Stadt Leipzig

Monitoringbericht Wohnen 2019 / 2020

Kleinräumiges Monitoring der Stadtentwicklung

Herausgeber
Stadt Leipzig
Der Oberbürgermeister
Dezernat Stadtentwicklung und Bau
Stadtplanungsamt

Redaktion
Mike Reichmuth, Susanne Kranepuhl, Stefanie Komm
(Stadtplanungsamt, Abt. Stadtentwicklung)
Autorinnen Kapitel 7: Verena Handke, Sylvia Herrmann
(Regionaler Planungsverband Leipzig-Westsachsen)

Titelbild
Sven Winter

Redaktionsschluss
März 2021

Inhaltsverzeichnis

Monitoringbericht Wohnen 2019/2020 **3**
1. Auf einen Blick **4**

2. Wohnungsnachfrage **6**
2.1 Bevölkerungsentwicklung 6
2.2 Wanderung 10
2.3 Altersstruktur 14
2.4 Entwicklung der Haushalte 16
2.5 Beschäftigung und Einkommen 19
2.6 Wohnungslosigkeit 22

3. Wohnungsangebot **23**
3.1 Bautätigkeit und Wohnungsabgänge 23
3.2 Wohnungsbestand 27
3.3 Schätzung zum Wohnungsleerstand 29

4. Immobilienmarkt und Mieten **31**
4.1 Geschosswohnungsbau 31
4.2 Individueller Wohnungsbau 32
4.3 Sondereigentum 34
4.4 Mietpreise und Wohnkosten 36

5. Umsetzung wohnungspolitischer Ziele **44**
5.1 Sanierung und Modernisierung des Wohnungsbestandes 44
5.2 Förderung von selbstgenutztem Wohneigentum 46
5.3 Übersicht belegungsgebundener Wohnraum 46
5.4 Förderung von sozialem Wohnungsbau 47

6. Prognosen zukünftiger Entwicklungen **48**
6.1 Prognose der Einwohnerentwicklung 48
6.2 Prognose der Wohnraumnachfrage 49

7. Baulandreserven in den Bebauungsplänen der Gemeinden im Umland von Leipzig – Sonderauswertung des Projekts "Interko2" **53**
7.1 Einleitung 53
7.2 Zwischenergebnisse des Projekts 53

8. Sonderauswertung zur Entwicklung der Metropolregion Mitteldeutschland **56**
8.1 Bevölkerungsentwicklung in der Metropolregion Mitteldeutschland 56
8.2 Wohnungsangebot 58

Hinweise auf weiterführende Informationen **62**

9. Tabellen- und Abbildungsverzeichnis **62**

Monitoringbericht Wohnen 2019/2020

Der Monitoringbericht Wohnen 2019/2020 informiert über die Entwicklungen auf dem Wohnungsmarkt in Leipzig und in kleinräumiger Differenzierung in den Leipziger Ortsteilen. Das seit 2002 betriebene kleinräumige Monitoring legt die Basis für die Fortschreibung wichtiger konzeptioneller Grundlagen wie das Wohnungspolitische Konzept der Stadt Leipzig.

Der Monitoringbericht Wohnen wird in Abhängigkeit der Datenverfügbarkeit der verschiedenen Themenbereiche mit den wesentlichen Daten des Jahres 2018 und 2019 veröffentlicht und stellt daher die Entwicklungstendenzen bis Ende des jeweiligen Jahres dar. Informationen zur Einwohnerentwicklung in der Region sowie Daten zur Wohnungsbestandsentwicklung des Statistischen Landesamtes liegen bis zum Jahr 2019 vor. Weitere Auswertungen erfolgten auf Basis der Kommunalen Bürgerumfrage 2019.

Kapitel 2 zur Wohnungsnachfrage beleuchtet die Einwohner- und Haushalteentwicklung sowie die Einwohner- und Haushaltsstrukturen. Im Kapitel 3 zum Wohnungsangebot werden Wohnungsbestand und gesamtstädtischer Leerstand sowie die Entwicklung des Bestandes durch Baufertigstellungen und Wohnungsabgänge dargestellt. Die Daten zum Leerstand basieren auf einer gesamtstädtischen Schätzung. Die Entwicklungen auf dem Immobilienmarkt, insbesondere die der Mieten, sind in Kapitel 4 dargelegt. Im Kapitel 5 wird über den Umsetzungsstand ausgewählter wohnungspolitischer Ziele berichtet.

Kapitel 6 trifft auf Basis der Bevölkerungsvorausschätzung 2019 Aussagen zur künftigen Wohnraumnachfrage. In den nachfolgenden Kapiteln 7 und 8 werden die Entwicklungen im Umland von Leipzig beleuchtet. Diese Kapitel beinhalten zum Einen erste Zwischenergebnisse hinsichtlich der Baulandreserven im Umland aus dem Forschungsprojekt „Interko2“ und zum Anderen die Entwicklung der Bevölkerung sowie des Wohnungsangebots in der „Metropolregion Mitteldeutschland“.

1. Auf einen Blick

In den vergangenen Jahren war der Leipziger Wohnungsmarkt von dynamischen Entwicklungen geprägt. Das Einwohnerwachstum hat sich das dritte Jahr in Folge abgeschwächt, was auf stagnierende Zuzüge, ansteigende Wegzüge und geringere Geburtenzahlen zurückzuführen ist. Trotzdem ist die Wohnraumnachfrage weiter gestiegen. So wuchs die Einwohnerzahl seit 2014 um rund 50.000 Personen auf 601.668. Der Einwohnerzuwachs betrug 2018 noch 6.180 Personen. 2019 gab es nur noch einen Zuwachs von 5.151 Personen. Dieser resultiert vor allem aus Wanderungsgewinnen und in geringerem Umfang aus einem Geburtenüberschuss. Im Hinblick auf die Struktur der nachfragenden Haushalte stieg vor allem die Nachfrage von Einpersonenhaushalten und Familienhaushalten mit 4 und mehr Personen. Die Einwohnerzahl stieg in fast allen Bereichen der Stadt. Besonders stark nahmen die Einwohnerzahlen in den Ortsteilen zu, die in den vergangenen Jahren durch höhere Leerstände oder eine größere Bautätigkeit gekennzeichnet waren.

Durch Baufertigstellungen erhöhte sich der Wohnungsbestand 2018 um 2.209 Wohnungen auf 339.094 Wohnungen. Im Folgejahr erhöhte sich diese Zahl um weitere 2.325 Wohnungen auf 341.419. Die Zahl an gemeldeten Baufertigstellungen liegt wie bereits im Vorjahr auch 2019 deutlich über dem Niveau der letzten zehn Jahre. Die Zahl der gemeldeten Fertigstellungen von Neubauwohnungen in Mehrfamilienhäusern nahm mit 1.302 Wohnungen im Vergleich zum Vorjahr leicht ab. Der Neubau von Mehrfamilienhäusern geschieht vorwiegend in den innerstädtischen Ortsteilen durch Lückenschließung und -bebauung. Darüber hinaus entstanden 790 Wohnungen in bestehenden Gebäuden. Das umfasst Wohnungen, die bei der Sanierung bestehender Gebäude durch Dachgeschossausbau oder Wohnungsteilungen oder bei der Umwandlung ehemaliger Fabrikgebäude in Wohngebäude entstehen. Die Anzahl der Fertigstellungen ist im Vergleich zum Vorjahr in diesem Segment um knapp das Doppelte angestiegen. Der Bau von Einfamilienhäusern sank erneut auf nur noch 261 WE. Hinweis auf eine mögliche Zunahme der Bautätigkeit liefert die erneut gestiegene Anzahl der erteilten Baugenehmigungen (4.328 Wohneinheiten (WE)) sowie die Recherche aktueller und in den kommenden Jahren geplanter Wohnungsbauvorhaben im Umfang von mindestens 12.000 WE.

Entsprechend der wachsenden Nachfrage durch Einpersonenhaushalte sowie Haushalte mit 4 und mehr Personen wuchs der Wohnungsbestand bei den Ein- und Zweiraumwohnungen sowie bei Wohnungen mit 5 Räumen und mehr überdurchschnittlich. Im Zuge des starken Nachfrageanstiegs ging der gesamtstädtische Wohnungsleerstand bis Ende 2019 auf geschätzt 4,9 % zurück. Der marktaktive Leerstand bewegte sich lt. Schätzung bei ca. 2,2 %.

