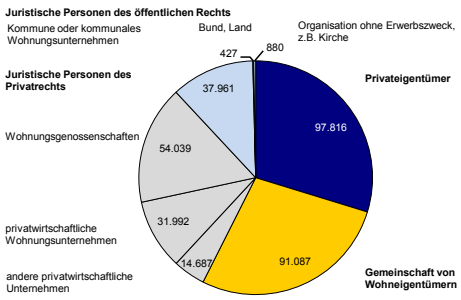
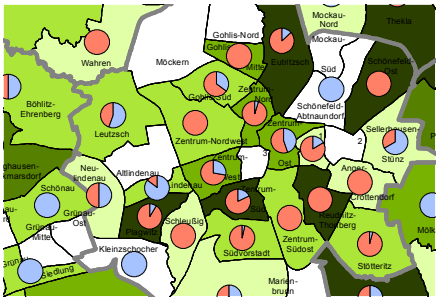
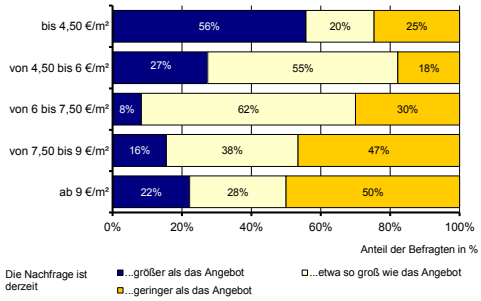
Stadt Leipzig
Dezernat Stadtentwicklung
und Bau

Kleinräumiges Monitoring
der Stadtentwicklung

Monitoringbericht Wohnen







2013 / 2014

Impressum

Herausgeber:
Stadt Leipzig
Der Oberbürgermeister
Dezernat Stadtentwicklung und Bau
Stadtplanungsamt

Redaktion:
Stefan Heinig, Susanne Kranepuhl (Stadtplanungsamt, Abt. Stadtentwicklungsplanung)
Ingo Bodenstein, Ortrud Diemer (Amt für Stadterneuerung und Wohnungsbauförderung)

Satz:
Christina Kahl (Stadtplanungsamt)

Stand: Mai 2014

Inhaltsverzeichnis

1.	**Auf einen Blick**	**4**
2.	**Wohnungsnachfrage**	**7**
2.1.	Bevölkerungsentwicklung	7
2.2.	Wanderung	11
2.3.	Altersstruktur	15
2.4.	Entwicklung der Haushalte	18
2.5.	Beschäftigung und Einkommen	21
3.	**Wohnungsangebot**	**24**
3.1.	Bautätigkeit und Wohnungsabgänge	24
3.2.	Wohnungsbestand	27
3.3.	Wohnungsleerstand	29
3.4.	Entwicklung der Wohnungsbauflächen (TP W)	32
4.	**Immobilienmarkt und Mieten**	**34**
4.1.	Geschosswohnungsbau	34
4.2.	Individueller Wohnungsbau	35
4.3.	Eigentumswohnungen	36
4.4.	Entwicklung der Mietpreise und Wohnkosten	37
5.	**Umsetzung wohnungspolitischer Ziele**	**43**
5.1.	Sanierung und Modernisierung des Wohnungsbestandes	43
5.2.	Förderung von selbstgenutztem Wohneigentum	47
5.3.	Rückbau von Wohngebäuden	48
6.	**Ergebnisse des Wohnungsmarktbarometers 2012**	**50**
6.1.	Aktuelle und künftige Wohnungsmarktlage	50
6.2.	Künftige Nachfrage in den Schwerpunktgebieten der Stadtentwicklung	52
6.3.	Einschätzung künftiger Entwicklungen auf dem Leipziger Wohnungsmarkt	52
7.	**Hinweise auf weiterführende Informationen**	**56**
8.	**Tabellen- und Abbildungsverzeichnis**	**58**

Monitoringbericht Wohnen 2013/2014

Der Monitoringbericht Wohnen 2013/2014 informiert über die Entwicklungen auf dem Wohnungsmarkt in Leipzig und in kleinräumiger Differenzierung in den Leipziger Ortsteilen. Er stellt dar, inwieweit formulierte wohnungspolitische Ziele erreicht wurden und welche Maßnahmen zur Erreichung dieser Ziele durchgeführt werden. Das seit 2002 betriebene kleinräumige Monitoring legt die Basis für die Fortschreibung wichtiger konzeptioneller Grundlagen wie das Wohnungspolitische Konzept der Stadt Leipzig.

Der Monitoringbericht 2013/2014 wird in Abhängigkeit der Datenverfügbarkeit der verschiedenen Themenbereiche mit den wesentlichen Daten der Jahre 2012 und 2013 veröffentlicht und stellt daher die Entwicklungstendenzen bis Ende 2012 bzw. Ende 2013 dar. So liegen Informationen zur Einwohnerentwicklung, soweit sie auf dem Einwohnerregister der Stadt beruhen, zur Entwicklung der Mietpreise sowie zur Umsetzung wohnungspolitischer Ziele für das Jahr 2013 vor. Daten zur Einwohner- und zur Wohnungsbestandsentwicklung des Statistischen Landesamtes sowie zum Grundstücksmarkt liegen zum Redaktionsschluss des Berichtes für das Jahr 2012 vor. Insbesondere die späte Veröffentlichung der Daten des Zensus‘ und der Wohnungs- und Gebäudezählung führte zur Verzögerung der Berichterstattung.

Gegenüber den Vorjahren wurde die Berichtsstruktur geändert. Die Kapitel sind thematisch gegliedert und enthalten nun sowohl gesamtstädtische als auch kleinräumige Daten zu den einzelnen Themen. Kapitel 1 zur Wohnungsnachfrage beleuchtet die Einwohner- und Haushalteentwicklung sowie die Einwohner- und Haushaltsstrukturen. Im Kapitel 2 zum Wohnungsangebot werden Wohnungsbestand und -leerstand sowie die Entwicklung des Bestandes durch Baufertigstellungen und Wohnungsabgänge dargestellt. Die umfangreichen Informationen zum Leerstand basieren auf den Ergebnissen der Gebäude- und Wohnungszählung vom 09.05.2011. Die Entwicklungen auf dem Immobilienmarkt, insbesondere die der Mieten, sind in Kapitel 4 dargelegt. Im folgenden Kapitel wird über die Umsetzung wohnungspolitischer Ziele in Leipzig informiert. Im abschließenden Kapitel werden die Ergebnisse des Wohnungsmarktbarometers 2012 zusammengefasst.

Zur besseren Lesbarkeit des Berichts wird bei der Bezeichnung von Personengruppen jeweils die männliche Form benutzt; sie steht auch für die weibliche Form dieser Personengruppen.

1. Auf einen Blick

Leipzigs Einwohnerzahl ist bis Oktober 2013 auf 529.646 gewachsen. Dabei erzielte Leipzig in den letzten 3 Jahren insgesamt einen positiven Wanderungssaldo von etwa 32.000 Personen. Vor allem die 18- bis unter 35-Jährigen sind Hauptträger dieses Wanderungsgewinns. Die natürliche Einwohnerentwicklung ist trotz steigender Geburtenzahlen weiterhin leicht negativ. Infolge der Zuwanderung ist vor allem die Zahl der 25- bis unter 35-Jährigen sowie deren Anteil an der Gesamtbevölkerung gewachsen und das Durchschnittsalter auf 43,6 Jahre (2010: 44,0 Jahre) gesunken.

Fast alle Leipziger Ortsteile verzeichnen Einwohnergewinne, die größten erfolgten in den Ortsteilen nordöstlich und östlich des Zentrums und im Leipziger Westen. In diesen Ortsteilen ist die Einwohnerzahl zwischen 2008 und 2013 um mehr als 15 % gestiegen. Während die Ortsteile im Leipziger Westen sowohl von innerstädtischer Wanderung als auch Außenwanderung profitieren, ist der Wanderungsgewinn in den östlich des Zentrums gelegenen Ortsteilen vor allem auf Außenwanderungsgewinne zurückzuführen. Die Ortsteile, die in den 2000er Jahren starke Einwohnergewinne verzeichneten, wachsen inzwischen langsamer. Dabei ist der Zuzug von außen noch immer hoch, allerdings verlieren viele dieser Ortsteile in der Binnenwanderung v.a. an die benachbarten Ortsteile Einwohner. Durch die Zuwanderung von außen haben sich einige durch Großsiedlungen geprägte Ortsteile stabilisiert, wenngleich auch sie Binnenwanderungsverluste verzeichnen. Nach wie vor bestehen große altersstrukturelle Unterschiede zwischen den Ortsteilen. Zwischen dem im Durchschnitt jüngsten Ortsteil Schleußig (35,3 Jahre) und dem ältesten Ortsteil Grünau-Ost (55,2 Jahre) liegen 20 Jahre Unterschied, allerdings stagniert oder sinkt der Altersdurchschnitt in einigen dieser „ältesten“ Ortsteile inzwischen.

Ende des Jahres 2012 betrug der Leipziger Wohnungsbestand 329.559 Wohnungen. Mit 1.066 fertiggestellten Wohnungen verbleibt die Bautätigkeit auf dem relativ niedrigen Niveau der Vorjahre. Zusätzlich kommen durch umfassende Sanierungsmaßnahmen bislang nicht marktaktive Wohnungen in größerem Umfang auf den Markt. Beim Neubau von Wohnungen verblieb der individuelle Wohnungsbau mit 320 neu errichteten Ein- und Zweifamilienhäusern auf dem Niveau der letzten Jahre. Beim Wohnungszugang in Mehrfamilienhäusern verschob sich der Schwerpunkt: erstmals in dieser Dekade entstanden mehr Wohnungen in neu errichteten Mehrfamilienhäusern als im Bestand. Infolge der dynamischen Einwohnerentwicklung bei gleichzeitig moderater Bautätigkeit ist der Anteil leerstehender Wohnungen im Jahr 2012 auf schätzungsweise 8 % (ca. 27.000 WE) zurückgegangen.

Der Immobilien- und Grundstücksmarkt belebte sich im Jahr 2012. So nahmen die Verkäufe sanierter und unsanierter Mehrfamilienhäuser ebenso zu wie die Zahl verkaufter Eigentumswohnungen. Die Preise beim Verkauf von Mehrfamilienhäusern stiegen im Vergleich zu 2011 leicht an, bewegen sich allerdings auf dem Niveau der vergangenen 5 Jahre. Die Kaufpreise und die Preisentwicklung von Eigentumswohnungen differieren zwischen Erst- und Wiederverkauf. Das Preisniveau im Wiederverkauf ist deutlich niedriger. Die Preise waren 2012 bei Wohnungen im sanierten Altbau stabil und im nach 1990 errichteten Neubau leicht rückläufig. Im Erstverkauf sanierter Altbauwohnungen stieg der durchschnittliche Kaufpreis an, lag aber unterhalb des durchschnittlichen Kaufpreises für eine neue Wohnung im Neubau. Deren Kaufpreise sind 2012 nicht weiter gestiegen.

Die durchschnittliche Nettokaltmiete im Bestand (KBU) betrug 2013 5,08 €/m² und ist in den letzten 10 Jahren um rund 6 % angestiegen. Deutlich stärker, nämlich um mehr als 10 %, stieg die durchschnittliche Gesamtmiete, da sich die darin enthaltenen Heizungs- und sonstigen Mietkosten in den letzten Jahren verteuerten. Bei der Wieder- und Neuvermietung (IVD) liegen die durchschnittlichen Mietpreise höher als im Bestand, wobei deutliche Preisunterschiede zwischen den einzelnen Segmenten auftreten. Die durchschnittlichen Preise im Altbau variieren 2013 je nach Wohnwert zwischen 4,35 €/m² und 8,50 €/m², im nach 1990 errichteten Neubau zwischen 6,50 €/m² und 10,00 €/m². Insgesamt sind die Wiedervermietungsmieten gestiegen, wobei im teuersten Segment 2013 kein weiterer Anstieg erfolgte.

	2012 / 2013*	Tendenz
Wohnungsnachfrage		
Einwohnerzahl	529.646**	↗
Natürliche Einwohnerentwicklung	-122	→
Wanderungssaldo	+10.791	↗
Altersdurchschnitt	43,6 Jahre*	↗
Zahl der Haushalte	310.279*	↗
Anteil Einpersonenhaushalte	52,3 %*	↗
Durchschnittliche Wohnfläche pro Einwohner	47 m²*	↗
Wohnungsangebot		
Wohnungen	329.559 WE	↗
Leerstand (Schätzung)	27.000 WE	↘
Leerstandsquote	8 %	↘
Baufertigstellungen	1.066 WE	→
in Ein- und Zweifamilienhäusern	320 WE	→
in Mehrfamilienhäusern	746 WE	→
Mieten		
Durchschnittliche Bestandsmiete (Nettokalt)	5,08 €/m²*	↗
Durchschnittliche Bestandsmiete (warm)	7,23 €/m²*	↗
Durchschnittliche Angebotsmiete (Nettokalt)	5,43 €/m²*	↗

* Wert für 2013, ** Wert für Oktober 2013

2. Wohnungsnachfrage

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 derzeit – in Verbindung mit dem Zensus – erhebliche Verzögerungen bei der Veröffentlichung von Einwohnerstrukturdaten auftreten, werden – soweit vorhanden – zur Darstellung der Einwohnerentwicklung 2013 Daten aus dem Einwohnerregister herangezogen.

2.1. Bevölkerungsentwicklung

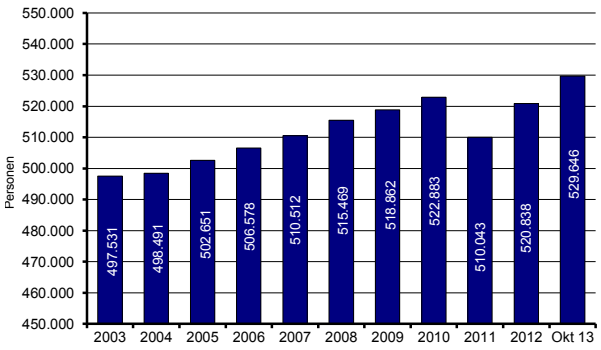
starkes Einwohnerwachstum hält an

Ende des Jahres 2012 hatte die Stadt Leipzig 520.838 Einwohner (Abb. 1). Im Vergleich zu 2011 stieg die Einwohnerzahl um 10.795 bzw. 2,1 %. Auch im Jahresverlauf 2013 ist die Einwohnerzahl weiter stark gewachsen: im Oktober 2013 hatte Leipzig 529.646 Einwohner[1]. Aufgrund des Zensus' wurde die Einwohnerzahl Leipzigs zum 9.5.2011 auf 502.979 Einwohner korrigiert (-21.454 Personen). Hierbei handelt es sich um Einwohnerrückgänge (Fortzüge, Sterbefälle) der vergangenen Jahr(zehnte), die in den entsprechenden Jahren nicht korrekt erfasst worden sind. Unabhängig von dieser Korrektur verzeichnet Leipzig seit einem Jahrzehnt – besonders stark seit 2011 – Einwohnergewinne, die auf positive Wanderungssalden zurückzuführen sind. Seit dem Zensusstichtag stieg die Einwohnerzahl um mehr als 26.000 Einwohner.

Damit gestaltet sich die Einwohnerentwicklung Leipzigs weiterhin deutlich positiver als die der Leipziger Umlandkreise[2] (Abb. 2). Während Leipzig in den vergangenen Jahren kontinuierlich gewachsen ist, verzeichneten die Umlandkreise jährlich Einwohnerverluste. Allerdings gingen die Einwohnerverluste seit 2009 auf -0,5 % im Jahr 2012 zurück – die Werte für 2011 sind stark vom Zensus beeinflusst und müssen hier außer Acht gelassen werden. Dabei ist die Entwicklung in den einzelnen Gemeinden unterschiedlich: vor allem die Städte Taucha, Markkleeberg und Markranstädt gewannen 2012 Einwohner hinzu.

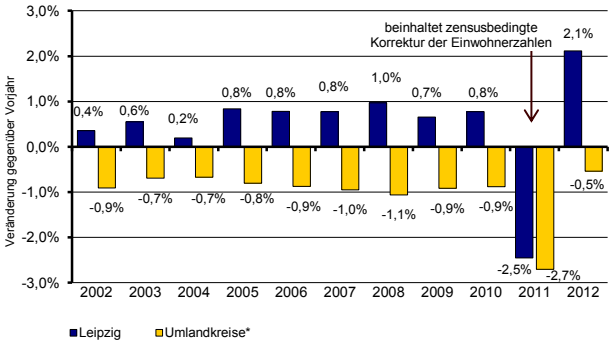
Die Einwohnergewinne Leipzigs sind ausschließlich auf ein positives Wanderungssaldo zurückzuführen (Abb. 3). 2012 verzeichnete Leipzig einen Wanderungsgewinn von 10.791 Einwohnern (vgl. Kap. 2.2). Für 2013 ergibt sich aus dem Einwohnermelderegister ein Wanderungsgewinn von mehr als 11.000 Personen. Die natürliche Einwohnerentwicklung war 2012 wie in den Vorjahren leicht negativ. Die Zahl der Sterbefälle lag mit 5.751 leicht über der Zahl der Geburten 5.629. Das Geburtendefizit von 122 Personen ist das geringste der Nachwendezeit. Nach Angaben des Einwohnerregisters übersteigen auch 2013 die Zahl der Sterbefälle die der Geburten.

Abb. 1: Bevölkerungsentwicklung der Stadt Leipzig 2003 - 10/2013



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

Abb. 2: Jährliche Bevölkerungsentwicklung (in %) in Leipzig und den Umlandkreisen * 2002 - 2012

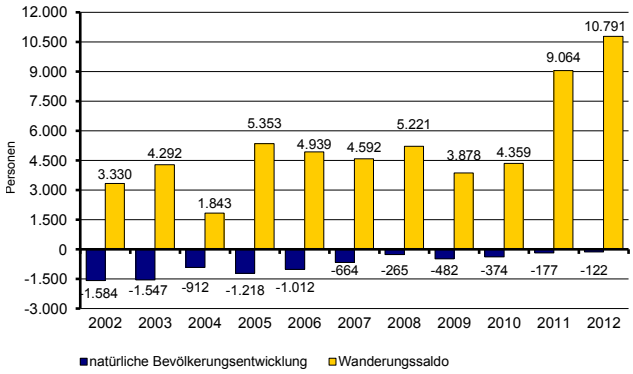


* ehemalige Kreise Delitzsch, Leipziger Land, Muldentalkreis
Quelle: Statistisches Landesamt Sachsen; Stadt Leipzig, Amt für Statistik und Wahlen

1: Im Einwohnermelderegister ist die Einwohnerzahl 2013 um 10.800 Personen bzw. 2,0 % gewachsen.

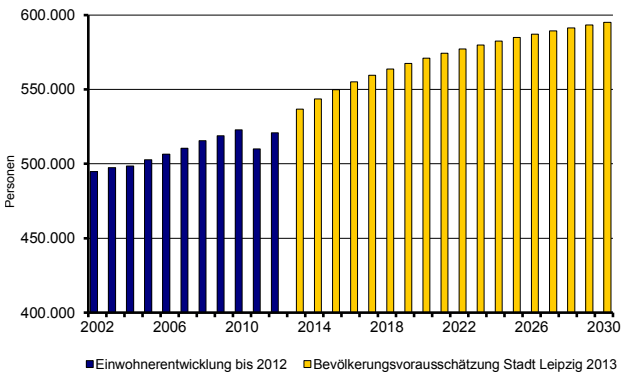
2: Zum Umland zählen die ehemaligen Landkreise Delitzsch, Leipziger Land und Muldentalkreis.

Abb. 3: Bevölkerungsentwicklung der Stadt Leipzig nach Komponenten 2002 - 2012



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

Abb. 4: Bevölkerungsentwicklung 2002 - 2012 und Bevölkerungsvorausschätzung der Stadt Leipzig 2013 - 2030



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

Die aktuelle Bevölkerungsvorausschätzung der Stadt Leipzig (2013) geht von einem weiteren Ansteigen der Einwohnerzahl aus (Abb. 4). 2030 werden demnach fast 600.000 Einwohner in Leipzig leben. Dabei geht die Bevölkerungsvorausschätzung von einem leichten Anstieg der Totalen Fertilitätsrate und weiterhin positiven Wanderungssalden aus.

Gewinne vor allem östlich des Zentrums und im Leipziger Westen

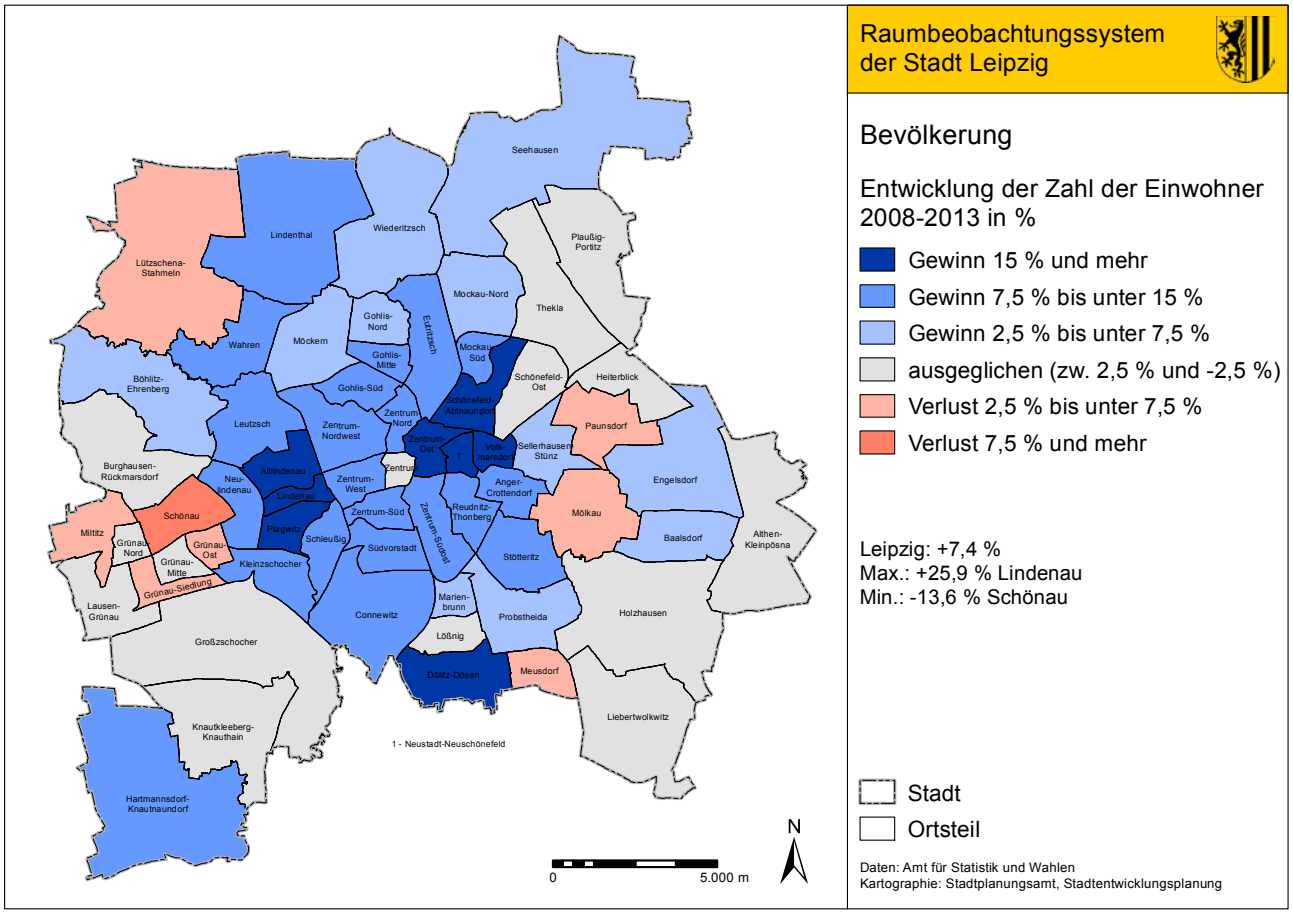
Die Bevölkerungsentwicklung verläuft kleinräumig differenziert. Zwischen 2008 und 2013 haben die Mehrzahl der Leipziger Ortsteile Einwohner hinzugewonnen. Mit Ausnahme des Ortsteils Zentrum stieg die Einwohnerzahl in den innerstädtischen Ortsteilen um wenigstens 7,5 %. In den Ortsteilen nordöstlich und östlich des Zentrums (Zentrum-Ost, Schönefeld-Abtnaundorf, Neustadt-Neuschönefeld, Volkmarsdorf) sowie westlich des Auwaldes in Altlindenau, Lindenau und Plagwitz nahm die Einwohnerzahl in diesem Zeitraum um mehr als 15 % zu. Den größten Einwohnergewinn verzeichnete Lindenau mit 25,9 %. Im Vergleich der Einwohnerentwicklung der vergangenen Jahre zeigt sich, dass sich das Einwohnerwachstum in den Ortsteilen entlang des Auwaldes von Gohlis-Süd bis Connewitz abgeschwächt hat bzw. stagniert. Zugleich nahmen die Einwohnergewinne nordöstlich und östlich des Zentrums (Zentrum-Nord, Schönefeld-Abtnaundorf, Neustadt-Neuschönefeld, Volkmarsdorf) und im Leipziger Westen (Lindenau, Neulindenau, Altlindenau und Leutzsch) deutlich zu. Auch in Reudnitz-Thonberg südöstlich des Zentrums wachsen kontinuierlich die Einwohnergewinne. 2013 nahm die Einwohnerzahl am stärksten (> 4 %) in den innerstädtischen Ortsteilen östlich des Zentrums sowie im Leipziger Westen und in Wahren zu.

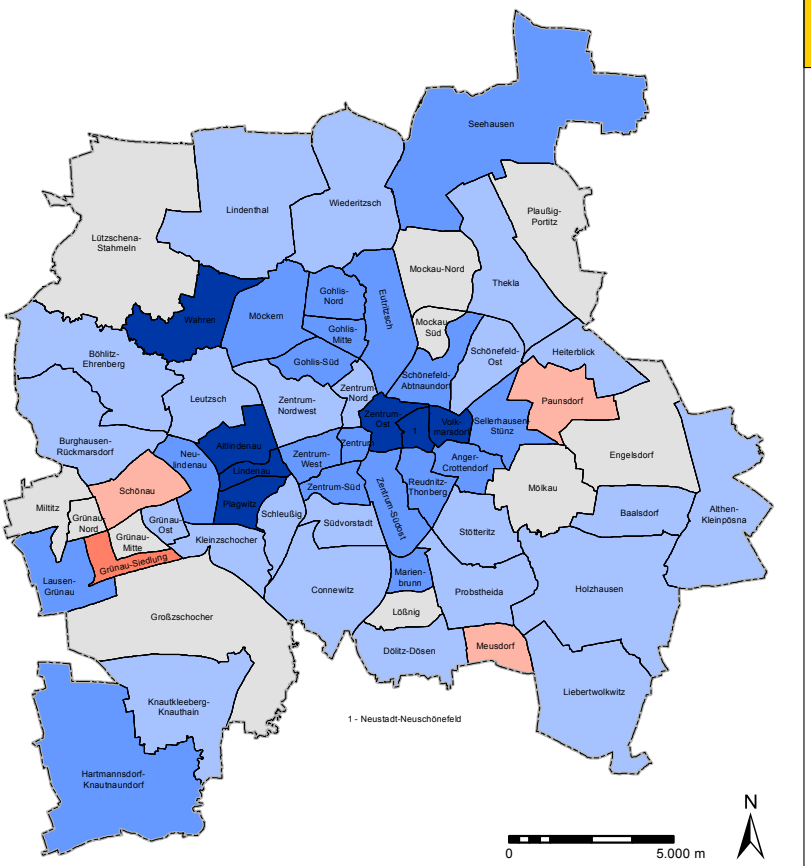
Stabilisierung in Grünau

In den vorwiegend durch Großsiedlungen geprägten Ortsteilen hat sich der Einwohnerrückgang in den vergangenen Jahren deutlich abgeschwächt. Zum Teil verzeichneten diese Ortsteile 2013 Einwohnergewinne (Grünau-Ost, Lausen-Grünau, Schönefeld-Ost) bzw. eine stabile Einwohnerentwicklung (Grünau-Mitte, Grünau-Nord). Einwohnerrückgänge von mehr als 0,5 % wiesen Schönau und Paunsdorf auf. Der große Einwohnerrückgang in Schönau zwischen 2008 und 2013 ist zum Teil auf eine bewusste „Freilenkung“ zur Vorbereitung von Wohnungsabrissen im Jahr 2013 zurückzuführen. Die randstädtischen Ortsteile Leipzig zeigen überwiegend eine stabile bzw. positive Einwohnerentwicklung. Vor allem die Ortsteile am nördlichen Stadtrand, Engelsdorf und Baalsdorf im Osten und Hartmannsdorf-Knautnaundorf gewannen Einwohner hinzu (> 2,5 %).

Wenngleich Leipzig insgesamt wie in den Vorjahren ein Geburtendefizit aufweist, bestehen bei der natürlichen Bevölkerungsentwicklung zwischen den Ortsteilen deutliche Unterschiede. Einen positiven Saldo zwischen Geburten und Sterbefällen haben vor allem die gründerzeitlich geprägten Ortsteile entlang des Auwaldes von Gohlis-Mitte bis Connewitz

und im Leipziger Westen, die in den Vorjahren starke Einwohnergewinne zu verzeichnen hatten. Auch in den Ortsteilen des Leipziger Ostens wurden mehr Geburten als Sterbefälle registriert. Die größten Geburtenüberschüsse verzeichneten 2012 die Südvorstadt (252), Schleußig (181), Gohlis-Süd (137), Gohlis-Mitte (124) und Zentrum-West (106). Die durch Großsiedlungen geprägten Ortsteile und einige im Übergang von Innenstadt zum Stadtrand gelegenen Ortsteile sind hingegen durch ein Geburtendefizit geprägt. Die überwiegende Zahl randstädtischer Ortsteile zeigen einen ausgeglichenen oder leicht negativen natürlichen Saldo.





Raumbeobachtungssystem der Stadt Leipzig

Bevölkerung

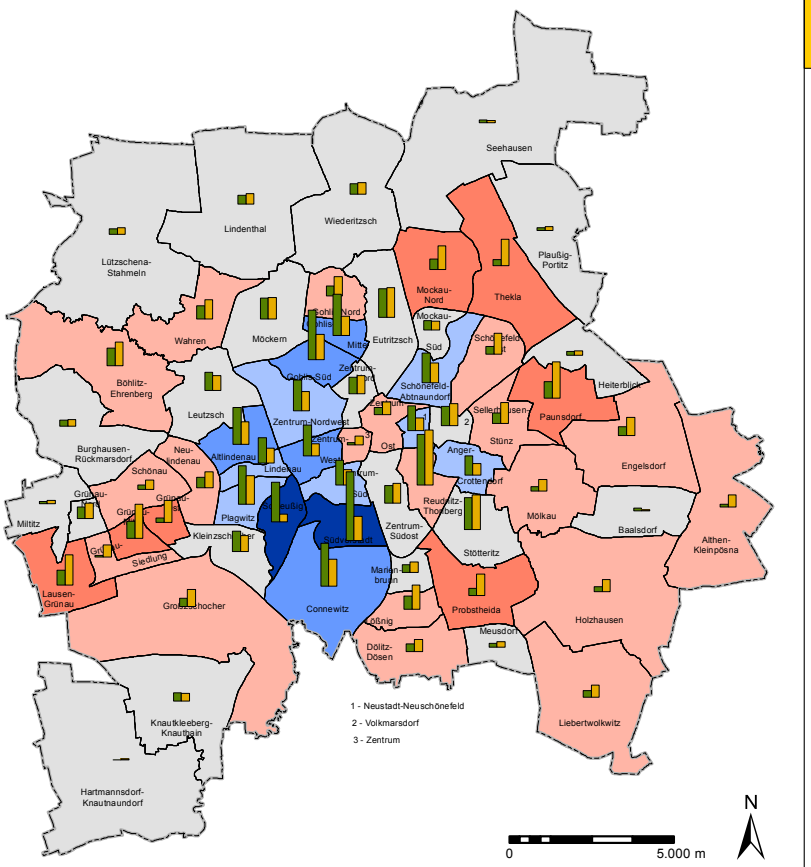
Entwicklung der Zahl der Einwohner 2012-2013 in %

- Gewinn 4 % und mehr
- Gewinn 2 % bis unter 4 %
- Gewinn 0,5 % bis unter 2 %
- ausgeglichen (zw. 0,5 % und -0,5 %)
- Verlust 0,5 % bis unter 2 %
- Verlust 2 % und mehr

Leipzig: +2,0 %
Max.: +6,5 % Plagwitz
Min.: -7,6 % Heiterblick

- Stadt
- Ortsteil

Daten: Amt für Statistik und Wahlen
Kartographie: Stadtplanungsamt, Stadtentwicklungsplanung



Raumbeobachtungssystem der Stadt Leipzig

Bevölkerung

Natürliche Bevölkerungsentwicklung 2013

- Gewinn von 150 und mehr
- Gewinn von 75 bis 149
- Gewinn 25 bis 74
- ausgeglichen (zw. 25 und -25)
- Verlust von 25 bis 74
- Verlust von 75 und mehr

Geburten 100 200 Sterbefälle

- Stadt
- Ortsteil

Daten: Amt für Statistik und Wahlen
Kartographie: Stadtplanungsamt, Stadtentwicklungsplanung

2.2. Wanderung

höchste Wanderungsgewinne der Nachwendezeit

Wie in den vergangenen Jahren verzeichnete Leipzig 2012 eine positive Wanderungsbilanz. 32.325 Zuzüge standen 21.534 Fortzügen gegenüber. Daraus ergibt sich ein Wanderungsgewinn von 10.791 Einwohnern. Aus dem Einwohnermelderegister ergibt sich für das Jahr 2013 ein ähnlich hoher Wanderungsgewinn (+11.349). Damit liegt er im dritten Jahr infolge deutlich über dem Niveau der vorangegangen Jahren. Im Vergleich zu diesen Vorjahren ist die Zahl der Zuzüge weiterhin gestiegen und die Zahl der Fortzüge gesunken (Tab. 1).

