Anhang D: Wesentliche Merkmale des Leipziger Wohnungsmarktes

Vorbemerkungen zur Datengrundlage: Die Daten zur Entwicklung der Einwohnerzahlen für die gesamte Stadt beruhen auf der amtlichen Statistik des Statistischen Landesamtes Sachsen. Für räumlich differenzierte Betrachtungen wird auf Daten des Einwohnermelderegisters zurückgegriffen, das für Leipzig insgesamt ca. 8.000 Einwohner mehr ausweist. Da Verzögerungen bei der Veröffentlichung von Einwohnerdaten des Statistischen Landesamts auftreten, werden – soweit vorhanden – zur Darstellung der Einwohnerentwicklung 2014 Daten aus dem Einwohnerregister herangezogen. Daten zur Entwicklung des Wohnungsangebots beruhen auf der amtlichen Statistik des Statistischen Landesamtes Sachsen, aber auch Recherchen und qualifizierten Schätzungen. Insbesondere die Informationen zur Entwicklung des Immobilienmarktes und der Mieten basieren auf verschiedenen Datenquellen wie dem Grundstücksmarktbericht, der Kommunalen Bürgerumfrage, dem Mietspiegel, aber auch dem Immobilienverband Deutschland und Immobilienscout GmbH, die im Rahmen von Kooperationen Daten zur Verfügung stellen, da die amtliche Statistik hierfür nur wenige Daten zur Verfügung stellt. Der Datenstand variiert themenbezogen zwischen 2013 und 2014.

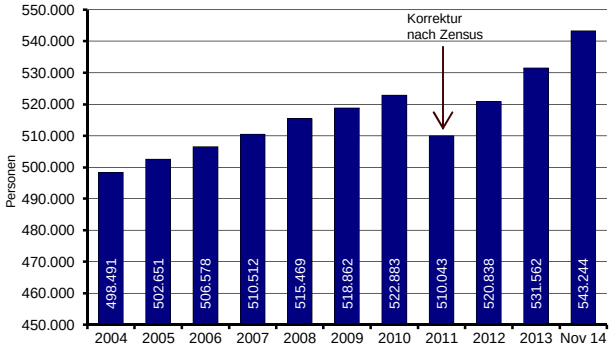
1. Wohnungsnachfrage

1.1 Bevölkerungsentwicklung

Mit einem jährlichen Bevölkerungswachstum von mehr als 2 % ist Leipzig derzeit eine der am stärksten wachsenden Städte Deutschlands. 2014 nahm die Einwohnerzahl das vierte Jahr in Folge in einer Größenordnung von 9.000 bis 12.500 Einwohner zu (Abb.1). Das ist mehr als doppelt so viel wie in den Jahren bis 2010 und übertrifft alle Prognosen der Bevölkerungsentwicklung deutlich. Ende 2014 betrug die Einwohnerzahl im Einwohnerregister der Stadt 551.871 und damit 5.000 Personen mehr als die obere Variante der städtischen Bevölkerungsvorausschätzung 2013. Die aktuelle amtliche Einwohnerzahl des Statistischen Landesamtes aus dem November 2014 betrug 543.244 Einwohner.

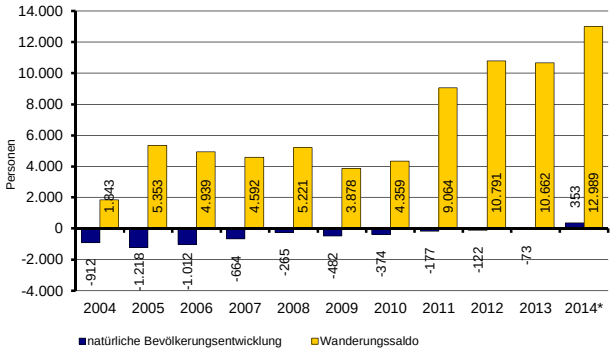
Der Einwohnerzuwachs beruht zum größten Teil auf einer positiven Wanderungsbilanz – insbesondere in den Altersgruppen der 18- bis unter 35-Jährigen. 2014 betrug der Wanderungsgewinn fast 13.000 Personen – etwas weniger als die Hälfte davon mit Migrationshintergrund (Abb.2). In den Wanderungsgewinnen schlägt sich auch die wachsende Zahl von Flüchtlingen nieder. 2014 kamen mit 1.232 Personen etwa doppelt so viele Asylsuchende nach Leipzig als 2013. Laut Hochrechnung des Freistaates Sachsen werden 2015 mehr als 2.600 Asylsuchende in Leipzig erwartet[1]. Neben dieser Wanderungsdynamik hat sich die Zahl der Geburten in den vergangenen Jahren kontinuierlich erhöht, so dass 2014 erstmals ein Geburtenüberschuss von rund 350 Personen bestand.

Abb. 1: Bevölkerungsentwicklung der Stadt Leipzig 2004 - 2014



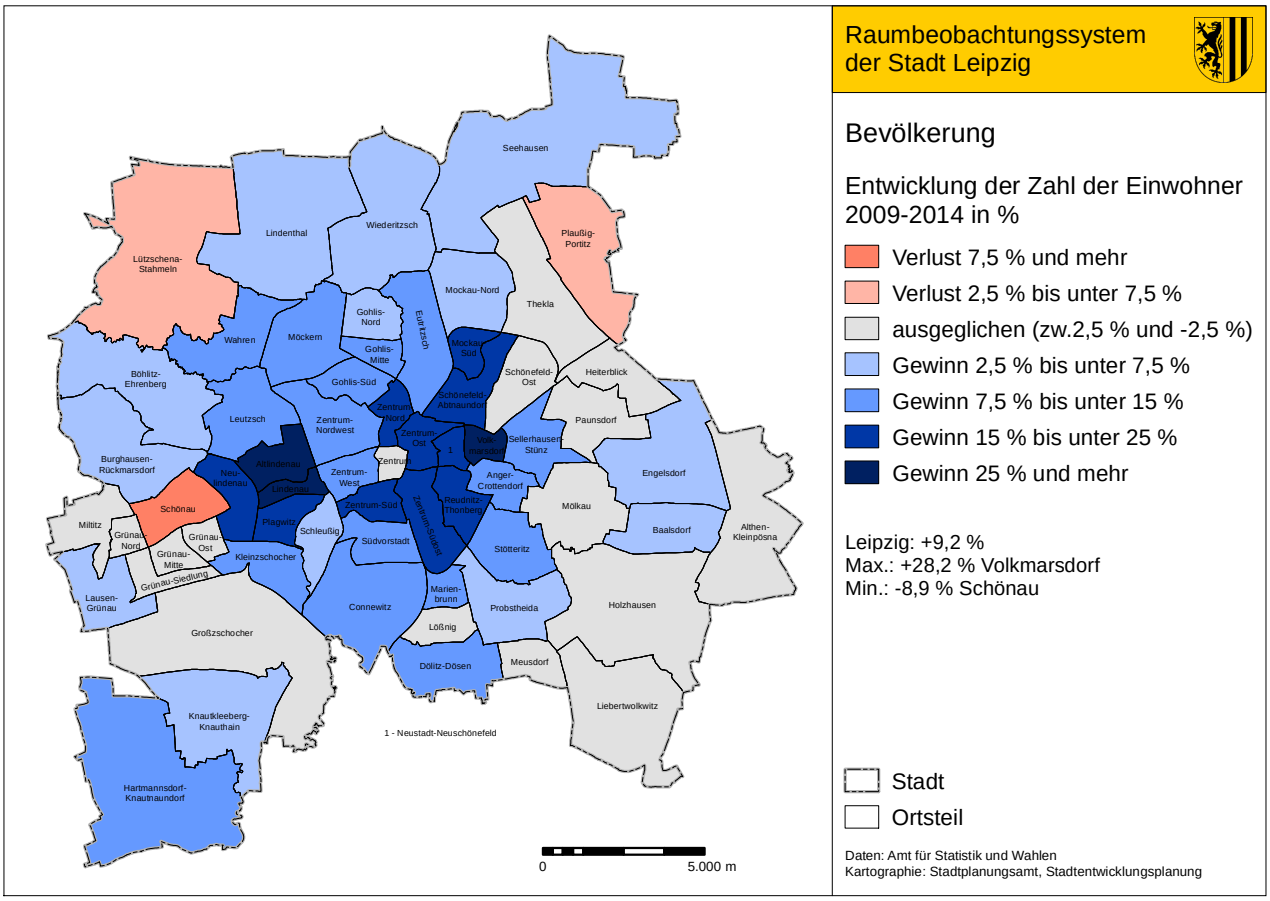
Quelle: Statistisches Landesamt Sachsen; Stadt Leipzig, Amt für Statistik und Wahlen

Abb. 2: Bevölkerungsentwicklung der Stadt Leipzig nach Komponenten 2004 - 2014



Quelle: Statistisches Landesamt Sachsen; Stadt Leipzig, Amt für Statistik und Wahlen
* Daten 2014 auf Basis des Einwohnerregisters, Ordnungsamt, Stadt Leipzig

[1] Stadt Leipzig, Referat für Migration und Integration (2015): Migration und Asyl. Definitionen, Fakten, Zahlen. Eine Handreichung, 2. Auflage.



Stadträumlich betrachtet verzeichnen die Ortsteile im Leipziger Westen und die Ortsteile östlich des Zentrums von Mockau-Süd bis Zentrum-Südost mit mehr als 15 % in den vergangenen 5 Jahren die größten Einwohnergewinne. Das Wachstum speist sich dabei aus einer positiven Wanderungsbilanz und im Leipziger Westen darüber hinaus auch aus Geburtenüberschüssen. Ortsteile entlang des Auwaldes von Gohlis-Mitte bis Connewitz wachsen weniger stark als in den 2000er Jahren. Diese Ortsteile gewinnen zwar durch Geburtenüberschuss und Außenwanderung nach wie vor deutlich an Einwohnern, in der Binnenwanderung verlieren sie allerdings Einwohner an benachbarte Ortsteile. In den vorwiegend durch DDR-Wohnungsbau geprägten Ortsteilen hat sich die Einwohnerentwicklung stabilisiert, insbesondere die Grünauer Ortsteile[2] verzeichneten in den vergangenen drei Jahren Einwohnerzuwächse. Die stärker durch individuellen Wohnungsbau geprägten Ortsteile am Stadtrand gewinnen bis auf wenige Ausnahmen ebenfalls an Einwohnern hinzu bzw. halten ihre Einwohnerzahl.

Die Abschätzung der weiteren Einwohnerentwicklung ist mit großen Unsicherheiten behaftet. Die städtische Bevölkerungsvorausschätzung aus dem Jahr 2013 erwartet in ihrer Hauptvariante einen kontinuierlichen Anstieg der Einwohnerzahl auf 595.000 EW im Jahr 2030, in der optimistischen Variante steigt die Einwohnerzahl auf 630.000. Angesichts der aktuellen Abweichung der Einwohnerzahl nimmt die Stadt Leipzig 2015 / 2016 eine neue Bevölkerungsvorausschätzung vor. 2015 erschienen zwei regionalisierte Bevölkerungsvorausschätzungen[3], die auf der amtlichen Einwohnerzahl von 2012 (520.000 EW) basieren: die im Rahmen der Raumordnungsprognose des BBSR vorgenommene Prognose geht darin für Leipzig von einem leichten Einwohnerwachstum bis 2022 auf 533.000 Einwohner mit einem anschließenden Absinken der Einwohnerzahl auf 527.000 im Jahr 2030 aus. Die Bertelsmann-Stiftung hingegen prognostiziert bis zum Ende des Prognosezeitraums ein kontinuierliches stärkeres Einwohnerwachstum auf 592.000 im Jahr 2030. Beide Prognosen bilden das aktuelle Einwohnerwachstum nicht ab.

[2] Die deutlich negative Einwohnerentwicklung Schönaus ist auf die „Freilenkung“ zur Vorbereitung von Wohnungsabrissen (2013) zurückzuführen.