Der Immobilien- und Grundstücksmarkt hat sich in den vergangenen Jahren stark belebt, jedoch sind gegenläufige Tendenzen festzustellen. Die Zahl der erfassten Kauffälle bei Grundstücken sank von 2015 bis 2018 kontinuierlich. Erst 2019 gab es wieder einen leichten Anstieg. Das Umsatzvolumen und das Kaufpreisniveau fast aller Teilsegmente stiegen erneut an. Die Zahl der Verkäufe unbebauter Grundstücke für den Geschosswohnungsbau stieg von 71 in 2018 auf 85 im Jahr 2019. Die Anzahl der Verkäufe von sanierten und unsanierten Mehrfamilienhäusern entwickelten sich unterschiedlich. Die durchschnittlichen Kaufpreise erhöhten sich um 26 % bei unsanierten Häusern und um 4 % bei sanierten Häusern gegenüber dem Vorjahr. Erneut gestiegen sind die Kaufpreise bei Eigentumswohnungen im Erstverkauf: von 2018 zu 2019 im sanierten Altbau um 11 % auf 4.496 €/m² und im Neubau um 3,2 % auf 4.288 €/m² (inkl. Stellplatzanteil). Das Preisniveau im Wiederverkauf ist deutlich niedriger (1.821 €/m² sanierter Altbau bzw. 1.907 €/m² für Neubau ab 1990). Die durchschnittlichen Preise von Grundstücken für den individuellen Wohnungsbau stiegen zwischen 2014 und 2019 um ca. 105 % auf 254 €/m². Gegenüber 2018 ergibt das einen absoluten Anstieg um 55 €/m².

Die Mietpreisentwicklung in Leipzig insgesamt ist sowohl durch Anstiege als auch durch räumliche und segmentbezogene Ausdifferenzierungen gekennzeichnet. Die durchschnittlichen Nettokaltmieten im Bestand (Kommunale Bürgerumfrage) stiegen zwischen 2015 und 2019 um 14 % auf 6,03 €/m². Deutlich stärker stiegen die Angebotsmieten (Quelle: empirica-Preisdatenbank) an. Zwischen 2015 und 2019 erhöhte sich der durchschnittliche Angebotsmietpreis von 5,67 €/m² auf 7,00 €/m², das entspricht einem Anstieg von über 23 %. Nach Baualtersklassen differenziert bestehen dabei große Unterschiede: Wohnungen im Plattenbau wurden 2019 für durchschnittlich 6,00 €/m², in der Gründerzeit für 7,11 €/m² und im ab 2015 errichteten Neubau für 10,50 €/m² angeboten.

	2018	2019	Tendenz
Wohnungsnachfrage			
Einwohnerzahl	596.517	601.668	↗
Natürliche Einwohnerentwicklung	+304	+248	↘
Wanderungssaldo	+6.974	+6.113	↘
Altersdurchschnitt	42,5 Jahre	42,5 Jahre	
Zahl der Haushalte	339.004	342.903	↗
Anteil Einpersonenhaushalte	54,3 %	54,8 %	↗
Durchschnittliche Wohnfläche pro Einwohner	46,7 m²	47,2 m²	↗
Wohnungsangebot			
Wohnungen	339.094 WE	341.419 WE	↗
Leerstand (Schätzung)	17.900 WE	16.700 WE	↘
Leerstandquote (Gesamtleerstand)	5,3 %	4,9 %	↘
Leerstandquote (marktaktiver Leerstand)	2,5 %	2,2 %	↘
Baufertigstellungen	2.314 WE	2.356 WE	↗
in neuen Ein- und Zweifamilienhäusern	265 WE	261 WE	→
in neuen Mehrfamilienhäusern	1.660 WE	1.302 WE	↘
in bestehenden Gebäuden	386 WE	790 WE	↗
Baugenehmigungen			
in neuen Ein- und Zweifamilienhäusern	242 WE	287 WE	↗
in neuen Mehrfamilienhäusern	2.621 WE	3.473 WE	↗
in bestehenden Gebäuden	863 WE	566 WE	↘
Mieten			
Durchschnittliche Bestandsmiete (nettokalt)	5,88 €/m²	6,03 €/m²	↗
Durchschnittliche Bestandsmiete (warm)	8,21 €/m²	8,18 €/m²	→
Durchschnittliche Angebotsmiete (nettokalt)	6,70 €/m²	7,00 €/m²	↗

2. Wohnungsnachfrage

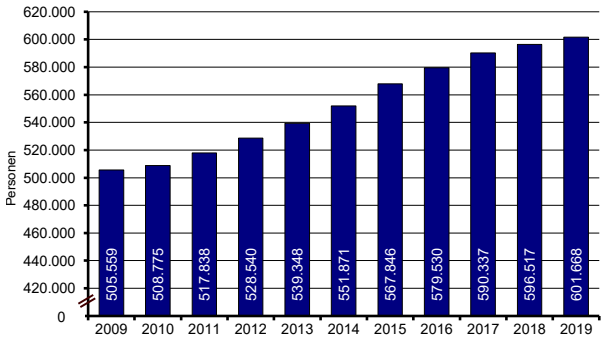
2.1 Bevölkerungsentwicklung

Leipzigs Bevölkerungszuwachs lag, trotz anhaltender leicht rückläufiger Tendenz, vom Jahr 2018 zu 2019 bei 0,9 % (+ 5.151 Personen). Zwischen 2015 und 2019 nahm die Einwohnerzahl im Einwohnerregister der Stadt insgesamt um etwa 49.800 auf 601.668 Personen zu (Abb. 1). Der größte jährliche Zuwachs (+ 16.000 Personen) erfolgte aufgrund der starken Flüchtlingszuwanderung im Jahr 2015. Über das Jahr 2018 dagegen stieg die Einwohnerzahl noch um 6.180 Personen (+ 1,0 %). Das Statistische Landesamt Sachsen weist für Leipzig Ende 2019 eine Einwohnerzahl von 593.145 aus[1].

Der Einwohnerzuwachs beruht zum größten Teil auf einer positiven Wanderungsbilanz, insbesondere in den Altersgruppen der 18- bis unter 25-Jährigen sowie der 25- bis unter 35-Jährigen. 2019 betrug der Wanderungsgewinn 6.113 Personen und fällt damit 861 Personen niedriger aus als 2018 (Abb. 2).

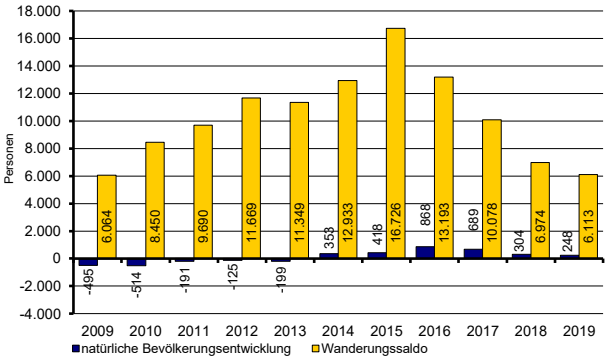
Neben der nachlassenden Wanderungsdynamik hat sich die Zahl der Geburten in den vergangenen Jahren bis 2017 kontinuierlich erhöht, so dass seit 2014 jährlich Geburtenüberschüsse (2018: + 304 und 2019: + 248) erzielt werden (Abb. 2). 2019 standen 6.444 Geburten 6.196 Sterbefälle gegenüber, wobei die Geburtenzahlen seit dem Jahr 2018 zurückgehen.
Neben der natürlichen Bevölkerungsentwicklung und der Wanderung beeinflussen umfangreiche Registerbereinigungen[2] die Zahlen zur Einwohnerentwicklung. Nachdem bis 2014 jährlich wenige Hundert Registerbereinigungen vorgenommen wurden, ist ihre Zahl zwischendurch stark angestiegen (2016 Saldo bei - 2.377 Personen). 2019 betrug die Anzahl der Bereinigungen - 1.210 Personen zu Ungunsten der Stadt Leipzig.