Gewinne v.a. bei den 18- bis 35-Jährigen

Leipzig erzielte 2012 mit Ausnahme der Gruppe der unter 6-Jährigen in allen Altersgruppen Wanderungsgewinne (Tab. 2). Hauptträger des positiven Wanderungssaldos sind wie in den Vorjahren vor allem die zuziehenden jungen Erwachsenen (18 bis unter 25 Jahre). In dieser Altersgruppe wurde mehr als die Hälfte des gesamten Wanderungsgewinnes erzielt. Im Vergleich zu den Jahren bis 2010 sind seit 2011 auch in der Altersgruppe der 25- bis unter 35-Jährigen größere Wanderungsgewinne zu verzeichnen (2012: 2.878). Das deutet darauf hin, dass die Wanderungsgewinne der letzten Jahre nicht allein auf Ausbildungswanderung zurückzuführen sind. Die Altersgruppen der über 35-Jährigen sind in deutlich geringerem Maße am Wanderungsgeschehen beteiligt, erzielten jedoch wie 2011 Wanderungsgewinne. Der negative Wanderungssaldo der unter 6-Jährigen bedeutet, dass mehr Familien mit kleinen Kindern Leipzig verlassen als nach Leipzig ziehen.

Die Wanderungsgewinne speisten sich 2012 aus den neuen und alten Bundesländern sowie dem Ausland.

Wanderungsgewinne aus dem Umland gehen zurück

Wie in den Vorjahren gewinnt Leipzig 2012 Einwohner aus seinem näheren Umland[3] (+752 Personen, Abb. 5). Allerdings nahm der Wanderungsgewinn im zweiten Jahr infolge ab, 2010 betrug er noch +1.130 Personen. Bezogen auf die Altersgruppen ergibt sich ein differenziertes Bild der Stadt-Umland-Wanderung. Während Leipzig vor allem Einwohner der Alters-

Tab. 1: Wanderungen der Leipziger Hauptwohnbevölkerung 2002 - 2012

	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012
Zuzüge	22.642	23.274	23.306	23.878	23.969	24.250	25.640	26.382	27.893	30.961	32.325
Fortzüge	19.312	18.982	21.463	18.525	19.030	19.658	20.419	22.504	23.534	21.897	21.534
Saldo	3.330	4.292	1.843	5.353	4.939	4.592	5.221	3.878	4.359	9.064	10.791

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

Tab. 2: Wanderungssaldo der Leipziger Hauptwohnbevölkerung nach Altersgruppen 2002 bis 2012

Einwohner im Alter von ... bis unter ... Jahre	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012
0 - 6	-47	-88	-116	-149	-121	-170	-181	-168	-75	-309	-110
6 - 18	89	171	88	5	149	0	145	52	177	188	353
18 - 25	2.830	3.014	2.670	4.029	3.651	3.706	3.902	4.550	4.906	5.907	5.989
25 - 35	722	943	734	1.399	1.347	773	908	16	415	2.155	2.878
35 - 45	-274	-28	-531	-103	-60	-42	40	-529	-666	171	497
45 - 55	-219	11	-755	58	-76	75	124	-166	-308	359	562
55 - 65	2	24	-332	-48	-105	103	105	25	-178	303	269
65 - 80	161	163	39	113	70	125	104	68	88	220	311
80 und älter	66	82	46	49	84	23	74	30	0	70	42
Insgesamt	3.330	4.292	1.843	5.353	4.939	4.592	5.221	3.878	4.359	9.064	10.791

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

3: Umland = ehemalige Landkreise Delitzsch, Leipziger Land und Muldentalkreis

gruppen 18 bis unter 25 Jahre und 25 bis unter 35 Jahre gewinnt, verliert Leipzig Familien mit kleinen Kindern an das Umland. Die Wanderungsbilanz der unter 6-Jährigen und der 35- bis unter 45-Jährigen ist deutlich negativ.

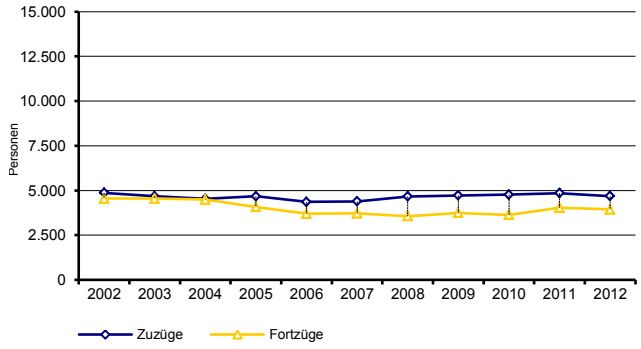
Den größten Anteil an der positiven Wanderungsbilanz Leipzigs haben nach wie vor die Wanderungsgewinne, die Leipzig gegenüber den übrigen neuen Bundesländern erzielt (Abb. 6). Da die Zahl der Zuzüge in den vergangenen 10 Jahren stärker zunahm als die der Fortzüge, hat sich der Wanderungssaldo seit 2002 von +3.577 auf +5.679 erhöht. Hierbei gewinnt Leipzig in allen Altersgruppen Einwohner hinzu, besonders stark bei den jungen Erwachsenen zwischen 18 und 35 Jahren.

Wanderungsgewinne aus dem gesamten Bundesgebiet nehmen zu

Dank seit 2006 kontinuierlich steigenden Zuzügen aus den alten Bundesländern ist die Wanderungsbilanz gegenüber den alten Bundesländern seit 2010 positiv (Abb. 7). 2012 wuchs der Wanderungsgewinn auf 1.781 an. Eine Ursache für diesen großen Wanderungsgewinn besteht vermutlich in den doppelten Abiturjahrgängen in einigen westdeutschen Bundesländern und dem vermehrten Eintritt in Studium und Ausbildung, da über 70 % des Wanderungsgewinns in der Altersgruppe der 18- bis unter 25-Jährigen realisiert wurde. Zudem ist der Wanderungsgewinn, der bezogen auf den gesamten Gewinn in den Altersgruppen über 55 Jahre erzielt wird, deutlich höher als bei den anderen betrachteten Gebieten.

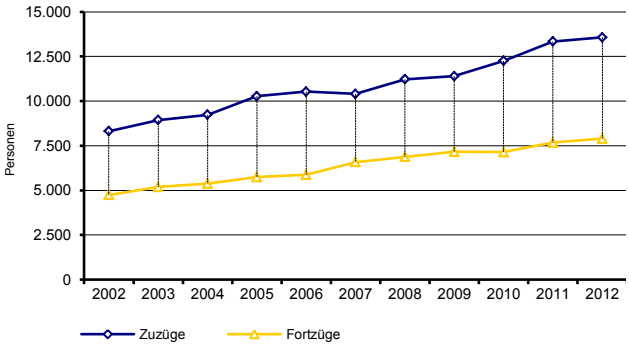
Die Wanderungsbilanz mit dem Ausland ist aufgrund von Registerbereinigungen, die als vermehrte Fortzüge registriert werden, Schwankungen unterworfen (Abb. 8). Deutlich ist aller-

Abb. 5: Wanderungen Leipzig gegenüber den Umlandkreisen* 2002 - 2012



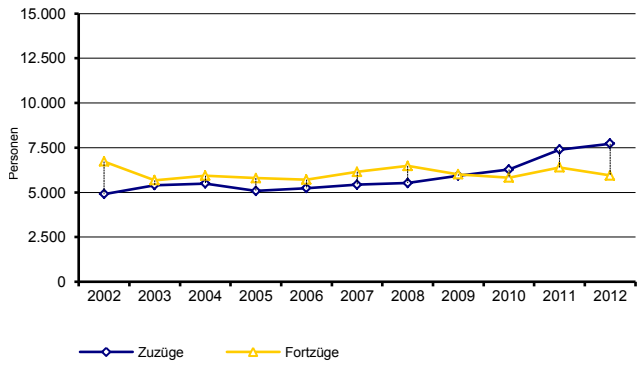
*ehemalige Kreise Delitzsch, Leipziger Land, Muldentalkreis
Quelle: Statistisches Landesamt Sachsen; Stadt Leipzig, Amt für Statistik und Wahlen

Abb. 6: Wanderungen Leipzig gegenüber den neuen Bundesländern* (ohne Umlandkreise) 2002 - 2012



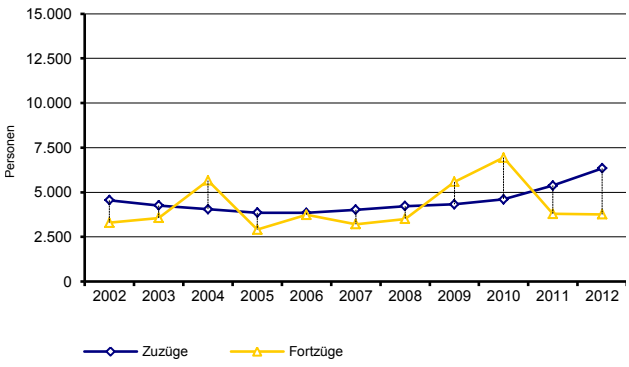
* einschließlich Berlin
Quelle: Statistisches Landesamt Sachsen; Stadt Leipzig, Amt für Statistik und Wahlen

Abb. 7: Wanderungen Leipzig gegenüber den alten Bundesländern 2002 - 2012



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

Abb. 8: Wanderungen Leipzig gegenüber dem Ausland 2002 - 2012



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

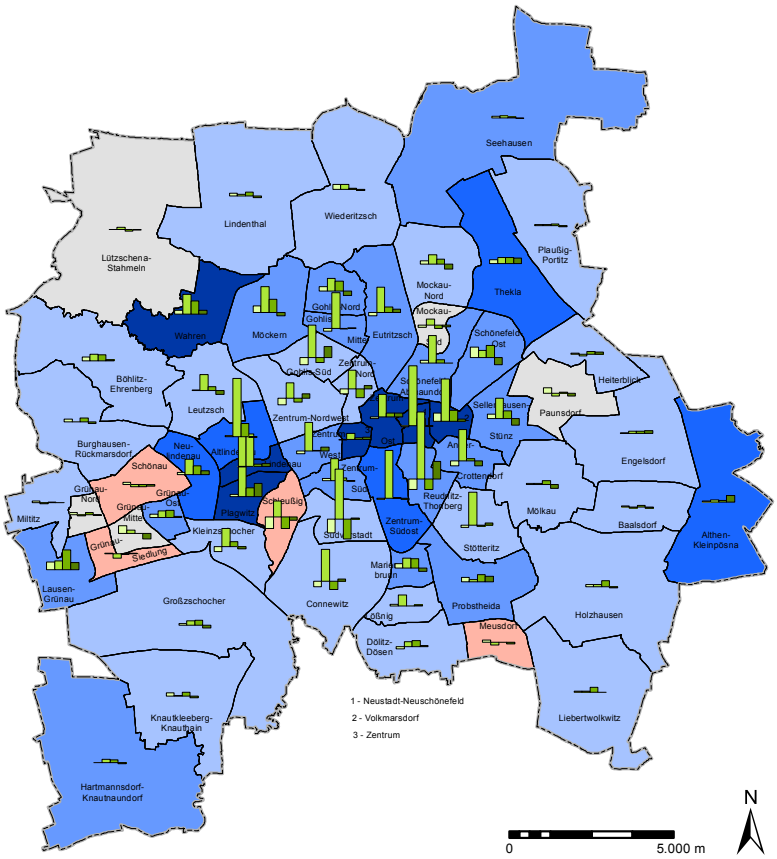
dings die seit 2007 kontinuierlich zunehmende Zahl an Zuzügen (2012: 6.339), die 2012 und 2011 die Zahl der Fortzüge deutlich überstieg. Für 2012 ergibt sich ein Wanderungsgewinn von 2.579 Personen. Im Vergleich zu den anderen betrachteten Gebieten werden größere Wanderungsgewinne auch in der Altersgruppe 35 bis unter 55 Jahre erzielt. 2011 und 2012 hat sich vor allem die Zahl der zuziehenden Personen aus Ost- und Südosteuropa (insb. Polen, Rumänien und Bulgarien) sowie aus Südwesteuropa (Portugal, Spanien) erhöht.

Wie in den Vorjahren erzielte die überwiegende Zahl der Ortsteile 2013 einen Wanderungsgewinn. Wanderungsgewinne von mehr als 3,5 % verzeichneten die Ortsteile östlich und südöstlich des Stadtzentrums, die Ortsteile im Leipziger Westen, Wahren, Thekla und Althen-Kleinpösna. Die höchsten Werte mit einem Plus von mehr als 5 % erreichten dabei Zentrum-Ost, Volkmarsdorf, Plagwitz, Neustadt-Neuschönefeld, Wahren und Lindenau. Dabei nehmen große Sanierungs- und Neubauprojekte Einfluss auf das Wanderungsgeschehen. So ist beispielsweise der Wanderungsgewinn in Wahren zu großen Teilen auf die Sanierung des zuvor leer stehenden Wahrener Rundlings zurückzuführen. Nur wenige Ortsteile verzeichneten Wanderungsverluste von mehr als 0,5 % ihrer Einwohner durch Wanderung: Schönau, Schleußig, Grünau-Siedlung und Meusdorf. Die durch DDR-Wohnungsbau geprägten Ortsteile verzeichneten überwiegend Wanderungsgewinne oder einen ausgeglichenen Wanderungssaldo.

kleinräumlich deutliche Unterschiede zwischen Binnen- und Außenwanderung

Fast alle Leipziger Ortsteile erzielten dabei Außenwanderungsgewinne, d. h. es zogen mehr Menschen nach Leipzig in die entsprechenden Ortsteile als Einwohner die Stadt verließen. Die größten Wanderungsgewinne verzeichneten 2013 dabei die Ortsteile östlich und südöstlich des Zentrums und im Leipziger Westen von Altlindenau bis Plagwitz. Bei der Betrachtung der innerstädtischen Wanderung (Umzüge über die Ortsteilgrenze) ergibt sich ein anderes Bild. Da verlieren die Altbauquartiere entlang des Auwaldes von Gohlis-Mitte bis Schleußig und Connewitz, die in den 2000er Jahren Wanderungsgewinne verzeichneten, Einwohner an andere Ortsteile. In fast allen dieser Ortsteile war der Wanderungssaldo der unter 18-Jährigen und der 35- bis 65-Jährigen negativ, was darauf hindeutet, dass innerstädtisch mehr Familien mit Kindern aus diesen Ortsteilen fortziehen als zuziehen. Parallel dazu erzielen viele Ortsteile im Übergangsbereich zwischen innerer Stadt und Stadtrand sowie randstädtische Ortsteile Binnenwanderungsgewinne in diesen Altersgruppen. Die Ortsteile im Leipziger Westen gewinnen ihre Einwohner vor allem aus den gründerzeitlich geprägten Ortsteilen westlich und südlich des Zentrums. Die Ortsteile Zentrum-West, Zentrum-Nordwest, Gohlis-Süd und Gohlis-Mitte verlieren jeweils an ihre nördlich, östlich und westlich benachbarten Ortsteile die meisten Einwohner. In den Ortsteilen, die bei der innerstädtischen Wanderung per Saldo Einwohner an andere Leipziger Ortsteile verlieren, wird dieser Einwohnerverlust durch hohe Wanderungsgewinne in der Außenwanderung kompensiert. Diese Wanderungsgewinne werden fast ausschließlich in der Altersgruppe der 18- bis 35-Jährigen erzielt.

Während alle durch Großsiedlungen geprägten Ortsteile in der Außenwanderung Gewinne erzielen, ergibt sich bei der innerstädtischen Wanderung ein differenziertes Bild. So verzeichneten Grünau-Ost, Lausen-Grünau und Schönefeld-Ost Wanderungsgewinne. Wanderungsverluste wurden hingegen in Paunsdorf, Schönau, Grünau-Mitte und Grünau-Nord registriert.



Raumbeobachtungssystem der Stadt Leipzig

Bevölkerung

Wanderungssaldo 2013
Veränderung zum Vorjahr in %

- Gewinn 5,0 % und mehr
- Gewinn 3,5 % bis unter 5,0 %
- Gewinn 2,0 % bis unter 3,5 %
- Gewinn 0,5 % bis unter 2,0 %
- ausgeglichen (zw. 0,5 % und -0,5 %)
- Verlust 0,5 % und mehr

Max.: 7,2 % (Zentrum-Ost)
Min.: -0,8 % (Schönau)

Wanderungssaldo nach Altersgruppen 2013

0-18 18-35 35-65 über 65 Jahre

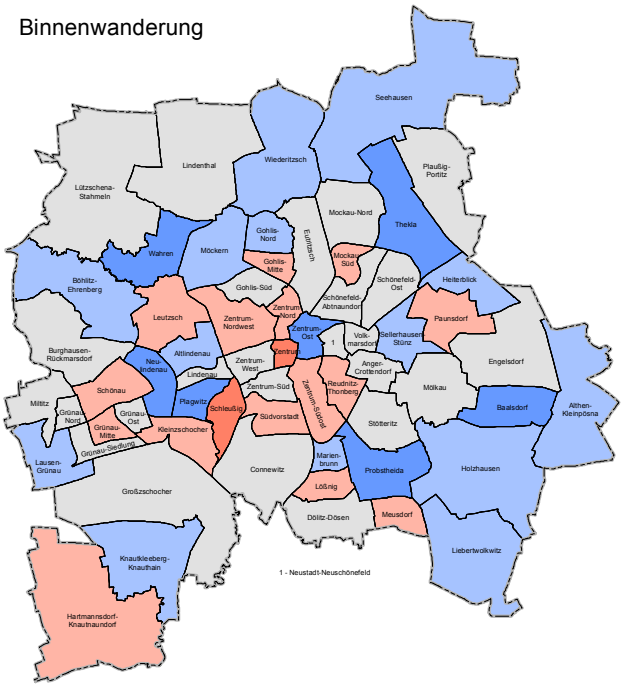
Stadt
Ortsteil

Daten: Amt für Statistik und Wahlen
Kartographie: Stadtplanungsamt, Stadtentwicklungsplanung

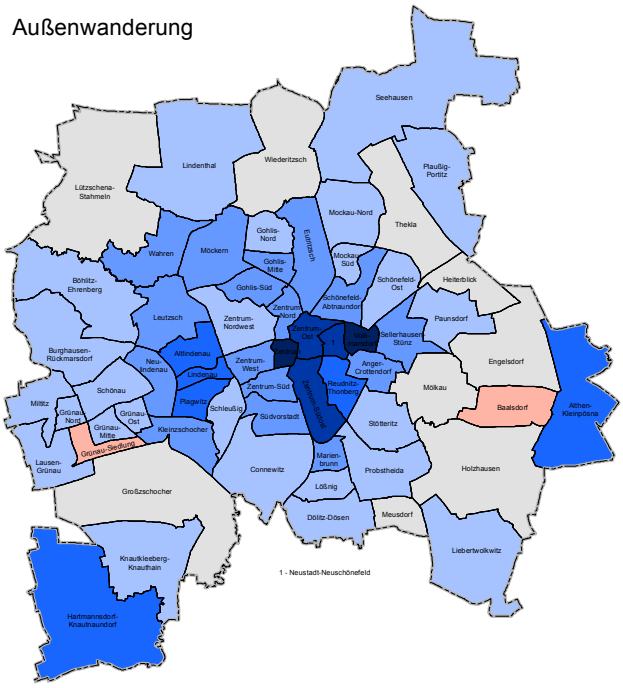
Binnen- und Außenwanderungssaldo 2013
Veränderung zum Vorjahr in %

Raumbeobachtungssystem der Stadt Leipzig

Binnenwanderung

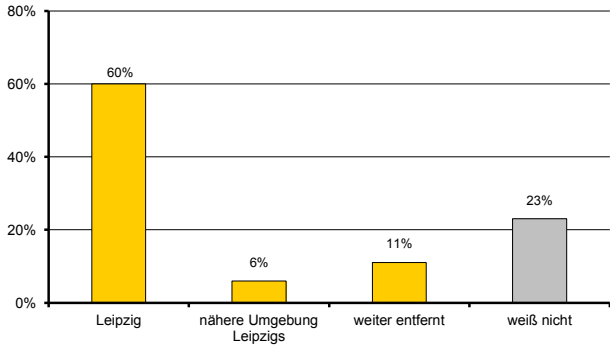


Außenwanderung



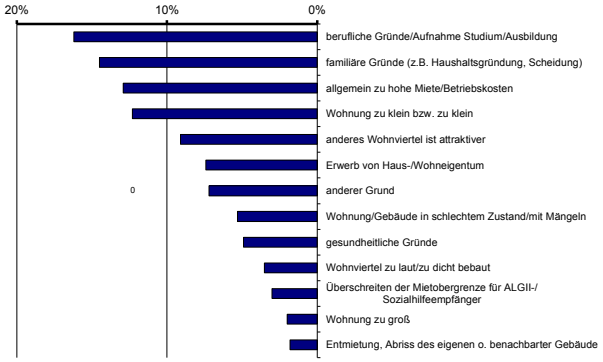
Daten: Amt für Statistik und Wahlen
Kartographie: Stadtplanungsamt, Stadtentwicklungsplanung

Abb. 9: Umzugsziel der Umzugswilligen 2013 (Kommunale Bürgerumfrage)



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

Abb. 10: Umzugsgründe 2013 (Kommunale Bürgerumfrage)



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

Umzugsabsichten und -gründe (Kommunale Bürgerumfrage)

Der Anteil der Leipziger, die angaben, in den kommenden 2 Jahren sicher oder möglicherweise umziehen zu wollen, betrug laut Kommunaler Bürgerumfrage 2013 40 % und bewegt sich damit auf dem Niveau der vergangenen 10 Jahre. Der überwiegende Teil derer, die bereits ein konkretes Umzugsziel haben, möchte auch nach dem Umzug in Leipzig leben (60 %, Abb. 9). Nur 6 % der Befragten möchten künftig im Leipziger Umland leben, 11 % der Befragten haben ein weiter entferntes Umzugsziel.

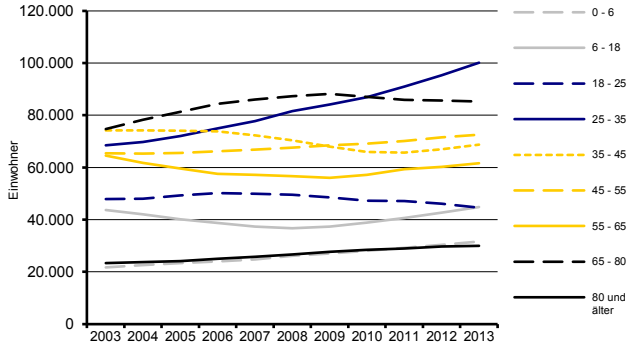
Eine Umzugsentscheidung beruht in der Regel auf mehreren Gründen. Dennoch lässt sich meist ein Hauptgrund benennen. Laut Kommunaler Bürgerumfrage stellten 2013 berufliche Gründe bzw. die Aufnahme eines Studium oder einer Ausbildung wie in den Vorjahren den meistgenannten Hauptgrund für einen Umzug dar (16 %, Abb. 10). Familiäre Gründe wie Haushaltsgründung oder Scheidung rangieren auf dem 2. Rang (15 %). Mit den Gründen „zu hohe Miete/Betriebskosten“ (13 %) und „Wohnung zu klein“ (12 %) stellen wohnungsbezogene Gründe ebenfalls wichtige Anlässe für Umzüge dar. Umzugsgründe wie der Erwerb von Wohneigentum, gesundheitliche Gründe, wohnviertelbezogene Gründe sind für je 5 % bis 9 % der Befragten der Auslöser für einen bevorstehenden Umzug. Das Überschreiten von Mietobergrenzen beim Bezug von Kosten der Unterkunft spielte nur für wenige Befragte eine Rolle.

2.3. Altersstruktur

Insbesondere die großen Wanderungsgewinne der vergangenen Jahre, aber auch die sich stabilisierende natürliche Einwohnerentwicklung nehmen Einfluss auf die Altersstruktur[4] der Stadt. So stiegen insbesondere die Zahl und der Anteil der jungen Erwachsenen im Alter von 25 bis 35 Jahre (Abb. 11 u. 12). Die Zahl der 25- bis unter 35-Jährigen wuchs in den vergangenen 10 Jahren um mehr als 31.000 Personen bzw. 4,5 %-Punkte. 18,6 % der Leipziger gehören dieser Altersgruppe an. Zudem stieg die Zahl der Kinder unter 6 Jahren in diesem Zeitraum kontinuierlich um fast 10.000 Personen bzw. um 1,4 %-Punkte. Die Zahl der 6- bis unter 18-Jährigen wächst erst seit 2009. Trotz der Wanderungsgewinne, die in der Altersgruppe der 18- bis unter 25-Jährigen erzielt werden, ist die Einwohnerzahl in dieser Altersgruppe rückläufig. Die Wanderungsgewinne können die Geburtenausfälle der 1990er Jahre nicht ausgleichen. Die Zahl und der Anteil der 35- bis unter 65-Jährigen insgesamt ist 2013 im Vergleich zu 2003 gesunken, hat sich jedoch in den vergangenen Jahren stabilisiert bzw. erhöht. Die Zahl der Senioren (65 Jahre und älter) ist seit 2003 – vor allem bis 2009 – gewachsen. 2013 betrug ihr Anteil 21,4 % an der Leipziger Gesamtbevölkerung (2003:

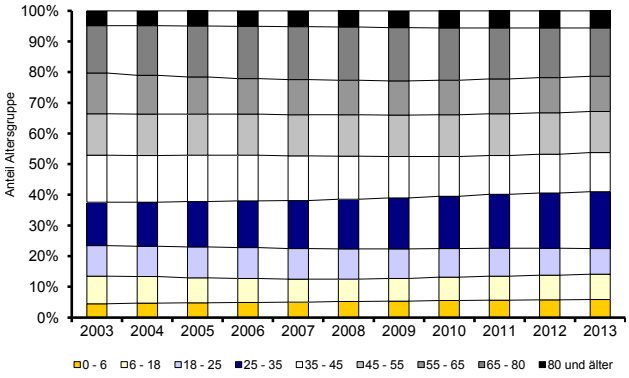
4: Die Ausführungen zur Bevölkerungsstruktur basieren auf den Daten des städtischen Einwohnerregisters, da bislang keine altersstrukturierten Bevölkerungsdaten des Statistischen Landesamtes nach der Korrektur der Einwohnerzahlen im Rahmen des Zensus‘ vorliegen.

Abb. 11: Bevölkerungsentwicklung der Stadt Leipzig nach Altersgruppen 2003 - 2013



Quelle: Einwohnerregister; Stadt Leipzig, Amt für Statistik und Wahlen

Abb. 12: Entwicklung der Altersstruktur der Stadt Leipzig 2003 - 2013



Quelle: Einwohnerregister; Stadt Leipzig, Amt für Statistik und Wahlen

20,3 %). Kontinuierlich wuchs dabei die Zahl der 80-jährigen und älteren Einwohner. Die Zahl der 65- bis unter 80-Jährigen ist seit 2010 leicht rückläufig, hier wirken sich die Geburtenausfälle nach dem 2. Weltkrieg aus.

Altersdurchschnitt sinkt auf 43,6 Jahre

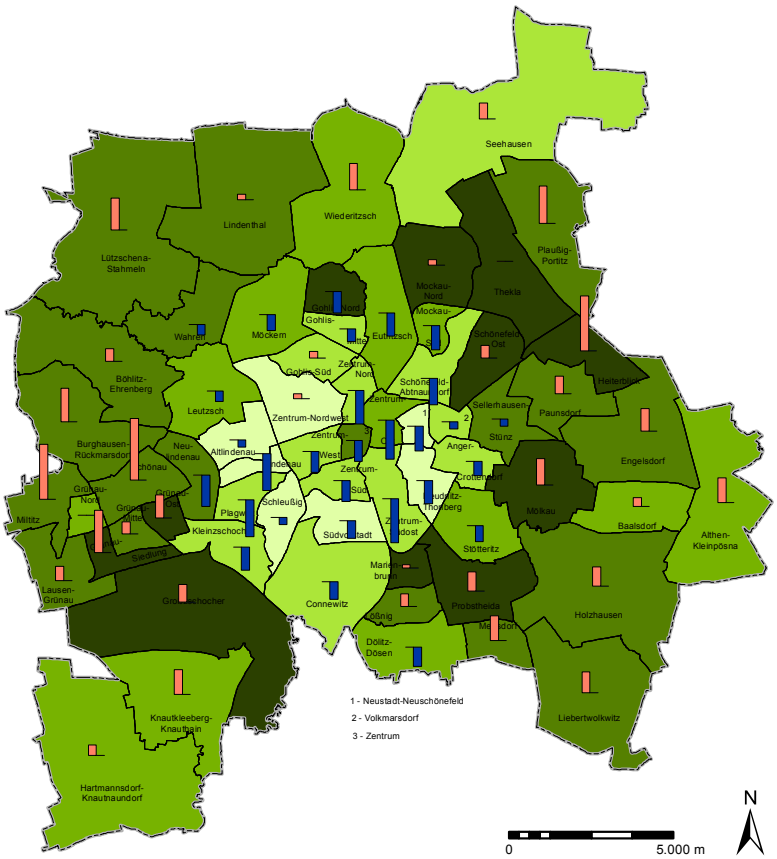
Der Altersdurchschnitt der Leipziger Einwohner betrug 2013 43,6 Jahre und ist – beeinflusst durch die hohen Wanderungsgewinne der vergangenen drei Jahre – von 44,0 Jahre im Jahr 2010 um 0,4 Jahre gesunken, nachdem das Durchschnittsalter zwischen 2003 und 2007 von 43,8 auf 44,0 Jahre angestiegen war und anschließend stabil blieb.

Schleußig ist "jüngster" Ortsteil Leipzigs

Das Durchschnittsalter ist zwischen 2008 und 2013 in den meisten innerstädtischen Ortsteilen durch den Zuzug junger Einwohner und Geburtenüberschüsse gesunken. Bewohner dieser Ortsteile sind im Durchschnitt erheblich jünger als im gesamtstädtischen Schnitt. So liegt der Altersdurchschnitt in einigen Ortsteilen entlang des Auwaldes sowie in Neustadt-Neuschönefeld und Reudnitz-Thonberg unter 38 Jahren. In diesen Ortsteilen leben viele Familien mit Kindern und junge Erwachsene. Der Anteil von 65-Jährigen und älteren ist vergleichsweise gering. In den Ortsteilen, die in den letzten Jahren verstärkt Einwohner durch Zuzug hinzugewonnen haben wie z.B. Zentrum-Ost und Zentrum-Südost, dominieren die Altersgruppen zwischen 18 und 35 Jahren. Schleußig ist auch 2013 Leipzigs „jüngster“ Ortsteil, hier sind die Bewohner im Schnitt 35,3 Jahre alt. Den größten Rückgang des Altersdurchschnitts zwischen 2008 und 2013 (um 2 Jahre und mehr) verzeichneten die Ortsteile Zentrum-Ost, Zentrum-Südost, Plagwitz und Lindenau. In vielen jungen Ortsteilen entlang des Auwaldes sinkt der Altersdurchschnitt inzwischen weniger stark oder stagniert.

Grünau-Ost ist "ältester" Ortsteil Leipzigs

Im Durchschnitt 20 Jahre älter als in Schleußig sind die Bewohner des „ältesten“ Ortsteils Grünau-Ost (55,2 Jahre). Auch andere durch Großsiedlungen geprägte Ortsteile weisen ein hohes Durchschnittsalter über 50 Jahre auf wie z.B. Schönefeld-Ost (54,3 Jahre), Mockau-Nord (50,7 Jahre) oder Gohlis-Nord (51,1 Jahre) ebenso wie einige Ortsteile im Übergangsbereich von der inneren Stadt zum Stadtrand wie z.B. Thekla (52,9 Jahre), Probstheida (51,4 Jahre), Mölkau (51,1 Jahre) oder Großzschocher (51,2 Jahre). Nachdem das Durchschnittsalter in diesen genannten Ortsteilen in den letzten Jahren weiter angestiegen war, stagnierte oder sank es in einigen Ortsteilen im Jahr 2013 (z.B. Grünauer Ortsteile, Gohlis-Nord, Thekla). Ungeachtet dessen ist mehr als ein Drittel der Einwohner jeweils 65 Jahre und älter. Die jüngeren Altersklassen sind in den meisten durch Großsiedlungen geprägten Ortsteile im gesamtstädtischen Vergleich unterdurchschnittlich besetzt. Eine Ausnahme bilden Grünau-Mitte und Grünau-Nord, deren Anteil an 6- bis unter 18-Jährigen über dem städtischen Schnitt liegt. Das Durchschnittsalter der Einwohner in den randstädtischen Ortsteilen lag 2013 zwischen 43 und 48 Jahre und ist in den vergangenen Jahren angestiegen. Die überwiegende Zahl der Ortsteile weist einen überdurchschnittlichen Anteil von 6- bis unter 18-jährigen Kindern und Jugendlichen und über 45-Jährigen auf.