[3] Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (2015): Raumordnungsprognose 2035 nach dem Zensus, Abruf unter http://www.bbsr.bund.de/BBSR/DE/Raumbeobachtung/UeberRaumbeobachtung/Komponenten/Raumordnungsprognose/Download_ROP2035/DL_ROP2035_uebersicht.html?nn=444934;
Stiftung Bertelsmann (2015): Bevölkerungsprognose Leipzig. Abruf unter https://www.wegweiser-kommune.de/statistik/bevoelkerungsprognose+leipzig+bevoelkerungsstruktur+2012-2030+tabelle

1.2 Wanderung

2014 standen 35.381 Zuzügen 22.448 Fortzüge gegenüber (Tab.1). Daraus ergibt sich ein Wanderungsgewinn von rund 12.900 Personen, der größte Wanderungsgewinn in den vergangenen 25 Jahren. Dabei erhöhte sich seit 2009 die Zahl der Zuzüge um 9.000, während die Zahl der Fortzüge stabil blieb. Den größten Teil machen Wanderungsgewinne gegenüber den neuen Bundesländern aus (2013: 63 %), wobei der Wanderungsgewinn aus dem unmittelbaren Leipziger Umland rückläufig ist (Abb.3). Zugleich wachsen die Wanderungsgewinne gegenüber den alten Bundesländern und dem Ausland (2013 insg. 27 %).

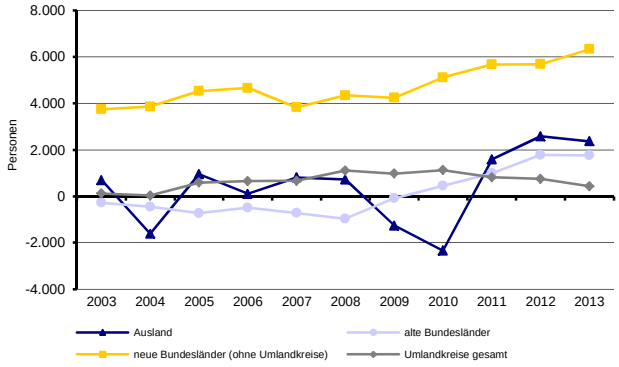
Leipzig erzielte 2014 in allen Altersgruppen Wanderungsgewinne (Abb.4). Die Gruppe der 18- bis unter 25-Jährigen stellt dabei nach wie vor mit einem Wanderungsgewinn von 6.251 Personen die größte Zuwanderungsgruppe dar. Daneben verzeichnet Leipzig seit 2011 auch bei den 25- bis unter 35-Jährigen einen größeren Wanderungsgewinn (2014: +3.708).

Tab. 1: Wanderungen der Leipziger Hauptwohnbevölkerung 2004 - 2014

	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014*
Zuzüge	23.306	23.878	23.969	24.250	25.640	26.382	27.893	30.961	32.325	33.510	35.381
Fortzüge	21.463	18.525	19.030	19.658	20.419	22.504	23.534	21.897	21.534	22.848	22.448
Saldo	1.843	5.353	4.939	4.592	5.221	3.878	4.359	9.064	10.791	10.662	12.933

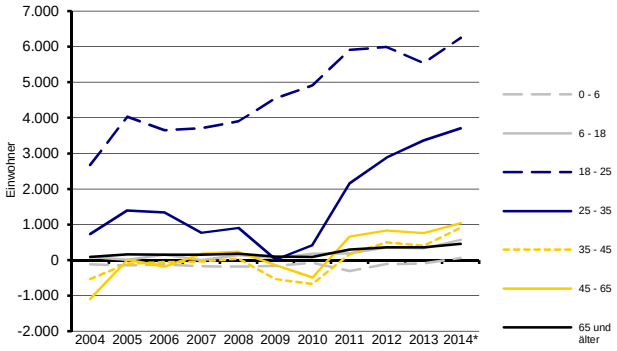
Quelle: Statistisches Landesamt Sachsen, * 2014 Einwohnerregister, Ordnungsamt, Amt für Statistik und Wahlen Leipzig

Abb. 3: Wanderungssalden Leipzigs gegenüber Umland, neue Bundesländer, alte Bundesländer und dem Ausland 2003 - 2013



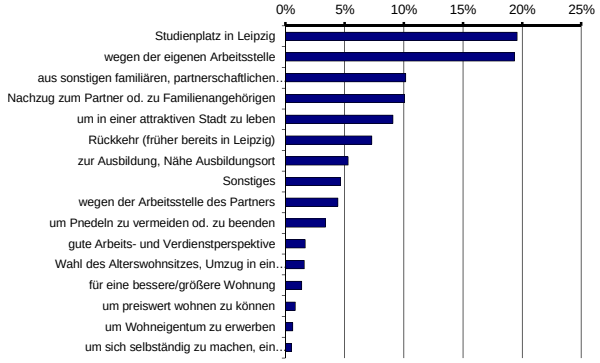
Quelle: Statistisches Landesamt Sachsen; Stadt Leipzig, Amt für Statistik und Wahlen

Abb. 4: Wanderungssaldo der Stadt Leipzig nach Altersgruppen 2003 - 2013



Quelle: Statistisches Landesamt Sachsen, * 2014, Einwohnerregister Ordnungsamt, Amt für Statistik und Wahlen

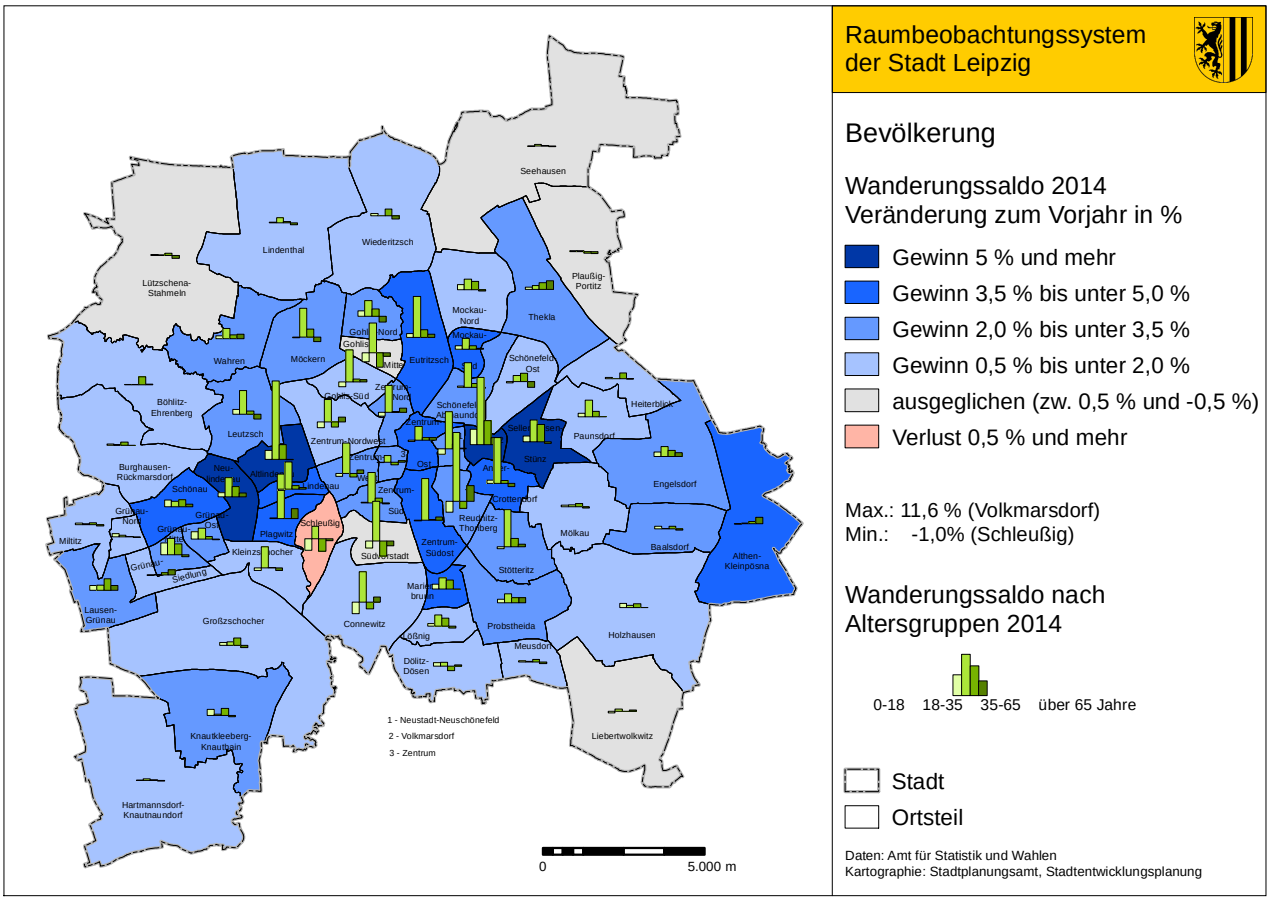
Abb. 5: Hauptgründe für den Zuzug nach Leipzig (Wanderungsbefragung 2014)



Quelle: Wanderungsbefragung 2014, UfZ, Stadt Leipzig

Abb. 6: Gründe für den Zuzug nach Leipzig (Wanderungsbefragung 2014)
Mehrfachantworten möglich

Quelle: Wanderungsbefragung 2014, UfZ, Stadt Leipzig



Die umfangreichen Wanderungsgewinne der vergangenen Jahre sind nicht allein auf Ausbildungswanderung, sondern in zunehmendem Maße auf berufsbezogene Wanderung zurückzuführen. So gaben in der 2014 durchgeführten Wanderungsbefragung[4] etwa 25 % der Zuzügler als Hauptumzugsgrund an, wegen eines Studien- bzw. Ausbildungsplatzes nach Leipzig gezogen zu sein (Abb.5). Etwas größer war der Anteil der Zuzügler (27 %), die wegen der eigenen Arbeitsstelle bzw. der Arbeitsstelle des Partners oder die Pendeln vermeiden bzw. beenden wollten, nach Leipzig zogen. Bei den weiteren Gründen für einen Zuzug nach Leipzig spielte die Attraktivität Leipzigs als Wohnstandort und die Möglichkeiten, preiswert wohnen zu können, für eine Vielzahl der Befragten eine Rolle (Abb.6). Die durchschnittliche Haushaltsgröße der befragten zugewanderten Haushalte von 2,0 liegt über dem gesamtstädtischen Schnitt (1,75).

Wie in den Vorjahren erzielte die überwiegende Zahl der Ortsteile 2014 einen Wanderungsgewinn. Wanderungsgewinne von mehr als 3,5 % verzeichneten die Ortsteile nördlich, östlich und südöstlich des Stadtzentrums, die Ortsteile im Leipziger Westen und Althen-Kleinpösna. Die höchsten Werte mit einem Plus von mehr als 5 % erreichten dabei Volkmarsdorf, Sellerhausen-Stünz, Altlindenau und Neulindenau. Die durch DDR-Wohnungsbau geprägten Ortsteile sowie die von überwiegend individuellem Wohnungsbau geprägten Ortsteile verzeichneten überwiegend Wanderungsgewinne oder einen ausgeglichenen Wanderungssaldo. Einen – im städtischen Vergleich – größeren Wanderungsverlust verzeichnete Schleußig (-1,0 %). Hier wie auch in den Ortsteilen entlang des Auwaldes von Gohlis-Mitte bis Connewitz ist vor allem die Wanderungsbilanz der unter 18-Jährigen und der 35- bis 65-Jährigen negativ, während in der Altersgruppe von 18 bis 35 Jahre Wanderungsgewinne erzielt werden. In den Ortsteilen mit großen Wanderungsgewinnen verzeichneten auch die 18- bis 35-Jährigen das größte Plus. In Ortsteilen wie Volkmarsdorf, Sellerhausen-Stünz, Altlindenau, Neulindenau und Lindenau sind darüber hinaus auch die Wanderungsbilanzen der anderen Altersgruppen positiv.

[4] Vgl. Welz, J, Kabisch, S. u. A. Haase: Meine Entscheidung für Leipzig. Ergebnisse der Wanderungsbefragung 2014, IN: Stadt Leipzig (2014): Statistischer Quartalsbericht II/2014, Leipzig.