Abb. 1: Bevölkerungsentwicklung der Stadt Leipzig 2009 – 2019



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

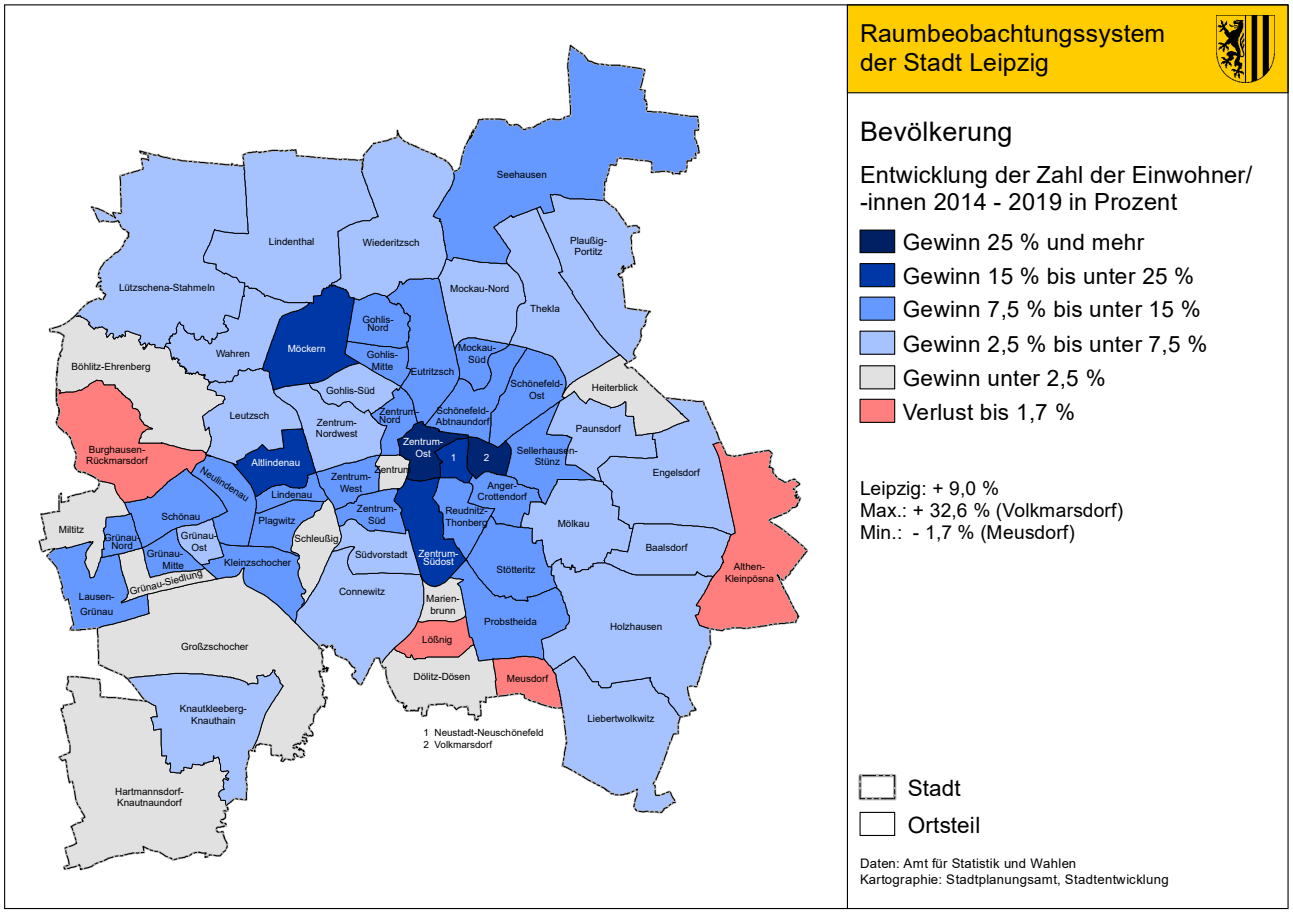
Abb. 2: Bevölkerungsentwicklung der Stadt Leipzig nach Komponenten 2009 – 2019



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

1: Die amtliche Einwohnerzahl für 2019, die das Statistische Landesamt Sachsen veröffentlicht, ist rund 8.500 kleiner als die Einwohnerzahl des Einwohnerregisters der Stadt Leipzig. Da es zu erheblichen zeitlichen Verzögerungen bei der Datenbereitstellung durch das Statistische Landesamt kommt, werden im Bericht die Daten des kommunalen Einwohnerregisters dargestellt.

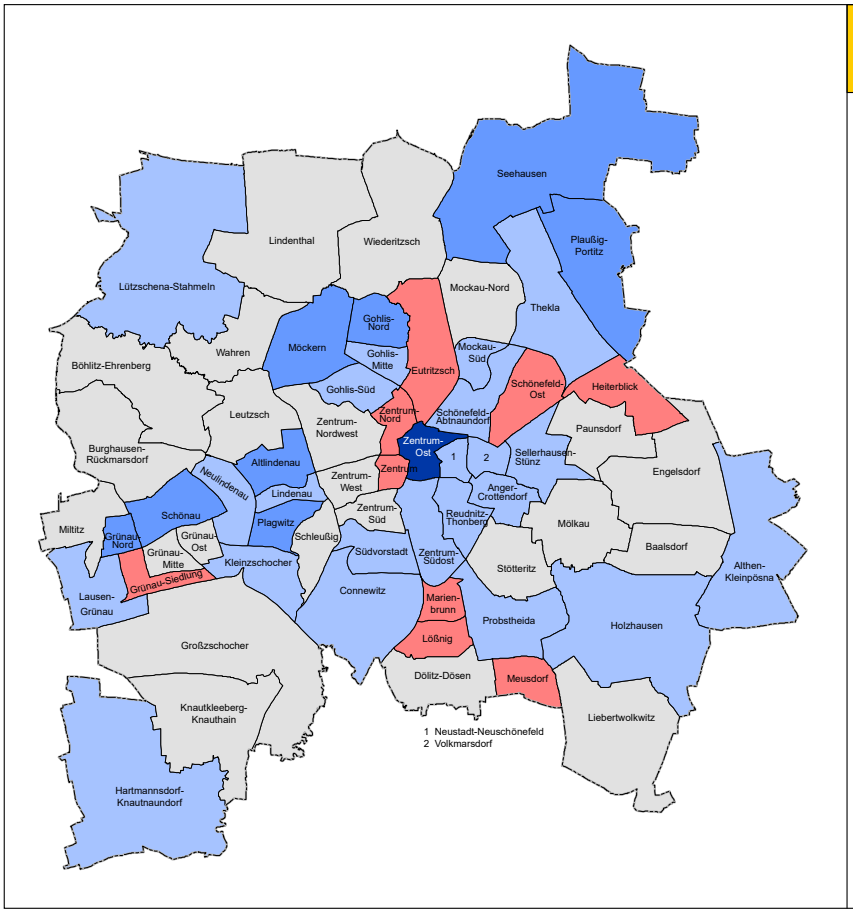
2: Bei Registerbereinigungen handelt es sich um Korrekturen des Einwohnerregisters von Personen, die nachweislich nicht mehr in Leipzig leben oder vorher nicht im Einwohnerregister geführt wurden. In der Regel überwiegt die Zahl der Streichungen aus dem Register, weil Fortzüge nicht ordnungsgemäß gemeldet und erfasst wurden.



Seit 2014 verzeichnen insbesondere Ortsteile östlich und südöstlich des Zentrums, im Leipziger Westen sowie am nordwestlichen Innenstadtrand Einwohnergewinne von mehr als 15 %. Das größte Einwohnerwachstum erfolgte mit einem Plus von 32,6 % in Volkmarsdorf. Vor allem waren jene innerstädtischen Ortsteile von starken Einwohnerzuwächsen gekennzeichnet, die in den vergangenen Jahren hohe Leerstände oder eine größere Bautätigkeit und damit ein entsprechendes Zuzugspotenzial aufwiesen.

Die Ortsteile entlang des Auwaldes von Gohlis-Mitte bis Connewitz wachsen mittlerweile unterdurchschnittlich. Das Wachstum der innerstädtischen Ortsteile speist sich dabei aus einer positiven Wanderungsbilanz – vor allem durch Außenwanderung – und in zunehmendem Maße auch aus Geburtenüberschüssen. Auch in den vorwiegend durch DDR-Wohnungsbau geprägten Ortsteilen wie Grünau, Schönefeld-Ost und Paunsdorf ist die Einwohnerzahl im Vergleich zu 2014 um bis zu 11,6 % gestiegen. Die Einwohnergewinne beruhen auf positiven Wanderungssalden, die natürliche Einwohnerentwicklung ist nach wie vor negativ. Die stärker durch individuellen Wohnungsbau geprägten Ortsteile der äußeren Stadt sind zwischen 2014 und 2019, bis auf wenige Ausnahmen, ebenfalls durch Einwohnergewinne bzw. stabile Einwohnerzahlen geprägt. Den größten Einwohnerzuwachs in Höhe von 9,6 % verzeichnete der Ortsteil Seehausen.

Im Vergleich zum Vorjahr stiegen die Einwohnerzahlen mit 7,1 % im Ortsteil Zentrum-Ost erneut am stärksten. Weitere Ortsteile mit einem überdurchschnittlichen Einwohnergewinn befinden sich westlich des Zentrums: Altlindenau, Plagwitz sowie Schönau und Grünau-Nord. Des Weiteren die nordwestlich des Zentrums gelegenen Ortsteile: Gohlis-Nord und Möckern sowie im Nordosten die Ortsteile See-hausen und Plaußig-Portiz.