Raumbeobachtungssystem der Stadt Leipzig

Bevölkerung

Durchschnittsalter 2013

- unter 38 Jahre
- 38 bis unter 42 Jahre
- 42 bis unter 46 Jahre
- 46 bis unter 50 Jahre
- 50 Jahre älter

Veränderung des Durchschnittsalters 2008-2013 in Jahren

+ 2 Jahre

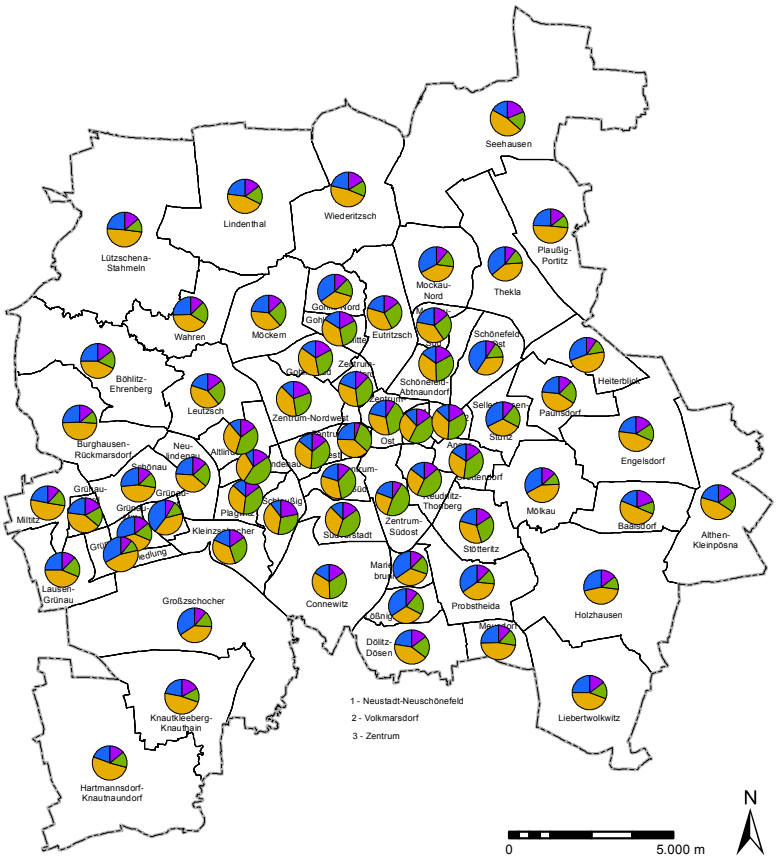
-1 Jahr

Durchschnittsalter	Veränderung
Leipzig: 43,6	-0,4
Max.: 55,2 (Grünau-Ost)	+3,5 (Schönau)
Min.: 35,3 (Schleußig)	-2,5 (Zentrum-Südost)

Die Berechnung des Durchschnittsalters erfolgt zum 30.06. des Jahres

- Stadt
- Ortsteil

Daten: Amt für Statistik und Wahlen
Kartographie: Stadtplanungsamt, Stadtentwicklungsplanung



Raumbeobachtungssystem der Stadt Leipzig

Bevölkerung

Altersstruktur - Anteil der Einwohner nach Altergruppen 2013

- 0 bis unter 18 Jahre
- 18 bis unter 35 Jahre
- 35 bis unter 65 Jahre
- 65 Jahre und älter

- Stadt
- Ortsteil

Daten: Amt für Statistik und Wahlen
Kartographie: Stadtplanungsamt, Stadtentwicklungsplanung

2.4. Entwicklung der Haushalte

Für den Wohnungsmarkt ist neben der Einwohnerentwicklung insgesamt die Betrachtung der Haushalte bedeutsam, da Haushalte als Nachfrager auf dem Wohnungsmarkt auftreten. Das Amt für Statistik und Wahlen der Stadt Leipzig generiert regelmäßig Strukturdaten für die Leipziger Haushalte aus den Daten des Einwohnerregisters. Hier fließen neben den Einwohnern mit Hauptwohnsitz in Leipzig auch die mit Nebenwohnsitz ein. Außen vor gelassen werden Bewohner von Alten-, Pflege- und Kinderheimen sowie Justizvollzugsanstalten. Die in Studentenheimen lebenden Einwohner werden hingegen als Einpersonenhaushalte gewertet[5]. Da mit diesem Generierungsverfahren jährlich Schwankungen auftreten, wird die Entwicklung über mehrere Jahre hinweg betrachtet.

Zahl der Einpersonenhaushalte wächst

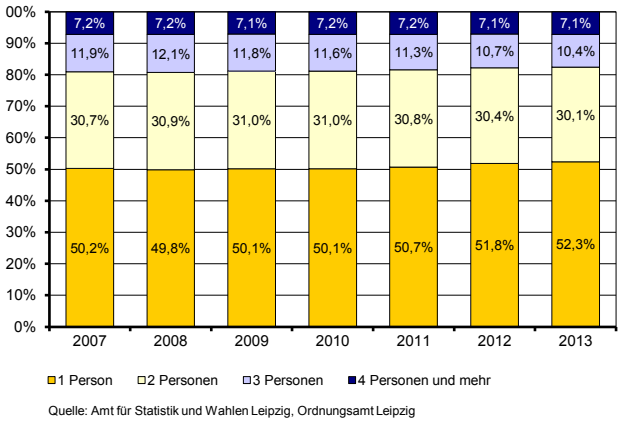
Unter diesen Prämissen wurden für Leipzig 2013 insgesamt 310.279 Haushalte ermittelt (Tab. 3). Seit 2008 ist die Zahl der Haushalte mehr als 8 % gewachsen, wobei sie entsprechend der Einwohnerentwicklung besonders in den letzten drei Jahren stieg. Mehr als die Hälfte der Haushalte sind Einpersonenhaushalte (52,3 %). Da die Zahl der Einpersonenhaushalte seit 2008 um 14 % zulegte, erhöhte sich auch der Anteil an allen Haushalten (+2,5 %-Punkte) und verringerte sich die durchschnittliche Haushaltsgröße von 1,79 auf 1,75 Personen je Haushalt. Auch die Zahl der Mehrpersonenhaushalte insgesamt stieg seit 2008 an (+4.500), wobei je nach Haushaltsgröße Unterschiede auftreten. Während die Zahl der Zweipersonenhaushalte und der großen Haushalte mit 4 und mehr Personen um knapp 6 bzw. 8 % wuchs, ging die Zahl der Dreipersonenhaushalte um 6 % zurück. Entsprechend verringerte sich ihr Anteil an allen Haushalten um 1,7 %-Punkte (Abb. 13).

Tab. 3: Zahl der Haushalte nach Haushaltsgröße und durchschnittliche Haushaltsgröße 2007 - 2013

		2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2008-2013
Haushalte		285.276	285.705	288.444	289.870	294.810	303.465	310.279	8,6%
darunter mit	1 Person	143.314	142.316	144.644	145.369	149.474	157.221	162.391	14,1%
	2 Personen	87.643	88.371	89.355	89.969	90.898	92.148	93.330	5,6%
	3 Personen	33.898	34.503	33.989	33.740	33.342	32.571	32.420	-6,0%
	4 Personen und mehr	20.421	20.515	20.456	20.792	21.096	21.525	22.138	7,9%
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

Abb. 13: Anteil der Haushalte nach Haushaltsgröße 2007 - 2013



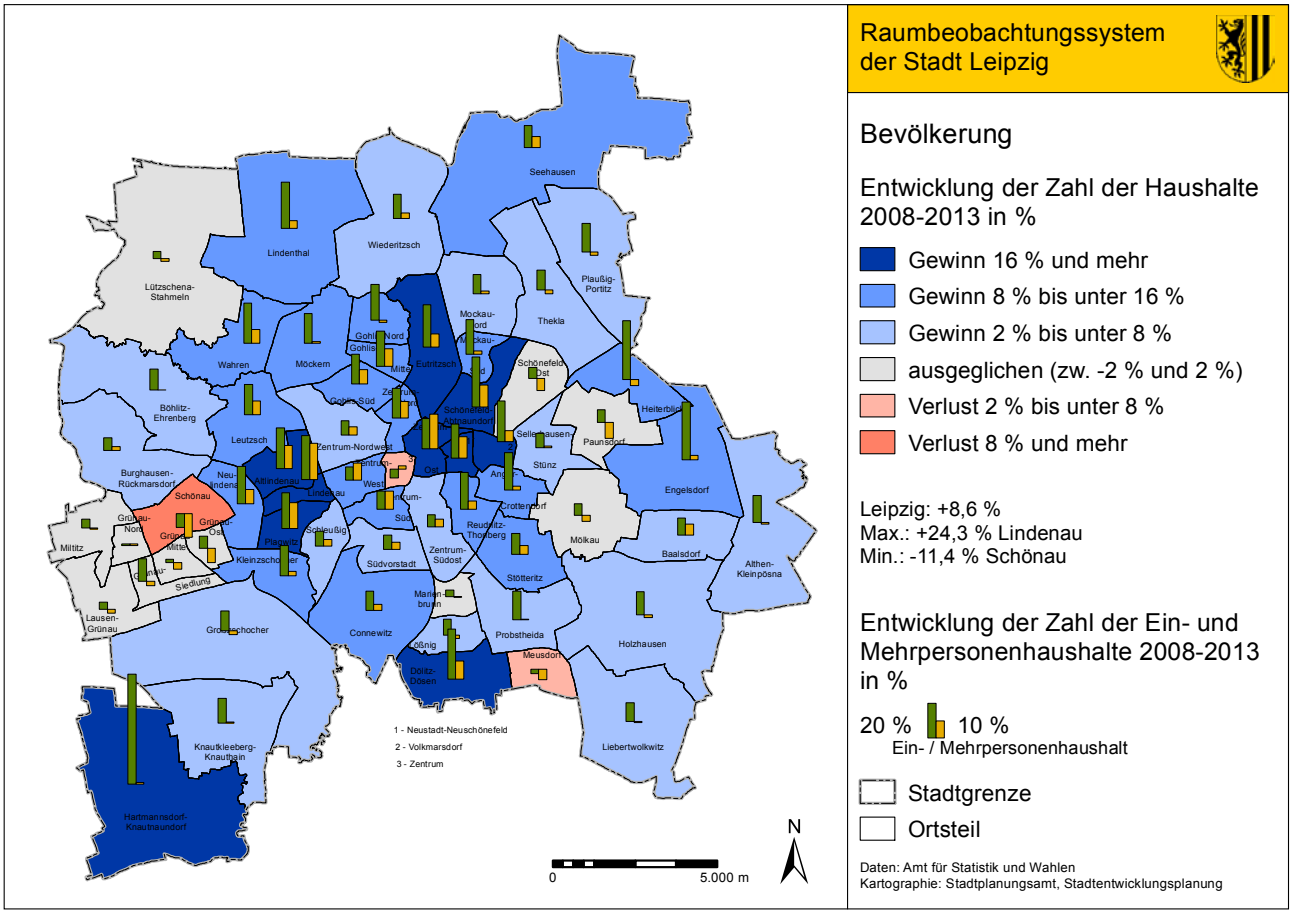
Quelle: Amt für Statistik und Wahlen Leipzig, Ordnungsamt Leipzig

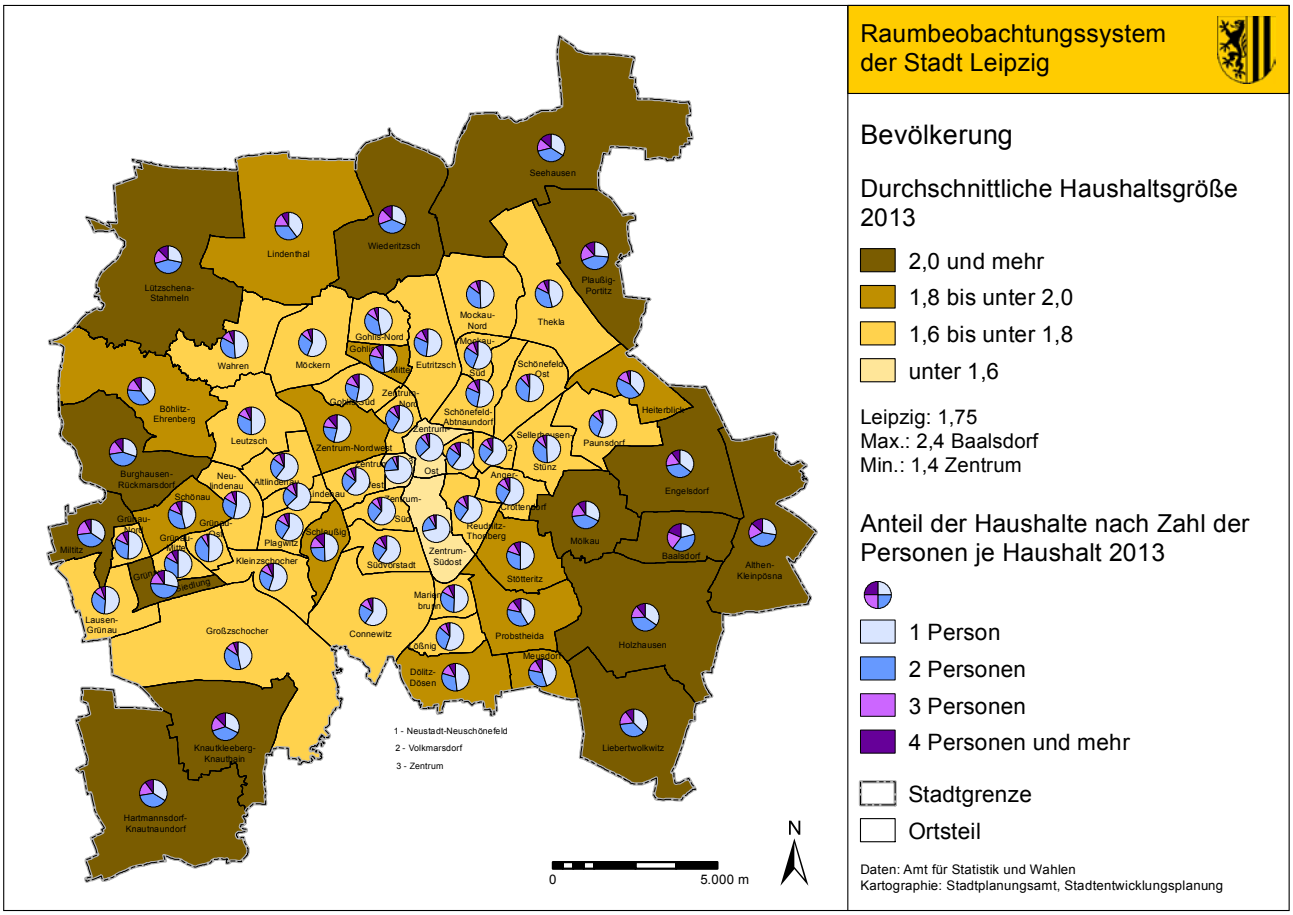
5: Näheres zur methodischen Herangehensweise der Haushaltsgenerierung im Statistischen Quartalsbericht IV/2011.

Entsprechend der Einwohnerzahl leben in den innerstädtischen Ortsteilen mehr Haushalte als in den randstädtischen Ortsteilen Leipzigs. 2013 ist die Südvorstadt der Ortsteil mit den meisten Haushalten (14.667 Haushalte), die wenigsten Haushalte (647 Haushalte) wurden für Hartmannsdorf-Knautnaundorf ermittelt.

Ausgehend von der dynamischen Einwohnerentwicklung der letzten Jahre haben sich die Zahl der Haushalte sowie die Haushaltsstrukturen verändert. Im Fünfjahreszeitraum von 2008 bis 2013 nahm die Zahl der Haushalte in den vorwiegend durch Altbau geprägten Ortsteilen teilweise erheblich zu. Eine Zunahme der Haushaltszahl um 16 % und mehr wurde für die nördlich bzw. nordöstlich des Zentrums gelegenen Ortsteile Eutritzsch, Zentrum-Ost, Schönefeld-Abtnaundorf, Neustadt-Neuschönefeld sowie Volkmarsdorf und für die Ortsteile im Leipziger Westen Altlindenau, Lindenau und Plagwitz registriert ebenso in Hartmannsdorf-Knautnaundorf. Auch in Dölitz-Dösen stieg die Zahl der Haushalte (v.a. Einpersonenhaushalte) stark an, was allerdings auf einem Fehler in der Meldedatei zurückzuführen ist. In den durch DDR-Wohnungsbau geprägten Ortsteilen ist die Zahl der Haushalte zwischen 2008 und 2013 hingegen zurückgegangen oder stagnierte. In den am südwestlich, nordwestlich und östlich am Stadtrand gelegenen Ortsteilen nahm die Zahl der Haushalte zu. In den südöstlich gelegenen Ortsteilen blieb die Zahl der Haushalte stabil. Ein Rückgang der Zahl der Haushalte wurde für Mölkau, Meusdorf und Lützschena-Stahmeln festgestellt.

Im gesamtstädtischen Durchschnitt machen mehr als die Hälfte der Haushalte (52,3 %) Einpersonenhaushalte aus; die durchschnittliche Haushaltsgröße beträgt 1,75. Stadtweit variieren allerdings die Struktur der Haushalte und die durchschnittliche Haushaltsgröße. Während in den Ortsteilen der inneren Stadt Einpersonenhaushalte zwischen 55 % und 75 % aller Haushalte ausmachen, beträgt ihr Anteil in den randstädtischen Ortsteilen zwischen





20 % und 35 %. Analog dazu ist die durchschnittliche Haushaltsgröße mit 2,0 und mehr Personen je Haushalt in den randstädtischen Ortsteilen größer als in den Ortsteilen der inneren Stadt. Die geringsten Haushaltsgrößen (unter 1,6 Personen je Haushalt) weisen die Ortsteile Zentrum, Zentrum-Ost und Zentrum-Südost auf. Der Anteil der Einpersonenhaushalte ist zwischen 2008 und 2013 ist um 2,5 %-Punkte gestiegen. Dabei stieg er vor allem in den Ortsteilen, die in den letzten Jahren stark von Zuwanderung profitierten, und in Ortsteilen mit einem großen Anteil älterer Einwohner. Zwar nahm die Zahl der Einpersonenhaushalte stärker zu als die der Mehrpersonenhaushalte, doch stieg die Zahl der Mehrpersonenhaushalte vor allem in den gründerzeitlich geprägten Ortsteilen der inneren Stadt.

Wohnflächenverbrauch pro Kopf nimmt weiter zu

Die durchschnittliche Wohnfläche je Einwohner wächst kontinuierlich (Tab. 4). Laut Kommunaler Bürgerumfrage betrug sie 2013 im Schnitt 47,6 m² und damit 5,5 m² mehr als vor zehn Jahren. Dabei nahm der Flächenverbrauch pro Person in allen Haushaltsgrößen zu. Eine Person in einem Einpersonenhaushalt bewohnte 2013 durchschnittlich 59,5 m² und damit doppelt so viel, wie eine Person in einem Haushalt mit drei und mehr Personen.

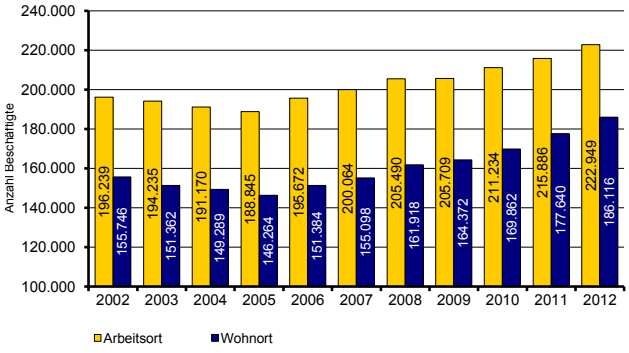
.

Tab. 4: Durchschnittliche Wohnfläche je Einwohner in Leipzig in m²

	2003	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013
Insgesamt	42,1	41,6	42,2	44,4	44,8	45,6	45,4	46,3	47,0	47,6
Darunter Haushalte mit										
1 Person	54,3	52,7	55,9	53,9	54,6	55,4	55,7	56,1	57,4	59,5
2 Personen	36,2	35,1	36,4	36,7	37,2	37,6	36,9	37,7	38,5	38,2
3 Personen	28,2	28,6	28,7	29,5	30,0	30,6	30,0	29,9	30,1	30,6
4 und mehr Personen	24,7	25,8	25,9	28,2	27,3	24,9	26,5	26,7	27,1	26,5

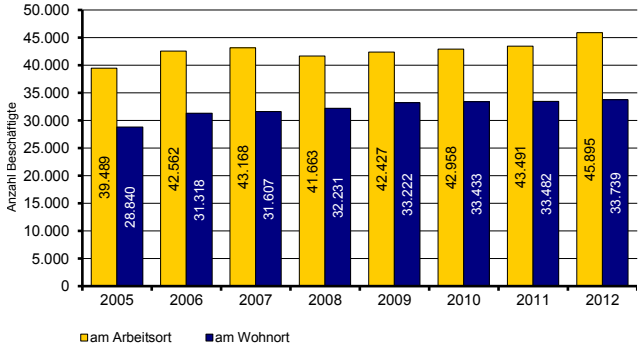
Quelle: Stadt Leipzig, Amt für Statistik und Wahlen Leipzig, Kommunale Bürgerumfragen

Abb. 14: Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte* am Wohn- und Arbeitsort in Leipzig 2002 - 2012



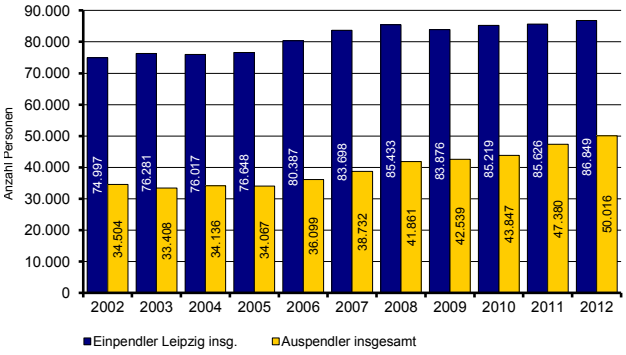
* am 30.06. des Jahres
Quelle: Statistisches Landesamt Sachsen; Stadt Leipzig, Amt für Statistik und Wahlen

Abb. 15: Geringfügig entlohnte Beschäftigte* am Wohn- und Arbeitsort in Leipzig 2005 - 2012



* am 30.06. des Jahres
Quelle: Statistisches Landesamt Sachsen; Stadt Leipzig, Amt für Statistik und Wahlen

Abb. 16: Einpendler und Auspendler der Stadt Leipzig 2002 - 2012



* am 30.06. des Jahres
Quelle: Statistisches Landesamt Sachsen; Stadt Leipzig, Amt für Statistik und Wahlen

2.5. Beschäftigung und Einkommen

anhaltender Beschäftigten-zuwachs

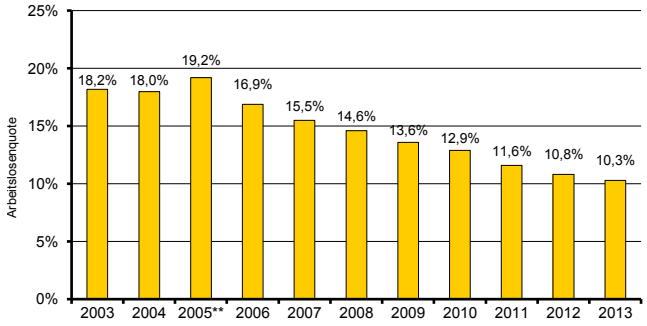
Der seit 2006 registrierte Beschäftigtenzuwachs hielt auch 2012 an (Abb. 14). Die Zahl der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten am Wohnort stieg im 2012 um 4,8 % auf 186.116 Beschäftigte. Mit einem Plus von 3,3 % war der Anstieg der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten am Arbeitsort auf 222.949 etwas geringer. Parallel dazu nahm 2012 auch die Zahl der geringfügig entlohnten Beschäftigten zu (Abb. 15). Die Zahl der am Wohnort Leipzig geringfügig entlohnten Beschäftigten stieg im Vorjahresvergleich dabei gering um 257 Personen auf 33.739, die Zahl der am Arbeitsort Beschäftigten erhöhte sich um 2.404 Personen auf 45.895. Betrachtet man nur die am Wohnort Beschäftigten, ist die Zahl der geringfügig entlohnt Beschäftigten seit 2011 weniger stark als die sozialversicherungspflichtig Beschäftigten gewachsen.

Wie in den Vorjahren stieg 2012 die Zahl der zwischen Wohn- und Arbeitsort pendelnden Beschäftigten an (Abb. 16). Dabei stieg die Zahl der Auspendler wie 2011 deutlich stärker (+2.636 auf 50.016) als die der Einpendler (+1.223 auf 86.849). Vor allem nahm die Zahl der Leipziger zu, die in den umliegenden Landkreisen Leipzig und Nordsachsen arbeiten, aber in Leipzig wohnen.

Arbeitslosen- und SGB II-Quote sinken weiter

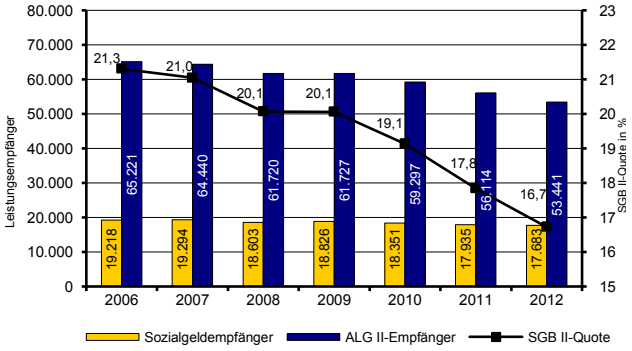
Parallel zum Beschäftigtenzuwachs sank die Arbeitslosenquote in den Jahren 2012 und 2013 auf 10,3 % (Dez. 2013; Abb. 17). Wie in den vergangenen Jahren liegt sie damit weiter über dem sächsischen Wert (9,1 %). Von der positiven Entwicklung auf dem Leipziger

Abb. 17: Arbeitslosenquote in der Stadt Leipzig (Jahresende)* 2003 - 2013



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

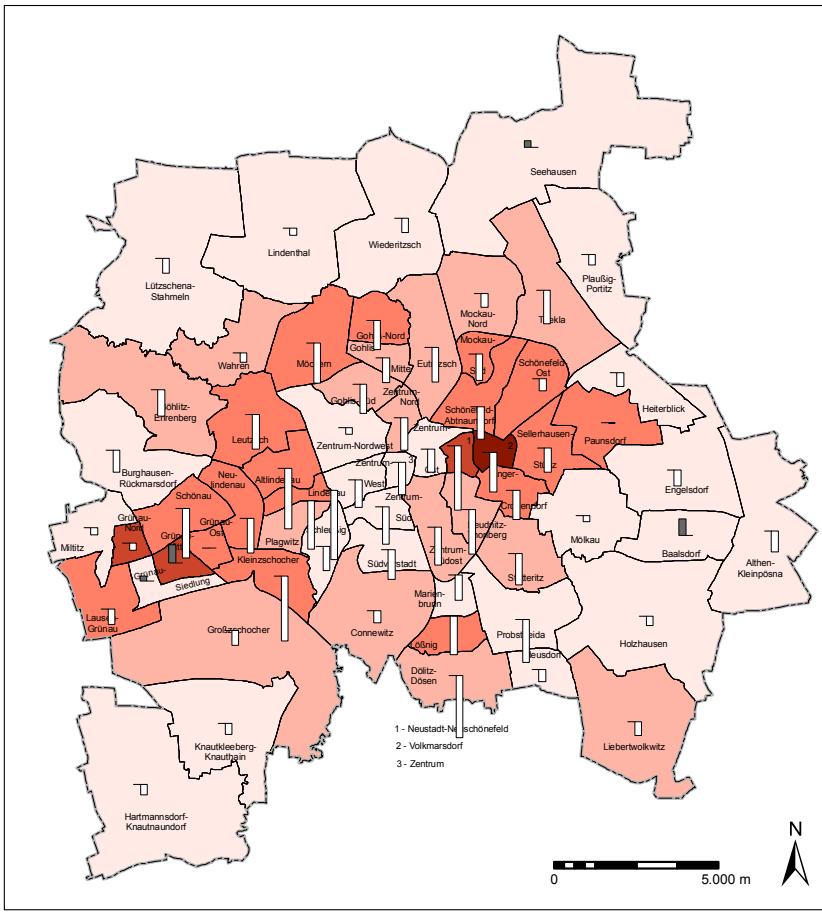
Abb. 18: Empfänger von Leistungen nach SGB II und SGB II-Quote* in Leipzig 2006 - 2012



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

Arbeitsmarkt konnten auch die Empfänger von staatlichen Transferleistungen (Arbeitslosengeld II und Sozialgeld) profitieren. Die Zahl der Empfänger von Arbeitslosengeld II ging 2012 um 2.627 auf 53.441 Personen zurück (Abb. 18). In deutlich geringerem Maße sank die Zahl der Sozialgeldempfänger, die überwiegend die in den Bedarfsgemeinschaften lebenden Kinder umfassen: mit 17.683 Sozialgeldempfängern waren nur 252 Personen weniger als 2011 auf diese staatliche Leistung angewiesen.

Von den gesamtstädtischen Rückgängen der Arbeitslosigkeit und des Bezugs von staatlichen Transferleistungen konnten fast alle Ortsteile profitieren. Bis auf wenige Ausnahmen waren der Anteil der Arbeitslosen an der erwerbsfähigen Bevölkerung sowie der Anteil der SGB II-Leistungsempfänger an den unter 65-Jährigen in den Ortsteilen rückläufig. Jedoch bestehen bei Arbeitslosigkeit und SGB II-Bezug nach wie vor große Unterschiede zwischen den Ortsteilen. Die zentrumsnahen und randstädtischen Ortsteile sind von geringer Arbeitslosigkeit (unter 8 %) und einer niedrigen SGB II-Quote (unter 10 %) geprägt. Hohe Arbeitslosigkeit und einen großen Anteil an SGB II-Leistungsempfänger weisen vor allem die Ortsteile im Leipziger Osten und in Grünau auf: je mehr als ein Drittel der unter 65-Jährigen sind hier auf staatliche Unterstützung angewiesen; die Arbeitslosigkeit liegt deutlich über dem städtischen Durchschnitt. Auch andere Ortsteile am Rand der inneren Stadt zeigen überdurchschnittliche Werte bei Arbeitslosigkeit und SGB II-Quote.



Raumbeobachtungssystem der Stadt Leipzig

SGB II-Leistungen

Anteil der SGB II-Leistungsempfänger an den unter 65-Jährigen in % 2012

- unter 10
- 10 bis unter 20
- 20 bis unter 30
- 30 bis unter 40
- 40 und mehr

Eckwerte Leipzig 2012
- Leipzig: 17,2%
- Maximum: 42,5% (Volkmarsdorf)
- Minimum: 4,1% (Burghausen-Rückmarsdorf)

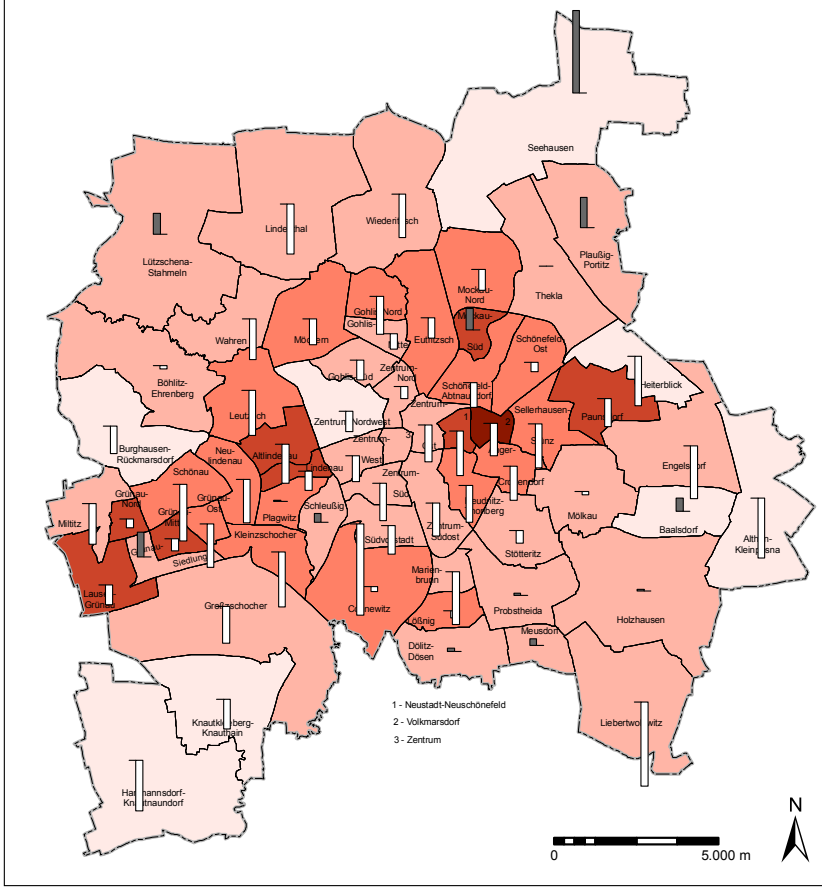
Veränderung 2011-2012

+ 1 %-Punkt

- 2 %-Punkte

- Stadt
- Ortsteil

Daten: Amt für Statistik und Wahlen
Kartographie: Stadtplanungsamt, Stadtentwicklungsplanung



Raumbeobachtungssystem der Stadt Leipzig

Arbeitslosigkeit

Anteil der Arbeitslosen an den 15- bis 65-Jährigen in % 2012

- unter 4
- 4 bis unter 8
- 8 bis unter 12
- 12 bis unter 16
- 16 und mehr

Eckwerte Leipzig 2012
- Leipzig: 8,2
- Maximum: 17,8 (Volkmarsdorf)
- Minimum: 3,3 (Seehausen)

Veränderung 2011-2012

Zunahme um 5 %

Rückgang um 10 %

- Stadt
- Ortsteil

Daten: Amt für Statistik und Wahlen
Kartographie: Stadtplanungsamt, Stadtentwicklungsplanung

3. Wohnungsangebot

günstige Finanzierungsbedingungen, aber steigende Baukosten

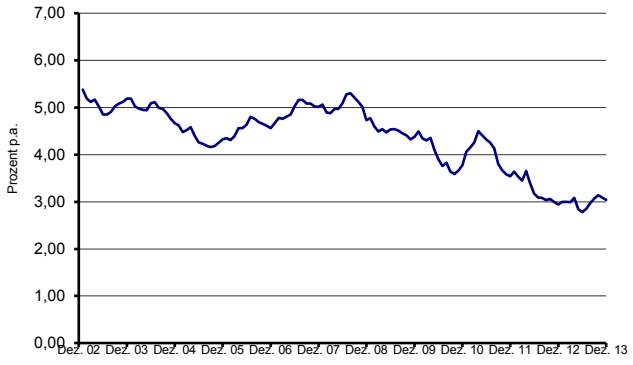
Die Finanzierungsbedingungen für den Wohnungsbau stellen sich 2012 und 2013 noch günstiger dar als in den Vorjahren: das Zinsniveau für Hypothekarkredite auf Wohngrundstücke sank von 4,5 % Mitte des Jahres 2011 auf das Niveau um 3 %. Seit dem im Juni 2013 erreichten Tiefststand (2,78 %) ist das Zinsniveau bis November 2013 auf 3,09 % angestiegen. Parallel dazu erhöhten sich allerdings die Preise für den Neubau von Wohngebäuden. Der Preisanstieg zwischen 2007 und 2012 fiel mit 10,5 % in Deutschland und 12 % in Sachsen höher aus, als der der Verbraucherpreise insgesamt (+8,3 % bzw. +8,2 %).