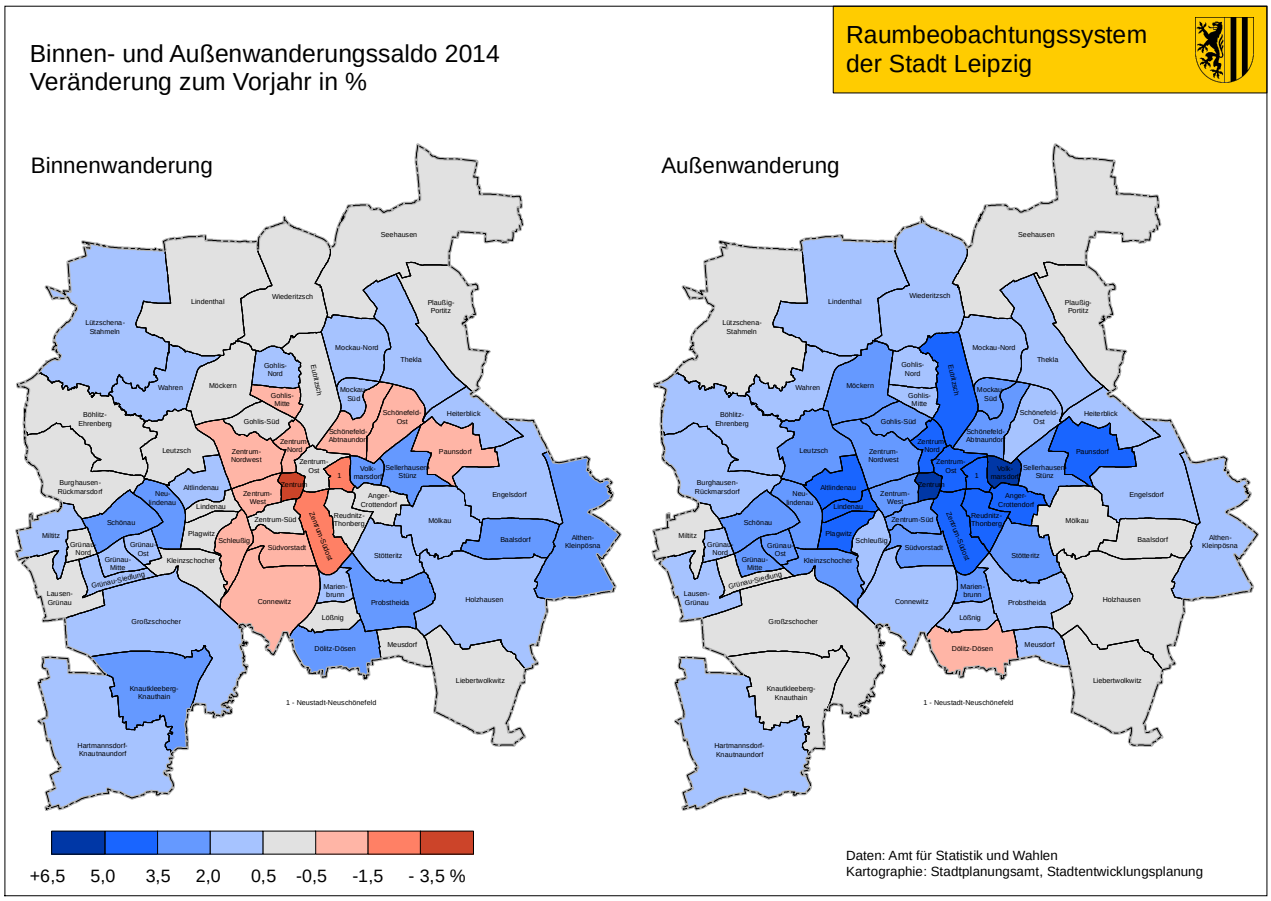


Abb. 7: Umzugsgründe 2014 (Kommunale Bürgerumfrage)

Quelle: Stadt Leipzig, Amt für Statistik und Wahlen, Kommunale Bürgerumfrage

Unterschiede zwischen den Ortsteilen werden auch deutlich, wenn Binnen- und Außenwanderung differenziert betrachtet werden. Fast alle Ortsteile verzeichnen Außenwanderungsgewinne – am stärksten östlich des Zentrums sowie im Leipziger Westen. In der Binnenwanderung (innerstädtische Umzüge) verlieren fast alle zentrumsnahen Ortsteile an Einwohnern, während die benachbarten Ortsteile bis hin zu den randstädtischen Ortsteilen Einwohner gewinnen. Gemessen an der Einwohnerzahl ist die innerstädtische Umzugsmobilität seit Anfang der 2000er Jahre kontinuierlich zurückgegangen. Zogen 2004 11,4 % der Leipziger innerhalb der Stadt um, waren es 2014 9,3 %.

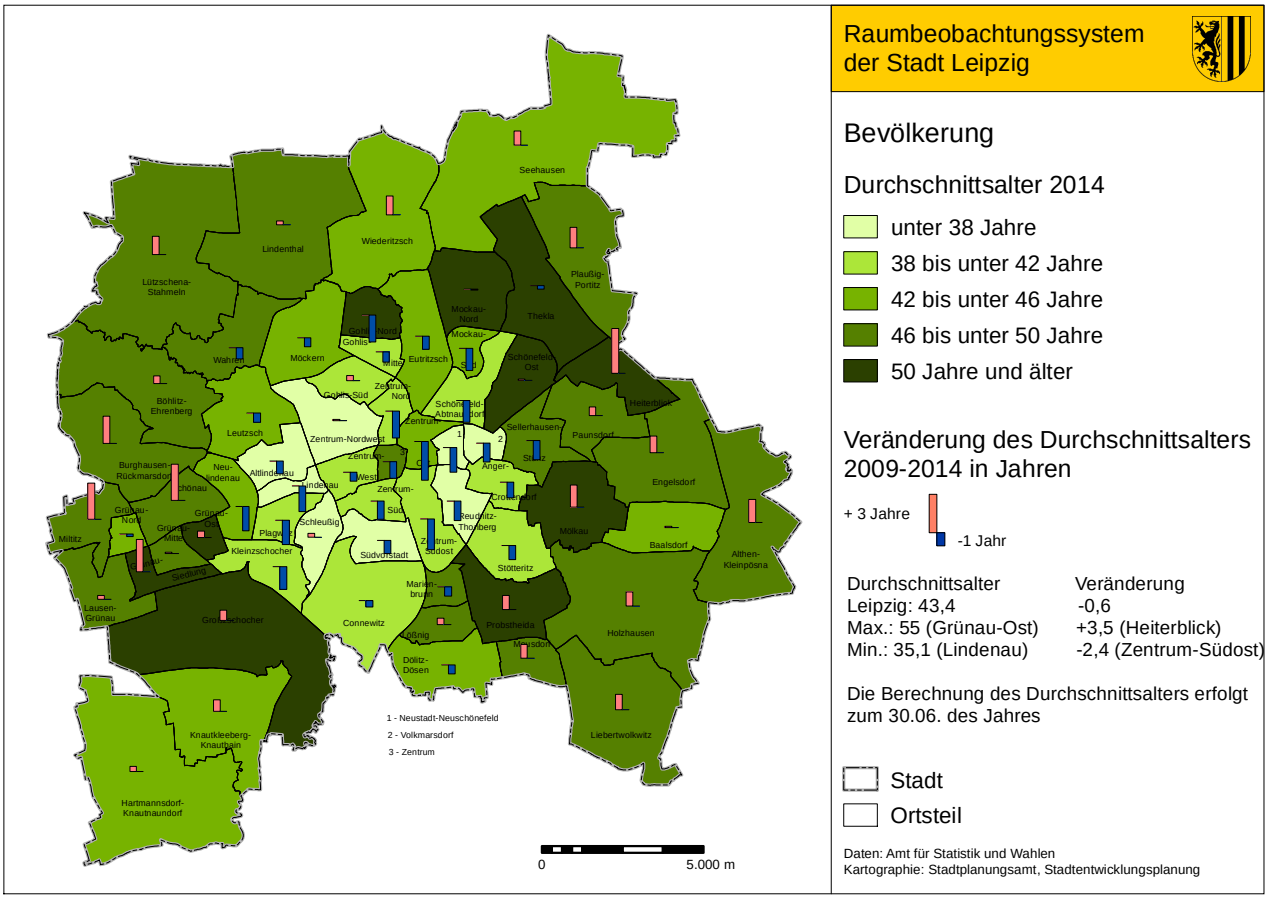
Der Anteil der Personen, die angaben, in den kommenden 2 Jahren sicher oder möglicherweise umziehen zu wollen, betrug laut Kommunaler Bürgerumfrage 2014 34 % und bewegt sich damit unterhalb des Niveaus der vergangenen Jahre. Der überwiegende Teil derer, die bereits ein konkretes Umzugsziel haben, möchte auch nach dem Umzug in Leipzig leben (61 %). Nur 6 % der Befragten möchten künftig im Leipziger Umland leben, 8 % der Befragten haben ein weiter entferntes Umzugsziel. Berufliche Gründe bzw. die Aufnahme eines Studiums bzw. einer Ausbildung war erstmals seit 7 Jahren nicht der meistgenannte Hauptgrund (12 %) für einen Umzug, sondern dass die Wohnung zu klein ist (15 %; Abb.7). Familiäre Gründe wie Haushaltsgründung oder Scheidung und zu hohe Miete / Betriebskosten (je 14 %) stellen ebenfalls wichtige Anlässe für Umzüge dar.

1.3 Alters- und Haushaltestruktur

Das dynamische Wanderungsgeschehen und die natürliche Bevölkerungsentwicklung führen zu Veränderungen in der Nachfragestruktur auf dem Leipziger Wohnungsmarkt, die sich kleinräumig allerdings stark voneinander unterscheiden können.

Infolge der Wanderungsgewinne in den Altersgruppen der jungen Erwachsenen sowie der gestiegenen Geburtenzahlen sinkt der Altersdurchschnitt der Bevölkerung seit 2011 und liegt 2014 bei 43,4 Jahren. Dabei bestehen stadträumlich große Unterschiede: zwischen dem „jüngsten“ Ortsteil Lindenau mit einem Durchschnittsalter von 35,1 Jahren und dem „ältesten“ Ortsteil Grünau-Ost mit einem Altersdurchschnitt von 55 Jahren liegen rund 20 Jahre. Sind in Lindenau nur 8 % der Einwohner über 65 Jahre alt, sind es in Grünau-Ost 40 %. Beträgt der Anteil von Kindern unter 18 Jahren im Zentrum 6 %, ist in Schleußig fast jeder fünfte Bewohner unter 18 Jahre. Insgesamt sind die Einwohner der vorwiegend gründerzeitlich geprägten Ortsteile in der inneren Stadt deutlich jünger als die der von DDR-Wohnungsbau geprägten Ortsteile und der randstädtischen Ortsteile. Insofern bestehen bezogen auf den Wohnungsmarkt stadträumlich verschiedene Anforderungen und Perspektiven.

Die steigenden Geburtenzahlen und auch der steigende Anteil an Kindern und Jugendlichen an der Gesamtbevölkerung ist Ausdruck einer zunehmenden Zahl von Familien mit Kindern, die als große Haushalte große Wohnungen auf dem Wohnungsmarkt nachfragen. So wuchs der Zahl der Haushalte mit 4 und mehr Personen seit 2009 um 13,3 % auf einen Anteil von 7,3 % an allen Haushalten (Tab.2). Zugleich nahm die Zahl der Einpersonenhaushalte zu, die vergleichsweise kleinere Wohnungen nachfragen. Ihr Anteil an allen Haushalten betrug 2014 52,6 %. Die Gesamtzahl aller Haushalte, die über ein Haushaltegenerierungsverfahren ermittelt werden, umfasste 2014 316.787 Haushalte, wobei zu berücksichtigen ist, dass Personen in Wohngemeinschaften als Einpersonenhaushalte zählen. Die Zahl der tatsächlichen Wohnhaushalte ist hingegen geringer.