Raumbeobachtungssystem der Stadt Leipzig

Bevölkerung

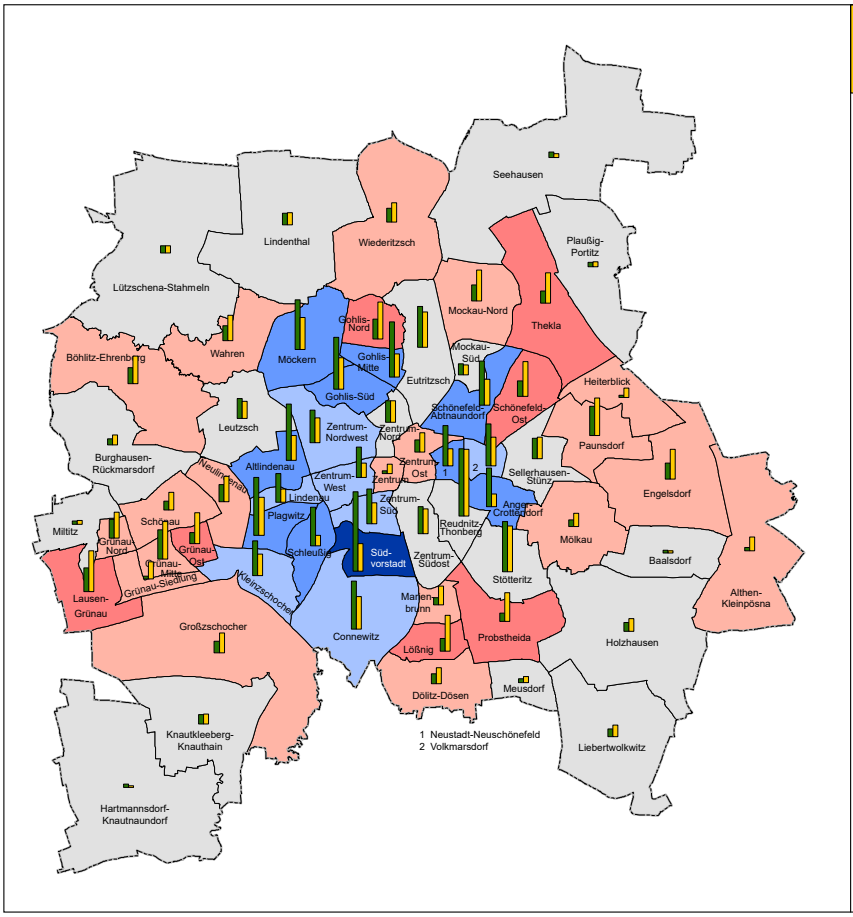
Entwicklung der Zahl der Einwohner/ -innen 2018 - 2019 in Prozent

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

Leipzig: + 0,9 %
Max.: + 7,1 % (Zentrum-Ost)
Min.: - 1,4 % (Meusdorf)

- Stadt
- Ortsteil

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



Raumbeobachtungssystem der Stadt Leipzig

Bevölkerung

Natürliche Bevölkerungsentwicklung 2019 bezogen auf Personen

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

300 Geburten
150 Sterbefälle

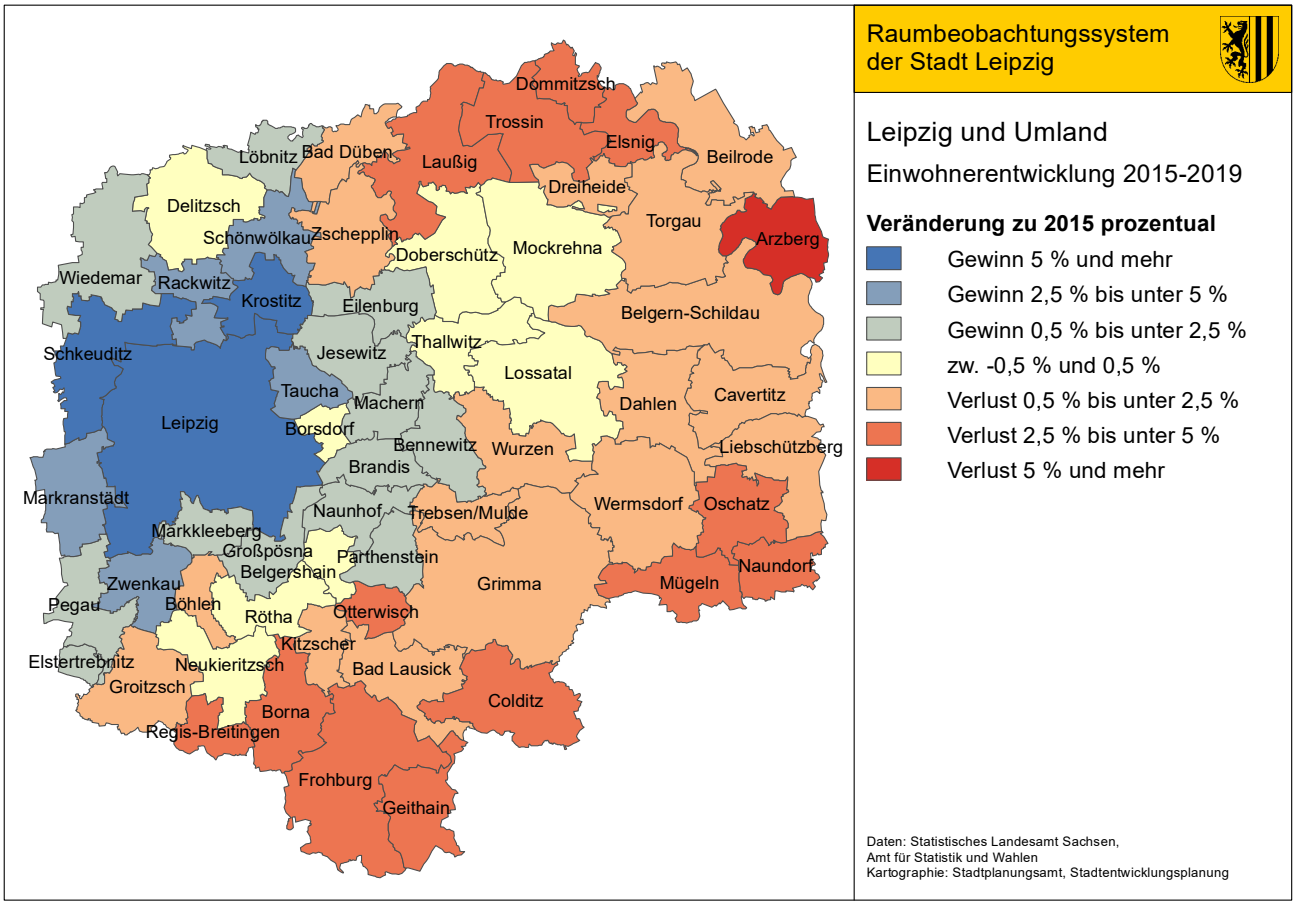
- Stadt
- Ortsteil

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

Vereinzelt verzeichneten sowohl inner- als auch randstädtische Ortsteile im Vergleich zum Vorjahr leichte bis stärkere Einwohnerrückgänge, die überwiegend auf eine negative natürliche Bevölkerungsentwicklung zurückzuführen sind. Die stärksten prozentualen Rückgänge gab es mit -1,4 % in Meusdorf sowie mit -1,2 % im Ortsteil Grünau-Siedlung. Insgesamt entwickeln sich die Einwohnerzahlen der randstädtischen Ortsteile weniger dynamisch als die der innerstädtischen.

Einwohnerentwicklung in der Region

Parallel zum starken Einwohnerwachstum der Stadt Leipzig stellt sich die Einwohnerentwicklung der Kommunen im nahen Leipziger Umland ebenfalls positiv dar. Waren vor Jahren lediglich Städte wie Markkleeberg und Markranstädt von Einwohnerzuwächsen gekennzeichnet, steigen inzwischen die Einwohnerzahlen fast aller Kommunen im näheren Leipziger Umland. Gegenüber 2015 wuchsen mit mehr als 5 % die Einwohnerzahlen in Krostitz und Schkeuditz am stärksten. Insgesamt weisen die weiter entfernt gelegenen Umlandgemeinden gegenüber 2015 weitgehende Einwohnerrückgänge auf. Dabei zeichnet sich bei einigen dieser Umlandgemeinden in „zweiter Reihe“ - im betrachteten Zeitraum - eine Trendumkehr ab. Hier sanken die Einwohnerzahlen nicht weiter, sondern blieben auf stabilem Niveau oder nahmen leicht zu.



2.2 Wanderung

Das Wanderungsgeschehen spielt bei der Einwohnerentwicklung Leipzigs eine zentrale Rolle. 2019 standen 33.962 Zuzügen 27.849 Fortzüge gegenüber (Tab. 1). Daraus resultiert ein Wanderungsgewinn von 6.113 Personen. Im Vergleich zum Vorjahr ist die Zahl der Zuzüge geringfügig um 76 und die Zahl der Fortzüge um 937 erneut gestiegen. Im Vergleich der vergangenen zehn Jahre hat sich die Zahl der Zuzüge nach Leipzig seit 2009 von 25.230 um über 8.700 Personen erhöht.

Im gleichen Zeitraum markiert die Zahl der Fortzüge im Jahr 2019 einen neuen Höchststand. Infolge dessen hat sich der Wanderungsgewinn im betrachteten 10-Jahres-Zeitraum vom Allzeithoch in 2015 mehr als halbiert und bewegt sich mittlerweile auf dem gleich hohen Niveau des Jahres 2009.

In den ausgewiesenen Wanderungsgewinnen ist auch die Zuwanderung von Geflüchteten inbegriffen. 2017 nahm Leipzig noch 974 Geflüchtete auf. 2018 wurden der Stadt Leipzig 887 Geflüchtete zugewiesen im Jahr 2019 waren es nur noch 750. Somit ist jenseits des Zuzugs an Geflüchteten das Wanderungsvolumen in den letzten zehn Jahren gestiegen.