3.1. Bautätigkeit und Wohnungsabgänge

Schwerpunkt der Bautätigkeit liegt auf Neubau

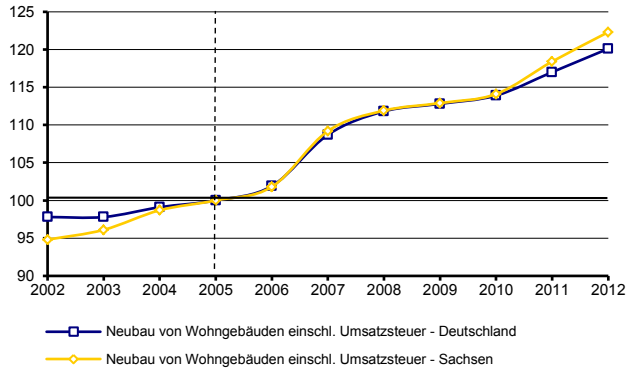
2012 wurden in Leipzig 1.066 Wohnungen fertiggestellt, etwa 150 Wohnungen mehr als im Vorjahr. Zugleich wurden 396 Wohnungsabgänge registriert (Abb. 21). Ein knappes Drittel (320) der neu errichteten Wohnungen entstand in Ein- und Zweifamilienhäusern (Abb. 22, Tab. 5). Damit bewegt sich der individuelle Wohnungsbau weiterhin auf dem niedrigen Niveau der vorangegangenen vier Jahre, nachdem bis 2007 jährlich deutlich mehr als 400 Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern errichtet wurden. 746 Wohnungen wurden 2012 in Mehrfamilienhäusern fertiggestellt, deutlich mehr als in den beiden Vorjahren. Während in den vergangenen Jahren der überwiegende Anteil der Wohnungen in bereits bestehenden Häusern entstanden, wurden 2012 deutlich mehr Wohnungen in neuen Mehrfami-

Abb. 19: Effektivzins Wohnungsbaukredite an private Haushalte mit Festzins auf 10 Jahre in Deutschland 2003 - 2013



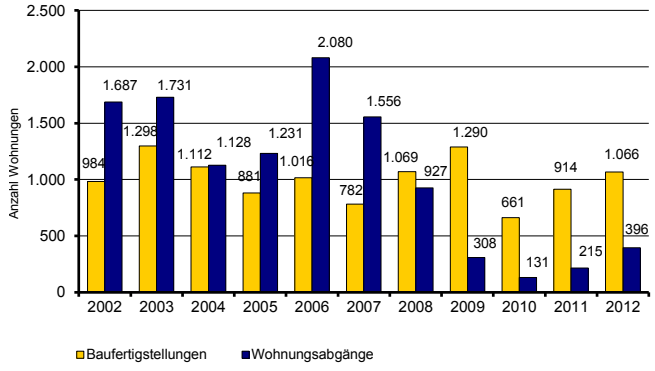
Quelle: Bundesbankstatistik; EWU-Statistik

Abb. 20: Baupreisindex für den Neubau von Wohngebäuden Deutschland und Sachsen (2005 = 100) 2002 - 2012



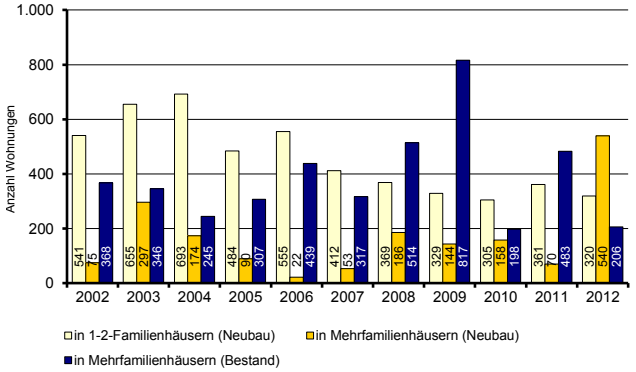
Quelle: Statistisches Bundesamt

Abb. 21: Baufertigstellungen und Wohnungsabgänge in Leipzig 2002 - 2012



Quelle: Statistisches Landesamt Sachsen

Abb. 22: Baufertigstellungen in Leipzig nach Gebäudeart 2002 - 2012



Quelle: Statistisches Landesamt Sachsen

lienhäusern (540) gebaut, darunter 200 Wohneinheiten in neuen Wohnheimen. Rund 200 Wohnungen wurden in bereits bestehenden Mehrfamilienhäusern errichtet.

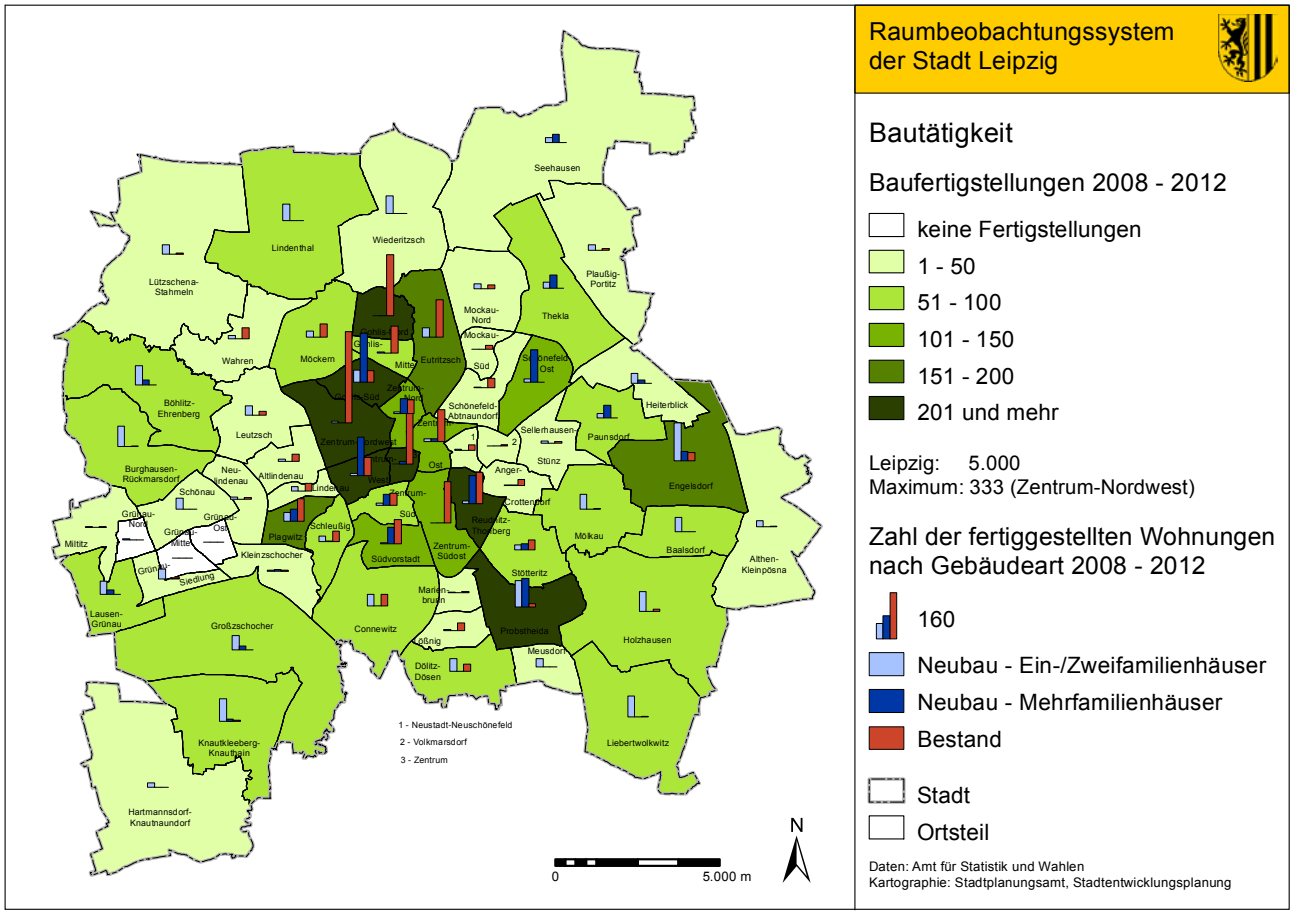
Die Zahl erteilter Baugenehmigungen in Leipzig nahm 2012 im Vergleich zum Vorjahr deutlich auf 848 Baugenehmigungen ab (2011: 1.442). Dabei halbierte sich die Zahl der Baugenehmigungen für Wohnungen in Mehrfamilienhäusern auf 479. Der überwiegende Anteil dieser Genehmigungen bezieht sich, wie bei den Baufertigstellungen, auf neu errichtete Gebäude. Auch die Zahl der Baugenehmigungen für Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern ging zurück (369), allerdings bewegt sich die Anzahl der Genehmigungen im Schwankungsbereich der vorangegangenen Jahre.

Tab. 5: Baufertigstellungen und Baugenehmigungen in Leipzig 2002 - 2012

	Baufertigstellungen							Baugenehmigungen						
	2002	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2002	2007	2008	2009	2010	2011	2012
Wohnungen insgesamt	984	782	1.069	1.290	661	914	1.066	1.126	765	1.637	1.285	927	1.442	848
darunter														
in 1-2-Familienhäusern	541	412	369	329	305	361	320	499	334	366	398	322	474	369
in Mehrfamilienhäusern*	443	370	700	961	356	553	746	627	431	1.271	887	605	968	479
davon Neubau	75	53	186	144	158	70	540	147	95	259	169	155	483	412
davon in bestehenden Gebäuden	368	317	514	817	198	483	206	480	336	1.012	718	450	485	67
Anteil in 1-2-Familienhäusern	55%	53%	35%	26%	46%	39%	30%	44%	44%	22%	31%	35%	33%	44%

* einschließlich Wohnungen in Nichtwohngebäuden und Maßnahmen an bestehenden Gebäuden

Quellen: Statistisches Landesamt Sachsen, Amt für Statistik und Wahlen Leipzig

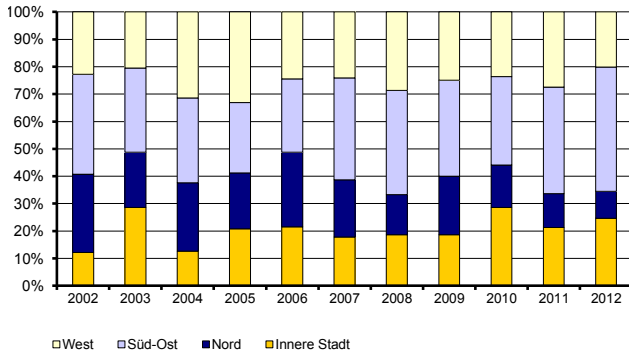


Der räumliche Schwerpunkt der Bautätigkeit seit 2008 lag im Innenstadtbereich. In den Jahren 2008 bis 2012 entstanden in den Ortsteilen Zentrum, Zentrum-West, Zentrum Nordwest, Gohlis-Süd, Gohlis-Nord und Reudnitz-Thonberg jeweils mehr als 200 Wohnungen; überwiegend in bestehenden Mehrfamilienhäusern durch den Um- und Ausbau dieser Gebäude. Wohnungen in neuen Mehrfamilienhäusern wurden vor allem in Gohlis-Süd, Zentrum-West und Reudnitz-Thonberg, Schönefeld-Ost und Probstheida gebaut, wobei in den beiden letztgenannten Ortsteilen die Wohnungen 2012 in neuen Wohnheimen entstanden. Darüber hinaus lag der Schwerpunkt 2012 auf den südlichen innerstädtischen Ortsteilen von Plagwitz bis Reudnitz-Thonberg. In den randstädtischen Ortsteilen wurden vorwiegend neue Ein- und Zweifamilienhäuser errichtet, v.a. im Osten/Südosten, Südwesten und Westen der Stadt. 2012 lag der Schwerpunkt dabei in den (süd)östlich an die innere Stadt grenzenden Ortsteilen Probstheida, Engelsdorf, Mölkau und Liebertwolkwitz.

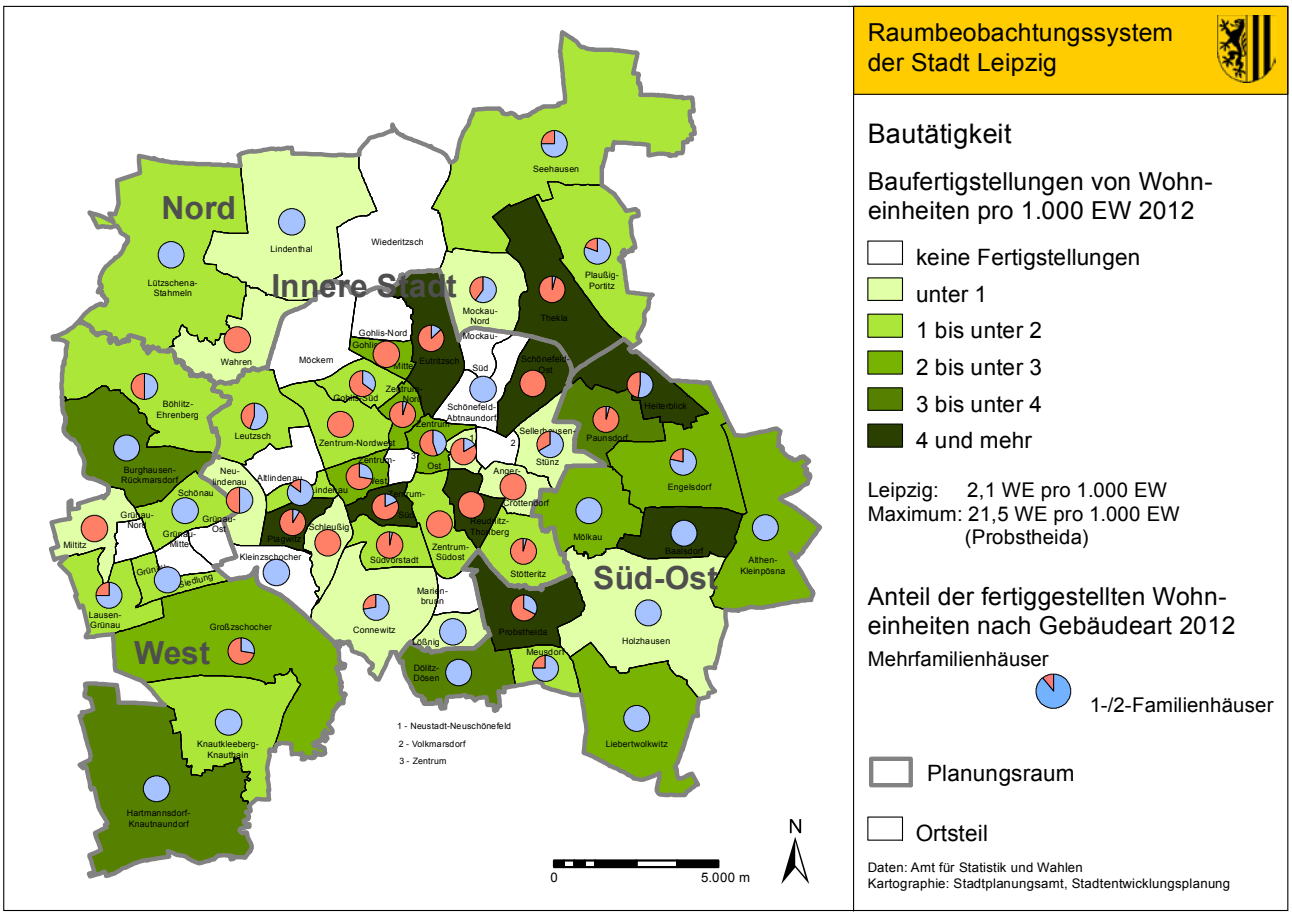
Schwerpunkt des individuellen Wohnungsbaus im Planungsraum Süd-Ost

In den letzten 10 Jahren hat sich der Anteil neuer Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern erhöht, die in der inneren Stadt errichtet wurden. 2002 lag der Anteil bei 12 %, bis 2012 stieg er auf 25 %, wobei jährlich Schwankungen auftreten (Abb. 39). Dabei blieb die absolute Zahl der in der inneren Stadt errichteten Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern konstant, während sie in den übrigen Planungsräumen – insbesondere im Planungsraum Nord – zurückging. 45 % aller neuen Wohnungen im individuellen Wohnungsbau entstanden 2012 im Planungsraum Süd-Ost.

Abb. 23: Anteil fertiggestellter Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern nach Planungsräumen des STEP W+S, Teilplan Wohnungsbau 2002 - 2012



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



3.2. Wohnungsbestand

Parallel zum Zensus wurde 2011 eine Kompletterhebung des Gebäude- und Wohnungsbestandes[6] vorgenommen. Daher lassen sich für den Stichtag 9.5.2011 vergleichsweise umfangreiche Auswertungen zum Gebäude- und Wohnungsbestand vornehmen. Zugleich ist zu berücksichtigen, dass es sich um vorläufige Ergebnisse handelt und nachträgliche Korrekturen möglich sind.

Zum Stichtag 9.5.2011 betrug der Wohnungsbestand in Leipzig insgesamt 328.889 Wohnungen in Wohn- und Nichtwohngebäuden (ohne Wohnheime). Vor der Veröffentlichung der Erhebungsergebnisse wurde der Wohnungsbestand für 2011 mit 316.643 Wohnungen angegeben. Daraus folgt, dass der Wohnungsbestand in den Vorjahren um fast 12.000 Wohnungen untererfasst war. Deshalb wird im Folgenden auf Vorjahresvergleiche verzichtet. Von den 328.889 Leipziger Wohnungen waren 4.747 Wohnungen nicht zu Wohnzwecken genutzt, so dass 2011 etwa 324.000 Wohnungen dem Wohnungsmarkt zur Verfügung standen.

Die überwiegende Zahl der Leipziger Wohnungen befindet sich in Mehrfamilienhäusern (294.169 bzw. 89 %), 34.720 Wohnungen bzw. 11 % in Ein- und Zweifamilienhäusern (Abb. 24). Etwa 11 % der Wohnungen in Leipzig wurden durch ihre Eigentümer selbst bewohnt.

Mit mehr als 110.000 Wohnungen entstand ein Drittel des Leipziger Wohnungsbestandes in der Gründerzeit (vor 1919; Abb. 25). In der Zwischenkriegszeit (1919-1948) wurden etwa jede fünfte Leipziger Wohnung errichtet. Knapp 30 % der Wohnungen wurden zwischen

6: Gebäude-.und Wohnungszählung (GWZ)

1949 und 1990 erbaut. Seit 1991 wurden fast 59.000 Wohnungen neu errichtet, diese machen 18 % des gesamten Wohnungsbestandes aus. 80 % dieser Wohnungen wurden bis zum Jahr 2000 errichtet, nur 20 % ab 2001.

Gemessen an der Zahl der Wohnräume – die Statistik zählt hierbei die Küche als Wohnraum hinzu – dominieren in Leipzig 3- und 4-Raum-Wohnungen, die jeweils rund ein Drittel des Wohnungsbestandes ausmachen (Abb. 26). Knapp 60.000 Leipziger Wohnungen sind Ein- und Zweiraumwohnungen, wobei die Zahl der Zweiraumwohnungen (46.100) die der Einraumwohnungen (13.600) deutlich überwiegt. 36.400 Wohnungen hatten 5 Räume. Größere Wohnungen mit 6 und mehr Zimmern machen nur knapp 6 % des Leipziger Wohnungsbestandes aus (18.000 WE).

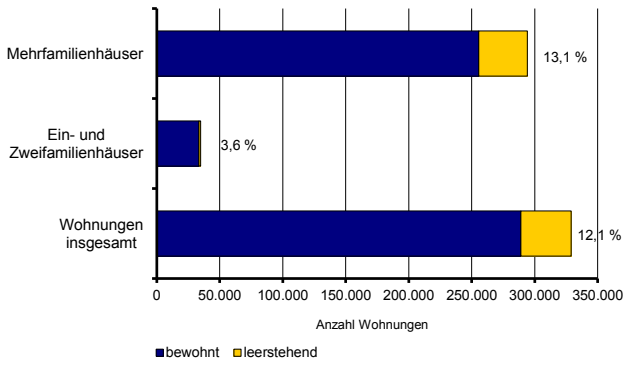
Bezogen auf die Wohnungsgröße in Quadratmetern dominieren in Leipzig Wohnungen mit 40-60 m² und mit 60-80 m² (Abb. 27). Diese machen jeweils rund ein Drittel des Leipziger Wohnungsbestandes aus. Knapp 10 % der Wohnungen sind kleiner als 40 m² (32.300 WE). Ein Viertel aller Wohnungen (rund 41.000) ist größer als 80 m². Die Hälfte dieser Wohnungen ist dabei über 100 m² groß.

Von den etwa 329.000 Wohnungen gehörten 2011 knapp 38.000 Wohnungen bzw. 11,5 % des Wohnungsbestands der kommunalen Leipziger Wohnungsgesellschaft mbH (LWB) bzw. der Kommune selbst (Abb. 28). 16,4 % der Wohnungen (54.039) waren im Besitz von Wohnungsgenossenschaften. Weitere 9,7 % der Wohnungen (31.992) wurden von privatwirtschaftlichen Wohnungsunternehmen bewirtschaftet. 14.687 Wohnungen waren in Besitz anderer privatwirtschaftlicher Unternehmen (4,5 %). Gut 97.800 Wohnungen gehörten Privatpersonen, das entspricht einem Anteil von 29,7 %. 27,7 % des Leipziger Wohnungsbestands ist im Besitz sog. Gemeinschaften von Wohneigentümern. Dies sind Besitzer von Eigentumswohnungen, in denen den Eigentümern Sondereigentum an einer Wohnung in Verbindung mit dem Miteigentumsanteil an gemeinschaftlichem Eigentum zustehen.

Zuwachs des Wohnungsbestandes auf 329.559 Wohnungen

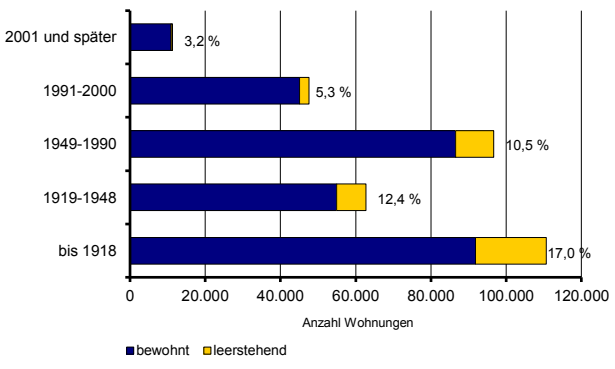
Bis Ende 2012 ist der Leipziger Wohnungsbestand um 670 Wohnungen auf 329.559 Wohnungen gewachsen. Dabei nahm der Bestand an Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern stärker zu (+520 Wohnungen) als in Mehrfamilienhäusern (+150 Wohnungen). Bezogen auf die Wohnungsgröße nach der Anzahl der Räume wuchs vor allem der Bestand an 1-Raum-Wohnungen (+2,7 %) und Wohnungen mit 5 und mehr Räumen (0,5 %), während sich der Bestand an 2- bis 4-Raum-Wohnungen kaum änderte.

Abb. 24: Wohnungsbestand und Anteil leerstehender Wohnungen (in %) nach Gebäudeart am 09.05.2011



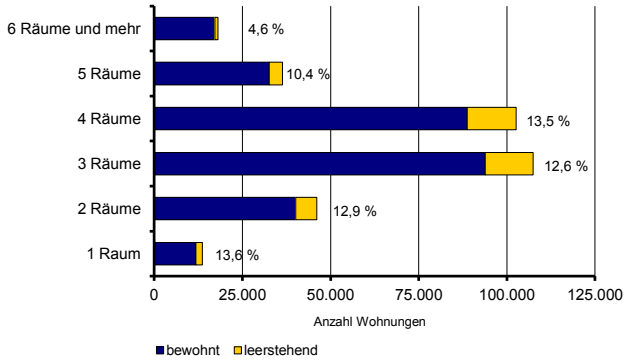
Quelle: Gebäude- und Wohnungszählung 2011, Statistisches Landesamt Sachsen

Abb. 25: Wohnungsbestand und Anteil leerstehender Wohnungen (in %) nach Baualter am 09.05.2011



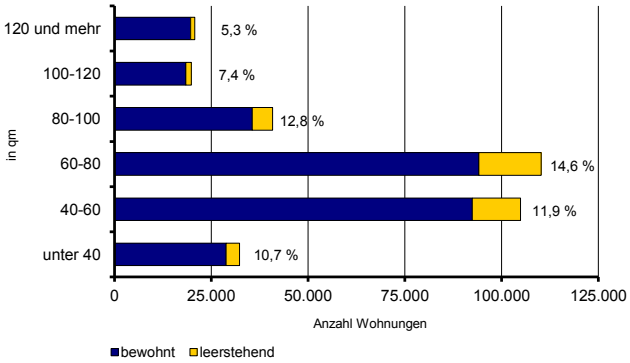
Quelle: Gebäude- und Wohnungszählung 2011, Statistisches Landesamt Sachsen

Abb. 26: Wohnungsbestand und Anteil leerstehender Wohnungen (in %) nach Raumzahl am 09.05.2011



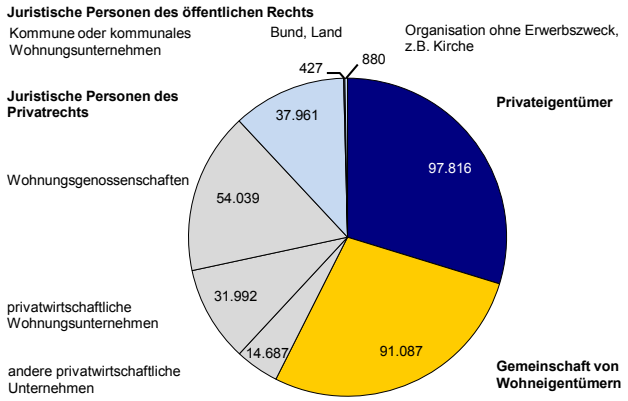
* Raumzahl inkl. Küche
Quelle: Gebäude- und Wohnungszählung 2011, Statistisches Landesamt Sachsen

Abb. 27: Wohnungsbestand und Anteil leerstehender Wohnungen (in %) nach Wohnungsgröße am 09.05.2011



Quelle: Gebäude- und Wohnungszählung 2011, Statistisches Landesamt Sachsen

Abb. 28: Anzahl der Wohnungen nach Eigentümern am 09.05.2011



Quelle: Gebäude- und Wohnungszählung 2011, Statistisches Landesamt Sachsen

3.3. Wohnungsleerstand

Im Rahmen der Gebäude- und Wohnungszählung wurde neben dem Wohnungsbestand auch objektkonkret die Zahl der leerstehenden Wohnungen ermittelt. Daher lassen sich für den Stichtag 9.5.2011 umfangreiche Aussagen zum Leerstand treffen.

Zum Stichtag am 9.5.2011 standen in Leipzig 39.800 Wohnungen leer. Das entspricht einer Leerstandsquote von 12,1 %. Leerstände verzeichnen vor allem Mehrfamilienhäuser: während hier 13,1 % aller Wohnungen leer standen, war die Leerstandsquote bei den Ein- und Zweifamilienhäuser mit 3,6 % deutlich geringer (Abb. 24).

17% Leerstand im Altbau, 3% Leerstand im nach 2000 errichteten Neubau

Die Leerstandsquote variiert je nach Baualter der Gebäude. Mit 17,0 % weisen die in der Gründerzeit gebauten Wohnungen (bis 1918) den größten Leerstand auf (Abb. 25). Der geringste Leerstand ist in den nach 1990 errichteten Gebäuden mit durchschnittlich ca. 5 % zu verzeichnen. Dabei sinkt der Leerstand, je jünger die Gebäude sind. Bei den seit 2000 gebauten Wohnungen entspricht der Leerstand mit etwa 3 % der Fluktuaktionsreserve[7]. Die Leerstandsquote der in der Zwischenkriegszeit errichteten Gebäude entspricht mit 12,4 % etwa dem städtischen Mittel. Der Leerstand der in der DDR errichteten Gebäude liegt im Schnitt bei 10,5 %, wobei der Leerstand der in der letzten Dekade der DDR errichteten Gebäude mit über 14 % deutlich höher ist.

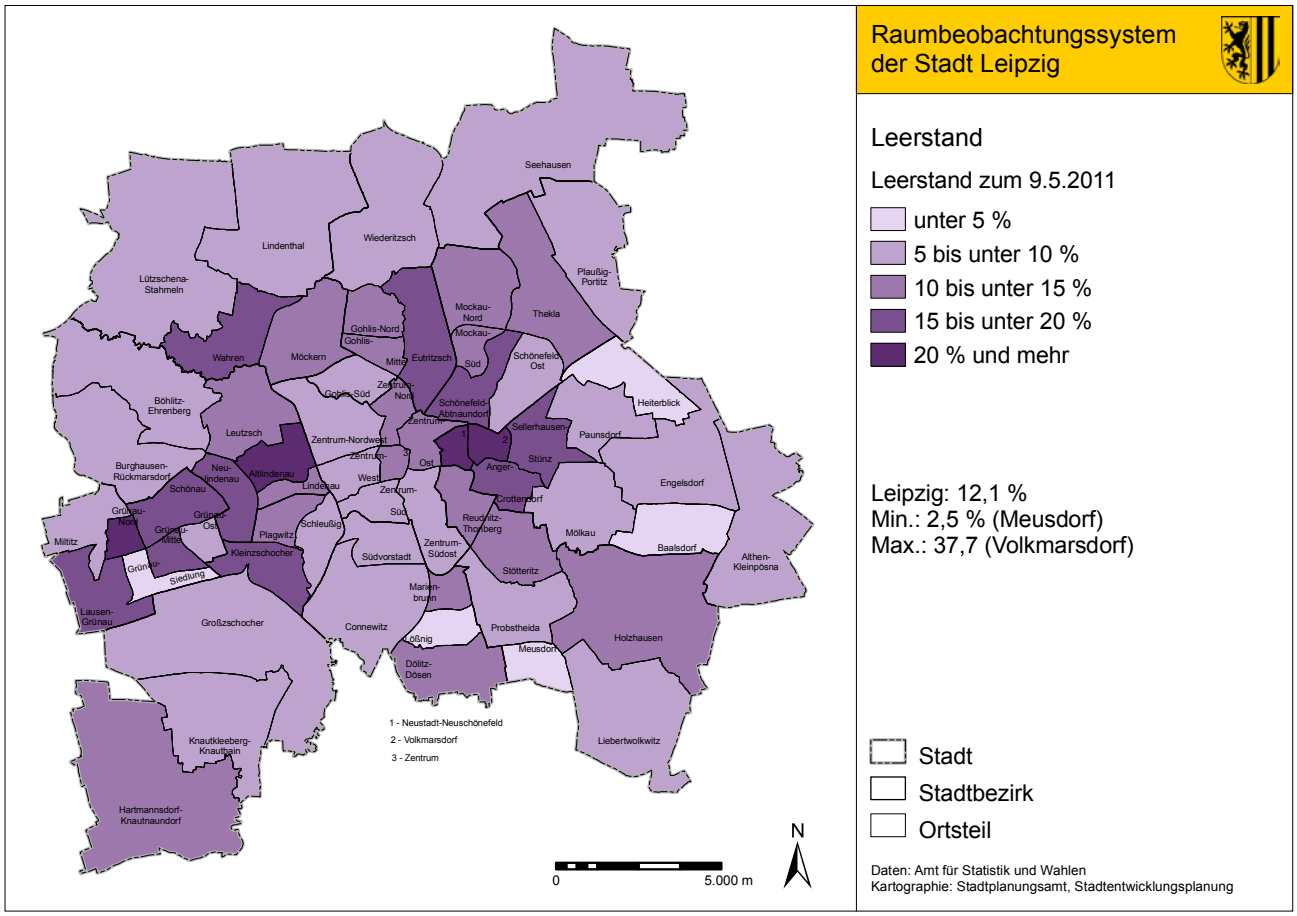
7: In einem ausgeglichenen Wohnungsmarkt stehen durch Umzüge und Baumaßnahmen im Bestand regelmäßig 3 % der Wohnungen leer.

In Bezug auf die Wohnungsgröße (in m²) waren Wohnungen mit einer Wohnfläche zwischen 60 und 80 m² mit 14,5 % überdurchschnittlich von Leerstand betroffen (Abb. 27). Der Leerstand größerer Wohnungen (80-100 m²) und kleinerer Wohnungen (40-60 m²) liegt im Bereich des städtischen Mittelwertes, bei Wohnungen unter 40 m² bei 10,9 %. Vor allem große Wohnungen ab 100 m² stehen seltener leer, hier liegt die Leerstandsquote deutlich unter 8 %. Gemessen an der Zahl der Räume standen jeweils zwischen 12,6 % und 13,5 % der Ein- bis Vierraumwohnungen leer (Abb. 26). Wohnungen mit 5 sowie 6 und mehr Räumen waren mit 10,4 % und 4,6 % deutlich seltener von Leerstand betroffen.

Die Bestände folgender Eigentümergruppen verzeichneten überdurchschnittlich hohe Leerstände: andere privatwirtschaftliche Unternehmen (20 %), privatwirtschaftliche Wohnungsunternehmen (15,3 %) und die Kommune (14,3 %). Der durchschnittliche Leerstand der Privatpersonen und der Gemeinschaften an Wohneigentümern liegt mit 10,5 % bzw. 10,7 % ebenso unter dem städtischen Schnitt wie der der Wohnungsgenossenschaften mit im Durchschnitt 11,6 %.