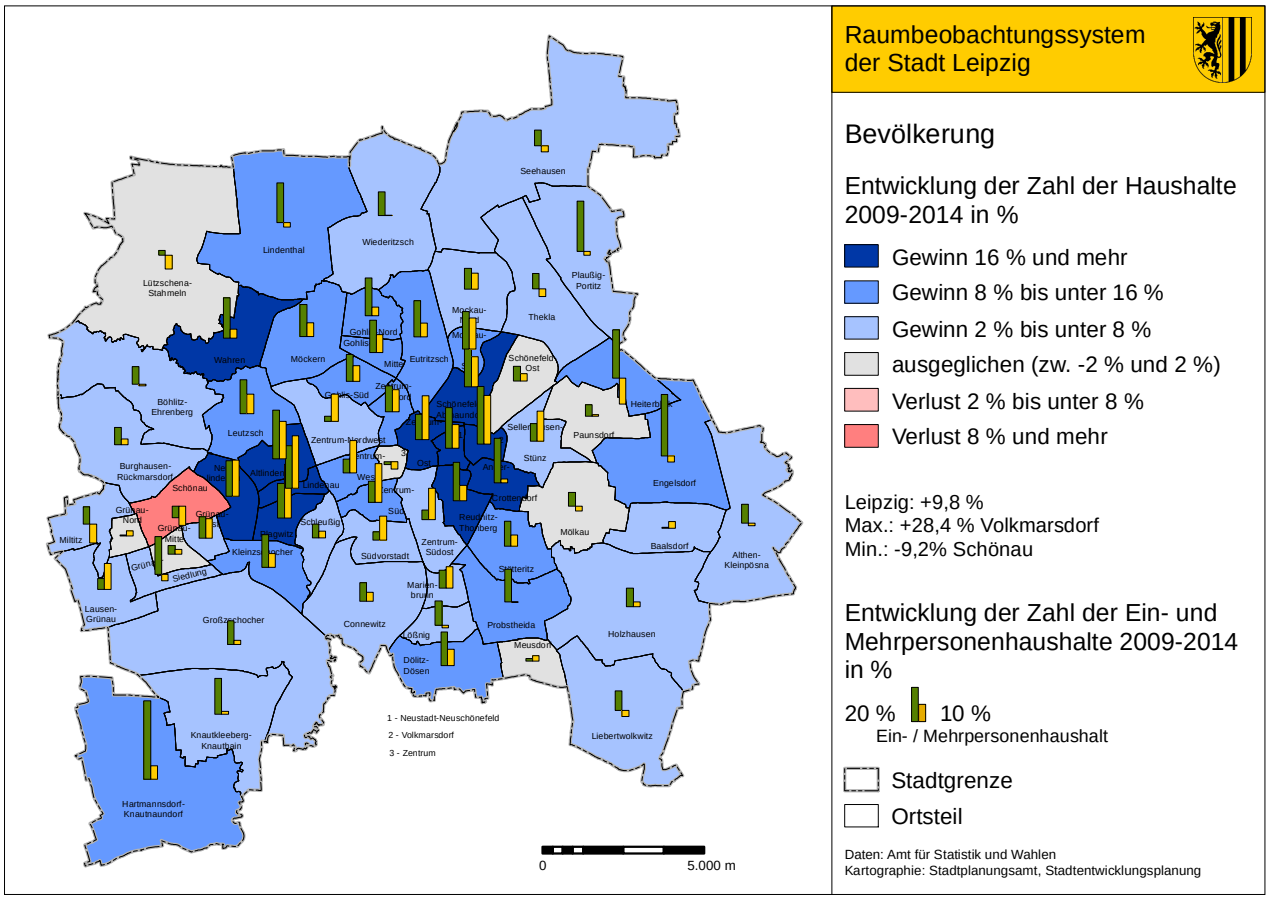


Ausgehend von der dynamischen Einwohnerentwicklung der letzten Jahre haben sich die Zahl der Haushalte sowie die Haushaltsstrukturen in den Ortsteilen verändert. Im Fünfjahreszeitraum von 2009 bis 2014 nahm die Zahl der Haushalte in den vorwiegend durch Altbau geprägten Ortsteilen teilweise erheblich – v.a. in den Ortsteilen östlich des Zentrums und im Leipziger Westen – zu. In diesen Ortsteilen nahm neben den Einpersonenhaushalten auch die Zahl der Mehrpersonenhaushalte deutlich zu.

Tab. 2: Zahl der Haushalte nach Haushaltsgröße und durchschnittliche Haushaltsgröße 2007 - 2014

		2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2009-2014
Haushalte		285.276	285.705	288.444	289.870	294.810	303.465	310.279	316.787	9,8 %
darunter mit	1 Person	143.314	142.316	144.644	145.369	149.474	157.221	162.391	166.666	15,2 %
	2 Personen	87.643	88.371	89.355	89.969	90.898	92.148	93.330	94.371	5,6 %
	3 Personen	33.898	34.503	33.989	33.740	33.342	32.571	32.420	32.582	- 4,1 %
	4 Personen und mehr	20.421	20.515	20.456	20.792	21.096	21.525	22.138	23.168	13,3 %
Durchschnittliche Haushaltsgröße			1,79	1,79	1,78	1,78	1,78	1,76	1,75	-

Quelle: Amt für Statistik und Wahlen Leipzig, Ordnungsamt Leipzig



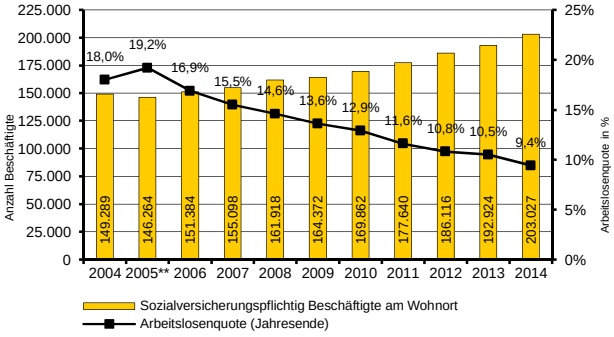
1.4 Beschäftigung und Einkommen

Seit 2006 erlebt Leipzig – verbunden mit einem Rückgang der Arbeitslosigkeit um 10 %-Punkte auf 9,4 % – einen Beschäftigtenzuwachs (+ 39 % auf 203.000 Beschäftigte am Wohnort; Abb.8). Zugleich ist die Zahl der Transferleistungsempfänger (SGB II) zwischen 2009 und 2014 – trotz des starken Einwohnerzuwachses – um mehr als 11.000 auf rund 69.300 gesunken (Abb.9). Daher ist die SGB II-Quote 2014 auf 16,6 % gesunken. Es bestehen kleinräumig große Unterschiede; so variieren die Werte zwischen 3,2 % (Hartmannsdorf-Knautnaundorf) und 38,7 % (Volkmarsdorf). Stadträumlich betrachtet weisen die Zentrums-Ortsteile sowie die randstädtischen Ortsteile geringere SGB II-Quoten (< 10 %) auf. Deutlich größer ist der Anteil der SGB II-Leistungsempfänger in den Ortsteilen des Leipziger Ostens und in Teilen Grünaus (> 30 %).

Ende 2014 lag die Zahl der Bedarfsgemeinschaften (nach dem SGB II) bei ca. 41.400. Diese zählen ebenso wie Bedarfsgemeinschaften nach dem SGB XII, Wohngeldempfänger, Asylbewerber in dezentralen Unterkünften und sonstige Haushalte mit niedrigen Erwerbseinkommen zu den schätzungsweise 69.000 einkommensschwachen Haushalten, die auf preiswerten Wohnraum angewiesen sind (ca. 22 % aller Haushalte). Dabei ist die Zahl der Wohngeldempfängerhaushalte rückläufig. Zwischen 2011 und 2013 ist ihre Zahl um mehr als 2.200 Haushalte auf 9.179 zurückgegangen. Zugleich ist die Zahl der Bedarfsgemeinschaften und der Asylbewerber in dezentralen Unterkünften gewachsen. Die Zahl sonstiger Haushalte mit niedrigem Erwerbseinkommen wurde in Analogie zur Ermittlung der einkommensschwachen Haushalte im Rahmen der Untersuchung der Leipziger Angebotsmieten 2013 geschätzt. Im Vergleich zu dieser Untersuchung ist die Zahl der einkommensschwachen Haushalte insgesamt stabil geblieben. Zugleich ist die Gesamtzahl der Haushalte gewachsen, was einen leichten Rückgang (-1%-Punkt) des Anteils an allen Haushalten bedeutet[5].

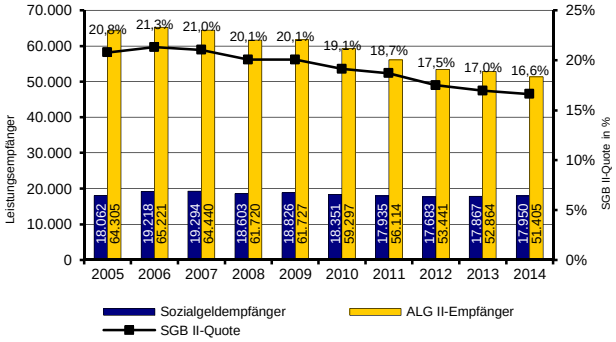
Die Einkommenssituation der Leipziger zeigt seit 2012 einen Aufwärtstrend: nachdem das durchschnittliche monatliche Haushaltsnettoeinkommen bis 2011 auf einem Niveau um 1.400 € lag ist es bis 2014 auf ca.1.662 € angestiegen (Abb.10). Das entspricht einem Anstieg um etwa 18 %. Dabei ist der Anteil der Haushalte, die über ein monatliches Nettoeinkommen von mehr als 2.300 € zur Verfügung haben, in den vergangenen Jahren kontinuierlich auf insgesamt 28 % gestiegen (Abb.11). Der Anteil der Haushalte mit einem monatlichen Nettoeinkommen unter 1.100 € ist auf 26 % zurückgegangen. Der Anteil der Haushalte mit einem monatlichen Nettoeinkommen zwischen 1.100 und 2.300 € blieb stabil bei 46 %.

Abb. 8: Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte am Wohnort und Arbeitslosenquote* in Leipzig 2004 - 2014



* bezogen alle zivilen Erwerbspersonen, ** geänderte Arbeitslosenerfassung seit 2005
Quelle: Statistisches Landesamt Sachsen, Bundesagentur für Arbeit; Stadt Leipzig, Amt für Statistik und Wahlen

Abb. 9: Empfänger von Leistungen nach SGB II und SGB II-Quote* in Leipzig 2005 - 2014



* Anzahl SGB II-Empfänger pro 100 Einwohner bis 65 Jahre
Quelle: Bundesagentur für Arbeit; jeweils zum 31.12. des Jahres

[5] In der Untersuchung der Leipziger Angebotsmieten 2013 wurde die Zahl der einkommensschwachen Haushalte auf die Zahl der Haushalte im Mikrozensus – vor der Korrektur auf Basis des Zensus` - bezogen. Daher lag die Quote für 2012 ebenfalls bei 22 %. Bezogen auf die Zahl der Haushalte, die mithilfe des Haushaltegenerierungsverfahren aus dem städtischen Einwohnerregister ermittelt werden, lag der Anteil einkommensschwacher Haushalte 2012 bei 23 %.