2018 speisten sich die Wanderungsgewinne noch jeweils zu rund 25 % aus den neuen bzw. den alten Bundesländern und 50 % dem Ausland. 2019 veränderte sich dieses Verhältnis. Knapp 46 % der Wanderungsgewinne stammen aus den neuen Bundesländern, nur noch rund 21 % aus den alten Bundesländern sowie 33 % aus dem Ausland. Gegenüber dem unmittelbaren Leipziger Umland verlor Leipzig 1.550 Personen (Abb. 3). Im Vergleich zum Vorjahr hat sich das Wanderungsdefizit gegenüber den direkten Umlandkreisen nochmals um über 80 Personen erhöht und entspricht in etwa dem Niveau von 2016. Zwischen 2001 und 2013 hingegen war der Wanderungssaldo positiv.

Tab. 1: Wanderungen der Leipziger Hauptwohnbevölkerung 2009 – 2019

	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019
Zuzüge	25.230	27.034	29.798	31.658	32.355	35.381	40.963	40.052	36.013	33.886	33.962
Fortzüge	19.166	18.584	20.108	19.989	21.006	22.448	24.294	26.859	25.935	26.912	27.849
Saldo	6.064	8.450	9.690	11.669	11.349	12.933	16.669	13.193	10.078	6.974	6.113

Quelle: Einwohnerregister, Ordnungsamt, Amt für Statistik und Wahlen

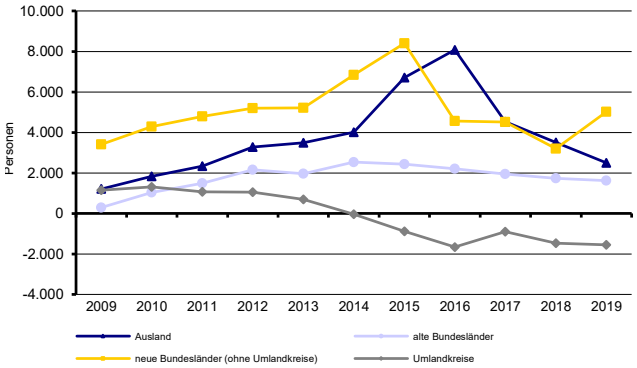
Gegenüber den sonstigen neuen Bundesländern ist der Wanderungssaldo im Jahr 2018 von 4.509 auf einen neuen Tiefststand von 3.200 Personen seit 2009 gesunken. 2019 gab es jedoch wieder einen deutlichen Anstieg um über 1.800 auf 5.010 Personen. Der Wanderungssaldo gegenüber den alten Bundesländern ging 2018 um etwa 200 Personen und 2019 um nochmals 125 auf 1.616 Personen zurück. Die Zuwanderung aus dem Ausland ist in Leipzig erneut gesunken. 2018 betrug der Wanderungsgewinn 3.500 Personen und 2019 waren es 2.499 Personen. Dies sind rund 1.000 Personen weniger als im Jahr zuvor.

Leipzig gewann 2018 und 2019 nicht mehr in allen Altersklassen an Einwohnern (Abb. 4). In der Altersgruppe 0 bis unter 6 Jahre ist der Wanderungssaldo mit minus 811 Personen das dritte Jahr in Folge negativ. Weitere Verluste gab es im Jahr 2019 in den Altersgruppen der 35 bis 45-Jährigen (- 326 Personen) sowie der 45 bis 55-Jährigen (- 22 Personen). Die Gruppen der 18- bis unter 25-Jährigen und der 25- bis unter 35-Jährigen stellen mit Wanderungsgewinnen von 5.881 bzw. 939 Personen nach wie vor die größten Zuwanderungsgruppen dar.

Wie in den Vorjahren erzielte die überwiegende Zahl der Ortsteile 2019 einen Wanderungsgewinn gegenüber dem Vorjahr. Große Gewinne von 3,5 % und mehr verzeichneten, bezogen auf den Bevölkerungsstand zum Jahresende, nur noch vereinzelte Ortsteile wie z.B. Zentrum-Ost, Gohlis-Nord, Plaußig-Portiz, Schönau und Probstheida. Im Vergleich zum Vorjahr verzeichnen die Ortsteile Möckern und Schleußig einen Verlust von mehr als 0,5 %. Die Verluste für den Ortsteil Möckern sind insbesondere auf das Verhältnis der registrierten Zu- und Abgänge der Erstaufnahmeeinrichtung zurückzuführen.

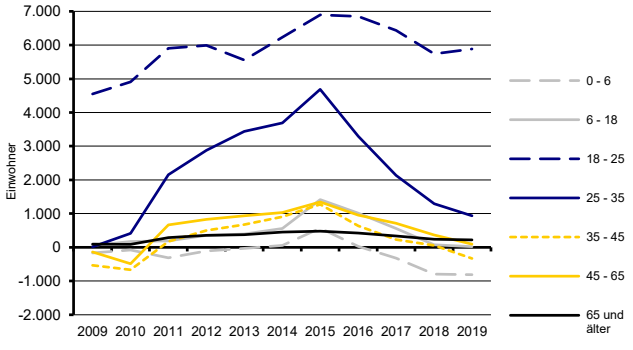
Unterschiede zwischen den Ortsteilen werden auch deutlich, wenn Binnen- und Außenwanderung differenziert betrachtet werden. So erzielen fast alle Ortsteile Außenwanderungsgewinne – am stärksten im Zentrum, Zentrum-Ost und Zentrum-Südost. In der Binnenwanderung (innerstädtische Umzüge) verlieren insbesondere die innerstädtischen Ortsteile Zentrum, Zentrum-Nord sowie Zentrum-Südost. Etwas geringer sind die Binnenwanderungsverluste in den Ortsteilen entlang des Auwaldes von Möckern bis zur Südvorstadt. Ebenfalls Verluste an die übrigen Ortsteile der Stadt haben Schleußig, Lindenau, Eutritzsch, Neustadt-Neuschönefeld, Marienbrunn, Lößnig und Meusdorf. Deutlich positiv von der Binnenwanderung profitieren die Ortsteile Schönau, Plaußig-Portiz und Probstheida.

Abb. 3: Wanderungssalden Leipzigs gegenüber Umland, neue Bundesländer, alte Bundesländer und dem Ausland 2009 – 2019

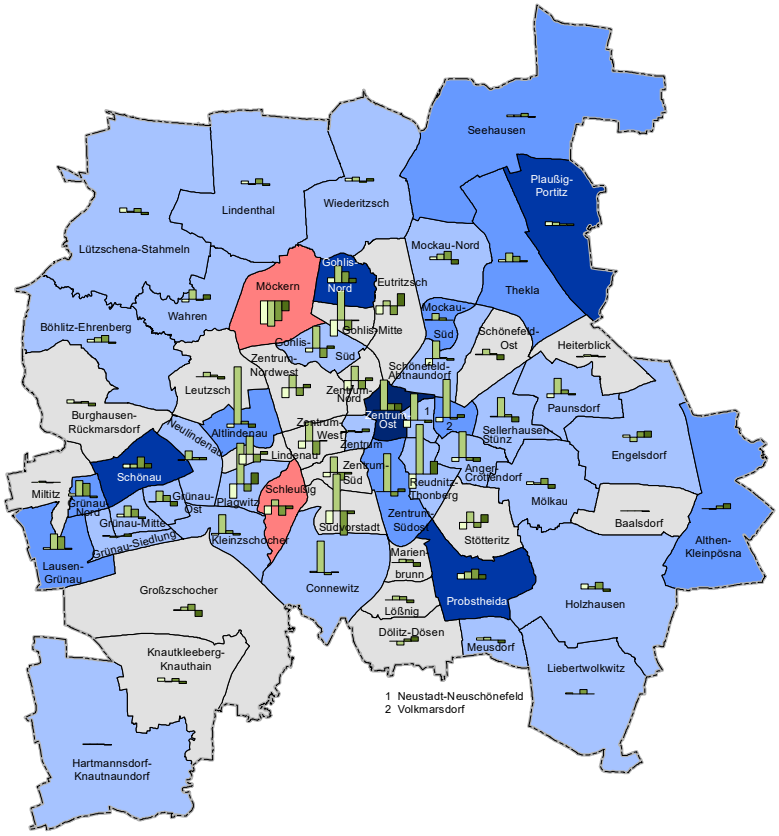


Quelle: Ordnungsamt, Stadt Leipzig, Amt für Statistik und Wahlen

Abb. 4: Wanderungssaldo der Stadt Leipzig nach Altersgruppen 2009 – 2019



Quelle: Statistisches Landesamt Sachsen, ab 2013: Ordnungsamt, Amt für Statistik und Wahlen



Raumbeobachtungssystem der Stadt Leipzig

Bevölkerung

Wanderungssaldo 2019
Veränderung zum Vorjahr in Prozent

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

Max.: + 8,5% (Zentrum-Ost)
Min.: - 4,7% (Möckern)