Leerstand variiert stadträumlich zwischen 3% und 34%

Die Leipziger Ortsteile sind unterschiedlich von Leerstand betroffen. Die höchsten Leerstände (über 20 %) verzeichneten die durch Altbau geprägten Ortsteile Neustadt-Neuschönefeld, Volkmarsdorf und Altlindenau. Die höchste Quote wies Volkmarsdorf mit 34,4 % auf. Dem gegenüber stehen die vorrangig durch Altbau geprägten Ortsteile von Gohlis-Süd bis Connewitz, die in den letzten 10 Jahren große Einwohnergewinne verzeichneten. Hier lag der Leerstand 2011 zwischen 5 % und 10 %. Im innerstädtischen, durch Geschosswohnungsbau dominierten Bereich der Stadt hatte Zentrum-Süd mit 5,9 % die geringste Leerstandsquote. Auch zwischen den durch Großsiedlungen geprägten Ortsteile bestehen deutliche



Unterschiede: während in Schönefeld-Ost, Paunsdorf und Grünau-Ost jeweils ca. 7,5 % der Wohnungen leer standen, waren es in Grünau-Nord und Lausen-Grünau jeweils rund 20 %. Die randstädtischen, stärker durch Ein- und Zweifamilienhäuser geprägten Ortsteile weisen überwiegend Leerstandsquoten zwischen 5 % und 10 % auf.

Der Leerstand ist seit dem Höchststand um die Jahrtausendwende in den vergangenen Jahren sukzessive auf Grund der positiven Einwohnerentwicklung der Verkleinerung der Haushalte, dem Rückbau dauerhaft leerstehender Wohnungen zurückgegangen. Die Darstellung des Leerstands der Vorjahre basierte auf einem Schätzmodell, das für 2010 einen Leerstand von 34.000 Wohnungen auswies. Im Rahmen der GWZ wurden fast 40.000 leer stehende Wohnungen ermittelt – 6.000 mehr als die Schätzung für 2010 ergab. Zugleich wurde festgestellt, dass der Wohnungsbestand 2010 um rund 12.000 Wohnungen unterschätzt war.

Im Schätzmodell war 2008 bereits eine Korrektur des Wohnungsbestands um 5.000 Wohnungen (im Altbau) vorgenommen worden. Anhand der GWZ ist festzustellen, dass der Wohnungsbestand 2010 um weitere ca. 7.000 Wohnungen unterschätzt war, was die Abweichung der geschätzten Zahl leer stehender Wohnungen von der Zählung 2011 erklärt.

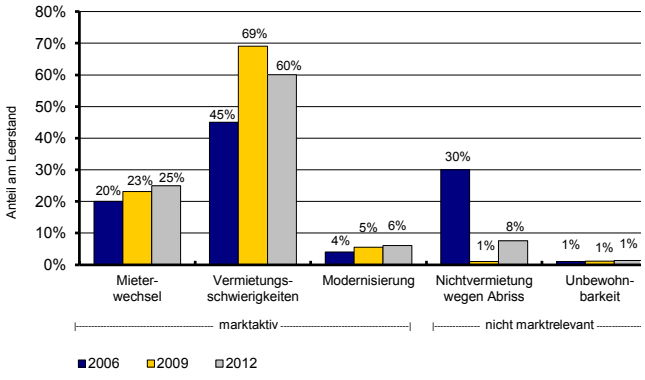
2012: 8% Leerstand

Ausgehend vom starken Einwohnerzuwachs in den Jahren 2011 und 2012 bei moderater Bautätigkeit von rund 1.000 Wohnungen pro Jahr ist davon auszugehen, dass der Leerstand zum Jahresende 2012 auf rund 27.000 Wohnungen gesunken ist. Gemessen am Wohnungsbestand entspricht das einer Leerstandsquote von rund 8 %.

Zum DDR-Wohnungsbau können auf Basis der jährlichen Befragung großer Leipziger Wohnungsunternehmen, die mehr als 70 % dieser Bestände besitzen, nähere Aussagen zur Leerstandsstruktur getroffen werden. 2012 waren 60 % der Leerstände auf Vermietungsschwierigkeiten zurückzuführen; das heißt, diese Wohnungen standen mehr als drei Monate leer, ohne dass Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt wurden oder sie wegen eines bevorstehenden Abrisses nicht erneut vermietet wurden (Abb. 29). Dieser Anteil ist im Vergleich zu 2009 um 9 %-Punkte zurückgegangen. In vergleichbarem Maß stieg der Anteil der Wohnungen, der wegen eines bevorstehenden Abrisses nicht erneut vermietet wurde, auf 8 %. Der Wert liegt allerdings weit unter dem von 2006 (30 %), als sich der Rückbau im Rahmen des Programms Stadtumbau Ost auf dem Höhepunkt befand. Kurzzeitige Leerstände durch Mieterwechsel und Modernisierungen machten 2012 31 % der Leerstände aus. Dieser Anteil ist im Vergleich zu 2006 um 7 %-Punkte angestiegen.

.

Abb. 29: Entwicklung des Leerstandes im DDR-Wohnungsbau (Baujahr 1949 - 90) nach Leerstandgrund / Marktaktivität



Quelle: Angaben großer Vermieter; Anträge auf Abrissförderung

3.4. Entwicklung der Wohnungsbauflächen (TP W)

Der Stadtentwicklungsplan Wohnungsbau und Stadterneuerung (STEP W+S) stellt in seinem 2010 fortgeschriebenen Teilplan Wohnungsbau Potentialflächen für den Wohnungsbau dar. Er liefert für den Neubau von Wohnungen die analytischen Grundlagen und entwickelt strategische Aussagen zur Wohnbauflächenentwicklung. Er benennt die fachlich geeigneten Wohnungsneubauflächen (ab 0,3 ha) und leitet hieraus sowie aus der rechtlichen Situation Zielkategorien für die Standortentwicklung ab. Aufgrund der Wohnungsmarktlage zum Zeitpunkt der Fortschreibung konzentriert sich der Teilplan Wohnungsbau auf das selbstgenutzte Wohneigentum, das vor allem den individuellen Wohnungsbau umfasst. Im Rahmen der Wohnungsmarktbeobachtung soll regelmäßig überprüft werden, ob weiterhin ausreichende Flächen für individuellen Wohnungsbau in allen Bereichen der Stadt und auf Flächen unterschiedlicher Qualität zur Verfügung stehen. Neben den im TP W untersuchten Flächen bestehen weitere Nachverdichtungspotentiale auf kleineren Flächen und Baulücken im Siedlungsbestand.

Im Teilplan Wohnungsbau 2010 wurden Flächen für rund 12.800 Wohneinheiten in Ein- und Zweifamilienhäusern (WE) beurteilt und sechs Zielkategorien zur künftigen Wohnungsbauflächenentwicklung zugeordnet. Dabei stehen 32 Standorte für 2.300 WE nicht mehr als Wohnungsbaufläche zur Verfügung, da sie aufgrund ihrer geringen fachlichen Eignung nicht mehr im Flächennutzungsplan dargestellt werden. Demnach standen Mitte des Jahres 2010 etwa Wohnungsbauflächen für 10.550 WE zur Verfügung, drei Viertel davon auf Standorten mit Entwicklungspriorität, ein Viertel auf Standorten ohne Entwicklungspriorität. Die folgenden Auswertungen beziehen sich auf den Zeitraum Juli 2010 bis Dezember 2012.

Wie in Kap. 3.1 dargelegt, bewegt sich die Bautätigkeit im individuellen Wohnungsbau in Leipzig auf gleichbleibend niedrigem Niveau. Zwischen 2008 bis 2012 entstanden im Durchschnitt jährlich 336 WE in Ein- und Zweifamilienhäusern. Im Zeitraum Juli 2010 bis Dezember 2012 wurden 792 Ein- und Zweifamilienhäuser fertiggestellt. 455 WE entstanden dabei in Gebieten, die die Flächenkulisse des Teilplans Wohnungsbaus bilden, 337 WE außerhalb dieser Gebiete. Damit liegt der Anteil des Wohnungsbaus, der außerhalb der Flächenkulisse des Teilplans Wohnungsbaus stattfindet, bei über 40 % und ist damit deutlich höher als angenommen (15 - 20 %).

über 80% der WE auf Standorten mit Entwicklungspriorität errichtet

Über 80 % der 455 auf den Flächen des Teilplans Wohnungsbau errichteten WE entstanden auf Standorten mit Entwicklungspriorität (Tab. 6); zwei Drittel davon in Gebieten mit Baureife/ Auffüllgebiete, ein Drittel auf Standorten mit Baurecht bzw. Bebauungsplanverfahren, 20 WE

Tab. 6: Entwicklung des Wohnungsbauflächenpotentials auf den Flächen des TP Wohnungsbau 07/2010 - 2012

Zielkategorie	Potential 2010	WE 07/2010-12/2012	Potential 2012
Standorte mit Entwicklungspriorität			
1 mit Baureife / Auffüllgebiete	2.557	237	2.320
2 mit Baurecht / mit Bebauungsplanverfahren	2.767	114	2.653
3 ohne Baurecht / ohne Bebauungsplanverfahren	1.910	20	1.890
Standorte ohne Entwicklungspriorität			
4 ohne Baurecht – Reserve	1.732	0	1.732
5 mit Baurecht – mit Anpassungsbedarf	1.581	84	1.497
Summe	10.547	455	10.092

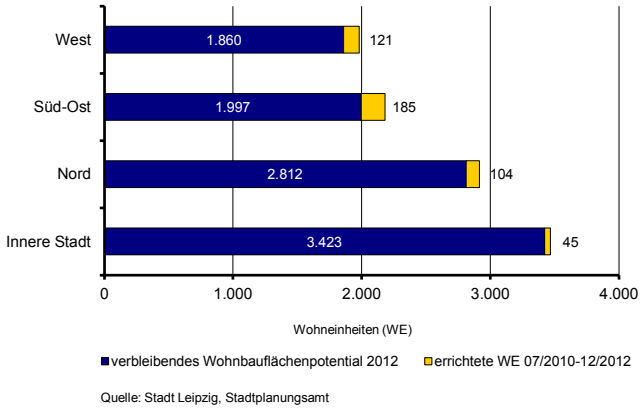
Quelle: Stadt Leipzig, Stadtplanungsamt

auf Standorten, die 2010 noch ohne Baurecht und ohne Bebauungsplanverfahren waren. 84 WE wurden auf Standorten ohne Entwicklungspriorität errichtet, die über Baurecht verfügen, aber aufgrund ihrer ungünstigen Standortvoraussetzungen einen Anpassungsbedarf aufweisen.

weiterhin ausreichendes Flächenpotential für den individuellen Wohnungsbau

Gemessen an den Wohneinheiten wurden zwischen 07/2010 und 12/2012 4,3 % des 2010 ermittelten Wohnungsbauflächenpotentials in Anspruch genommen, so dass Ende 2012 noch Flächen für 10.092 Wohneinheiten (WE) zur Verfügung standen. Dabei variiert die Flächeninanspruchnahme zwischen den Planungsräumen (Abb. 30, Tab. 7): die meisten Wohneinheiten wurden im Planungsraum Süd-Ost (185 WE bzw. 8,5 % des 2010 ermittelten Potentials) errichtet, die wenigsten im Planungsraum Innere Stadt (45 WE bzw. 1,3 % des 2010 ermittelten Potentials). Insgesamt standen Ende 2012 weiterhin ausreichend Flächen für den individuellen Wohnungsbau zur Verfügung.

Abb. 30: Entwicklung des Wohnungsbauflächenpotentials in den Planungsräumen des TP Wohnungsbaus 07/2010 - 2012



Quelle: Stadt Leipzig, Stadtplanungsamt

Tab. 7: Standorte des Teilplans Wohnungsbau mit 10 und mehr errichteten Wohneinheiten

Planungsraum	Standort	WE
Innere Stadt	Lindenau, Lionstraße	10
Nord	Thekla, Eichbergsiedlung	10
	Wahren, An der Stahmelner Stra0e	14
	Wiederitzsch, Bahnhofstraße – östlich vom Krankenhaus	11
	Wiederitzsch, Mischgebiet Martinshöhe	27
	Wiederitzsch, Wohngebiet Martinshöhe	12
Süd - Ost	Heiterblick, Kiebitzmark I, Ost und Goldene Hufe	41
	Engelsdorf, Wohngebiet Gaswerksweg, 2. Bauabschnitt	20
	Probstheida, Tiroler Weg	46
	Liebertwolkwitz, Wohngebiet Großpösnaer Straße	19
West	Grozschocher, An der Neubauernsiedlung	13
	Schönau, Schönauer Viertel, Südostareal	17
	Lausen-Grünau, Lausen I, 1.Teilfläche	10
	Lausen-Grünau, Lausen I, 3. Teilfläche	10
	Burghausen-Rückmarsdorf, Am Wachberg	18

Quelle: Stadt Leipzig, Stadtplanungsamt

4. Immobilienmarkt und Mieten

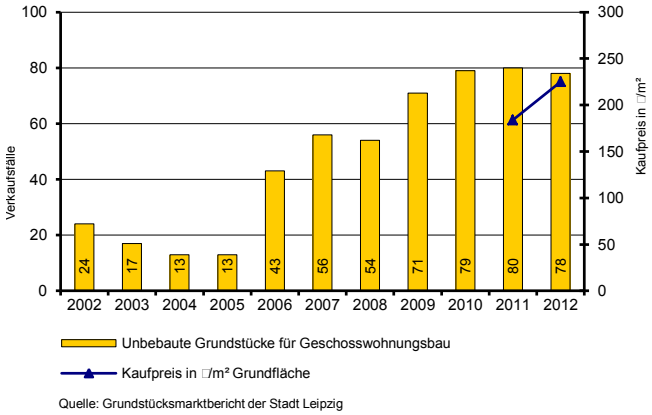
4.1. Geschosswohnungsbau

2012 wurden in Leipzig 78 Verkäufe unbebauter Grundstücke für den Geschosswohnungsbau registriert (Abb. 31). Damit verbleibt die Verkaufstätigkeit in diesem Segment auf dem Niveau der beiden Vorjahre. Ausgehend von sehr geringer Verkaufstätigkeit bis 2005 hat die Zahl der Verkäufe unbebauter Grundstücke für den Geschosswohnungsbau bis 2010 auf 79 Verkäufe zugenommen. Ein Viertel aller unbebauten Grundstücke für den Geschosswohnungsbau wurden 2012 in den Ortsteilen Zentrum-Süd und Südvorstadt veräußert. Weitere räumliche Schwerpunkte der Verkaufstätigkeit waren die innerstädtischen Ortsteile nördlich/nordwestlich des Zentrums und im Leipziger Westen. Der durchschnittliche Kaufpreis für unbebaute Grundstücke für den Geschosswohnungsbau lag 2012 bei 225 €/m².

mehr Verkäufe v.a. sanierter Mietshäuser

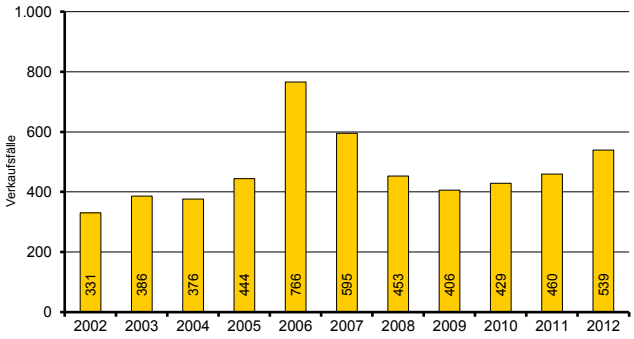
Die Zahl der verkauften Mehrfamilienhäuser ist 2012 auf 539 Verkäufe gestiegen (Abb. 32). Im Vergleich zu 2011 ist das ein Plus von 79 Verkäufen bzw. +17 %. Damit stieg die Verkaufstätigkeit im dritten Jahr infolge, nachdem sie, nach einem starken Anstieg 2006, bis 2009 rückläufig war. 2012 wurden dabei sowohl mehr unsanierte als auch sanierte Mehrfamilienhäuser als im Vorjahr verkauft. Während die Zahl der Verkäufe sanierter Mehrfamilienhäuser bereits seit 2010 steigt, nimmt die Zahl der Verkäufe unsanierter Mehrfamilienhäuser 2012 das erste Mal seit 2006 zu.

Abb. 31: Kauffall- und Preisentwicklung von unbebauten Grundstücken für Geschosswohnungsbau in Leipzig 2002 - 2012



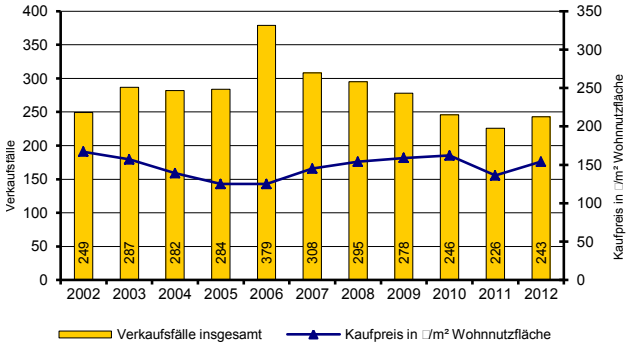
Quelle: Grundstücksmarktbericht der Stadt Leipzig

Abb. 32: Kauffallentwicklung von bebauten Grundstücken (unsanierte und sanierte Mietshäuser*) in Leipzig 2002 - 2012



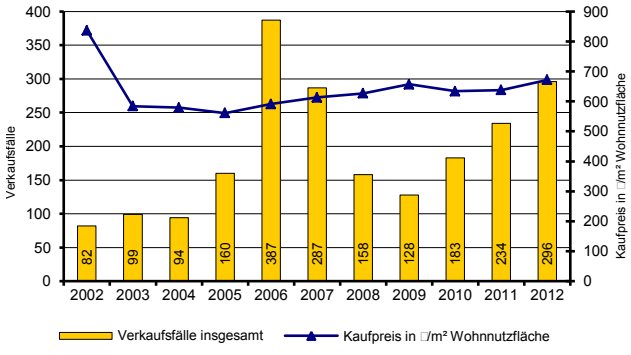
* sanierte Mietshäuser bis 2002 nur Kauffälle mit Preisangabe
Quelle: Grundstücksmarktbericht der Stadt Leipzig

Abb. 33: Kauffall- und Preisentwicklung von unsanierten Mietshäusern in Leipzig 2002 - 2012



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

Abb. 34: Kauffall- und Preisentwicklung von sanierten Mietshäusern* in Leipzig 2002 - 2012



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

2012 wurden mit 243 unsanierten Mehrfamilienhäusern 17 mehr als im Vorjahr veräußert (Abb. 33). Der durchschnittliche Kaufpreis lag mit 154 €/m² 13 % über dem des Vorjahres und damit etwa auf dem Niveau der Jahre 2008 bis 2010. Der räumliche Schwerpunkt bei den Verkäufen unsanierter Mehrfamilienhäuser lag 2012 im Leipziger Osten und im Leipziger Westen. Im Vergleich zu den Vorjahren hat dabei vor allem die Verkaufstätigkeit im Leipziger Osten zugenommen. Hier liegen die durchschnittlichen Kaufpreise noch deutlich unter dem gesamtstädtischen Durchschnitt.

leichter Preisanstieg bei sanierten Mietshäusern

Die Zahl der verkauften sanierten Mehrfamilienhäuser ist im Vergleich zu 2011 um 62 auf 296 Verkäufe gestiegen (Abb. 34). Das ist der zweithöchste Wert der vergangenen zehn Jahre. Der durchschnittliche Kaufpreis erhöhte sich um 5 % auf 672 €/m². In der langfristigen Betrachtung ist hier eine Preiserhöhung zu beobachten: seit 2005, als der niedrigste durchschnittliche Kaufpreis registriert wurde, stieg er bis 2012 um knapp 20 %. Allerdings liegt er 2012 weit unter dem Preisniveau, das Ende der 1990er Jahre mit deutlich über 1.200 €/m² erreicht wurde. Vergleichsweise viele sanierte Mehrfamilienhäuser wurden 2012 in den Ortsteilen nordwestlich, südlich und südöstlich des Zentrums sowie in Altlindenau, Schleußig und Plagwitz verkauft. Mit Ausnahme der Ortsteile südöstlich des Zentrums lagen die durchschnittlichen Kaufpreise über dem städtischen Durchschnitt.

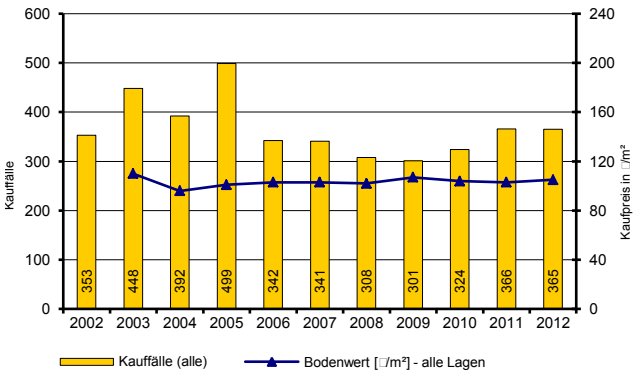
4.2. Individueller Wohnungsbau

2012 wurden in Leipzig 365 unbebaute Grundstücke für den individuellen Wohnungsbau verkauft (Abb. 35). Damit bewegte sich die Verkaufstätigkeit auf dem Niveau des Vorjahres, der leichte Anstieg der Verkaufstätigkeit 2010 und 2011 setzte sich somit zunächst nicht fort.

überwiegend Grundstücksverkäufe in einfachen und mittleren Lagen

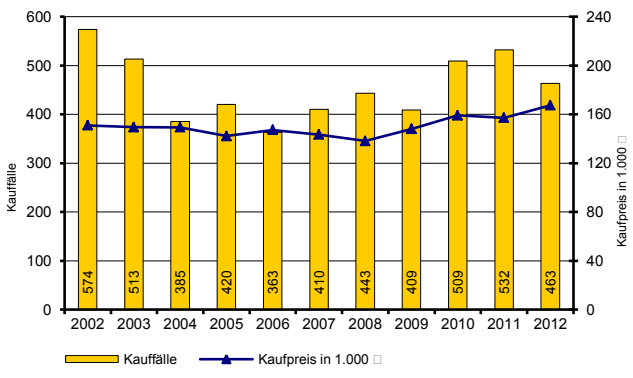
Der durchschnittliche Verkaufspreis für das erschließungsbeitragsfreie Grundstück lag mit 105 €/m² auf dem Niveau der vergangenen 10 Jahre. Allerdings bestehen große Preisunterschiede hinsichtlich der Lage der Grundstücke. Grundstücke in einfacher Lage kosteten 2012 im Schnitt 85 €/m², in mittlerer Lage 129 €/m² und in guter Lage 187 €/m². Dabei haben sich im Vergleich zu den Vorjahren die Durchschnittspreise in allen Lagen erhöht. Da allerdings die Anzahl der Grundstücksverkäufe in guter bzw. sehr guter Lage deutlich zurück ging, blieb der gesamtstädtischen Mittelwert stabil. So wurden 2012 überwiegend Grundstücke in einfacher bzw. mittlerer Lage veräußert.

Abb. 35: Kauffall- und Preisentwicklung von unbebauten Grundstücken für individuellen Wohnungsbau in Leipzig 2002 - 2012



Quelle: Grundstücksmarktbericht der Stadt Leipzig

Abb. 36: Kauffall- und Preisentwicklung von Ein- und Zweifamilienhäusern in Leipzig 2002 - 2012



Quelle: Grundstücksmarktbericht der Stadt Leipzig

Der größte Anteil der verkauften unbebauten Grundstücken für den individuellen Wohnungsbau liegen in den randstädtischen Ortsteilen Leipzig. Schwerpunkte waren die Ortsteile Wiederitzsch, Heiterblick, Burghausen-Rückmarsdorf, Thekla, Holzhausen und Knautkleeberg-Knauthain. Verkäufe von Grundstücken für den individuellen Wohnungsbau in den innerstädtischen Ortsteilen konzentrieren sich auf den Leipziger Westen und Gohlis.

Schwerpunkt im Bestandsmarkt

In Leipzig wurden 2012 463 Ein- und Zweifamilienhäuser verkauft (Abb. 36). Nach zuletzt anziehender Verkaufstätigkeit in diesem Segment (2011: 532 Verkäufe) ging die Zahl der Verkäufe im Vergleich zum Vorjahr um 69 Verkäufe bzw. 13 % zurück. Mit 418 Verkäufen im Wiederverkauf (90 % aller Verkäufe) überwog wie in den Vorjahren die Verkaufstätigkeit im Bestandsmarkt. Die Zahl der Erstverkäufe ging von 56 auf 45 zurück.

Entsprechend der Baustruktur werden die überwiegende Zahl der Ein- und Zweifamilienhäuser in den randstädtischen Ortsteilen verkauft. Gemessen am Bestand an Ein- und Zweifamilienhäusern sowie an der absoluten Zahl der Verkäufe lagen die räumlichen Schwerpunkte in den östlich bzw. südöstlich gelegenen randstädtischen Ortsteile (Mölkau, Engelsdorf, Liebertwolkwitz, Holzhausen), in Knautkleeberg-Knauthain, Grünau-Siedlung, Lindenthal und Seehausen.

Der durchschnittliche Kaufpreis für Ein- und Zweifamilienhäuser betrug 2012 rund 167.000 €. Allerdings variieren die Kaufpreise je nach Haustyp, Baualter, Sanierungsgrad und Lage des einzelnen Hauses. So kosteten 2012 errichtete Häuser je nach Haustyp im Schnitt zwischen 277.000 € und 307.000 €. Die Kaufpreise für die zwischen 1991 und 2011 erbauten Häuser variieren zwischen 155.000 € und 253.000 €. Die Kaufpreise für unsanierte oder teilsanierte vor 1990 errichtete Häuser liegen deutlich darunter: je nach Haustyp und Baualter kosteten die Häuser im Durchschnitt zwischen 39.000 € und 150.000 €.

4.3. Eigentumswohnungen

wieder mehr Verkäufe

2012 ist die Zahl der verkauften Eigentumswohnungen in Leipzig auf 3.302 Verkäufe angestiegen – dem zweithöchsten Wert der letzten zehn Jahre (Abb. 37). Das waren 114 Verkäufe (bzw. 3,6 %) mehr als im Vorjahr. Bereits 2011 war die Verkaufstätigkeit in diesem Segment wieder angezogen, nachdem sie zwischen 2008 und 2010 zurückgegangen war.

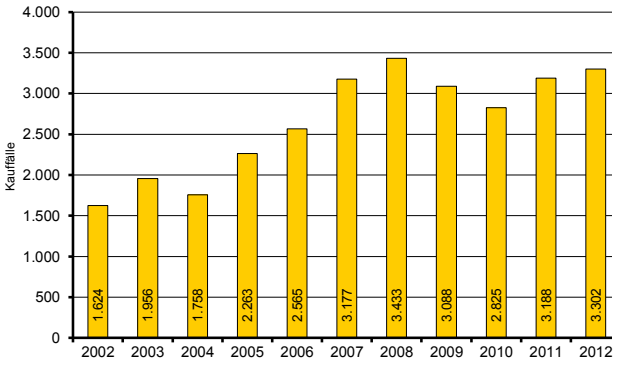
steigende Preise bei Erstverkauf sanierter Altbauwohnungen

Wie in den Vorjahren wird der Markt für Eigentumswohnungen[8] durch den sanierten Altbau dominiert: über 80 % der verkauften Eigentumswohnungen sind sanierte Altbauwohnungen (2.251 Kauffälle; Abb. 38). Im Vergleich zum Vorjahr wurden 2 % sanierte Altbauwohnungen mehr verkauft. Dabei lag der Anteil der sanierten Eigentumswohnungen im Erstverkauf bei 54 %, im Wiederverkauf bei 46 %. Im Zeitverlauf hat der Gebrauchtimmobilienmarkt deutlich an Bedeutung gewonnen: 2008 lag der Anteil der Wiederverkäufe bei lediglich 11 % (266 Kauffälle). Beim Verkauf sanierter Altbauwohnungen insbesondere im Erstverkauf (93 %) dominieren Erwerber aus dem sonstigen Bundesgebiet, für die diese Wohnungen vorrangig als Anlageobjekt dienen (Abb. 39). Nur 6 % der Erwerber waren Leipziger. Beim Wiederkauf ist der Anteil Leipziger Erwerber größer (35 %), die Mehrheit der Käufer stammt dennoch aus dem sonstigen Bundesgebiet. Während der durchschnittliche Kaufpreis sanierter Wohnungen im Erstverkauf in den letzten Jahren stetig gestiegen ist (2012 auf 2.373 €/m²), verbleibt der durchschnittliche Kaufpreis im Wiederverkauf auf einem Niveau (2012: 1.060 €/m²; Abb. 40).

Der Verkauf von Neubauwohnungen hat seit 2009 an Bedeutung gewonnen. Nachdem bis 2008 jährlich weniger als 200 Eigentumswohnungen in nach 1990 errichteten Gebäuden veräußerst wurden, ist die Zahl der Verkäufe bis 2012 auf 520 gestiegen (Abb. 38). Dabei nahmen sowohl die Verkäufe im Erstverkauf als auch im Wiederverkauf zu. Dreiviertel der

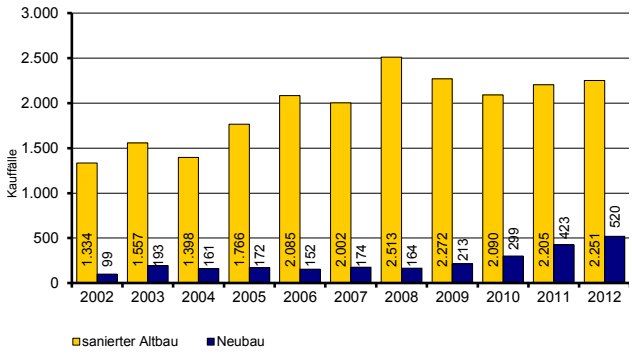
8: Die folgenden Ausführungen zur Betrachtung der Teilmärkte beziehen sich auf die vom Gutachterausschuss der Stadt Leipzig ausgewerteten Verträge.

Abb. 37: Kauffallentwicklung in Leipzig 2002 - 2012
Sondereigentum (Eigentumswohnungen) - alle Kauffälle



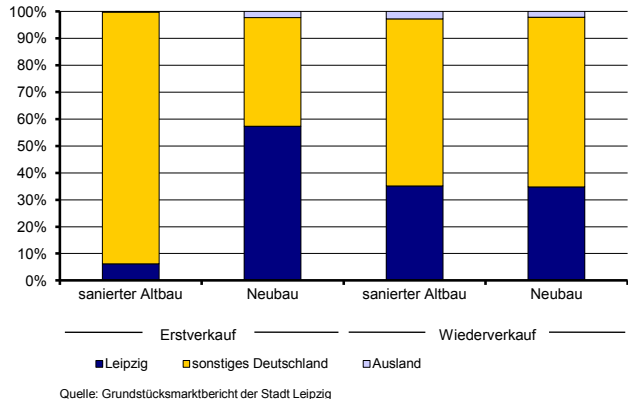
Quelle: Grundstücksmarktbericht der Stadt Leipzig

Abb. 38: Kauffallentwicklung von Sondereigentum (Eigentumswohnungen)* in Leipzig 2002 - 2012



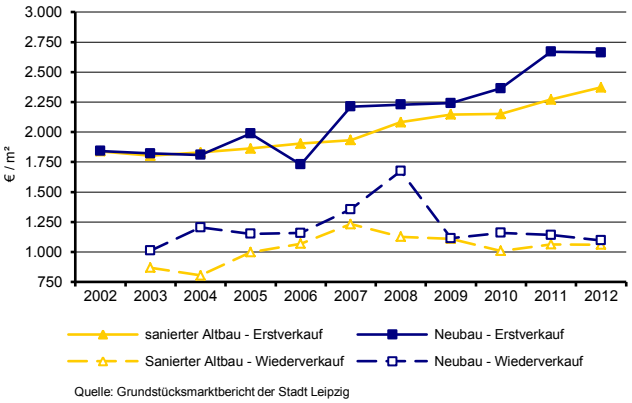
* Erst- und Wiederverkäufe; alle ausgewerteten Verträge
Quelle: Grundstücksmarktbericht der Stadt Leipzig

Abb. 39: Anteil der verkauften Eigentumswohnungen nach Wohnort des Erwerbers in den Teilsegmenten 2012



Quelle: Grundstücksmarktbericht der Stadt Leipzig

Abb. 40: Preisentwicklung von Sondereigentum (Eigentumswohnungen) in Leipzig 2002 - 2012



Quelle: Grundstücksmarktbericht der Stadt Leipzig

Verkäufe betrafen 2012 Gebrauchtimmobilien. Die Entwicklung der durchschnittlichen Kaufpreise Eigentumswohnungen im Neubau verläuft ähnlich wie bei Wohnungen im sanierten Altbau (Abb. 40). Im Erstverkauf ist der durchschnittliche Kaufpreis in den letzten zehn Jahren deutlich angestiegen, im Vergleich zum Vorjahr ging er leicht um 0,3 % auf 2.663 €/m² zurück. Im Wiederverkauf verzeichnet der durchschnittliche Kaufpreis seit vier Jahren einen leichten Rückgang und lag 2012 bei 1.096 €/m². Fast 60 % der Erwerber von Eigentumswohnungen im Neubau (Erstverkauf) sind Leipziger, 40 % stammen aus dem sonstigen Bundesgebiet, ausländische Erwerber spielen nur eine untergeordnete Rolle (Abb. 39). Beim Wiederverkauf hingegen stammt nur ein Drittel der Käufer aus Leipzig, zwei Drittel der Erwerber lebt im sonstigen Bundesgebiet.

4.4. Entwicklungen der Mietpreise und Wohnkosten

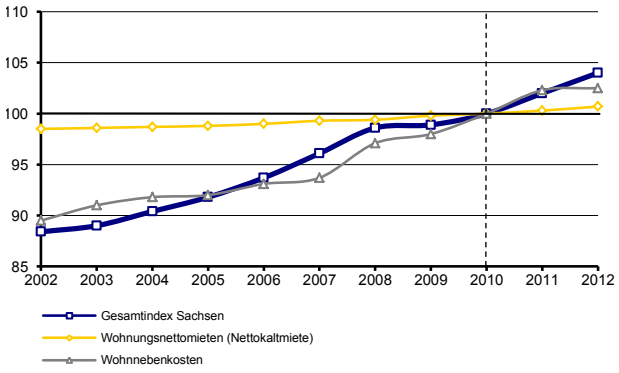
Eine Einordnung der Entwicklung der Wohnkosten in Sachsen kann anhand der Verbraucherpreisentwicklung insgesamt erfolgen (Tab. 8, Abb. 41). So stiegen die Kosten für Wohnungsmieten (Nettokaltmieten) und Wohnnebenkosten 2012 zum Vorjahr um 0,4 % an. Im Gegensatz zu den Vorjahren, als die Wohnnebenkosten stets deutlich stärker stiegen als die Wohnungsmieten, verteuerten sich 2012 die Wohnungsmieten etwas mehr als die Wohnnebenkosten (+0,2 %). Damit lag die Kostenentwicklung im Bereich Wohnen 2012 allerdings deutlich unter dem Anstieg des gesamten Verbraucherpreisindex (+2 %).