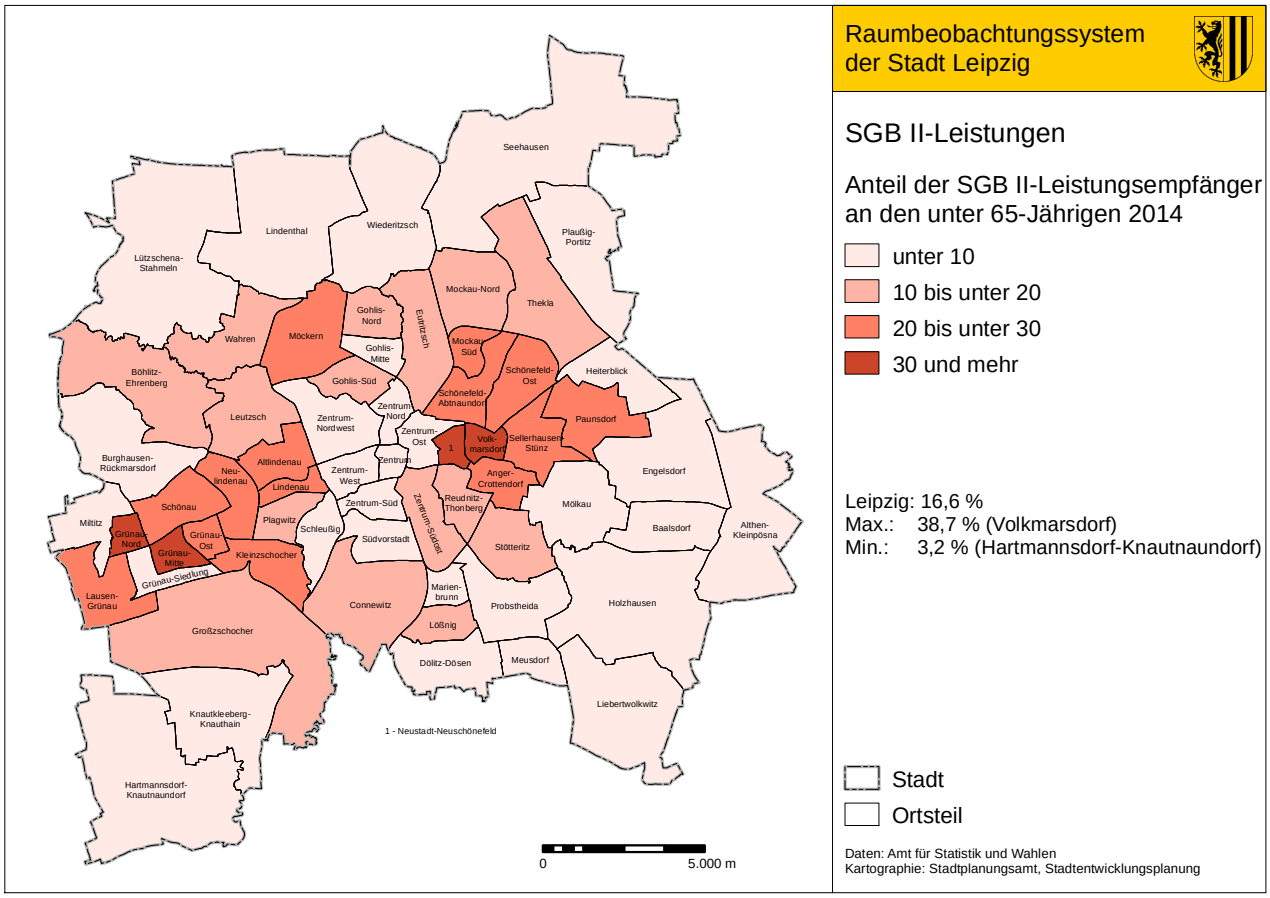
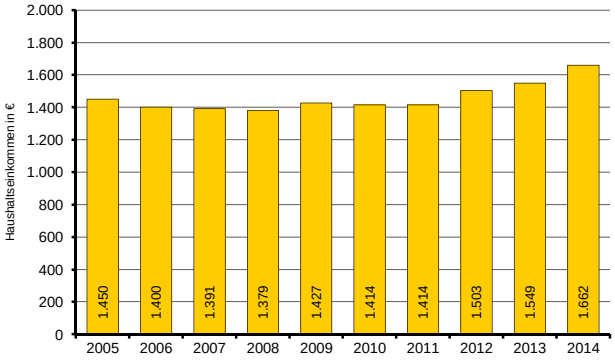
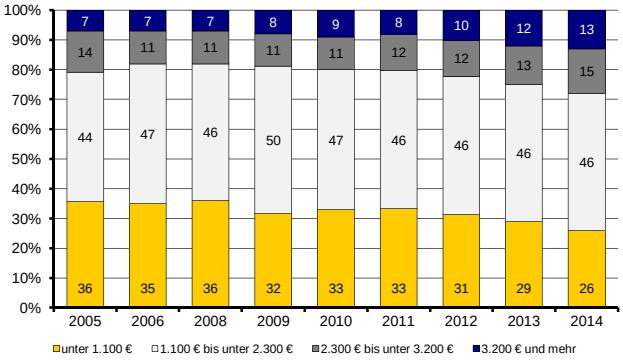


Abb. 10: Durchschnittliches monatliches Haushaltsnettoeinkommen (Median) in Leipzig 2005 - 2014



Quelle: Stadt Leipzig, Amt für Statistik und Wahlen, Kommunale Bürgerumfragen

Abb. 11: Anteil der Haushalte nach Haushaltsnettoeinkommensklassen 2005 - 2014



Quelle: Stadt Leipzig, Amt für Statistik und Wahlen, Kommunale Bürgerumfragen

2. Wohnungsangebot

2.1 Wohnungsbestandsentwicklung

Auch auf der Angebotsseite des Wohnungsmarktes hat sich die Dynamik in den vergangenen Jahren erhöht. Wenngleich die offizielle Baustatistik hierzu kein vollständiges Bild liefert, sind vermehrtes Neubaugeschehen und fortlaufende Sanierungstätigkeiten im Stadtbild deutlich sichtbar.

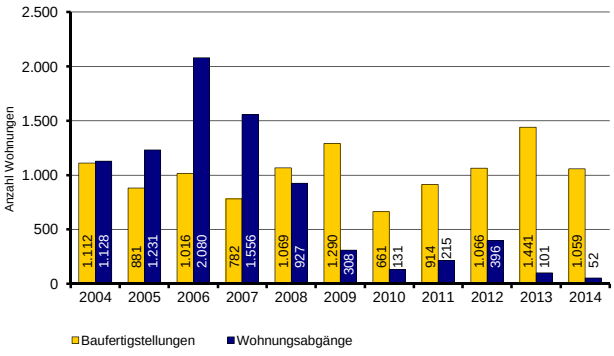
Nachdem sich die Bautätigkeit bis 2012 auf einem Niveau von rund 1.000 fertiggestellte Wohnungen pro Jahr bewegte, ist sie 2013 auf 1.441 Wohnungen angestiegen. 2014 sanken die in der Statistik registrierten Baufertigstellungen auf 1.059 ab (Abb.12). Allerdings wird davon ausgegangen, dass die Zahl der Baufertigstellungen untererfasst ist bzw. Baufertigstellungen mit teils erheblicher Verzögerung in die Fertigstellungsstatistik eingehen[6]. Insgesamt hat die Bedeutung des Mehrfamilienneubaus in den vergangenen Jahren kontinuierlich zugenommen (Abb.13). Der Neubau von Mehrfamilienhäusern geschieht vorwiegend in den innerstädtischen Ortsteilen durch die Bebauung von Lücken. Konstant ein Drittel der neu errichteten Wohnungen entstehen im individuellen Wohnungsbau, ein Viertel davon in innerstädtischen Ortsteilen.

Die Zahl der Abgänge hat sich nach der Phase des Stadtumbaus deutlich reduziert. 2014 wurden 52 Wohnungsabgänge verzeichnet (Abb.12).

Indiz für eine – auch künftig – erhöhte Bautätigkeit liefert eine Recherche aktueller und in den kommenden Jahren geplanter Wohnungsbauvorhaben. Allein Vorhaben mit mindestens 50 WE ergeben stadtweit ca. 7.000 neue WE (Stand: 5/2015). Schwerpunktmäßig entstehen diese süd-/südöstlich des Zentrums, auf dem ehemaligen Kasernengelände in Möckern und im Leipziger Westen. Etwa 2.800 WE umfassen reine Neubauvorhaben, 4.200 WE entstehen in Vorhaben, die auf die Umnutzung zuvor gewerblich genutzter Immobilien abzielen, meist ergänzt um einen kleineren Anteil an Neubau. Zudem werden Schätzungen zufolge jährlich ca. 1.500 Wohnungen in leerstehenden Altbauten durch umfassende Sanierungen reaktiviert.

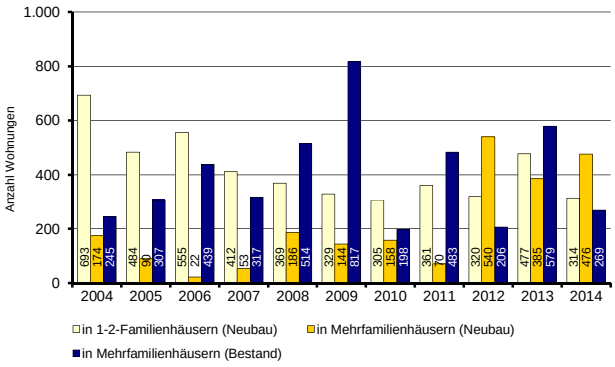
Insgesamt betrug Ende 2014 der Wohnungsbestand 331.748 Wohnungen. Knapp 88 % der Wohnungen befinden sich in Mehrfamilienhäusern, gut 12 % in Ein- und Zweifamilienhäusern. Dabei nahm der Anteil der Ein- und Zweifamilienhäuser seit 2011 leicht zu. Fast zwei Drittel des Bestands sind Wohnungen mit 3 oder 4 Räumen, wobei Küchen in dieser Statistik als Wohnraum gezählt werden. 19 % der Wohnungen haben nur ein oder zwei Räume und 17 % 5 Räume und mehr. Dabei nehmen vor allem die Zahl der Einraumwohnungen und die der großen Wohnungen mit 5 und mehr Räumen zu.

Abb. 12: Baufertigstellungen und Wohnungsabgänge in Leipzig 2004 - 2014



Quelle: Statistisches Landesamt Sachsen

Abb. 13: Baufertigstellungen in Leipzig nach Gebäudeart 2004 - 2014



Quelle: Statistisches Landesamt Sachsen

[6] So unterschied sich die Zahl der Wohnungen in Leipzig auf Basis der Fortschreibung der Gebäude- und Wohnungszählung von 1995 zur Gebäude- und Wohnungszählung 2011 um mehr als 12.500 Wohnungen. Im Extremfall der Südvorstadt gab es 2011 über 1.000 Wohnungen mehr als die Fortschreibung der Wohnungsbestandszahlen von 1995 ergab.

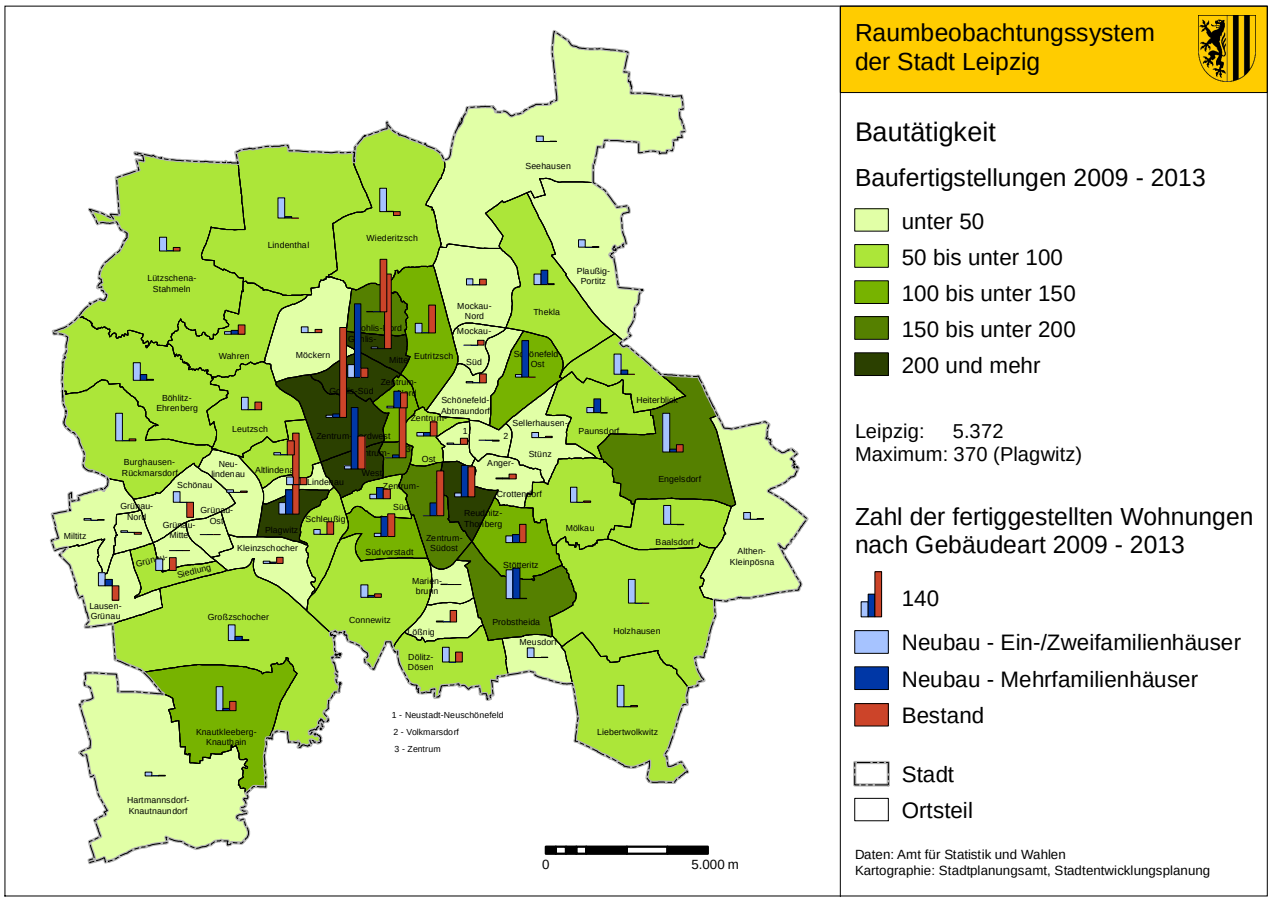
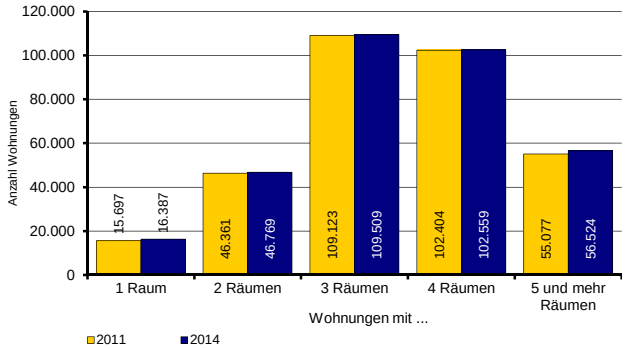
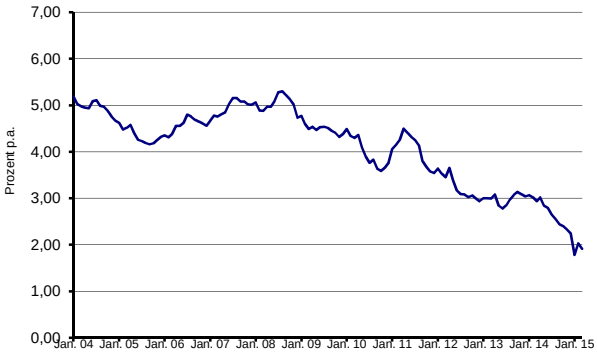