Wanderungssaldo nach Altersgruppen 2019

0-18 18-35 35-65 über 65 Jahre

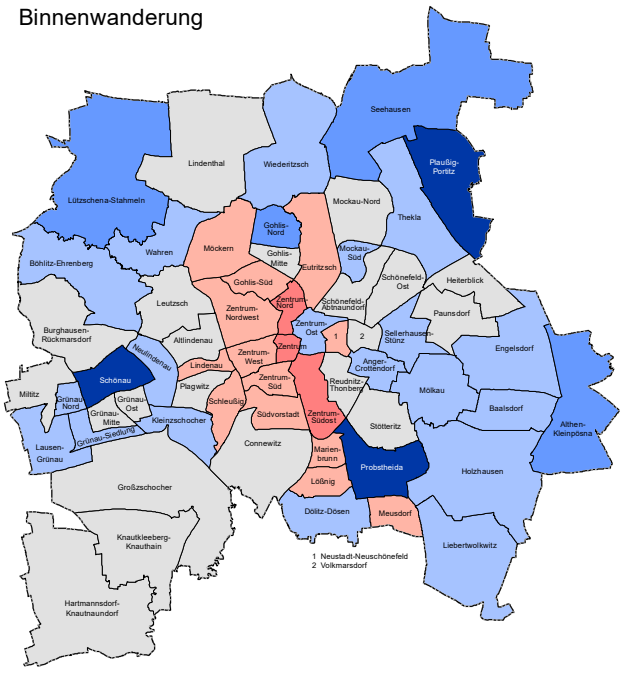
Stadt
Ortsteil

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

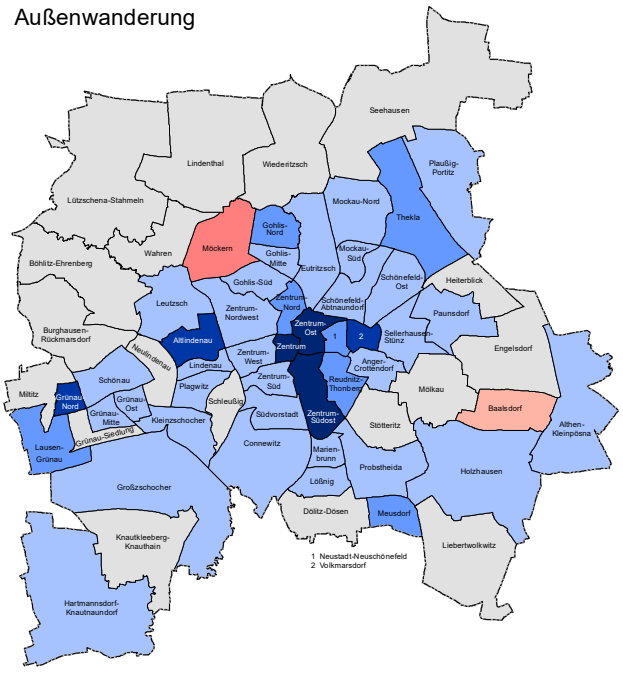
Raumbeobachtungssystem der Stadt Leipzig

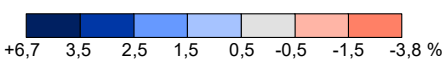
Binnen- und Außenwanderungssaldo 2019
Veränderung zum Vorjahr in Prozent

Binnenwanderung



Außenwanderung





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

Innerstädtische Mobilität

Die innerstädtische Mobilität ist ein Indikator, mit dem auf Veränderungen in der An- bzw. Entspannung des Wohnungsmarktes geschlossen werden kann und der in der Wohnungsmarktbeobachtung vielerorts verwendet wird. Bei einem angespannten Wohnungsmarkt geht die Anzahl der innerstädtischen Umzüge zurück. Die Quote der Umzüge innerhalb der Stadt Leipzig bezogen auf die Wohnbevölkerung ist 2018 erneut rückläufig und reduzierte sich gegenüber dem Vorjahr um einen halben Prozentpunkt auf 8,2 % (Tab. 2). Im Jahr 2019 verblieb die Umzugsquote auf dem gleichen Niveau. Die Entwicklung der letzten zehn Jahre zeigt auf, dass die innerstädtische Mobilität auf lange Sicht gesunken ist. Eine Ausnahme bilden die die Jahre 2015 und 2016. Hier gab es einen leichten Anstieg, bedingt durch die hohe Zahl an Flüchtlingen und deren Umzüge in bzw. aus (Interims-)Unterkünften sowie durch Auszüge in eigene Wohnungen.

Tab. 2: Umzüge innerhalb der Stadt Leipzig in Prozent der Wohnbevölkerung 2009 – 2019

	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019
Innerstädtische Mobilität (Umzugsquote)	10,2	10,1	10,0	9,8	9,5	9,3	9,6	9,7	8,7	8,2	8,2

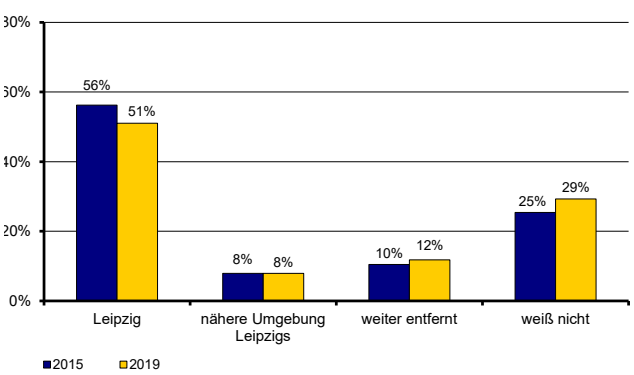
Quelle: Amt für Statistik und Wahlen Leipzig

Umzugsabsichten und -gründe (Kommunale Bürgerumfrage (KBU))

Der Anteil derjenigen, die laut KBU in den nächsten zwei Jahren sicher oder möglicherweise umziehen wollen, lag 2019 mit 34 % fünf Prozentpunkte niedriger als im Jahr 2015. Nur noch 51 % dieser Personen möchte dabei innerhalb Leipzigs umziehen (Abb. 5). Im Vergleich zu 2015 ging dieser Anteil weiter zurück. 8 % bzw. 12 % der Befragten gaben das Leipziger Umland bzw. ein weiter entferntes Umzugsziel an. Im Jahr 2015 gaben dies 8 % bzw. 10 % der Befragten an.

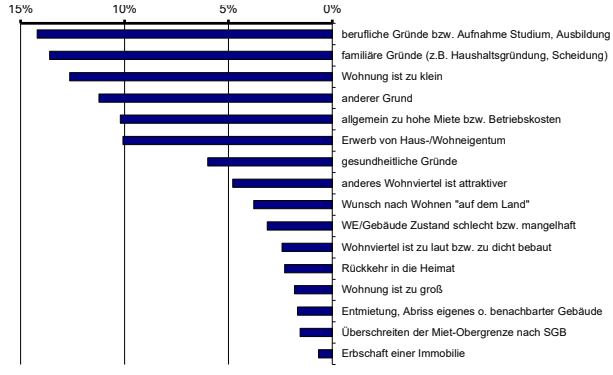
Laut KBU 2019 stellen nach den „beruflichen Gründen bzw. die Aufnahme einer Ausbildung“ die „familiären Gründen“ einen wichtigen Umzugsgrund dar. Danach folgen mit knapp 13 % die Angaben „Wohnung ist zu klein“, „andere Gründe“ (11 %) sowie mit 10 % die Kategorie „allgemein zu hohe Miete bzw. Betriebskosten“ (Abb. 6). Der Anteil an Personen, welcher aus gesundheitlichen Gründen umziehen muss, lag für die Jahre 2018/2019 bei ca. 5 %. Knapp 8 % der Befragten Personen gaben an wegen des Erwerbs von Wohneigentum umziehen zu wollen.

Abb. 5: Umzugsziel der Umzugswilligen 2015 und 2019 (Kommunale Bürgerumfrage



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

Abb. 6: Umzugsgründe 2019 (Kommunale Bürgerumfrage)



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

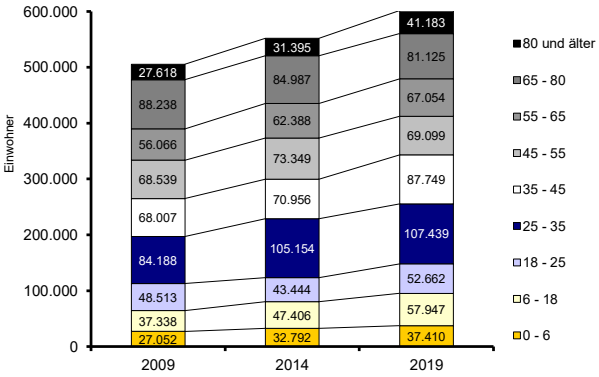
2.3 Altersstruktur

Stadtweit nahmen die Einwohnerzahlen in fast allen Altersgruppen zu. Zugleich ist die Altersstrukturentwicklung weiterhin von Brüchen, den so genannten demographischen Wellen, beeinflusst. Die größten Zunahmen verzeichnen die Altersgruppen der 25- bis unter 35-Jährigen, der 6- bis unter 18-Jährigen und der 35- bis unter 45-Jährigen (Abb. 7). Die Einwohnerzahl in der Altersgruppe der 65- bis unter 80-Jährigen nahm aufgrund der Geburtenausfälle des 2. Weltkrieges zwischen 2009 und 2019 um rund 7.100 Personen ab. Die Zahl der hochaltrigen Menschen (80 Jahre und älter) ist dagegen weiter angewachsen. Infolge der Wanderungsgewinne in den Altersgruppen der jungen Erwachsenen sowie der steigenden Geburtenzahlen ist der Altersdurchschnitt der Bevölkerung von 44,0 Jahre in 2010 auf 42,5 Jahre im Jahr 2019 gesunken. Dies entspricht dem gleichen Wert wie im Vorjahr.