Tab. 8: Veränderung von Verbraucherpreisen, Wohnungsmieten und Wohnnebenkosten gegenüber dem Vorjahr in Prozent (Basis: Index 2010 = 100) 2002 - 2012

	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012
Freistaat Sachsen											
Verbraucherpreisindex insgesamt	0,9%	0,7%	1,6%	1,5%	2,1%	2,6%	2,6%	0,3%	1,1%	2,0%	2,0%
Wohnungsmiete (Nettokaltmiete)	0,1%	0,1%	0,1%	0,1%	0,2%	0,3%	0,1%	0,4%	0,2%	0,3%	0,4%
Wohnnebenkosten	0,9%	1,7%	0,9%	0,2%	1,2%	0,6%	3,6%	0,9%	2,0%	2,3%	0,2%

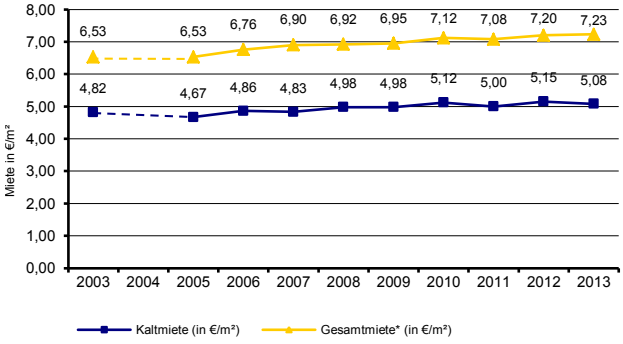
Quelle: Statistisches Landesamt Sachsen

Abb. 41: Verbraucherpreisindex Freistaat Sachsen (2010 = 100) 2002 - 2012



Quelle: Statistisches Landesamt Sachsen

Abb. 42 Entwicklung der durchschnittlichen Nettokaltmiete und Gesamtmiete je m² (Median) in Leipzig 2003 - 2013



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

langfristig Mietpreisentwicklung unter der Inflationsrate

In der längerfristigen Betrachtung entwickeln sich die Wohnnebenkosten deutlich dynamischer und bewegen sich im Anstieg auf Niveau des Verbraucherpreisindex insgesamt, während sich die Nettokaltmieten in den letzten zehn Jahren nur in geringem Maße verteuerten (Abb. 41).

4.4.1. Mietpreise und Mietbelastung im Bestand (Kommunale Bürgerumfrage)

Die Kommunale Bürgerumfrage ermittelt über die Befragung von Leipziger Haushalten die Ausgaben, die diese Haushalte für ihre Wohnung aufbringen. Damit bilden die ermittelten durchschnittlichen Mietpreise die Bestandsmiete ab. Dabei ist die Entwicklung über mehrere Jahre zu betrachten, da Schwankungen auftreten. Räumlich differenzierte Aussagen lassen sich nur für die Jahre treffen, in denen die Kommunale Bürgerumfrage mit einer entsprechend großen Stichprobe durchgeführt wurde. Dies war 2013 der Fall.

Bestandsmieten steigen leicht

Laut Kommunaler Bürgerumfrage betrug der durchschnittliche Nettokaltmietpreis 2013 in Leipzig 5,08 €/m² (Abb. 42). Seit 2003 verteuerte sich die Nettokaltmiete je Quadratmeter um etwa 6 %[9]. Stärker stieg die durchschnittliche Gesamtmiete (inkl. der Heizungs- und sonstigen Mietkosten) je Quadratmeter: nämlich um rund 11 % auf 7,23 €/m².

Aufgrund des Baualters der Gebäude, Sanierungsstand und Ausstattung der Wohnungen und der Attraktivität der Lage variiert die durchschnittliche Nettokaltmiete im Bestand stadtweit. Die günstigsten durchschnittlichen Bestandsmieten von unter 4,60 €/m² weisen die Ortsteile gründerzeitlich geprägten nordöstlich und östlich des Zentrums sowie einige Grünauer Ortsteile auf. Die geringste Durchschnittsmiete wies dabei Volkmarsdorf mit 4,17 €/m² auf.

9: Zur Berechnung der Entwicklung der durchschnittlichen Miete je Quadratmeter wurde mit laufenden Dreijahresdurchschnitten gerechnet, um die Auswirkungen jährlicher Schwankungen zu reduzieren.

Die durchschnittlichen Nettokaltmieten variieren zwischen den verschiedenen – nach Baualter unterschiedenen – Wohnungsmarktsegmenten. In der Zeitreihe schwanken diese Werte erheblich, weshalb die Zeitreihe hier nicht dargestellt wird, jedoch ist der Abstand zwischen den einzelnen Baualtersklassen relativ stabil. So lag der durchschnittliche Nettokaltmietpreis je Quadratmeter 2013 für Gründerzeitwohnungen mit 5,09 €/m² im Bereich des gesamtstädtischen Mittels. Zwischen 1991 und 2001 errichtete Wohnungen kosteten im Schnitt 5,92 €/m². Bei jüngeren Wohnungen (seit 2002 erbaut) betrug die durchschnittliche Nettokaltmiete 6,29 €/m². Für Wohnungen im Plattenbau mussten die Leipziger Haushalte durchschnittlich 4,70 €/m² zahlen.

Diese Differenzierung nach Baualter der Gebäude erklärt neben der Attraktivität der Lage, Sanierungsstand und Ausstattung der Wohnung die räumlichen Unterschiede der Mietpreise im Leipziger Stadtgebiet. 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 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;

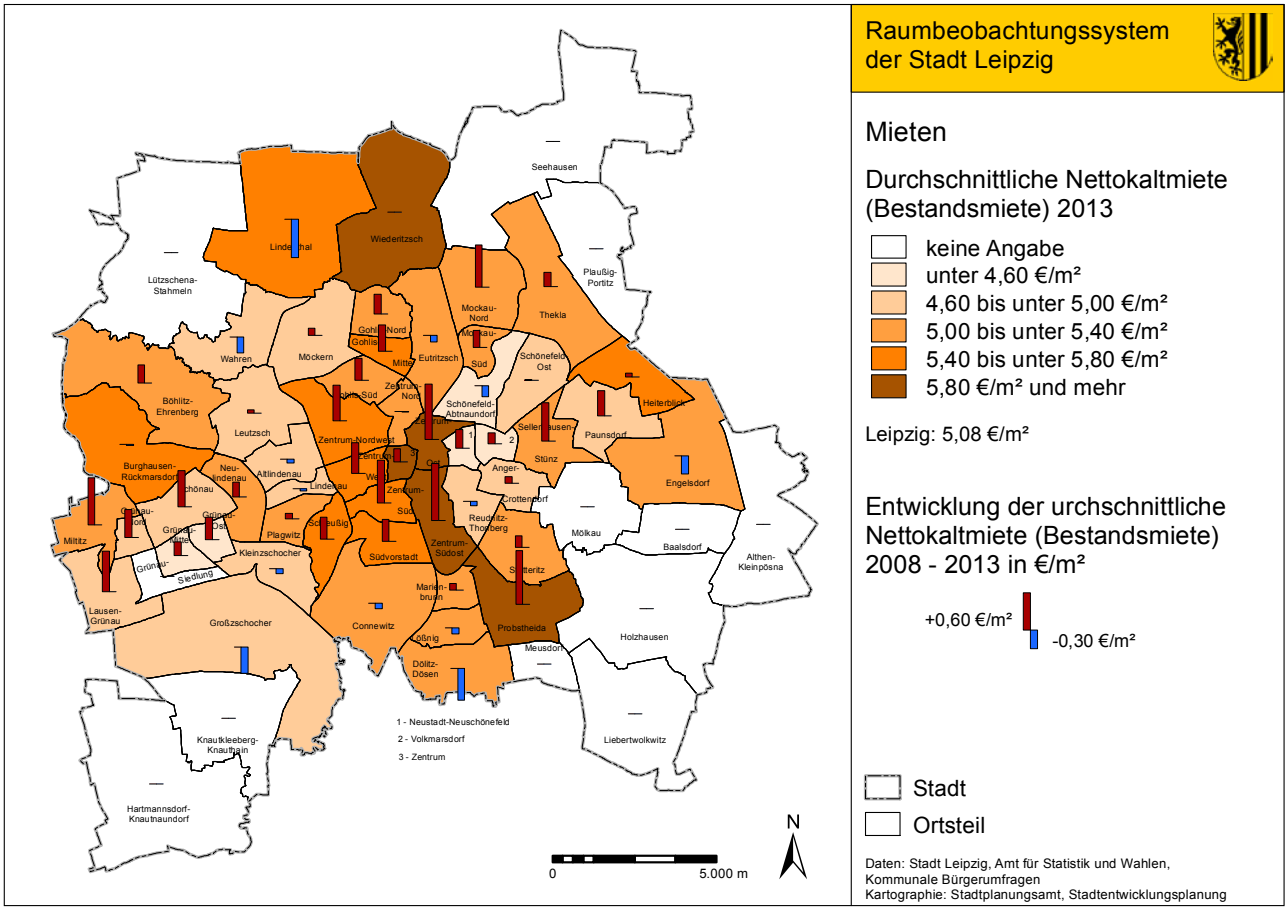
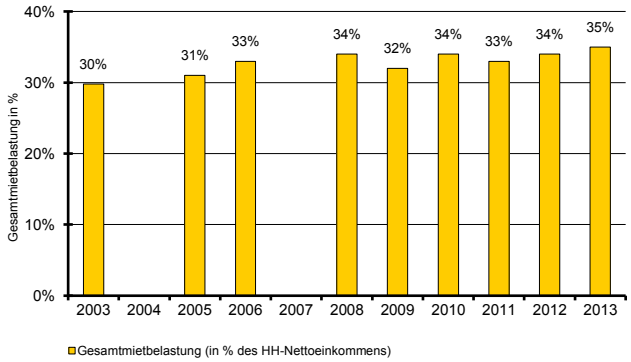
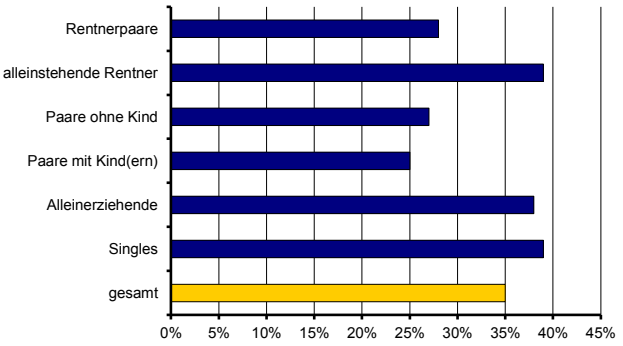


Abb. 43: Entwicklung der durchschnittlichen Gesamtmietbelastung* in Leipzig 2003 - 2013



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

Abb. 44 Gesamtmietbelastung* nach Haushaltstypen 2013



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

vermutlich ausgelöst durch die Anhebung der Eckwerte für die Kosten der Unterkunft. In den Ortsteilen im Leipziger Westen von Leutzsch bis Plagwitz veränderten sich die Mieten kaum.

Mietbelastung stabil bei einem Drittel des Haushaltseinkommens

2012 gab ein Leipziger Haushalt im Durchschnitt 425 € für seine Wohnung aus. Die Gesamtmietbelastung, die den Anteil der Miete einschließlich der Heizungs- und sonstigen Mietkosten am Haushaltsnettoeinkommen darstellt, verbleibt aufgrund steigender Haushaltsnettoeinkommen mit 35 % auf dem Niveau der Vorjahre (Abb. 43). Die Gesamtmietbelastung variiert zwischen den verschiedenen Haushaltstypen (Abb. 44). Einpersonenhaushalte (Singles bzw. alleinstehende Rentner) mussten 2013 mit je 39 % einen größeren Anteil ihres Nettoeinkommens für ihre Wohnkosten aufwenden als im gesamtstädtischen Schnitt. Mit 38 % mussten Alleinerziehende einen ähnlich hohen Anteil ihres Haushaltseinkommens für Wohnkosten verwenden. Die niedrigste Mietbelastung bestand 2013 mit 25 % für Paare mit Kind(ern). Nur etwas höher liegt sie für Paare ohne Kinder (27 %) und Rentnerpaare (28 %).

4.4.2. Daten des IVD (Immobilienverband Deutschland) zu Neuvermietungsmieten

Steigende Neuvermietungsmieten in Altbau und Neubau

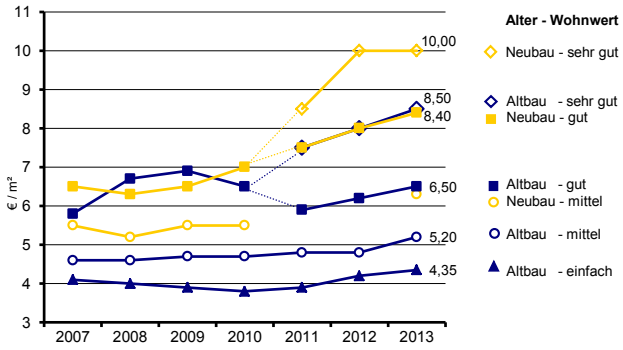
Bei den vom Immobilienverband IVD veröffentlichten Mietpreisen handelt es sich um die durchschnittlichen Mietpreise, die bei der Wieder- und Neuvermietung von Wohnungen erzielt werden. Diese Neuvertragsmieten von Wohnungen zeigen in den verschiedenen Baualtersklassen und nach Wohnwert[10] differenziert unterschiedliche Entwicklungen (Abb. 45). Zu beachten ist, dass hier nur die durchschnittlichen Nettokaltmieten für Wohnungen im Altbau (vor 1948) und im nach 1990 errichteten Neubau dargestellt sind. Insgesamt ist die Entwicklung über mehrere Jahre zu betrachten, da jährliche Schwankungen auftreten. Vor allem seit 2011 ist ein Anstieg der Mieten zu beobachten.

Die durchschnittlichen Nettokaltmieten bei Wieder- und Neuvermietung von Wohnungen in den Altbaubeständen (Baujahr bis 1948) variieren 2013 je nach Wohnwert zwischen 4,35 €/m² (einfacher Wohnwert) und 8,50 €/m² (sehr guter Wohnwert). Wohnungen mit mittlerem Wohnwert kosteten im Durchschnitt 5,20 €/m², mit gutem Wohnwert 6,50 €/m². In allen Teilsegmenten stiegen der durchschnittliche Mietpreis an. Der Anstieg der Mieten für Wohnungen mit einfachem Wohnwert auf 4,35 €/m² kann teilweise auf die Erhöhung der Eckwerte für die Kosten der Unterkunft zurückzuführen sein.

Die Mietpreise für Neubauwohnungen bewegen sich auf einem höheren Preisniveau als die im Altbau. Wohnungen mit mittlerem Wohnwert kosteten im Schnitt 6,50 €/m², mit gutem Wohnwert 8,50 €/m² und mit sehr gutem Wohnwert 10,00 €/m². Sowohl bei Wohnungen mit

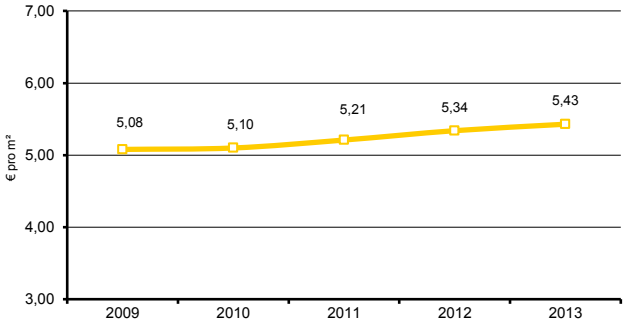
10: Der Wohnwert beschreibt den materiellen und ideellen Nutzen einer Wohnung. Dabei fließen z. B. bauliche und Lagemerkmale in die Bewertung ein. Es werden einfacher, mittlerer, guter und seit 2011 sehr guter Wohnwert unterschieden.

Abb. 45: Monatliche Nettokaltmiete bei Neu- und Wiedervermietung in Leipzig nach Baualter und Wohnwert 2007 - 2013



Quelle: IVD; Wieder-/Erstvermietung nicht geförderte 3-Zimmer-Wohnung mit ca. 70m², ab 2011 Unterscheidung guter und sehr guter Wohnwert

Abb. 46 Durchschnittliche Nettokaltmiete in €/m²* der Angebotsmieten in Leipzig 2009 - 2013



* Die Angebotspreise wurden einer hedonischen Korrektur unterzogen, d.h. jedes Objekt in seiner Ausstattung bereinigt und standardisiert.
Quelle: Immobilien Scout GmbH

mittlerem als auch mit gutem Wohnwert stiegen damit die Mieten bei Neuvermietung. Für das im Schnitt teuerste Segment – Neubauwohnung mit sehr gutem Wohnwert – erfolgte 2013 kein weiterer Preisanstieg.

4.4.3. Daten der Immobilienscout GmbH zu Angebotsmieten

Einen Überblick über die räumliche Differenzierung der Mieten in Leipzig bieten die Preisangaben des Immobilienvermittlungsportals ImmobilienScout24. Auf Grundlage der Objekte, die innerhalb eines Jahres in Leipzig über das Immobilienportal angeboten wurden, werden sowohl für die Stadt insgesamt als auch für ihre Ortsteile durchschnittliche Nettokaltmieten je Quadratmeter ermittelt und regelmäßig veröffentlicht[11]. Bei den angegebenen Mieten handelt es sich folglich um Angebotsmieten; die tatsächlich realisierten Mietpreise können davon abweichen. Eine Differenzierung in einzelne Segmente erfolgt zwar nicht, eine Vergleichbarkeit wird aber über statistische Verfahren sichergestellt[12].

Angebotsmieten steigen, aber stadträumlich große Unterschiede

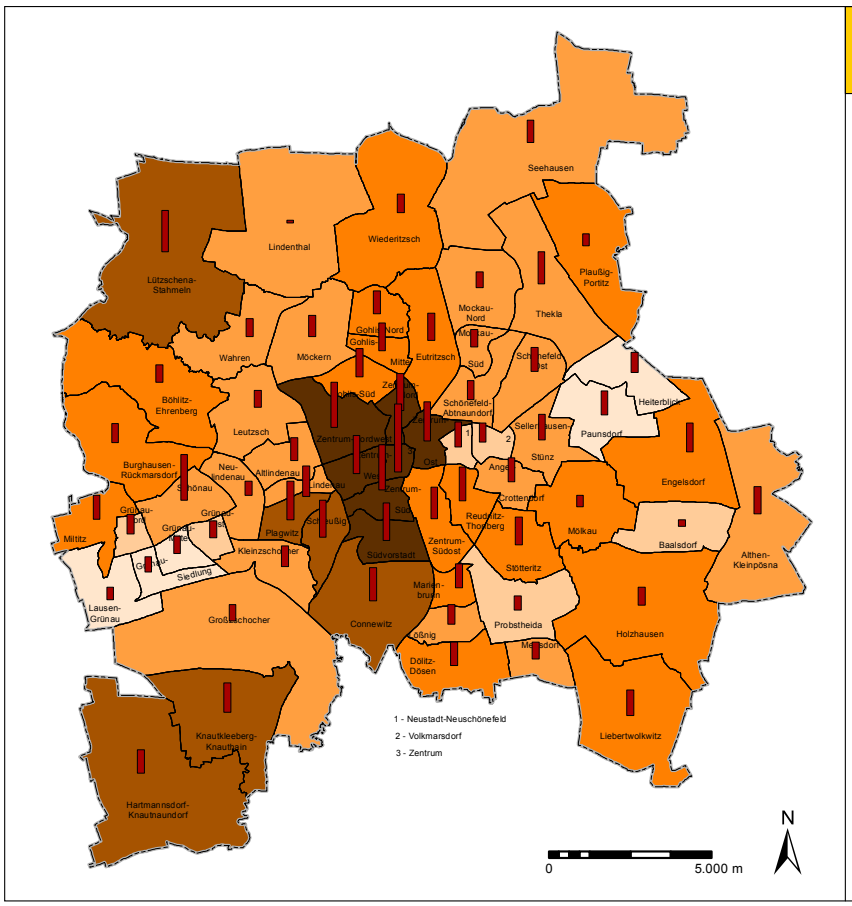
Nach Angabe von Immobilienscout24 lag die durchschnittliche Nettokaltmiete je Quadratmeter im Jahr 2013 bei 5,43 €/m² (Abb. 46). Im Vergleich zum Vorjahr stieg sie damit um etwa 1,7 %, im Vergleich zu 2010 um rund 6,5 % (+0,33 €/m²).

Räumlich differenziert betrachtet, bewegten sich die durchschnittlichen Angebotsmieten 2013 in einer Spanne von 4,14 €/m² in Grünau-Siedlung bis 7,68 €/m² im Zentrum. In fast allen Ortsteilen des Stadtbezirks Mitte sowie in der Südvorstadt betrugen sie über 6,20 €/m². In den durch Großsiedlungen geprägten Ortsteilen sowie in den gründerzeitlich geprägten Ortsteilen im Leipziger Osten werden Wohnungen mit einer durchschnittlichen Miete von unter 5,00 €/m² angeboten, welche deutlich unter dem städtischen Durchschnittswert liegt. So sind die Angebotsmieten in einigen Grünauer Ortsteilen sowie in Paunsdorf mit weniger als 4,60 €/m² am geringsten.

Im Vergleich zu 2010 stiegen die Angebotsmieten in allen Ortsteilen Leipzigs. Die deutlichsten Anstiege von mehr als 0,50 €/m² waren in den Ortsteilen mit den höchsten Mieten 2013 zu verzeichnen (Zentrums-Ortsteile, Südvorstadt), aber auch in Schleußig, Connewitz, Plagwitz, Schleußig, Lindenau, Reudnitz-Thonberg, Schönau, Thekla und Lützschena-Stahmeln. Der Anstieg der Angebotsmieten in Ortsteilen wie Plagwitz ist teilweise davon beeinflusst, dass durch große Umnutzungs- und Sanierungsprojekte (z.B. Aurelienbogen) viele Wohnungen mit einem hohen Standard zeitgleich erstmals vermietet werden und entsprechend den Durchschnittswert beeinflussen.

11: Es werden nur dann Werte ausgewiesen, wenn die Anzahl der Immobilienangebote eine statistisch signifikante Aussage zulässt.

12: Die Mietpreise umfassen alle Wohnungsgrößen und alle Neuvermietungen in Bestands- und Neubauobjekten. Die Angebotspreise wurden einer sogenannten hedonischen Korrektur unterzogen, d.h. jedes Objekt wurde in seiner Ausstattung bereinigt und standardisiert.



Raumbeobachtungssystem der Stadt Leipzig

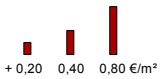
Mieten

Durchschnittliche Nettokaltmiete (Angebotsmiete) 2013

- unter 4,60 €/m²
- 4,60 bis unter 5,00 €/m²
- 5,00 bis unter 5,40 €/m²
- 5,40 bis unter 5,80 €/m²
- 5,80 bis unter 6,20 €/m²
- 6,20 €/m² und mehr

Leipzig: 5,43 €/m²

Entwicklung der durchschnittlichen Nettokaltmiete 2010 bis 2013 in €/m²



Leipzig: + 0,35 €/m²

Stadt
Ortsteil

Daten: Immobilien Scout GmbH (www.immobilienscout24.de)
Kartographie: Stadtplanungsamt, Stadtentwicklungsplanung

5. Umsetzung wohnungspolitischer Ziele

Das Stadtentwicklungskonzept SEKo, das Wohnungspolitische Konzept sowie der Stadtentwicklungsplan Wohnungsbau und Stadterneuerung, Teilplan Wohnungsbau benennen wichtige wohnungspolitische Ziele der Stadt Leipzig. Als grundlegende Leitlinien gelten (vgl. Wohnungspolitisches Konzept von 2009):

- Der Erhalt des vorhandenen breiten Wohnangebots sowie die Schaffung neuer Qualitäten durch neue Wohnformen.
- Die Stärkung vorhandener Qualitäten durch Sanierung und Modernisierung des aktuellen Bestandes unter besonderer Berücksichtigung der energetischen Effizienz.
- Der Erhalt von ausreichendem preiswerten Wohnraum.
- Eine aktive Flächenpolitik, mit der die Neubaunachfrage innerhalb des inneren Stadtgebietes befriedigt werden kann.
- Eine Reduzierung des dauerhaft nicht marktgängigen Wohnungsbestandes unter Berücksichtigung städtebaulicher, infrastruktureller und denkmalpflegerischer Ge sichtspunkte.

Aufgrund der veränderten Rahmenbedingungen auf dem Leipziger Wohnungsmarkt wird das Wohnungspolitische Konzept im Jahr 2014 fortgeschrieben und Ziele sowie Handlungsschwerpunkte neu ausgerichtet.

Im Rahmen des Monitorings soll regelmäßig überprüft werden, inwieweit die wohnungspolitischen Ziele erreicht und welche Maßnahmen zur Erreichung dieser Ziele durchgeführt werden. Dabei erfolgt die Umsetzung der Ziele durch verschiedene Wohnungsmarktakteure, darunter auch die Stadt. In diesem Bericht sollen anhand derzeit vorliegender Daten die Entwicklungen für eine Auswahl an wohnungspolitischen Zielen dargestellt werden.

5.1. Sanierung und Modernisierung des Wohnungsbestandes

Ziel der Leipziger Wohnungspolitik ist es, vorhandene Qualitäten durch Sanierung und Modernisierung des Wohnungsbestands zu stärken. Als Stadt mit einem großen Bestand an gründerzeitlichen Gebäuden liegt ein Fokus auf dem Erhalt und der Sanierung dieser Bestände. Darüber hinaus geht es aber auch um eine zeitgemäße Anpassung des Wohnungsbestandes, sowohl unter energetischen Gesichtspunkten als auch in Hinblick auf bestimmte Nutzergruppen (z.B. Senioren).

Da keine detaillierten statistischen Daten zur Qualität des gesamten Leipziger Wohnungsbestand (Sanierungsstand, seniorenfreundliche Ausstattung von Wohnungen etc.) vorliegen, werden im Folgenden die Inanspruchnahme verschiedener Förderprogramme zur Sanierung bzw. Modernisierung des Wohnungsbestands sowie Informationen der großen Wohnungsunternehmen über Investitionen in ihren Bestände dargestellt.

Gebäudesicherungsprogramm

Die Stadt Leipzig unterhält seit dem Jahr 2005 ein Gebäudesicherungsprogramm zum Erhalt gefährdeter gründerzeitlicher Gebäude, die eine besondere städtebauliche und denkmalpflegerische Bedeutung besitzen. Es werden damit solche Gebäude erhalten, die akut im Bestand gefährdet sind und dringend baulicher Maßnahmen bedürfen. Dazu wurde 2005 eine erste Prioritätenliste mit zunächst 20 gefährdeten Gebäuden zusammengestellt. Weitere Gebäudesicherungslisten folgten 2006, 2008 und 2010. Darüber hinaus werden seit 2012 bei Bedarf einzelne Gebäude durch den Fachausschuss Stadtentwicklung und Bau in die Liste der zu sichernden Gebäude aufgenommen.

Insgesamt stehen 139 gründerzeitliche Gebäude auf den Gebäudesicherungslisten. 62 Objekte davon waren bis Ende des Jahres 2013 saniert. Von den 2005 bis 2008 in das Gebäudesicherungsprogramm aufgenommenen Gebäuden waren 2013 knapp 60 % saniert, von den erst später aufgenommenen Objekten erst gut 15 %. An weiteren Objekten wurden darüber hinaus Sicherungsmaßnahmen durchgeführt (Abb. 47).

Für die Sicherung oder Sanierung von 45 Gebäuden wurden in den Jahren von 2006 bis 2013 mehr als 5,6 Mio. € der öffentlichen Hand eingesetzt. Dabei wurden 4,2 Mio. € Fördermittel im Rahmen der Programme Stadtumbau Ost, Städtebauliche Sanierungs- und Entwicklungsmaßnahmen und Städtebaulicher Denkmalschutz und des Bund-/Länderprogramms zur Sicherung sowie 1,4 Mio. € kommunale Eigenmittel eingesetzt (Abb. 48). Weitere Gebäude der Gebäudesicherungslisten wurden ohne den Einsatz von öffentlichen Mitteln durch die Eigentümer gesichert bzw. saniert.

Der überwiegende Teil der bereits sanierten Gebäude der Gebäudesicherungslisten liegt in den Gründerzeitbeständen im Stadtbezirk Mitte. Im Leipziger Osten, Leipziger Westen und entlang der Georg-Schumann-Straße ist die Zahl der gelisteten, noch unsanierten Objekte deutlich höher.

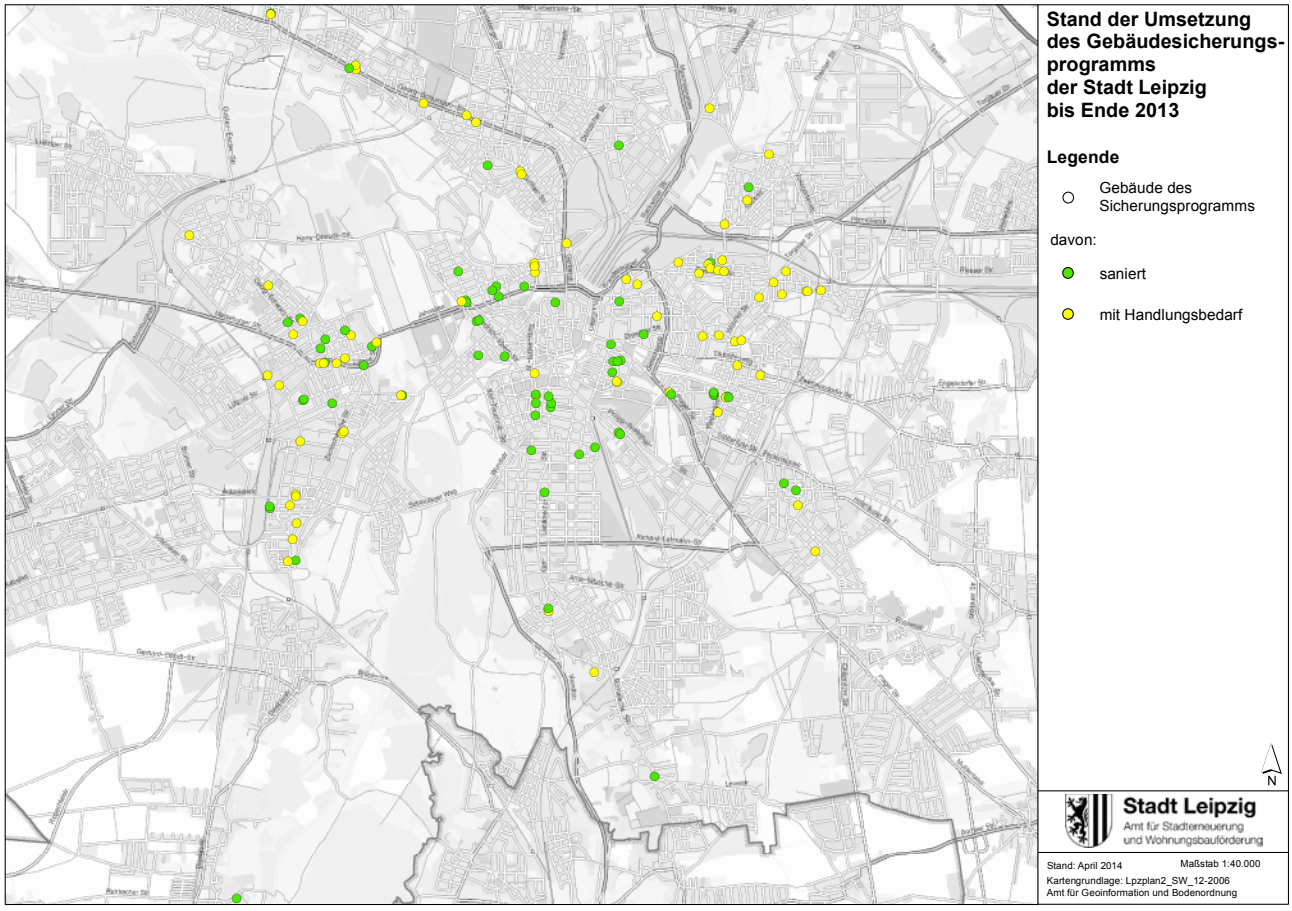
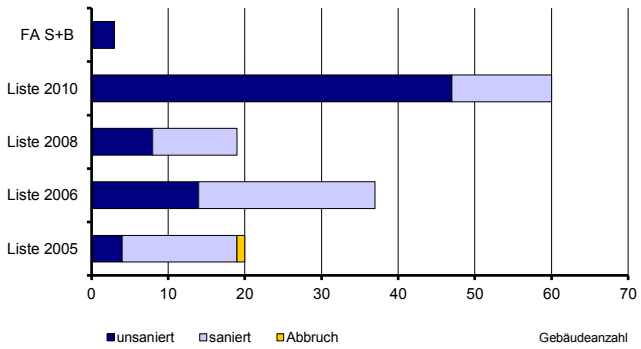
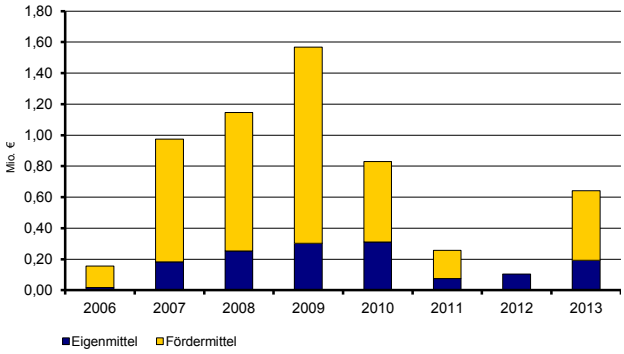


Abb. 47: Anzahl der sanierten Gebäude im Rahmen des Gebäudesicherungsprogramms nach Gebäudesicherungslisten



Quelle: Stadt Leipzig, Amt für Stadterneuerung und Wohnungsbauförderung

Abb. 48 Eingesetzte Eigen- und Fördermittel zur Gebäudesicherung 2006 - 2013



Quelle: Stadt Leipzig, Amt für Stadterneuerung und Wohnungsbauförderung

Förderprogramme vom Freistaat Sachsen und der Kreditanstalt für Wiederaufbau

Der Freistaat Sachsen und die Kreditanstalt für Wiederaufbau bieten verschiedene Förderprogramme zur Wohnraummodernisierung an. Die Stadt Leipzig erteilt im Rahmen der Förderung von Wohnraummodernisierung sowie Wohneigentum des Freistaates Sachen eine sogenannte Gemeindebestätigung, wenn die Förderbedingungen erfüllt sind. Die Erteilung einer Gemeindebestätigung bildet eine Voraussetzung zur Gewährung der Förderung. Sie bedeutet zwar nicht automatisch, dass die die Förderung auch erteilt und in Anspruch genommen wurde, sie gibt aber einen Anhaltspunkt für Investitionen in Wohnraummodernisierung und Wohneigentum. Die Förderung erfolgt in verschiedenen Förderprogrammen der Sächsischen Aufbaubank (SAB): dem Eigentumsprogramm, dem Sächsischen Energiesparprogramm und dem Sächsischen Programm zum Mehrgenerationenwohnen (Tab. 9). Auch die Kreditanstalt für Wiederaufbau (KfW) fördert über die Vergabe zinsverbilligter Darlehen Sanierung- und Modernisierungsmaßnahmen sowie die Bildung von Wohneigentum im Rahmen verschiedener Förderprogramme (Tab. 10).