Abb. 14: Leipziger Wohnungsbestandsstruktur nach Raumzahl* 2011 und 2014



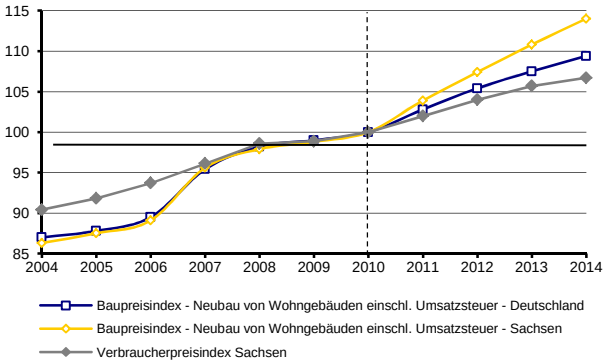
* Wohnungsbestandsfortschreibung; Raumzahl inklusive Küche
Quelle: Statistisches Landesamt Sachsen

Abb. 15: Effektivzins Wohnungsbaukredite an private Haushalte mit Festzins auf 10 Jahre in Deutschland 2004 - 2015



Quelle: Bundesbankstatistik; EWU-Statistik

Abb. 16: Baupreisindex für den Neubau von Wohngebäuden Deutschland und Sachsen, Verbraucherpreisindex Sachsen (2010 = 100) 2004 - 2014



Quelle: Statistisches Bundesamt, Statistisches Landesamt Sachsen

Die Finanzierungsbedingungen für den Wohnungsbau stellen sich 2014 / 2015 ausgesprochen günstig dar. Das Zinsniveau für Hypothekarkredite auf Wohngrundstücke ist im Jahresverlauf 2014 kontinuierlich gesunken und lag Anfang 2015 unter 2 % (Abb.15). Parallel dazu erhöhten sich allerdings die Preise für den Neubau von Wohngebäuden. Der Preisanstieg fiel in Sachsen mit 15,4 % deutlich stärker aus als der Anstieg der Verbraucherpreise insgesamt (+7,9 %; Abb.16).

2.2 Leerstand

Infolge der wachsenden Nachfrage nach Wohnungen ist die Zahl leerstehender Wohnungen kontinuierlich gesunken. Im Rahmen der Gebäude- und Wohnungszählung im Mai 2011 wurde für Leipzig ein Leerstand von rund 39.500 Wohnungen ermittelt. Bei etwa 22.000 leerstehender Wohnungen handelte es sich um marktaktiven Leerstand. Rund 17.500 Wohnungen konnten dem nicht marktaktiven Leerstand zugerechnet werden. Die Entwicklung des Leerstands seit der Zählung kann nur schätzungsweise ermittelt werden. Unter Berücksichtigung der Zunahme des Wohnungsbestands, der Reaktivierung nicht marktaktiven Leerstands, der Höhe des Einwohnergewinnes und der Struktur der Haushalte wird geschätzt, dass 2014 22.000 Wohnungen leer standen, was einem Anteil von 7 % entspricht. Jeweils etwa die Hälfte der leerstehenden Wohnungen sind dem marktaktiven und dem nicht marktaktiven Leerstand zuzurechnen.

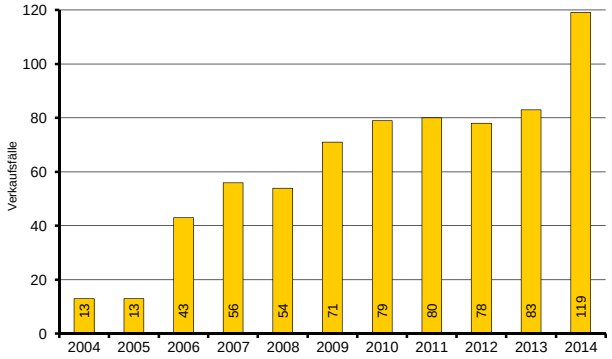
3. Immobilienmarkt und Mieten

3.1 Immobilienmarkt

Der Leipziger Immobilienmarkt hat sich in den vergangenen Jahren deutlich belebt. So erhöhten sich die Zahl der erfassten Kaufverträge, das Umsatzvolumen sowie das Kaufpreisniveau fast aller Teilsegmente.

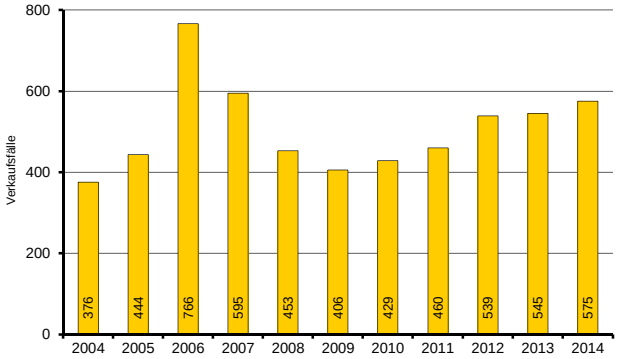
2014 wurden 119 Verkäufe unbebauter Grundstücke für den Geschosswohnungsbau registriert, deutlich mehr als in den Vorjahren (rd. 80 Verkäufe pro Jahr; Abb.17). Die durchschnittlichen Kaufpreise pro Quadratmeter streuen stark um das jeweilige Bodenrichtwertniveau. Die Zahl der verkauften Mehrfamilienhäuser ist 2014 auf 575 Verkäufe gestiegen (Abb.18). Dabei nahm die Zahl der Verkäufe unsanierter Mehrfamilienhäuser im Vergleich zum Vorjahr leicht ab (-7 % auf 171; Abb.19). Die Verkaufstätigkeit konzentrierte sich vor allem auf die Ortsteile im Leipziger Osten und im Leipziger Westen. Die Zahl der Verkäufe sanierter Mehrfamilienhäuser hingegen nahm zu (+12 % auf 404; Abb.20). Die durchschnittlichen Kaufpreise stiegen in beiden Teilsegmenten an: bei den unsanierten Mehrfamilienhäusern um 11 % auf 204 €/m² und bei den sanierten Mehrfamilienhäusern um 7 % auf 777 €/m².

Abb. 17: Kauffallentwicklung von unbebauten Grundstücken für Geschosswohnungsbau in Leipzig 2004 - 2014



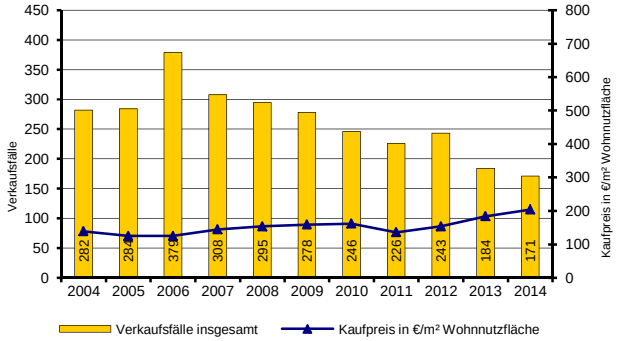
Quelle: Grundstücksmarktbericht der Stadt Leipzig

Abb. 18: Kauffallentwicklung von bebauten Grundstücken (unsanierte und sanierte Mietshäuser*) in Leipzig 2004 - 2014



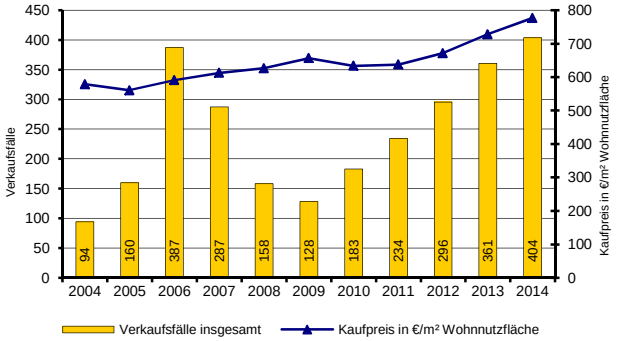
Quelle: Grundstücksmarktbericht der Stadt Leipzig

Abb. 19: Kauffall- und Preisentwicklung von unsanierten Mietshäusern in Leipzig 2004 - 2014



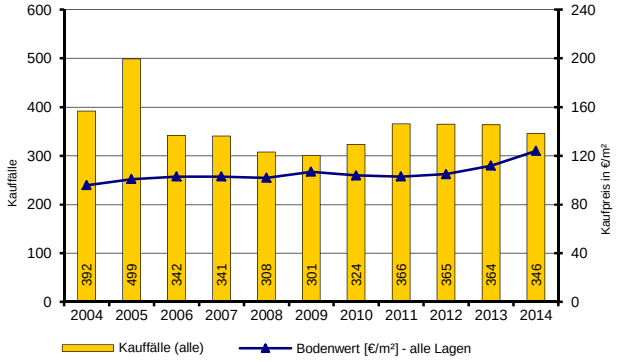
* bis 2002 Zahl der Kauffälle mit Preisangabe, ab 2003 alle Kauffälle
Quelle: Grundstücksmarktbericht der Stadt Leipzig

Abb. 20: Kauffall- und Preisentwicklung von sanierten Mietshäusern* in Leipzig 2004 - 2014



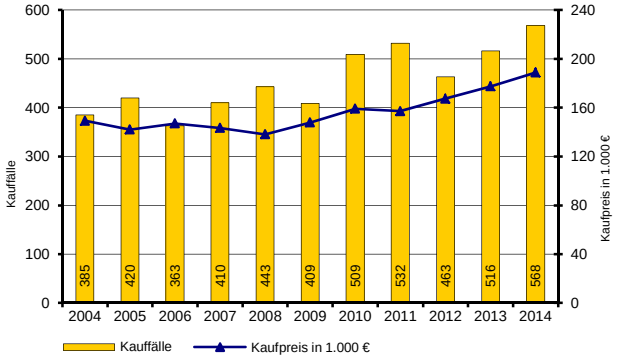
Quelle: Grundstücksmarktbericht der Stadt Leipzig

Abb. 21: Kauffall- und Preisentwicklung von unbebauten Grund-stücken für individuellen Wohnungsbau in Leipzig 2004 - 2014



Quelle: Grundstücksmarktbericht der Stadt Leipzig

Abb. 22: Kauffall- und Preisentwicklung von Ein- und Zweifamilienhäusern in Leipzig 2004 - 2014

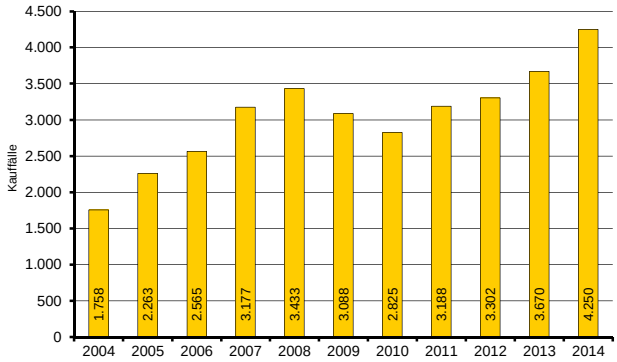


Quelle: Grundstücksmarktbericht der Stadt Leipzig

2014 wurden 346 unbebaute Grundstücke für den individuellen Wohnungsbau verkauft (Abb.21). Damit verbleibt die Verkaufstätigkeit auf dem Niveau der Vorjahre (rd. 350 Verkäufe). Nachdem der durchschnittliche Kaufpreis für das erschließungsbeitragsfreie Grundstück bis 2012 um ca. 105 €/m² schwankte, ist er bis 2014 um 18 % auf 124 €/m² angestiegen. Wie bereits in den vorangegangenen Jahren differenzieren sich die Kaufpreise je nach Lagequalität der Grundstücke weiter aus: Grundstücke in einfacher Lage kosteten 2014 im Schnitt 82 €/m², in guter Lage 185 €/m². 2014 wurden 568 Ein- und Zweifamilienhäuser verkauft, 10 % mehr als im Jahr zuvor (Abb.22). Nach wie vor liegt der Schwerpunkt der Verkäufe auf Bestandsimmobilien (88 %), nur 66 Ein- und Zweifamilienhäuser wurden im Erstverkauf veräußert. Der durchschnittliche Kaufpreis für Ein- und Zweifamilienhäuser ist dem Trend der Vorjahre folgend angestiegen und lag 2014 bei rund 189.000 €. Allerdings variieren die Kaufpreise erheblich je nach Haustyp, Baualter, Sanierungsgrad und Lage des einzelnen Hauses.