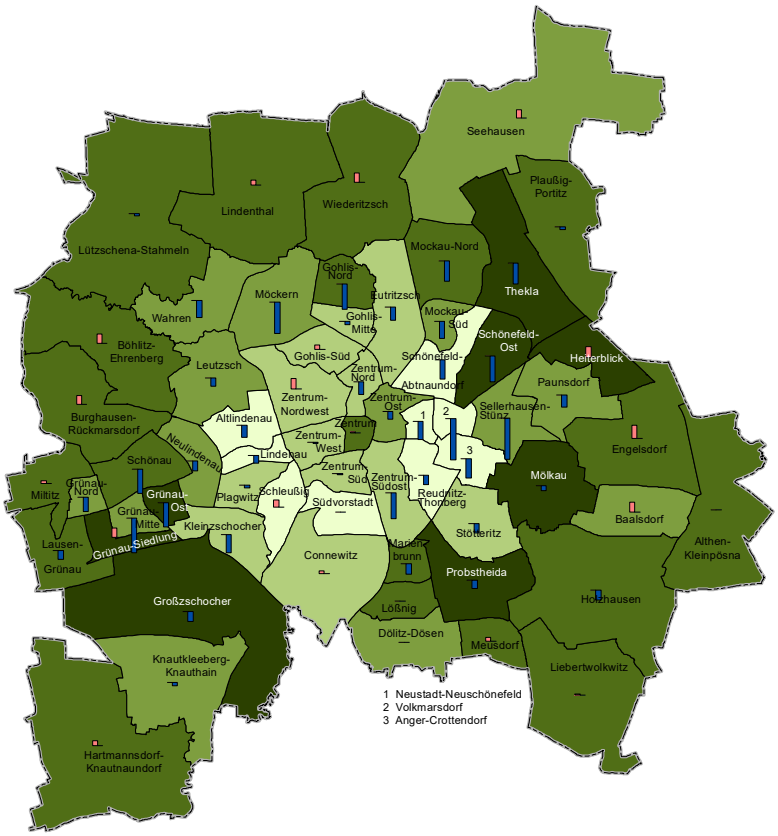
Hinsichtlich Durchschnittsalter und Altersstruktur bestehen stadträumlich große Unterschiede. In den innerstädtischen, vorwiegend gründerzeitlich geprägten Ortsteilen liegt das Durchschnittsalter überwiegend unter 42 Jahren. In diesen Ortsteilen leben viele Familien und junge Erwachsene, vielfach ist die Hälfte der Einwohner unter 35 Jahre alt. Der Anteil der 65-Jährigen und älteren hingegen ist vergleichsweise gering. Den geringsten Altersdurchschnitt hat weiterhin Lindenau mit 34,4 Jahren. Viele Jahre war Grünau-Ost der Ortsteil mit dem höchsten Durchschnittsalter. 2019 ist es weiterhin wie in den beiden Vorjahren Grünau-Siedlung mit durchschnittlich 54 Jahren.

Andere eher durch Großsiedlungen geprägte Ortsteile wie Grünau-Ost, Schönefeld-Ost, Heiterblick, und Großzschocher sowie Ortsteile im Übergangsbereich von innerer zu äußerer Stadt wie Probstheida, Thekla oder Mölkau, weisen weiterhin hohe Altersdurchschnitte auf (50 Jahre und mehr). Jeweils ein Drittel der Einwohner dort ist 65 Jahre oder älter. Die jüngeren Altersklassen hingegen sind unterdurchschnittlich besetzt. Von der Entstehungszeit her jüngere Großsiedlungsbestände wie Paunsdorf und Grünau-Nord weisen noch geringere Durchschnittsalter auf. In den Ortsteilen der äußeren Stadt beträgt das Durchschnittsalter zwischen 42 und 49 Jahren. Die überwiegende Zahl dieser Ortsteile weisen überdurchschnittliche Anteile an 6- bis unter 18-jährigen Kindern und Jugendlichen und über 45-Jährigen auf. Im städtischen Vergleich nimmt der Altersdurchschnitt in diesen Ortsteilen am stärksten zu, während er in weiten Teilen der inneren Stadt sinkt.

Abb. 7: Einwohnerentwicklung der Stadt Leipzig nach Altersgruppen 2009, 2014 und 2019



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



Raumbeobachtungssystem der Stadt Leipzig

Bevölkerung

Durchschnittsalter 2019

- unter 38 Jahre
- 38 bis unter 42 Jahre
- 42 bis unter 46 Jahre
- 46 bis unter 50 Jahre
- 50 Jahre und mehr

Veränderung des Durchschnittsalters 2014 - 2019 in Jahren

+ 1 Jahre — - 2 Jahre

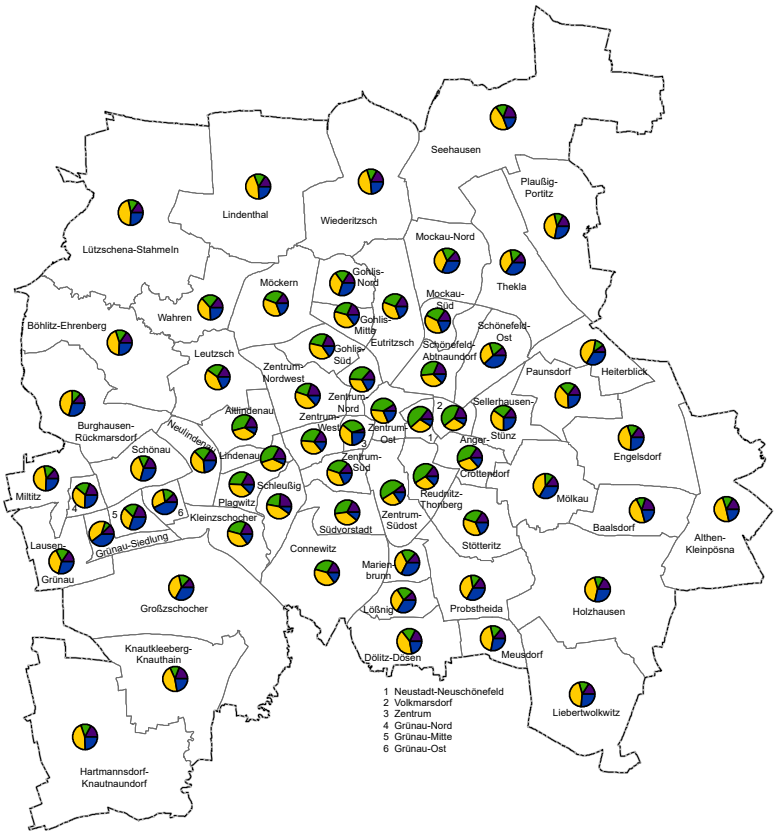
Durchschnittsalter	Veränderung
Leipzig: 42,5	- 0,9
Max.: 54,0 (Grünau-Siedlung)	+ 1,1 (Engelsdorf)
Min.: 34,5 (Lindenau)	- 3,4 (Volkmarsdorf)

Die Berechnung des Durchschnittsalters erfolgt zum 30.06. des Jahres

Stadt

Ortsteil

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



Raumbeobachtungssystem der Stadt Leipzig

Bevölkerung

Altersstruktur - Anteil der Einwohner/-innen nach Altersgruppen 2019

- 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, Stadtentwicklung

Bei der kleinräumigen Entwicklung der Einwohnerstruktur und damit des Altersdurchschnitts hat sich in den vergangenen Jahren ein Wandel vollzogen. Es stehen sich nicht mehr allein Ortsteile mit geringem und weiter sinkendem Durchschnittsalter und Ortsteile mit hohem, weiter zunehmendem Durchschnittsalter, gegenüber. Vielmehr differenziert sich die Einwohnerentwicklung aus. Im Verlauf der letzten fünf Jahre ist festzustellen, dass sich einige durch Großsiedlungen und Überalterung geprägte Ortsteile beginnen zu verjüngen. Hauptursache sind Wanderungsgewinne in den Altersgruppen von unter 65 Jahren. Im Gegensatz dazu, wird nicht jeder der innerstädtischen Ortsteile kontinuierlich jünger. Neben den Ortsteilen Schleußig, Gohlis-Süd, und Connewitz ist für den betrachteten Zeitraum 2014 bis 2019 ein stärkerer Anstieg für Zentrum-Nordwest festzustellen. Alterung findet somit nicht nur in den randstädtischen Gebieten statt, sondern auch in einigen gründerzeitlich geprägten Stadtbereichen entlang des Auwaldes.