2013 wurden 42 Gemeindebestätigungen zur Förderung von energetischen Sanierungen erteilt. Das waren weniger als 2011 und 2012, jedoch etwa drei mal so viel wie jeweils in den Jahren 2008 bis 2010. So hat sich die Inanspruchnahme seit 2011 deutlich intensiviert. Dabei bezogen sich die Gemeindebestätigungen in der Regel auf mehr als eine Wohnung. Die KfW erteilte 2013 Förderzusagen für die energieeffiziente Sanierung von 1.944 Wohnungen, knapp 400 mehr als im Jahr zuvor. Gemessen am Wohnungsbestand können in Leipzig mehr Wohnungen unter Inanspruchnahme von KfW-Mitteln saniert werden (6,0 WE je 1.000 Wohnungen) als im sächsischen Durchschnitt (3,5 WE je 1.000 Wohnungen). Zudem fördert die KfW den Bau und Kauf energieeffizienter Immobilien. Hierfür wurden in Leipzig 2013 für 447 Wohnungen Förderzusagen erteilt. Damit erhöhte sich die Zahl der Förderzusagen im Programm „Energieeffizient bauen“ im Vergleich zu 2011 und 2012, blieb allerdings unter dem Höchstwert von 2010 zurück.

Für das Sächsische Programm zum Mehrgenerationenwohnen wurden 2013 drei Gemeindebestätigungen erteilt, nachdem es 2012 mit 21 Gemeindebestätigungen mehr als in den Jahren 2008 bis 2011 insgesamt waren. Gefördert werden Maßnahmen an innerstädtischen Wohngebäuden zur Anpassung an geänderte Wohnbedürfnisse unter Berücksichtigung der demographischen Veränderungen. Sie umfassen Maßnahmen des barrierefreien Bauens nach DIN 18040-2, den barrierereduzierenden Umbau von Wohnungen und Gebäuden sowie die Schaffung von generationenübergreifenden Begegnungsräumen in den Gebäuden sowie im unmittelbaren Wohnumfeld. Damit wird die Anpassung des Wohnungsbestands an

Tab. 9: Erteilte Gemeindebestätigungen 2008 - 2013

Erteilte Gemeindebestätigungen zur Förderung von ...	2008	2009	2010	2011	2012	2013	insgesamt
selbstgenutztem Wohneigentum	26	42	50	84	80	69	351
energetischen Sanierungen	14	14	13	48	57	42	188
Mehrgenerationenwohnen	2	0	3	9	21	3	38
insgesamt	42	56	66	141	158	114	577

Quelle: Stadt Leipzig, Amt für Stadterneuerung und Wohnungsbauförderung

Tab. 10: Anzahl der Wohneinheiten, für die die KfW zu Kauf, Bau und Moderniesierung Förderzusagen erteilte, in Leipzig und bezogen auf 1.000 Wohnungen in Leipzig und Sachsen 2013

	Wohneinheiten in Leipzig					je 1.000 Wohnungen 2013	
	2009	2010	2011	2012	2013	Leipzig	Sachsen
Energieeffizient Bauen	249	572	182	377	447	1,4	1,3
Energieeffizient Sanieren	4.974	9.987	1.658	1.558	1.944	6,0	3,5
KFW-Wohneigentumsprogramm	216	386	451	407	423	1,3	1,3
Wohnraum modernisieren	1.151	756	2.088	-	-	-	-
Altersgerecht Umbauen	133	709	728	247	391	1,5	1,0
insgesamt	6.723	12.410	5.107	2.589	3.306	10,2	7,1

Quelle: Förderreport KfW-Bankengruppe

die Bedürfnisse älterer Bewohner, Familien mit Kindern sowie behinderter Bewohner gefördert. Die KfW fokussiert in ihrem Programm „Altersgerecht umbauen“ auf die altersgerechte Anpassung des Wohnungsbestands durch z.B. die Reduzierung von Barrieren und die Schaffung von Bewegungsräumen. 2013 wurden Förderzusagen für 391 Wohnungen in Leipzig erteilt. Das waren fast 150 mehr als im Vorjahr, aber deutlich weniger als in den Jahren 2010 und 2011 als jeweils über Zusagen für mehr als 700 Wohnungen ausgesprochen wurden.

Investitionen im Wohnungsbestand großer Leipziger Wohnungsunternehmen

Informationen über Investitionen in den Wohnungsbestand werden jährlich von acht großen Vermietern Leipzigs zur Verfügung gestellt, die zusammen mehr als ein Viertel des Leipziger Wohnungsbestands[13] repräsentieren.

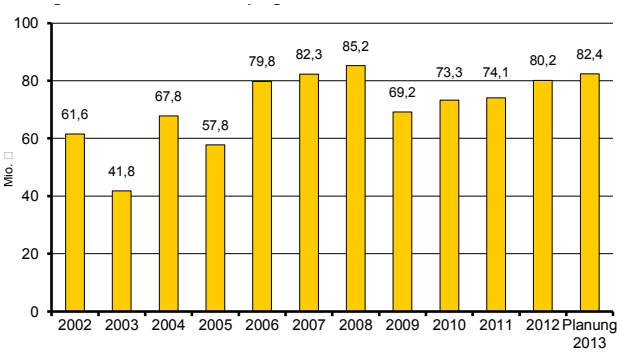
Die Gesamtinvestitionen in den Wohnungsbestand haben sich 2012 zum dritten Mal in Folge auf nunmehr 80,2 Mio.€ erhöht (Abb. 49). Knapp 70 % dieser Ausgaben (55,2 Mio. €) wurden dabei für Instandhaltungsmaßnahmen ausgegeben, 24,9 Mio. € dienten der Modernisierung von fast 2.400 Wohnungen. Während der Mitteleinsatz für Instandhaltungsmaßnahmen in den letzten Jahren konstant blieb, haben sich die Investitionen für die Modernisierung des Wohnungsbestands seit 2009 von 16 Mio. € auf fast 25 Mio. € erhöht. Entsprechend den Planungen für 2013 ist davon auszugehen, dass sich die Verschiebung zu Gunsten von Modernisierungsmaßnahmen fortsetzt.

Die Investitionen in den Neubau von Wohnungen betrugen 2012 1,4 Mio. €. Das war mehr als 2011, allerdings deutlich weniger als in den Jahren 2008 bis 2010, als jährlich zwischen 6 und 9,5 Mio. € in Neubau investiert wurde. Die Planungen für 2013 sahen mit 4,5 Mio. € wieder höhere Investitionen vor.

Gemessen am schrumpfenden Wohnungsbestand der Wohnungsunternehmen haben sich die Investitionen, die im Durchschnitt je Wohnung (im Bestand der großen Wohnungsunternehmen) erbracht werden, in den letzten 10 Jahren fast verdoppelt (Abb. 50). So wurden im Schnitt 2012 rund 921 € je bestehender Wohnung von den Wohnungsunternehmen investiert, 2002 lag der Wert bei 529 € je Wohnung.

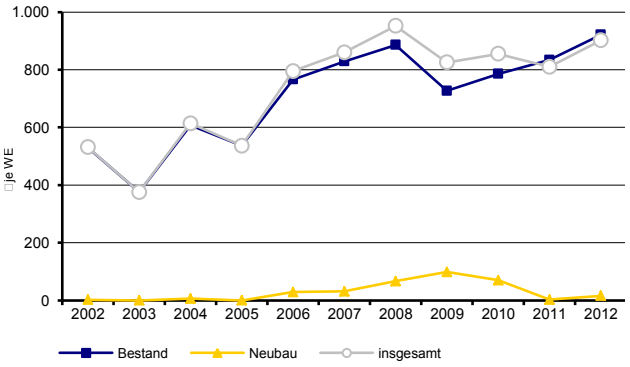
13: Der Bestand der Vermieter ist dabei stärker durch Gebäude der Bauperiode von 1949 bis 1989 und weniger durch Altbauten geprägt.

Abb. 49: Bestandsinvestitionen (Instandhaltung/Modernisierung) großer Vermieter in Leipzig* 2002 - 2012



*2004 wurde die Zahl der Wohnungsunternehmen erhöht
Quelle: Stadt Leipzig, Stadtplanungsamt, Stadtentwicklungsplanung

Abb. 50: Investitionen in Neubau- und Bestandsmaßnahmen und insgesamt je Wohnung der großen Vermieter 2002 - 2012



Quelle: Stadt Leipzig, Stadtplanungsamt, Stadtentwicklungsplanung

EPOurban[14]

Mit dem EU-Projekt „EPOurban“ verfolgt die Stadt das Ziel, private Hauseigentümer stärker in Stadterneuerungsprozesse einzubinden und sie bei der Sanierung ihres Gebäudebestands zu unterstützen. Mittels Beratungen werden die Wohneigentümer über Immobilienmarkttrends, marktfähige Nutzungskonzepte, Finanzierungsmöglichkeiten, Sanierungstechniken, Marketing und Management informiert, um sie in die Lage versetzen, ihren Gebäudebestand über geeignete Sanierungsmaßnahmen den veränderten Bedürfnissen der Nutzer anzupassen. Der räumliche Schwerpunkt liegt auf dem Umfeld der Magistralen Georg-Schumann-Straße und Georg-Schwarz-Straße sowie im Leipziger Osten.

In der ersten Beratungsphase des Projektes wurden ca. 30 Fachberatungen zu unterschiedlichen Themen für Eigentümer von 17 Altbauobjekten durchgeführt. Die inhaltlichen Schwerpunkte der von lokalen Experten durchgeführten Fachberatungen lagen vorwiegend im baulich-technischen Bereich (z.B. Holzschutzmaßnahmen, Dachinstandsetzung), aber auch der Entwicklung alternativer Nutzungskonzepte insbesondere bei leerstehenden Objekten in schwierigen städtischen Lagen. Die finanzielle Spannbreite der notwendigen Investitionen ist je nach Ausgangszustand und Nutzungsgrad der Objekte sehr breit. Kleinteilige Maßnahmen bewegen sich zwischen 800 € und 15.000 €; größere Vorhaben erfordern Investitionen zwischen 300.000 € und 450.000 €. Erste kleinteilige Maßnahmen wurden bereits umgesetzt.

5.2. Förderung von selbstgenutztem Wohneigentum

Ein weiteres wohnungspolitisches Ziel der Stadt Leipzig ist die Steigerung des Anteils von selbstgenutztem Wohneigentum.

Laut Zensus lebten 2011 etwa 11 % der Leipziger in selbstgenutztem Wohneigentum, überwiegend im eigenen Haus. In der Kommunalen Bürgerumfrage betrug er 2013 13 %. Dieser Wert ist seit vielen Jahren stabil. In Anbetracht des großen Einwohnergewinns der vergangenen Jahre, ist somit die absolute Zahl derjenigen gewachsen, die im selbstgenutzten Wohneigentum leben.

Wohneigentumsprogramme des Freistaats Sachsen und der KfW

Sowohl die KfW als auch die SAB fördern den Kauf von selbstgenutztem Wohneigentum mit

14: EPOurban = Enabling Private Owners of Residential Buildings to Integrate them into Urban Restructuring Processes
http://www.leipzig.de/bauen-und-wohnen/stadterneuerung-in-leipzig/stadterneuerungsprojekte/eu-projekt-epourban/

ihren Programmen (Tab. 9 und 10). Für das Förderprogramm der SAB erteilte die Stadt Leipzig 2013 69 Gemeindebestätigungen. Nachdem diese Zahl zwischen 2008 und 2011 von 26 auf 84 Gemeindebestätigungen stetig gestiegen war, ist sie in den Jahren 2012 und 2013 zurückgegangen. Die KfW genehmigte im Rahmen des KfW-Wohneigentumsprogramms Förderzusagen für den Kauf oder Bau von selbstgenutztem Wohneigentum für 423 Wohnungen in Leipzig. Dieser Wert bewegt sich im Bereich der Vorjahre. Die Inanspruchnahme von KfW-Mitteln in diesem Programm liegt mit 1,3 Wohnungen je 1.000 Wohnungen im sächsischen Durchschnitt.

Selbstnutzer-Programm

Im Rahmen des Selbstnutzer-Programms förderte die Stadt Leipzig in den Jahren 2001 bis 2012 die Moderation und Beratung von Selbstnutzer-Baugruppen. In diesem Zeitraum konnten in Leipzig 59 Gründerzeithäuser, vier ehemalige Fabriken, 226 Stadthäuser sowie ein neu errichtetes Mehrfamilienhaus an Selbstnutzerhaushalte vermittelt und begleitet werden (insgesamt 560 WE). Im Jahr 2012 wurden zwei Standorte für den Neubau von Mehrfamilienhäusern durch Baugruppen entwickelt. Seit dem Jahr 2013 wird das Selbstnutzer-Programm privatwirtschaftlich durch das selbstnutzer kompetenzzentrum für wohneigentum gmbh mit dem Schwerpunkt auf Neubau von Stadthäusern in integrierten Lagen betrieben.

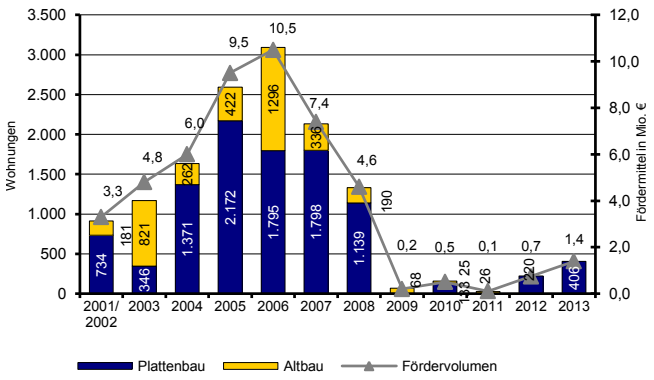
5.3. Rückbau von Wohngebäuden

Die Reduzierung des dauerhaft nicht marktgängigen Wohnungsbestandes unter Berücksichtigung städtebaulicher, infrastruktureller und denkmalpflegerischer Gesichtspunkte stellt bislang eine Leitlinie der Leipziger Wohnungspolitik dar.

2012 und 2013 wurden im Rahmen des Förderprogramms Stadtumbau Ost insgesamt 626 Wohnungen ausschließlich in Grünau – in den Wohnkomplexen 7 und 5.1 – zurückgebaut (Abb. 51). Damit wurden 2012 und 2013 deutlich mehr Wohnungen zurückgebaut als in den drei Jahren zuvor, jedoch weit weniger als in den Jahren bis 2008 als großflächig Abbrüche von Wohnungen erfolgte. In den letzten Jahren wurden eher punktuell Wohnungen (darunter auch als Teilrückbau) zurückgebaut.

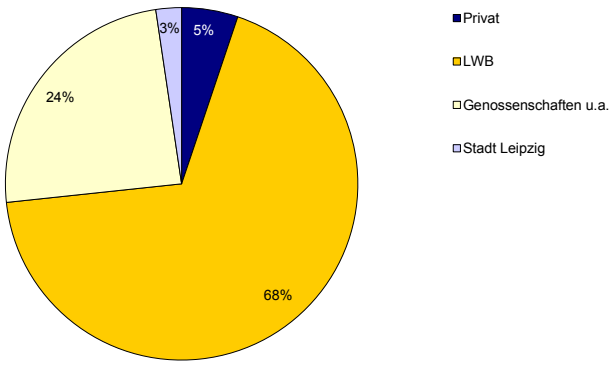
Im Rahmen der Programme Landesrückbauprogramm (2001/2002) und Stadtumbau Ost (seit 2003) wurden mit einem Fördervolumen von 49,0 Mio. € insgesamt 13.741 Wohnungen abgerissen. Der Schwerpunkt des Rückbaus lag auf Plattenbauwohnungen (74 %), jedoch

Abb. 51: Anzahl zurückgebauter Wohnungen und Fördermitteleinsatz 2001 - 2013



Quelle: Stadt Leipzig, Amt für Stadterneuerung und Wohnungsbauförderung

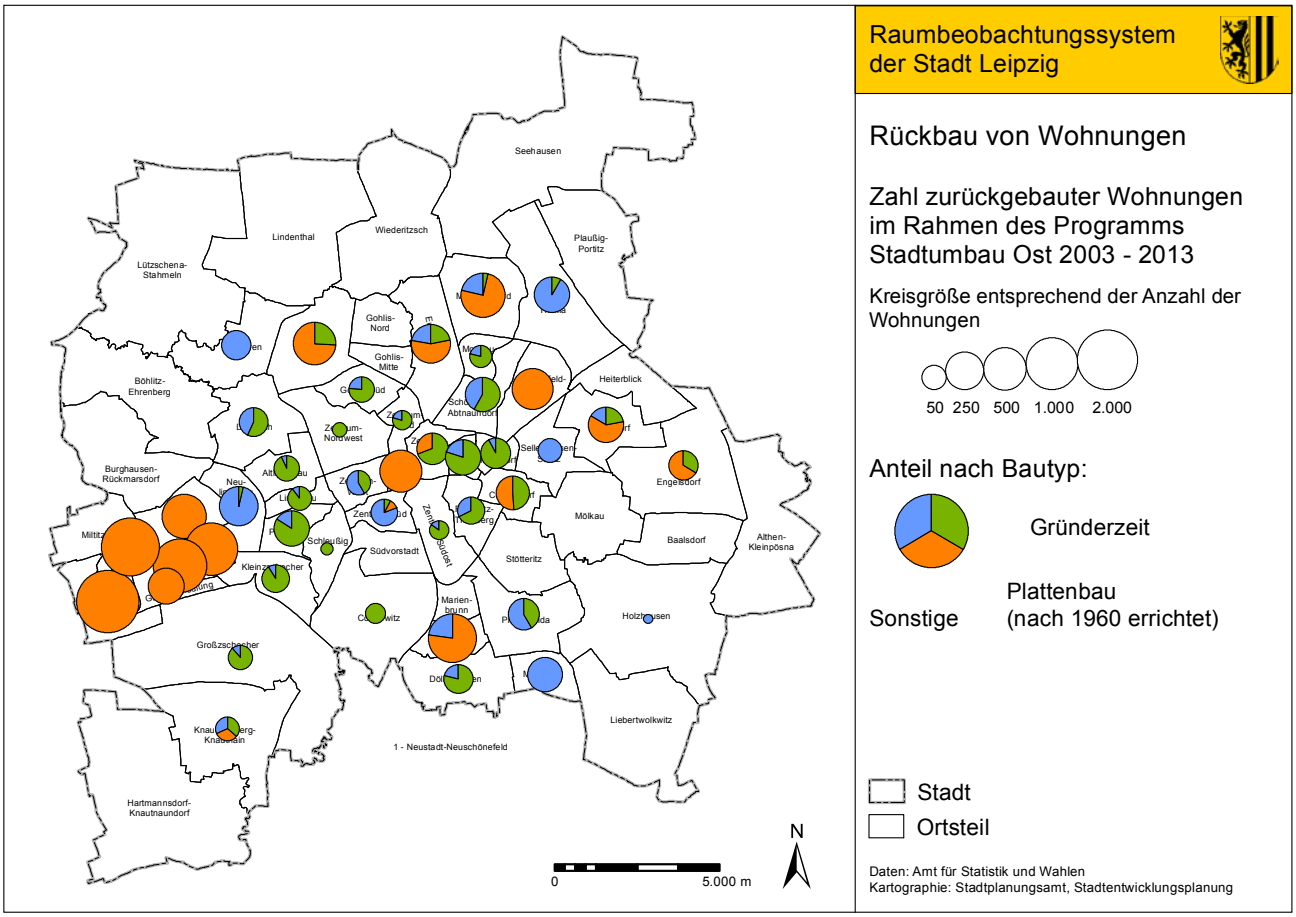
Abb. 52 Eigentümer der seit 2001 zurückgebauten Wohnungen



Quelle: Stadt Leipzig, Amt für Stadterneuerung und Wohnungsbauförderung

wurden auch 3.600 Wohnungen im Altbau zurückgebaut. Der Rückbau wurde zum überwiegenden Teil durch die LWB (68 %) und die Wohnungsgenossenschaften (24 %) geleistet (Abb. 52).

Räumlicher Schwerpunkt des Rückbaus von Plattenbauwohnungen war Grünau, hier wurden etwa 6.700 Wohnungen abgerissen. Darüber hinaus wurden in den Ortsteilen Zentrum, Lößnig, Mockau-Nord, Möckern und Schönefeld Ost jeweils zwischen 340 und 600 Wohnungen im Plattenbau zurückgebaut. Für den Rückbau im Altbau gab es zwei Schwerpunkte, nämlich den Leipziger Osten und den Leipziger Westen. In den durch Einwohnerwachstum geprägten gründerzeitlichen Ortsteilen von Gohlis-Mitte bis Connewitz fand nur geringer Rückbau von Wohnungen statt.



6. Ergebnisse des Wohnungsmarktbarometers 2012[15]

Das Wohnungsmarktbarometer ist das Ergebnis der siebten Befragung eines ausgewählten Kreises lokaler Wohnungsmarktakteure[16], die mit ihren qualitativen Einschätzungen der aktuellen Wohnungsmarktlage und der Stadtentwicklung sowie der künftigen Entwicklungen auf dem Wohnungsmarkt die quantitativen Indikatoren des kleinräumigen Monitorings ergänzen. Anhand der regelmäßigen Befragungen über mehrere Jahre hinweg können Entwicklungstendenzen bzw. Veränderungen für den Leipziger Wohnungsmarkt aufgezeigt werden.

6.1. Aktuelle und künftige Wohnungsmarktlage

Überangebot geht zurück

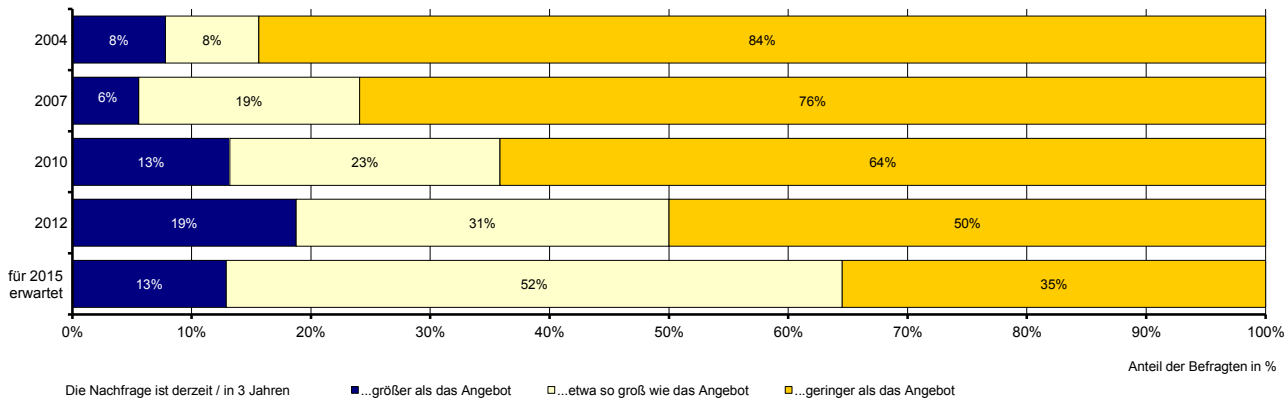
Ende 2012 sah die Hälfte der Befragten nach wie vor ein Überangebot an Wohnungen auf dem Leipziger Wohnungsmarkt. Ein knappes Drittel der befragten Experten schätzte ein, dass sich das Angebot und die Nachfrage nach Wohnungen entsprechen. 19 % der Befragten meinten, dass die Nachfrage nach Wohnungen derzeit das bestehende Angebot übersteigt. Im Vergleich zur letzten Befragung 2010 sank der Anteil der Befragten, die eine Überangebotssituation auf dem Leipziger Wohnungsmarkt sehen, um 14 % (Abb. 53). Zugleich nahmen die Anteile derer zu, die eine Ausgewogenheit (+8 %-Punkte) und die eine Angebotsknappheit (+6 %-Punkte) auf dem Leipziger Wohnungsmarkt ausmachen.

Aus Sicht der Befragten wird sich der Trend des Rückgangs des Wohnungsüberangebots hin zu einem ausgewogenen Angebot-Nachfrage-Verhältnis auch künftig fortsetzen. So ging 2012 erstmals mehr als die Hälfte der Befragten davon aus, dass sich in drei Jahren Angebot und Nachfrage etwa entsprechen.

ausgeglichene Marktlage bei Wohneigentum

Dabei differierten die Einschätzungen der Wohnungsmarktlage in den verschiedenen Teilsegmenten (Abb. 54). So stellte sich die Wohnungsmarktlage aus Sicht der Befragten für Wohneigentum ausgeglichener dar als für Mietwohnungen. Im Mietwohnungssegment konstatierten über 60 % der Experten ein Überangebot an Wohnungen, während für Wohneigentum knapp 70 % eine Angebotsknappheit (31 %) oder eine ausgeglichene Marktsituation (38 %) sahen. Bei der Einschätzung der einzelnen Teilsegmente im Wohneigentum (Ein- und Zweifamilienhäuser, Eigentumswohnungen im Neubau und sanierten Altbau) wurde die Auffassung, dass sich Angebot und Nachfrage in etwa entsprechen, deutlich: 50 %, 57 % bzw. 47 % sahen aktuell eine ausgeglichene Marktsituation. Die Einschätzungen der Teilsegmente bei den Mietwohnungen differierte hingegen stärker. Während die Hälfte der Befragten in den nach 1990 errichteten Gebäuden ein ausgeglichenes Verhältnis von Angebot und Nach-

Abb. 53: Bewertung der aktuellen bzw. künftigen Wohnungsmarktlage in Leipzig - Befragungen 2004, 2007, 2010 und 2012



15: vollständiger Bericht zum Download unter www.leipzig.de/monitoring

16: Von den 103 angeschriebenen Akteuren (Vermieter, Bauwirtschaft, Finanzierungsinstitute, Makler, Wissenschaft/Büros, Stadtverwaltung etc.) antworteten 65.

frage sah, gingen drei Viertel der befragten Experten für die DDR-Wohnungsbestände von einem Überangebot aus. Für fast alle Teilsegmente erwarten die Experten einen Rückgang des Überangebots an Wohnungen.

Überangebot im DDR-Wohnungsbau

Hinsichtlich weiterer den Wohnungsbestand beschreibenden Merkmale schätzten die befragten Experten mehrheitlich ein, dass derzeit die Nachfrage nach Einraumwohnungen und Wohnungen mit mindestens 4 Räumen größer ist als das Wohnungsangebot (Abb. 55). In Hinblick auf die Höhe der Miete geht die Mehrheit der Befragten davon aus, dass die Nachfrage nach Wohnungen mit einem Preis von unter 4,50 €/m² höher ist als das Angebot (Abb. 56). Ein Überangebot machten die Befragten mehrheitlich für Wohnungen mit einem Preis von mehr als 7,50 €/m² aus. Bei beiden Fragen unterscheiden sich die Einschätzungen der verschiedenen Akteursgruppen, was deren jeweilige Angebotsstruktur widerspiegelt.

Abb. 54: Bewertung der Wohnungsmarktlage in Leipzig nach Teilmärkten - Befragung 2012

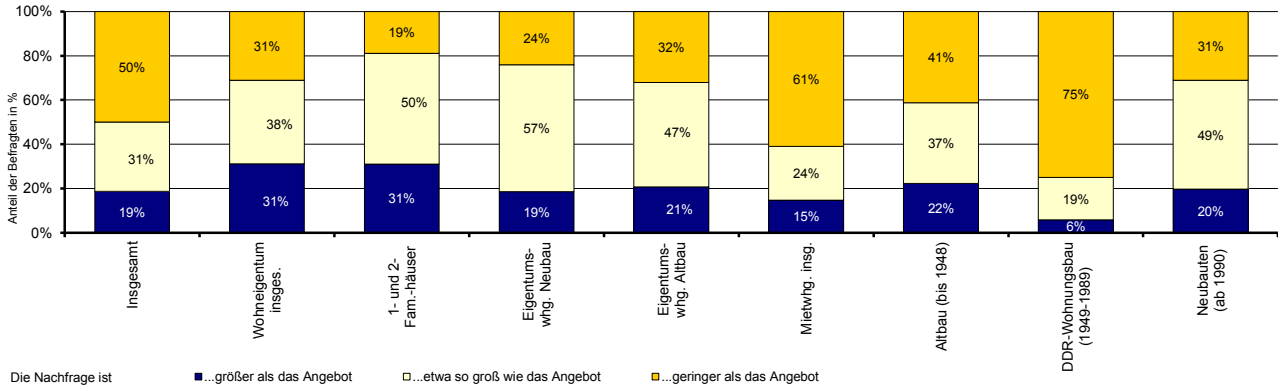


Abb. 55: Wohnungsnachfrage nach Raumzahl - Befragung 2012

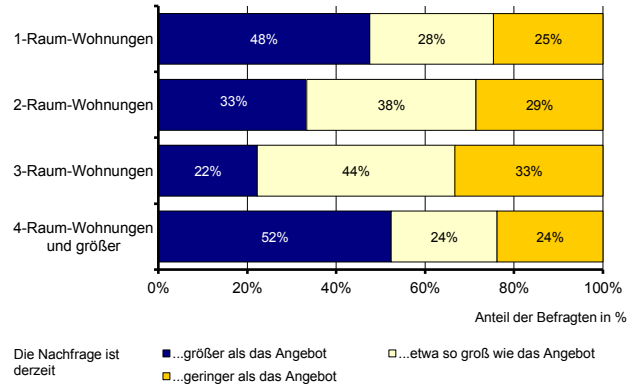


Abb. 56: Wohnungsnachfrage nach Quadratmeterpreisen - Befragung 2012

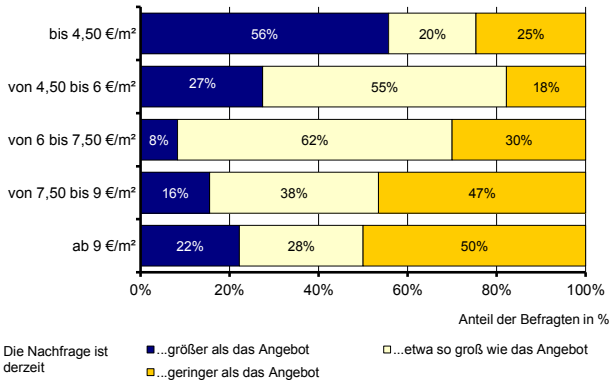
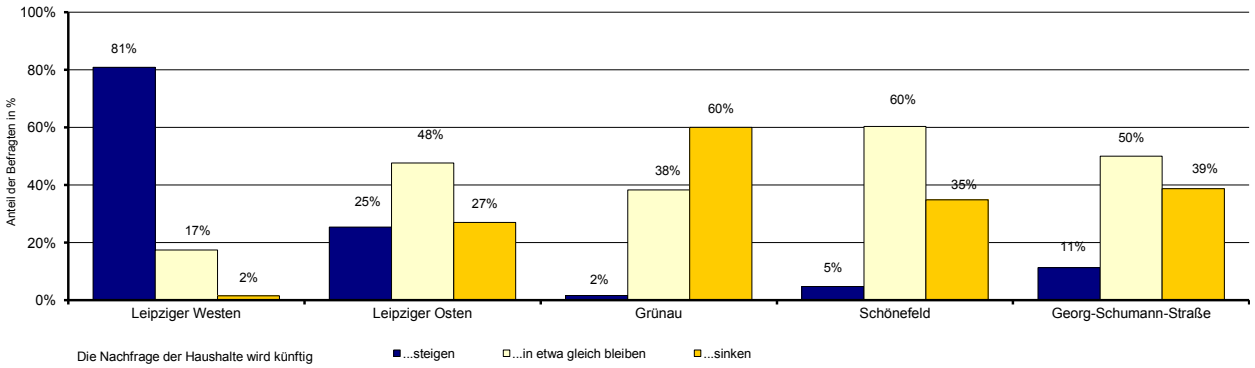


Abb. 57: Erwartete Entwicklung der Nachfrage in den nächsten 3 Jahren in den Schwerpunktgebieten der Stadtentwicklung der integrierten Stadtentwicklung - Befragung 2012



6.2. Künftige Nachfrage in den Schwerpunktgebieten der Stadtentwicklung

Die Einschätzung der künftigen Nachfrage nach Wohnraum in den Schwerpunktgebieten der integrierten Stadtentwicklung (Leipziger Westen, Leipziger Osten, Grünau, Schönefeld und Georg-Schumann-Straße) stellte sich unterschiedlich dar (Abb. 57).