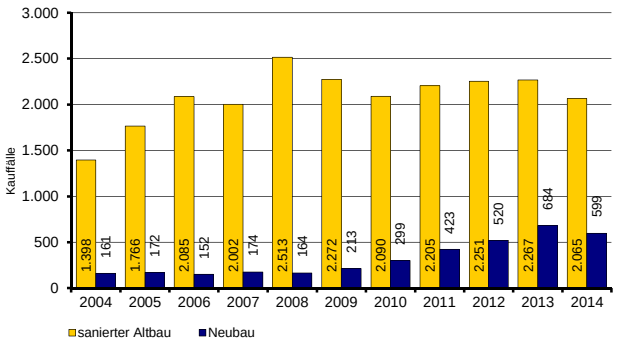
Die Zahl der verkauften Eigentumswohnungen ist 2014 erneut angestiegen und markiert mit 4.250 Verkäufen den höchsten Stand der letzten 15 Jahre (Abb.23). Wie in den Vorjahren wird der Markt für Eigentumswohnungen durch den sanierten Altbau dominiert: mehr als Dreiviertel der registrierten Kauffälle betreffen sanierte Altbauwohnungen (Abb.24). Allerdings hat der Verkauf von Neubauwohnungen an Bedeutung gewonnen; ihr Anteil an den ausgewerteten Kauffällen ist von unter 10 % Mitte der 2000er Jahre auf 23 % (2014: 599 Verkäufe) angestiegen. Dabei ist der Anteil der Erstverkäufe von 10 % im Jahr 2010 auf 35 % gestiegen – hier kommt knapp die Hälfte der Erwerber aus Leipzig (Abb.25). Beim Wiederverkauf von Neubauwohnungen sind es 30 %. Zwei Drittel der verkauften sanierten Altbauwohnungen wurden im Erstverkauf veräußert. Hier dominieren Erwerber aus dem sonstigen Bundesgebiet, beim Wiederverkauf sanierter Altbauwohnungen wurden 2014 37 % der Wohnungen von Leipzigern erworben. Die durchschnittlichen Kaufpreise der Gebrauchtimmobilien stiegen leicht an und lagen für sanierte Altbauwohnungen bei 1.117 €/m² und für Neubauwohnungen bei 1.241 €/m² (Abb.26). Seit 2010 entspricht dies einem Anstieg um 11 % bzw. 7 %. Deutlich stärker stiegen die durchschnittlichen Kaufpreise im Erstverkauf von Eigentumswohnungen. Seit 2010 stieg er für sanierte Altbauwohnungen um 28 % auf 2.745 €/m² und für Neubauwohnungen um 26 % auf 2.985 €/m².

Abb. 23: Kauffallentwicklung von Sondereigentum (Eigentumswohnungen) in Leipzig - alle Kauffälle - 2004 - 2014



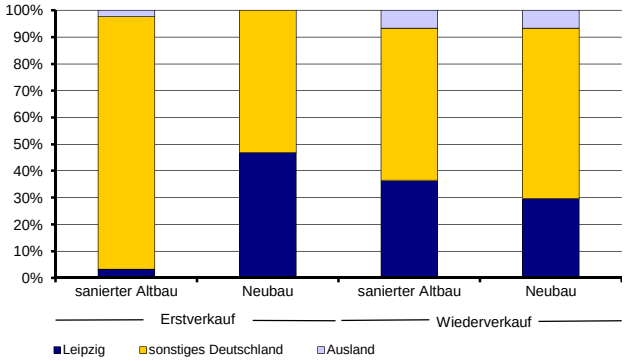
Quelle: Grundstücksmarktbericht der Stadt Leipzig

Abb. 24: Kauffallentwicklung von Sondereigentum (Eigentumswohnungen)* in Leipzig - nur ausgewertete Verträge - 2004 - 2014



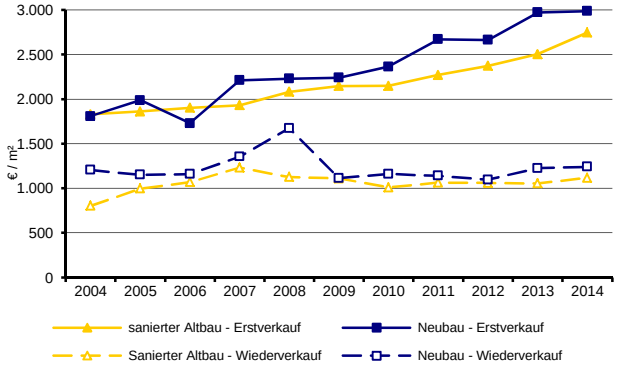
* Erst- und Wiederverkäufe; alle ausgewerteten Verträge
Quelle: Grundstücksmarktbericht der Stadt Leipzig

Abb. 25: Anteil der verkauften Eigentumswohnungen nach Wohnort des Erwerbers in den Teilsegmenten 2014



Quelle: Grundstücksmarktbericht der Stadt Leipzig

Abb. 26: Preisentwicklung von Sondereigentum (Eigentumswohnungen) in Leipzig 2004 - 2014



Quelle: Grundstücksmarktbericht der Stadt Leipzig

3.2 Entwicklung der Mietpreise

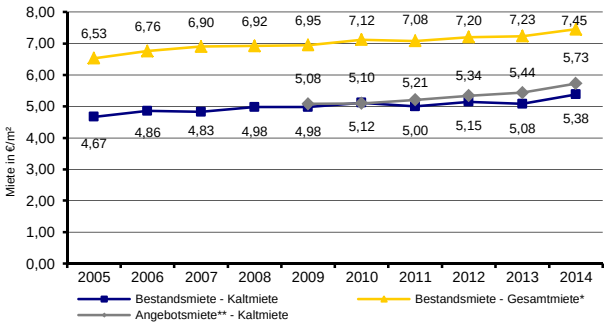
Bei der Entwicklung der Mietpreise in Leipzig insgesamt sind Anstiege sowie räumliche und segmentbezogene Ausdifferenzierungen der Mietpreise zu beobachten. Für die Beurteilung von Mietniveau und Mietenentwicklung müssen verschiedene Datenquellen berücksichtigt werden.

Die durchschnittliche Nettokaltmiete im Bestand, die im Rahmen der kommunalen Bürgerumfrage ermittelt wird, betrug 2014 im Durchschnitt 5,38 €/m² (Median) und damit 0,30 €/m² mehr als 2013[7] (Abb.27). Seit 2009 stieg die durchschnittliche Nettokaltmiete im Bestand um etwa 8 %. Die in den Vorjahren bei Neu- und Wiedervermietungsmieten sowie bei Angebotsmieten beobachteten Mietsteigerungen, aber auch die Folgewirkungen der Erhöhung der KdU-Eckwerte[8] schlagen sich nun auch in gestiegenen Bestandsmieten nieder. Die durchschnittliche Gesamtmiete stieg zwischen 2009 und 2014 um rund 7 % auf 7,45 €/m². Nachdem sich in den Vorjahren die Gesamtmiete aufgrund der stärker steigenden Wohnnebenkosten stärker verteuerte als die Kaltmiete, hat sich die Entwicklung von Kalt- und Gesamtmiete angeglichen. Im bundesweiten Vergleich stellen sich die Leipziger Mieten noch immer günstig dar.

Stadträumlich differenzierte Aussagen zu Bestandsmieten liegen aus der Kommunalen Bürgerumfrage 2013 vor. Die niedrigsten Mieten (unter 4,60 €/m²) weisen einige Ortsteile im Leipziger Osten sowie einige Grünauer Ortsteile auf. Die höchsten Durchschnittsmieten finden sich im unmittelbaren Stadtzentrum (über 5,80 €/m²) und in den östlich und südöstlich angrenzenden Ortsteilen sowie in Wiederitzsch und Probstheida. Die gründerzeitlich geprägten Ortsteile von Gohlis-Mitte bis Schleußig und Südvorstadt sowie in einige randstädtische Ortsteile mit einem hohen Anteil nach 1990 errichteter Mehrfamilienhäuser kosteten im Schnitt 5,40 bis 5,80 €/m². In den Ortsteilen des Leipziger Westens bewegte sich die durchschnittliche Nettokaltmiete zwischen 4,60 und 5,40 €/m². In zwei Dritteln der Ortsteile ist die durchschnittliche Nettokaltmiete je Quadratmeter zwischen 2008 und 2013 angestiegen. Den größten Anstieg in diesem Fünfjahreszeitraum mit +0,86 €/m² bzw. + 17 % verzeichnete Zentrum-Südost. In den gründerzeitlich geprägten Ortsteilen von Gohlis-Mitte bis Schleußig und Südvorstadt bewegten sich die Anstiege zwischen 0,33 und 0,65 €/m² bzw. 7 % und 13 %. Ähnliche Steigerungen vollzogen sich in den Grünauer Ortsteilen und Paunsdorf. In den Ortsteilen im Leipziger Westen von Leutzsch bis Plagwitz veränderten sich die Bestandsmieten kaum.

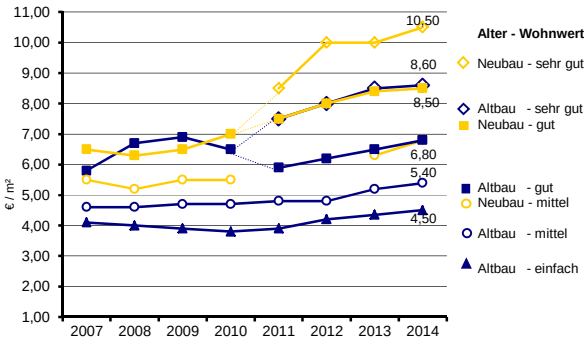
Die durchschnittliche Angebotsmiete, die auf Basis der inserierten Mietangebote durch Immobilienscout24 GmbH ermittelt werden, lag 2013 bei 5,44 €/m² und ist 2014 auf 5,73 €/m² angestiegen (Abb.27). Damit stieg die Angebotsmiete zwischen 2009 und 2014 um knapp 13 %. Es ist zu berücksichtigen, dass die in den inserierten Mietangeboten genannten Miethöhen nicht automatisch den abgeschlossenen Mietverträgen entsprechen. Zudem ist davon auszugehen, dass in Immobilienportalen nicht alle Wohnungsangebote erfasst sind und v.a. preiswerte Angebote eher unterrepräsentiert sind.

Abb. 27: Entwicklung der Bestandsmiete (Kaltmiete und Gesamtmiete) 2005 - 2014 sowie der Angebotsmiete 2009 - 2014 in €/m²



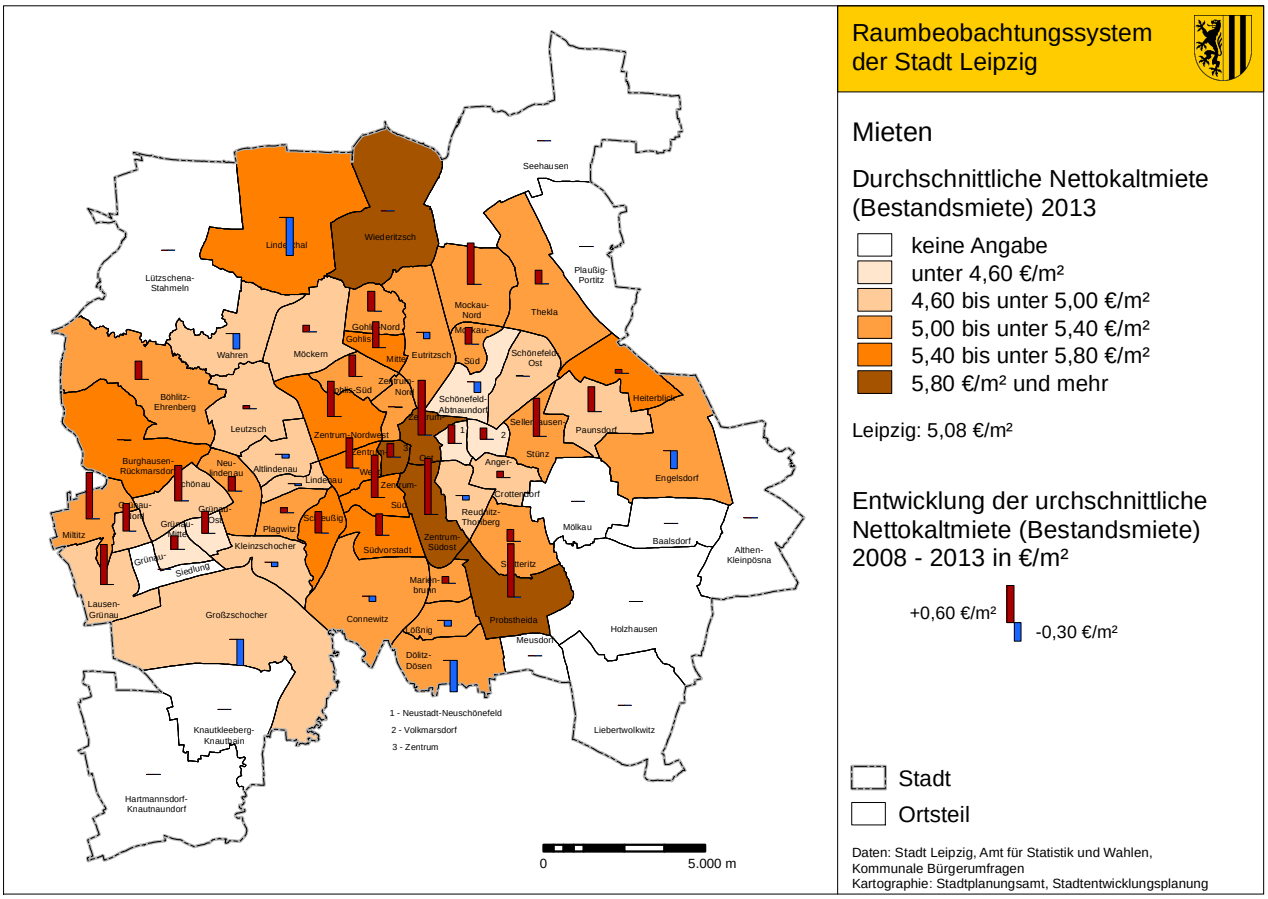
* einschl. Heizungs- und sonstige Betriebskosten
** Die Angebotspreise wurden einer hedonischen Korrektur unterzogen, d.h. jedes Objekt in seiner Ausstattung bereinigt und standardisiert.
Quellen: Stadt Leipzig, Amt für Statistik und Wahlen, Kommunale Bürgerumfragen; Immobilien Scout GmbH

Abb. 28: Monatliche Nettokaltmiete bei Neu- und Wieder-vermietung in Leipzig nach Baualter und Wohnwert 2007 - 2014



Quelle: IVD; Wieder-/Erstvermietung nicht geförderte 3-Zimmer-Wohnung mit ca. 70m², ab 2011 Unterscheidung guter und sehr guter Wohnwert; keine Werte für Neubau (mittlerer Wohnwert) 2011 u. 2012

[7] Da bei Befragungen jährliche Schwankungen auftreten, ist eine längerfristige Betrachtung zielführend.
[8] Die angemessenen Richtwerte für die Kosten der Unterkunft wurden ausgehend von 3,85 €/m² Grundmiete mehrfach angehoben worden (2011: 4,22 €/m², 2012: 4,48 €/m²), zuletzt 2014: hier wurden haushaltsgrößendifferenzierte Richtwerte festgelegt, die von 4,51 €/m² (2-Personen-Hauhalte) bis 4,72 €/m² (5-Personen-Haushalte) reichen. Siehe auch: Stadt Leipzig (2014): Verwaltungsrichtlinie. Kosten der Unterkunft (Kapitel 1) – Angemessenheitsgrenzen „Schlüssiges Konzept“, Leipzig.



Tab. 3: Mittelwerte der Mieten in €/m² im Mietspiegel 2012 und 2014 der Stadt Leipzig nach Baualtersklassen und Entwicklung der Mieten in %

	Vor 1919	1919-1945	1946-1960	1961-1990	Ab 1991
2012	4,99	5,11	5,02	4,55	5,73
2014	5,24	5,22	5,20	4,64	5,92
Entwicklung in %	5,0	2,2	3,6	2,0	3,3

Quelle: Sozialamt, Mietspiegel 2012, 2014

Die Erhebung zum Leipziger Mietspiegel 2014 berücksichtigt neue Mietvertragsabschlüsse bzw. Änderungen der vergangenen 4 Jahre. Die ermittelten durchschnittlichen Miethöhen stellen insofern Neu- und Wiedervermietungsmieten dar. Dabei ergaben sich nach Baualter differenzierte durchschnittliche Miethöhen von 4,64 €/m² (1961 – 1990 errichtete Gebäude) bis 5,92 €/m² (ab 1991 errichtete Gebäude)[9] (Tab.3). Zwischen 2012 und 2014 sind die Mittelwerte um 2 % bis 5 % angestiegen.

Eine weitere Quelle zur Darstellung der Mietenentwicklung bietet der Immobilienverband Deutschland (IVD), der durchschnittliche Neuvertragsmieten differenziert nach Baualtersklassen und Wohnwert darstellt (Abb.28). Da jährliche Schwankungen auftreten, wird die Entwicklung über mehrere Jahre beobachtet. Vor allem seit 2011 ist ein Anstieg der Mieten zu beobachten. Es wird zudem deutlich, dass sich die durchschnittlichen Mietpreise vor allem nach Wohnwert ausdifferenzieren: während bis 1948 errichtete Altbauwohnungen mit einfachem Wohnwert 2014 im Schnitt 4,50 €/m² kosteten, lag der Mietpreis von Altbauwohnungen mit sehr gutem Wohnwert bei 8,60 €/m². Die Mietpreise von nach 1990 errichteten Wohnungen variierten zwischen 6,80 €/m² (mittlerer Wohnwert) und 10,50 €/m² (sehr guter Wohnwert). Gerade bei der Preisentwicklung neu errichteter Wohnungen schlagen sich die gestiegenen Erstellungskosten nieder; Mieten in neu errichteten Wohngebäuden liegen bezogen auf das Leipziger Mietniveau stets im oberen Segment.

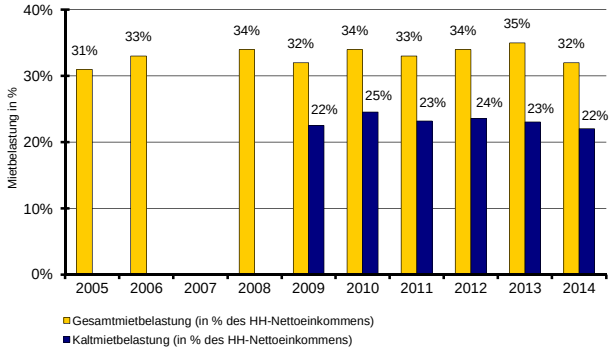
[9] Vgl. Stadt Leipzig (2014): Leipziger Mietspiegel 2014. Leipzig; Stadt Leipzig (2014): Neuer Mietspiegel 2014 veröffentlicht. Quelle: http://www.leipzig.de/news/news/neuer-mietspiegel-2014-liegt-vor/ (Abruf: 22.05.2015).

3.3 Mietbelastung

Die Gesamtmietbelastung, die den Anteil der Miete einschließlich der Heizungs- und sonstigen Mietkosten am Haushaltsnettoeinkommen darstellt, betrug 2014 32 % (Abb.29). Trotz gestiegener Gesamtmiete ist die Gesamtmietbelastung geringer als 2013, da das durchschnittliche Haushaltseinkommen stärker gestiegen ist. Im längerfristigen Vergleich verbleibt die Gesamtmietbelastung auf dem Niveau der Vorjahre bei einem Drittel. Die Kaltmietbelastung betrug 2014 22% und blieb damit auf dem Niveau der Vorjahre.

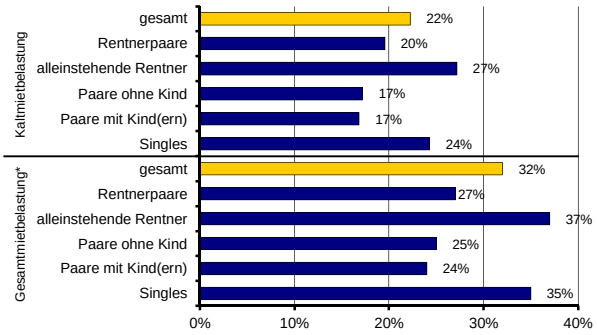
Die Mietbelastung variiert jedoch zwischen den verschiedenen Haushaltstypen und nach Einkommenshöhe (Abb.30 u. 31). Die höchste Mietbelastung weisen Haushalte mit geringen Einkommen und – bezogen auf Haushaltstypen – alleinstehende Rentner und andere Einpersonenhaushalte auf. Mehrpersonenhaushalte und Haushalte mit höherem Nettoeinkommen haben eine geringere Mitbelastung (vgl. Abb.). Im Vergleich zwischen Kalt- und Gesamtmietbelastung wird deutlich, dass bei Haushalten mit geringem Einkommen die Wohnnebenkosten einen höheren Anteil an der Gesamtmietbelastung ausmachen als bei Haushalten mit höheren Einkommen. So beträgt die Differenz zwischen Gesamt- und Kaltmietbelastung bei Haushalten mit einem Nettoeinkommen unter 1.100 € 13%-Punkte, während er bei Haushalten mit einem Nettoeinkommen ab 3.200 € nur 5 %-Punkte ausmacht.

Abb. 29: Entwicklung der durchschnittlichen Kalt- und Gesamtmietbelastung* in Leipzig 2005 - 2014



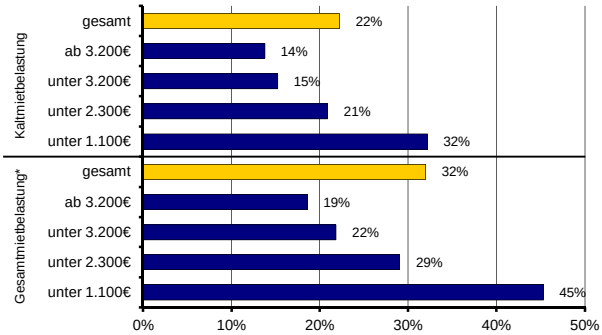
* einschl. Heizungs- und sonstige Betriebskosten
Quelle: Stadt Leipzig, Amt für Statistik und Wahlen, Kommunale Bürgerumfragen

Abb. 30: Kalt- und Gesamtmietbelastung nach Haushaltstypen 2014



* einschl. Heizungs- und sonstige Betriebskosten, in % des Haushaltsnettoeinkommens
Quelle: Stadt Leipzig, Amt für Statistik und Wahlen, Kommunale Bürgerumfrage

Abb. 31: Kalt- und Gesamtmietbelastung nach Haushaltsnettoeinkommen 2014



* einschl. Heizungs- und sonstige Betriebskosten, in % des Haushaltsnettoeinkommens
Quelle: Stadt Leipzig, Amt für Statistik und Wahlen, Kommunale Bürgerumfrage