Nur für den Leipziger Westen wurde in der Befragung 2012 mehrheitlich (81 %) davon ausgegangen, dass in den kommenden drei Jahren die Nachfrage steigt. 17 % der Befragten erwarteten, dass die Nachfrage nach Wohnungen auf dem derzeitigen Niveau verbleibt. Für den Leipziger Osten erwartete knapp die Hälfte der Befragten, dass die Nachfrage in etwa gleich bleibt. Jeweils etwa ein Viertel der Befragten gingen von einem Nachfragerückgang und -anstieg aus. Für Schönefeld und die Georg-Schumann-Straße erwartete ebenfalls je die Mehrheit (60 % bzw. 50 %), dass die Nachfrage in den nächsten Jahren gleich bleibt. Mit 35 % bzw. 39 % rechnete jeweils ein weiterer relativ großer Anteil mit einem Nachfragerückgang in diesen Gebieten. Von einem Nachfrageanstieg gingen in beiden Gebieten nur wenige Befragte aus. Das Schwerpunktgebiet Grünau wurde hinsichtlich der künftigen Nachfrage nach Wohnungen am negativsten bewertet. Hier erwarteten 60 % der befragten Experten einen Rückgang der Nachfrage. 38 % vermuteten, dass die Nachfrage auf dem bestehenden Niveau verbleibt.

Im Vergleich zur letzten Befragung 2010 haben sich die Einschätzungen der Nachfrageentwicklung in allen Schwerpunktgebieten positiv entwickelt. Für den Leipziger Westen gingen noch mehr Befragte als in den Vorjahren auch künftig von einer wachsenden Nachfrage aus. Für die Gebiete Leipziger Osten, Schönefeld und Georg-Schumann-Straße erwarten die Befragten erstmals mehrheitlich, dass die Nachfrage stabil bleibt. Im Vergleich zu 2010 sank vor allem der Anteil der Befragten, der von einem Nachfragerückgang ausging. Auch in Grünau ging dieser Anteil zurück.

6.3. Einschätzung künftiger Entwicklungen auf dem Leipziger Wohnungsmarkt

Nachdem der Wohnungsleerstand in den vergangenen Jahren aufgrund wachsender Nachfrage und Rückbau im Rahmen des Stadtumbaus zurückgegangen ist, erwarteten 62 % der Befragten, dass die Leerstandquote in Leipzig auch künftig sinkt (Abb. 58). Dieser Anteil stieg im Vergleich zur Befragung 2010 um weitere 9 %-Punkte. 37 % der befragten Experten erwarten, dass die Leerstandquote auf dem derzeitigen Niveau verharrt. Von einem Anstieg des Leerstands ging nur ein Befragter aus. Dabei wurde die Leerstandsentwicklung für die nach Baualter der Gebäude unterschiedenen Teilsegmenten des Wohnungsmarktes

Abb. 58: Erwartete Entwicklung der Leerstandsquote in Leipzig - Befragungen 2004, 2007, 2010 und 2012

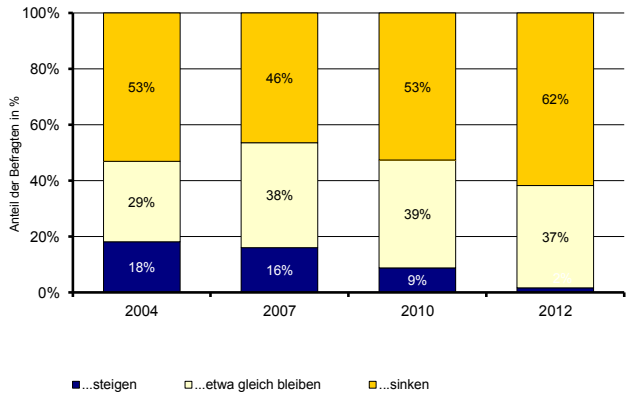
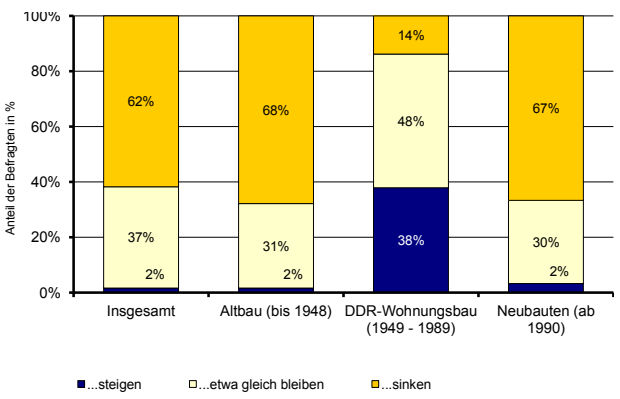


Abb. 59: Erwartete Entwicklung der Leerstandsquote nach Teilmärkten - Befragung 2012



verschieden eingeschätzt. Für die bis 1948 errichteten Altbaubestände sowie die nach 1990 errichteten Wohngebäude gingen je zwei Drittel der befragten Experten von einem weiteren Rückgang der Leerstandsquote und je etwa 30 % von einer Stagnation der Leerstandsquote aus (Abb. 59). Für die Bestände des DDR-Wohnungsbaus hingegen rechneten 38 % der Befragten mit einem Anstieg der Leerstandsquote, 48 % mit einer Stagnation und nur 14 % mit abnehmendem Leerstand.

Bautätigkeitszuwachs im Geschosswohnungsbau

Bei der Einschätzung der künftigen Neubautätigkeit erwartete gut die Hälfte der Befragten, dass sie auf derzeitigen Niveau verbleibt. 36 % der Befragten sahen künftig einen Anstieg der Neubautätigkeit, 12 % rechneten mit einem Rückgang (Abb. 60). Die einzelnen Teilmärkte wurden dabei unterschiedlich bewertet. Für den Bereich des individuellen Wohnungsbaus wurde mehrheitlich (69 %) von einer gleich bleibenden Bautätigkeit ausgegangen. Für den Geschosswohnungsbau (Eigentums- und Mietwohnungen) erwarteten die Befragten vorwiegend ein Ansteigen (44 % bzw. 36 %) oder ein Stagnieren (42 % bzw. 43 %) der Bautätigkeit. Mit einem Rückgang der Neubautätigkeit im Geschosswohnungsbau rechneten nur 15 % bzw. 21 % der befragten Experten. Im Vergleich zur letzten Befragung 2010 hat sich der Anteil derer, die einen Neubautätigkeitszuwachs erwarten, verdoppelt. Dieser wird aus Sicht der Befragten vorrangig im Geschosswohnungsbau stattfinden. So stieg der Anteil derer, die von einem Bautätigkeitzuwachs ausgehen, bei den Eigentumswohnungen um 27 %-Punkte und bei den Mietwohnungen um 19 %-Punkte.

Abb. 60: Erwartete Entwicklung der Neubautätigkeit in Leipzig in den nächsten 3 Jahren nach Teilmärkten - Befragung 2012

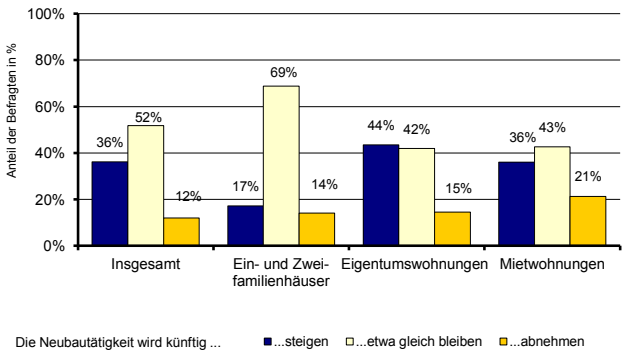
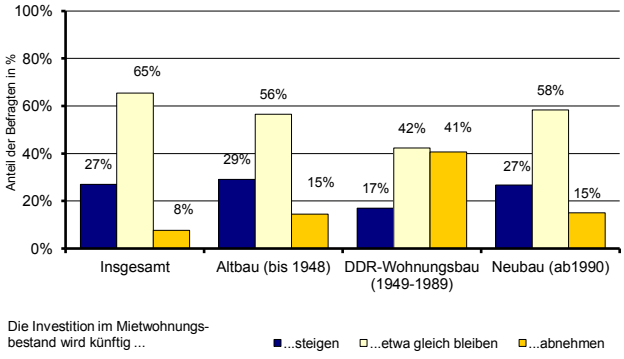


Abb. 61: Erwartete Entwicklung der Investitionstätigkeit im Mietwohnungsbestand in den nächsten 3 Jahren nach - -Teilmärkten - Befragung 2012



Investitionen künftig v.a. für seniorengerechte Bestandsanpassungen und energetische Sanierung

Ähnlich wie die Einschätzung der Neubautätigkeit sahen die Befragten mehrheitlich die Investitionstätigkeit im Mietwohnungsbestand (Abb. 61). Im Vergleich zur letzten Befragung 2010 ist damit der Anteil der Befragten, die eine sinkende Investitionstätigkeit erwarten, stark gesunken (-29 %-Punkte) zugunsten der Auffassung, dass die Investitionstätigkeit stabil bleibt (+26 %-Punkte). Vor allem in den vor 1948 errichteten Altbaubeständen und in nach 1990 neu erbauten Wohnungen erwartete die Mehrheit der Experten (knapp 60 %), dass die Investitionen auf heutigem Stand verbleiben. Für die DDR-Wohnungsbestände erwarteten je gut zwei Fünftel der Befragten, rückläufige oder stagnierende Investitionen. Eine Zunahme von Investitionen erwarten die befragten Experten vor allem für Maßnahmen zur seniorengerechten/-freundlichen Anpassung und zur energetischen Sanierung des Wohnungsbestandes (76 % bzw. 65 %). Für beide Maßnahmefelder wurde bei der Beurteilung der aktuellen Maßnahmen für eine nachfragegerechte Entwicklung des Leipziger Wohnungsmarktes die größten Defizite festgestellt.

Hinsichtlich der künftigen Entwicklung der Kaufpreise für Wohneigentum gingen die Wohnungsmarktexperten mehrheitlich von einem Anstieg der Preise für alle Segmente (Eigenheimgrundstücke 58 %, Eigentumswohnungen im Bestand 62 % und Altbau 65 %) aus (Abb. 62). Noch 2010 gingen die Experten vorwiegend von gleich bleibenden Preisen aus; mit einem Preisanstieg rechnete damals nur ein Drittel der Befragten. Im Zeitverlauf zeichnet sich damit eine Tendenz zu weiteren Immobilienpreissteigerungen ab, auch in den Teilmärkten, für die 2010 von geringeren Preissteigerungen oder stagnierenden Preisen ausgegangen wurden.

Abb. 62: Erwartete Preisentwicklung in Leipzig in den nächsten 3 Jahren - Befragung 2012

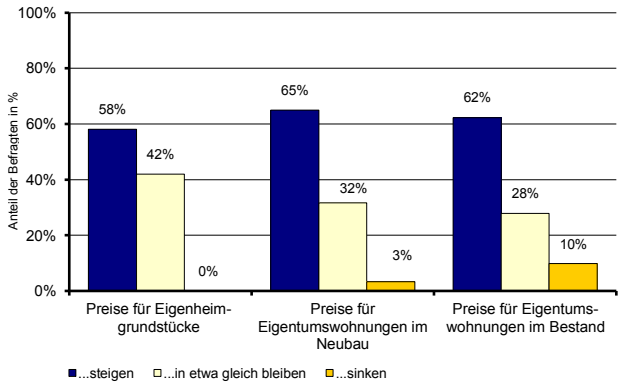


Abb. 63: Erwartete Mietentwicklung in Leipzig in den nächsten 3 Jahren - Befragung 2012

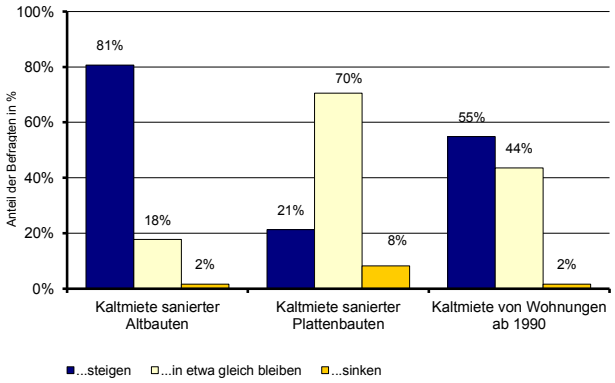
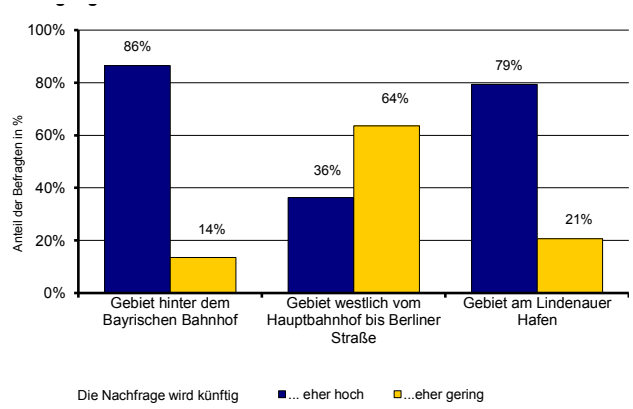


Abb. 64: Erwartete Nachfrage in künftigen Wohnungsbaugebieten - Befragung 2012



Bei der Einschätzung der Entwicklung der Mietpreise bestanden zwischen den einzelnen Segmenten Unterschiede (Abb. 63): für Wohnungen im sanierten Altbau und in nach 1990 errichteten Neubauten erwarteten die Befragten mehrheitlich (81 % bzw. 55 %) einen Anstieg der Kaltmieten, für sanierte Wohnungen im Plattenbau hingegen gingen 70 % der Befragte von gleich bleibenden Miethöhen aus.

Die Wohnungsmarktakteure wurden 2012 um eine Einschätzung der künftigen Wohnungsnachfrage in neuen Wohnungsbaugebieten, die mittelfristig durch die Umnutzung großer Brachen entstehen werden, befragt. Dabei erwartete eine große Mehrheit der Befragten, dass die Nachfrage in den Gebieten am Bayrischen Bahnhof und am Lindenauer Hafen eher hoch (86 % bzw. 79 %) sein wird (Abb. 64). Eine eher geringe Nachfrage sahen sie für ein neues Wohnungsbaugebiet zwischen Hauptbahnhof und Berliner Straße.

Hinweise auf weiterführende Informationen

Weitere Veröffentlichungen zum Wohnungsmarktmonitoring Leipzig
jährliche Monitoringberichte seit 2001
Wohnungsmarktbarometer 2003, 2004, 2005, 2006, 2007, 2010, 2012
Die Berichte können als PDF-Dateien im Internet heruntergeladen werden (www.leipzig.de/bauen-und-wohnen/stadtentwicklung/raumbeobachtung-und-monitoring/).

Veröffentlichungen zu den Leipziger Stadtentwicklungskonzepten
Integriertes Stadtentwicklungskonzept (SEKo) Leipzig 2020 (2009)
SEKo-Umsetzungsbericht 2012
Stadtentwicklungsplan Wohnungsbau und Stadterneuerung, Teilplan Wohnungsbau 2010
Entwicklungsstrategie Grünau 2020 (2007)
Wohnungspolitisches Konzept und Wohnraumversorgungskonzept der Stadt Leipzig (2009)
Die Konzepte sind im Internet (http://www.leipzig.de/bauen-und-wohnen/stadtentwicklung/) einzusehen und/oder in der Reihe "Beiträge zur Stadtentwicklung" veröffentlicht und gegen eine Schutzgebühr beim Stadtplanungsamt zu beziehen.

Ausgewählte aktuelle Veröffentlichungen der Stadt Leipzig
Statistisches Jahrbuch 2012
Ortsteilkatalog 2012
Sozialreport 2012
Fördergebietskatalog Leipzig 2011
Strukturatlas 2009
Bevölkerungsvorausschätzung für die Stadt Leipzig 2013
Betreutes Wohnen und Servicewohnen im Alter 2013
Statistische Quartalsberichte
9. Liegenschaftsbericht (2012)
Informationen erhalten Sie im Internet (www.statistik.leipzig.de) oder beim Statistischen Auskunftsdienst (Tel. 0341/123-2847, Fax -2845).
Mietspiegel 2012 der Stadt Leipzig (http://www.leipzig.de/buergerservice-und-verwaltung/aemter-und-behoerdengaenge/behoerden-und-dienstleistungen/dienstleistung/mietspiegel-der-stadt-leipzig-52f3ac503e7c0/)

Aktuelle Veröffentlichungen des Helmholtz Zentrums für Umweltforschung UFZ
Großmann, K., Höhnke, C., (2012): So einfach, so schwer. Energetische Sanierung ostdeutscher Großwohnsiedlungen, Planerin 3_12 , S. 41 - 42.
Kabisch, S., Grossmann, K., (2013): Großwohnsiedlungen als Gestaltungsraum des demografischen Wandels. Ausgewählte Ergebnisse einer Langzeitstudie in der ostdeutschen Grosswohnsiedlung Leipzig-Grünau zu Potenzialen eines unterschätzten Quartierstyps. disP 49 (2), S. 60 - 74.
Kabisch, S., Steinführer, A., Haase, A., (2012): Reurbanisierung aus soziodemographischer Perspektive: Haushalte und Quartierswandel in der inneren Stadt; In: Brake, K., Herfert, G. (Hrsg.): Reurbanisierung: Materialität und Diskurs in Deutschland Springer / VS, Wiesbaden, S. 113 - 129.

Aktuelle Untersuchungen und Veröffentlichungen der Institute für Geographie sowie Stadtentwicklung und Bauwirtschaft der Universität Leipzig und des Instituts für Geowissenschaften der Universität Halle-Wittenberg
Friedrich, K., Knabe, S. u. B. Warner (2013): Die Zukunft von Suburbia in Sachsen-Anhalt. Probleme und Chancen eines gefährdeten Wohnungsmarktsegments im demographischen Wandel (unveröff. Projektbericht des Forschungsvorhabens SubWoSA). URL: http://wcms.uzi.uni-halle.de/download.php?down=32400&elem=2733861&func= 87klrhjr36kn8sgbsbjp4l3n0lbq1qlr

Friedrich, K., S. Knabe u. B. Warner (2013): Suburbia Sachsen-Anhalts im demographischen Wandel. Gefährdeter oder zukunftsorientierter Wohn- und Lebensraum? In: Pasternack, P. u. I. Maue (Hrsg.): Lebensqualität entwickeln in schrumpfenden Regionen (= Schriftenreihe des WZW 11), S. 32-35

Friedrich, K., S. Knabe u. B. Warner (2012): Demographische Umbrüche und Zukunftsperspektiven im suburbanen Sachsen-Anhalt. Ein Zwischenbericht. In: Friedrich, K. u. P. Pasternack (Hrsg.) a.a.O., S. 41-68.

Korzer, T. (2013): Lernen von Shoppingcentern. Potenziale für eine ökonomisch tragfähige und nachhaltige innenstädtische Einzelhandelsentwicklung in Klein- und Mittelstädten, Books on Demand.

Apelt, Christine (2013): Die Metropolregion Mitteldeutschland – Ziele, Status Quo und Zukunftsaussichten. Masterarbeit am Institut für Geographie der Universität Leipzig.

Enke, Svenja (2012): Chancen und Herausforderungen von (Eigentümer-)Standortgemeinschaften vs. Business Improvement Districts – Begleitung eines Gründungsprozesses in der Georg-Schumann-Straße in Leipzig. Masterarbeit am Institut für Geographie der Universität Leipzig.

Krafczyk, Inga (2012): Wohnen im urbanisierten und teilsanierten Altbaubestand in Leipzig – notwendiges Übel oder bewusst gewählter Lebensstil? Bachelorarbeit am Institut für Geographie der Universität Leipzig.

Nickel, Alexandra (2013): Das Quartiermanagement als Katalysator für Governance und Empowerment? Das Beispiel Leipzig-Grünau. Masterarbeit am Institut für Geographie der Universität Leipzig.

Przygodda, Matthias (2013): Revitalisierung von Stadtteilzentren. SB-Warenhäuser als „Magnetbetriebe“ in Stadtteilzentren. Untersuchung am Beispiel Lindenauer Markt/Leipzig. Masterarbeit am Institut für Geographie der Universität Leipzig.

Weitere aktuelle Untersuchungen und Veröffentlichungen

Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (Hrsg.): Wohngeld in Städten und Regionen BBSR-Analysen KOMPAKT 05/2013.

Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (Hrsg.): Wohnungsengpässe und Mietensteigerungen. BBSR-Analysen KOMPAKT 07/2013.

Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung (Hrsg.): Immobilienwirtschaftliche Strategien des Klimawandels. Sondergutachten „Szenarien des Klimawandels für Privateigentümer von Wohnimmobilien. BMVBS-Online-Publikation, Nr. 14/2012.

Sächsisches Staatsministerium des Inneren (2014): Wohnungspolitisches Konzept „Wohnen in Sachsen 2020“. Dresden.

Wichtige Internet-Links (Monitoring, Wohnungsmarktbeobachtung, Datenportale)

www.leipzig.de/stadtentwicklung/ – Informationen zu Stadtentwicklung und zur Wohnungsmarktbeobachtung in Leipzig

www.halle.de – Informationen zum Stadtumbau und der Wohnungsmarktbeobachtung in Halle (Saale) siehe unter Leben & Gesellschaft à Bauen & Wohnen

www.komwob.de – Plattform zur Kommunalen Wohnungsmarktbeobachtung mit Links zu Berichten und Ansprechpartnern anderer Städte

www.statistik.sachsen.de – Homepage des Statistischen Landesamtes des Freistaats Sachsen

www.bbsr.bund.de – Informationen zu aktuellen Forschungsprojekten mit Bezug zum Wohnen, (siehe >Themen > Stadtentwicklung / Wohnen und Immobilien / Raumbeobachtung)

Tabellen- und Abbildungsverzeichnis

Tabellen		
Tab. 1	Wanderungen der Leipziger Hauptwohnbevölkerung 2002 - 2012	Seite 11
Tab. 2	Wanderungssaldo der Leipziger Hauptwohnbevölkerung nach Altersgruppen 2002 - 2012	Seite 11
Tab. 3	Zahl der Haushalte nach Haushaltsgröße und durchschnittliche Haushaltsgröße 2007 - 2013	Seite 18
Tab. 4	Durchschnittliche Wohnfläche je Einwohner in Leipzig in m² (Kommunale Bürgerumfrage) 2003 - 2013	Seite 20
Tab. 5	Baufertigstellungen und Baugenehmigungen in Leipzig 2002 - 2012	Seite 25
Tab. 6	Entwicklung des Wohnungsbauflächenpotentials auf den Flächen des TP Wohnungsbau 07/2010 - 2012	Seite 32
Tab. 7	Standorte des Teilplans Wohnungsbau mit 10 und mehr errichteten Wohneinheiten	Seite 33
Tab. 8	Veränderung von Verbraucherpreisen, Wohnungsmieten und Wohnnebenkosten gegenüber dem Vorjahr in Prozent (Basis: Index 2010 = 100) 2002 - 2012	Seite 38
Tab. 9	Erteilte Gemeindebestätigungen 2008 - 2013	Seite 46
Tab. 10	Anzahl der Wohneinheiten, für die die KfW zu Kauf, Bau und Modernisierung Förderzusagen erteilte, in Leipzig und bezogen auf 1.000 Wohnungen in Leipzig und Sachsen 2013	Seite 46

Abbildungen		
Abb. 1	Bevölkerungsentwicklung der Stadt Leipzig 2013 – 10/2013	Seite 7
Abb. 2	Jährliche Bevölkerungsentwicklung (in %) in Leipzig und den Umlandkreisen 2002 - 2013	Seite 7
Abb. 3	Bevölkerungsentwicklung der Stadt Leipzig nach Komponenten 2002 - 2012	Seite 8
Abb. 4	Bevölkerungsentwicklung 2002 – 2012 und Bevölkerungsvorausschätzung der Stadt Leipzig 2013 bis 2030	Seite 8
Abb. 5	Wanderungen Leipzig gegenüber den Umlandkreisen 2002 - 2012	Seite 12
Abb. 6	Wanderungen Leipzig gegenüber den neuen Bundesländern (ohne Umlandkreise) 2002 - 2012	Seite 12
Abb. 7	Wanderungen Leipzig gegenüber den alten Bundesländern 2002 - 2012	Seite 12
Abb. 8	Wanderungen Leipzig gegenüber dem Ausland 2002 - 2012	Seite 12
Abb. 9	Umzugsziel der Umzugswilligen 2013 (Kommunale Bürgerumfrage)	Seite 15
Abb. 10	Umzugsgründe 2013 (Kommunale Bürgerumfrage)	Seite 15
Abb. 11	Bevölkerungsentwicklung der Stadt Leipzig nach Altersgruppen 2003 - 2013	Seite 16
Abb. 12	Entwicklung der Altersstruktur der Stadt Leipzig 2003 - 2013	Seite 16
Abb. 13	Anteil der Haushalte nach Haushaltsgröße 2007 - 2013	Seite 18
Abb. 14	Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte am Wohn- und Arbeitsort in Leipzig 2002 - 2012	Seite 21
Abb. 15	Geringfügig entlohn Beschäftigte am Wohn- und Arbeitsort in Leipzig 2005 - 2012	Seite 21
Abb. 16	Einpendler und Auspendler der Stadt Leipzig 2002 - 2012	Seite 21
Abb. 17	Arbeitslosenquote in der Stadt Leipzig (Jahresende) 2003 - 2013	Seite 22
Abb. 18	Empfänger von Leistungen nach SGB II und SGB II-Quote in Leipzig 2006 - 2012	Seite 22
Abb. 19	Effektivzins Wohnungsbaukredite an private Haushalte mit Festzins auf 10 Jahre in Deutschland 2003 - 2013	Seite 24
Abb. 20	Baupreisindex für den Neubau von Wohngebäuden Deutschland und Sachsen (2005 = 100) 2002 - 2012	Seite 24
Abb. 21	Baufertigstellungen und Wohnungsabgänge in Leipzig 2002 - 2012	Seite 24
Abb. 22	Baufertigstellungen nach Gebäudeart 2002 - 2012	Seite 24
Abb. 23	Anteil fertiggestellter Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern nach Planungsräumen des STEP W+S, Teilplan Wohnungsbau 2002 - 2012	Seite 26
Abb. 24	Wohnungsbestand und Anteil leerstehender Wohnungen (in %) nach Gebäudeart am 9.5.2011	Seite 28
Abb. 25	Wohnungsbestand und Anteil leerstehender Wohnungen (in %) nach Baualter am 9.5.2011	Seite 28
Abb. 26	Wohnungsbestand und Anteil leerstehender Wohnungen (in %) nach Raumzahl am 9.5.2011	Seite 29
Abb. 27	Wohnungsbestand und Anteil leerstehender Wohnungen (in %) nach Wohnungsgröße am 9.5.2011	Seite 29
Abb. 28	Anzahl der Wohnungen nach Eigentümern am 9.5.2011	Seite 29
Abb. 29	Entwicklungen des Leerstandes im DDR-Wohnungsbau (Baujahr 1949-90) nach Leerstandsgrund/Marktaktivität	Seite 31
Abb. 30	Entwicklung des Wohnungsbaupotentials in den Planungsräumen des TP Wohnungsbau 07/2010 - 2012	Seite 33
Abb. 31	Kauffall- und Preisentwicklung von unbebauten Grundstücken für Geschosswohnungsbau in Leipzig 2002 - 2012	Seite 34
Abb. 32	Kauffall- und Preisentwicklung von bebauten Grundstücken (unsanierte und sanierte Mietshäuser) für Geschosswohnungsbau in Leipzig 2002 - 2012	Seite 34
Abb. 33	Kauffall- und Preisentwicklung von unsanierten Mietshäusern in Leipzig 2002 - 2012	Seite 34
Abb. 34	Kauffall- und Preisentwicklung von sanierten Mietshäusern in Leipzig 2002 - 2012	Seite 34

Abb. 35	Kauffall- und Preisentwicklung von sanierten Mietshäusern in Leipzig 2002 - 2012	Seite 35
Abb. 36	Kauffall- und Preisentwicklung von unbebauten Grundstücken für den individuellen Wohnungsbau in Leipzig 2002 – 2012	Seite 35
Abb. 37	Kauffallentwicklung in Leipzig 2002 - 2012 Sondereigentum (Eigentumswohnungen) - alle Kauffälle	Seite 37
Abb. 38	Kauffallentwicklung von Sondereigentum (Eigentumswohnungen) in Leipzig 2002 - 2012	Seite 37
Abb. 39	Anteil der verkauften Eigentumswohnungen nach Wohnort des Erwerbers in den Teilsegmenten 2012	Seite 37
Abb. 40	Preisentwicklung von Sondereigentum (Eigentumswohnungen) in Leipzig 2002 - 2012	Seite 37
Abb. 41	Verbraucherpreisindex Freistaat Sachsen (2010 = 100) 2002 - 2012	Seite 38
Abb. 42	Entwicklung der durchschnittlichen Nettokaltmiete und der Gesamtmiete je Quadratmeter (Median) in Leipzig 2003 - 2013	Seite 38
Abb. 43	Entwicklung der durchschnittlichen Gesamtmiete und der Gesamtmietbelastung in Leipzig 2003 - 2013	Seite 40
Abb. 44	Gesamtmietbelastung nach Haushaltstypen 2013	Seite 40
Abb. 45	Monatliche Nettokaltmiete bei Neuvermietung in Leipzig nach Baualter und Wohnwert 2007 - 2013	Seite 41
Abb. 46	Durchschnittliche Nettokaltmiete in €/m² der Angebotsmieten in Leipzig 2009 - 2013	Seite 41
Abb. 47	Anzahl der sanierten Gebäude im Rahmen des Gebäudesicherungsprogramms nach Gebäudesicherungslisten 2013	Seite 45
Abb. 48	Eingesetzte Eigen- und Fördermittel zur Gebäudesicherung 2006 - 2013	Seite 45
Abb. 49	Bestandsinvestitionen (Instandhaltung/Modernisierung) großer Vermieter in Leipzig 2002 - 2012	Seite 47
Abb. 50	Investitionen in Neubau- und Bestandsmaßnahmen und insgesamt je Wohnung der großen Vermieter 2002 - 2012	Seite 47
Abb. 51	Anzahl zurückgebauter Wohnungen und Fördermitteleinsatz 2001 - 2013	Seite 48
Abb. 52	Eigentümer der seit 2001 zurückgebauten Wohnungen	Seite 48
Abb. 53	Bewertung der aktuellen bzw. künftigen Wohnungsmarktlage in Leipzig - Befragungen 2004, 2007, 2010 und 2012	Seite 50
Abb. 54	Bewertung der Wohnungsmarktlage in Leipzig nach Teilmärkten - Befragung 2012	Seite 51
Abb. 55	Wohnungsnachfrage nach Raumzahl - Befragung 2012	Seite 51
Abb. 56	Wohnungsnachfrage nach Quadratmeterpreisen - Befragung 2012	Seite 51
Abb. 57	Erwartete Entwicklung der Nachfrage in den nächsten 3 Jahren in den Schwerpunktgebieten der integrierten Stadtentwicklung - Befragung 2012	Seite 52
Abb. 58	Erwartete Entwicklung der Leerstandsquote in Leipzig - Befragungen 2004, 2007, 2010 und 2012	Seite 53
Abb. 59	Erwartete Entwicklung der Leerstandsquote nach Teilmärkten - Befragung 2012	Seite 53
Abb. 60	Erwartete Entwicklung der Neubautätigkeit in Leipzig in den nächsten 3 Jahren nach Teilmärkten - Befragung2012	Seite 53
Abb. 61	Erwartete Entwicklung der Investitionstätigkeit in den Mietwohnungsbestand in den nächsten 3 Jahren nach Teilmärkten - Befragung 2012	Seite 53
Abb. 62	Erwartete Preisentwicklung in Leipzig in den nächsten 3 Jahren - Befragung 2012	Seite 54
Abb. 63	Erwartete Mietentwicklung in Leipzig in den nächsten 3 Jahren - Befragung 2012	Seite 54
Abb. 64	Erwartete Nachfrage in künftigen Wohnungsbaugebieten - Befragung 2012	Seite 54

Karten		
Karte 1	Bevölkerung – Entwicklung der Zahl der Einwohner 2008-2013 in %	Seite 9
Karte 2	Bevölkerung – Entwicklung der Zahl der Einwohner 2012-2013 in %	Seite 10
Karte 3	Bevölkerung – Natürliche Bevölkerungsentwicklung 2013	Seite 10
Karte 4	Bevölkerung – Wanderungssaldo 2013 Veränderung zum Vorjahr in %	Seite 14
Karte 5	Bevölkerung – Binnen- und Außenwanderungssaldo 2013 Veränderung zum Vorjahr in %	Seite 14
Karte 6	Bevölkerung – Durchschnittsalter 2013	Seite 17
Karte 7	Bevölkerung – Altersstruktur - Anteil der Einwohner nach Altersgruppen	Seite 17
Karte 8	Bevölkerung – Entwicklung der Zahl der Haushalte 2008-2013 in %	Seite 19
Karte 9	Bevölkerung – Durchschnittliche Haushaltsgröße 2013	Seite 20
Karte 10	SGB II-Leistungen – Anteil der SGB II-Leistungsempfänger an den unter 65-Jährigen in % 2012	Seite 23
Karte 11	Arbeitslosigkeit – Anteil der Arbeitslosen an den 15- bis 65-Jährigen in % 2012	Seite 23
Karte 12	Bautätigkeit – Baufertigstellungen 2008 - 2012	Seite 25

Karte 13	Bautätigkeit – Baufertigstellungen von Wohneinheiten pro 1.000 EW 2012	Seite 27
Karte 14	Leerstand – Anteil leerstehender Wohnungen zum 9.5.2011	Seite 30
Karte 15	Mieten – Durchschnittliche Nettokaltmiete (Bestandsmiete) 2013	Seite 39
Karte 16	Mieten – Durchschnittliche Nettokaltmiete (Angebotsmiete) 2013	Seite 42
Karte 17	Stand der Umsetzung des Gebäudesicherungsprogramms der Stadt Leipzig bis Ende 2013	Seite 44
Karte 18	Stand der Umsetzung des Gebäudesicherungsprogramms der Stadt Leipzig bis Ende 2013	Seite 49