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[3]. Da mit diesem Generierungsverfahren jährlich Schwankungen auftreten, wird die Entwicklung über mehrere Jahre hinweg betrachtet

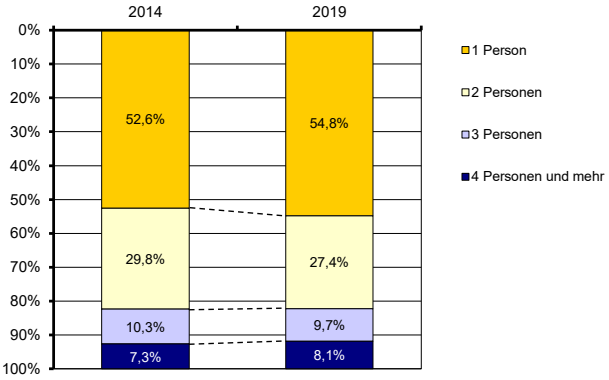
Entsprechend der wachsenden Einwohnerzahl nimmt auch die Zahl der Haushalte zu. 2019 betrug die Gesamtzahl aller statistischen Haushalte 342.903. Dabei ist zu berücksichtigen, dass Personen in Wohngemeinschaften jeweils als Einpersonenhaushalte zählen. Die Zahl der tatsächlichen Wohnhaushalte[4] ist entsprechend geringer. Die Geburtenzahlen sowie der steigende Anteil an Kindern und Jugendlichen an der Gesamtbevölkerung spiegeln sich auch in der zunehmenden Zahl an großen Haushalten wider. So wuchs die Zahl der Haushalte mit vier und mehr Personen seit 2014 um fast 20 % auf einen Anteil von 8,1 % (Tab. 3, Abb. 8). Die Zahl aller Haushalte stieg ebenfalls in diesem Zeitraum um rund 8 %. Zugleich nahm die Zahl der Einpersonenhaushalte auf 187.981 bzw. um 12,8 % in den letzten fünf Jahren zu. 2019 betrug ihr Anteil an allen Haushalten 54,8 %. Der prozentuale Anteil an Zwei- und Dreipersonenhaushalten ist weiter abgesunken.

Tab. 3: Zahl der Haushalte nach Haushaltsgröße und durchschnittliche Haushaltsgröße 2010, 2014 – 2019

		2010	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2014 – 2019
Haushalte		289.870	316.787	325.444	330.948	335.466	339.004	342.903	8,2 %
darunter mit	1 Person	145.369	166.666	172.624	177.305	180.773	184.121	187.981	12,8 %
	2 Personen	89.969	94.371	95.022	94.767	94.981	94.423	94.054	-0,3 %
	3 Personen	33.740	32.582	33.082	33.406	33.326	33.266	33.122	1,7 %
	4 Personen u. mehr	20.792	23.168	24.716	25.470	26.386	27.194	27.746	19,8 %
Durchschnittliche Haushaltsgröße		1,78	1,75	1,75	1,75	1,75	1,75	1,74	

Quelle: Amt für Statistik und Wahlen Leipzig, Ordnungsamt Leipzig

Abb. 8: Anteil der Haushalte nach Haushaltsgröße 2014 und 2019



Quelle: Amt für Statistik und Wahlen Leipzig, Ordnungsamt Leipzig

Ausgehend von der Einwohnerentwicklung der letzten Jahre haben sich die Zahl der Haushalte und sowie die Haushaltsstrukturen in den Ortsteilen verändert. Zwischen 2014 und 2019 ist die Zahl der Haushalte in fast allen Ortsteilen gewachsen. Verluste von 2 % und mehr gab es über die letzten fünf Jahre in Meusdorf (- 7,5 %) und im Ortsteil Zentrum (- 8,6 %).

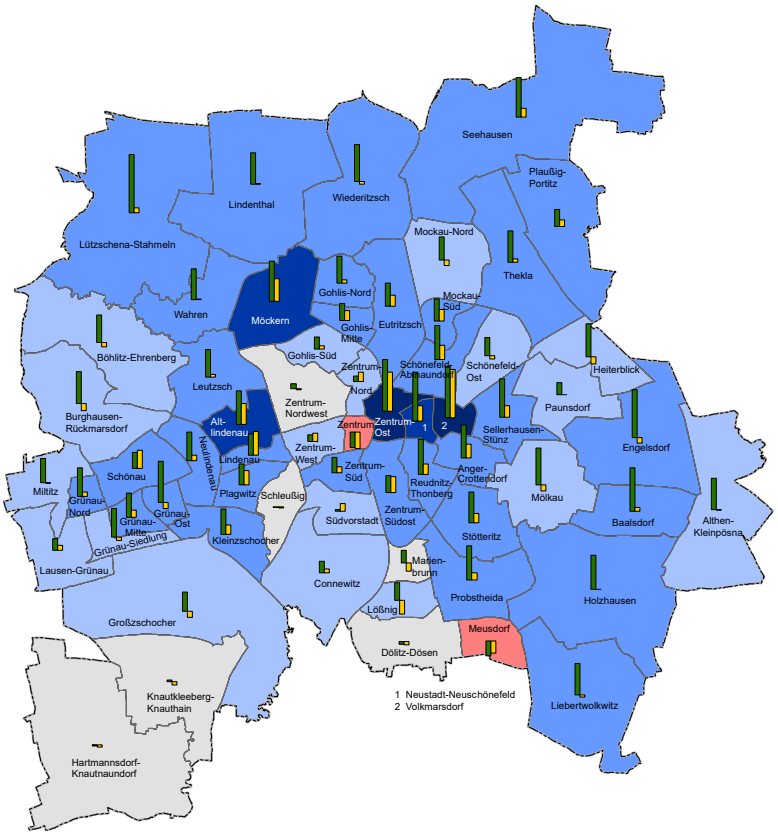
Besonders stark stieg die Zahl der Haushalte in den vorwiegend durch Altbau geprägten Ortsteilen östlich des Zentrums in den Ortsteilen Zentrum-Ost, Neustadt-Neuschönefeld, Volkmarsdorf, Möckern sowie Altlindenau. Spitzenreiter ist Volkmarsdorf mit einem Gewinn von 28,5 % in den letzten fünf Jahren. Weitere Ortsteile mit einem Gewinn von mehr als 15 % sind im Leipziger Westen der Ortsteil Altlindenau (+ 16,1 %) sowie im Nordwesten Möckern mit einem Plus von 18,3 %.

Sowohl die Zahl der Einpersonenhaushalte als auch die der Haushalte mit Kindern entwickelten sich im Zeitraum 2014 bis 2019 bezogen auf die Gesamtstadt überdurchschnittlich. Einen wesentlichen Anstieg von 25 % und mehr bei den Einpersonenhaushalten gab es in den Ortsteilen Volkmarsdorf, Neustadt-Neuschönefeld, Mölkau, Zentrum-Ost und Lützschena-Stahmeln. Im letztgenannten Ortsteil nahm die Zahl der Einpersonenhaushalte von 2014 bis 2019 um 32,6 % zu, die Zahl der Mehrpersonenhaushalte stieg dort dagegen nur um 2,6 %. Ortsteile mit einem überdurchschnittlichen Gewinn (> 15 %) an Mehrpersonenhaushalten sind: Zentrum-Ost und Volkmarsdorf.

50 bis 70 % der Haushalte in den innerstädtischen Ortsteilen sind Einpersonenhaushalte. Entsprechend gering ist die durchschnittliche Haushaltsgröße in diesen Bereichen der Stadt. In den Ortsteilen der äußeren Stadt hingegen überwiegen die Mehrpersonenhaushalte mit einem Anteil von 60 % bis 70 % deutlich. Dies führt zu durchschnittlichen Haushaltsgrößen von 2,0 und mehr. In fast allen dieser Ortsteile erhöhte sich in den vergangenen fünf Jahren vor allem die Zahl der Einpersonenhaushalte deutlich. In Knautkleeberg-Knauthain, Hartmannsdorf-Knautnaundorf und Dölitz-Dösen war die Entwicklung ausgeglichen.

3: Näheres zur methodischen Herangehensweise der Haushaltgenerierung im Statistischen Quartalsbericht IV/2011.

4: Unter Wohnhaushalt werden in einer Wohnung lebende Haushalte verstanden, auch wenn sie nicht zusammen wirtschaften, aber gemeinsam eine Wohnung nachfragen.



Raumbeobachtungssystem der Stadt Leipzig

Bevölkerung

Entwicklung der Zahl der Haushalte 2014 - 2019 in Prozent

- Gewinn 25 % und mehr
- Gewinn 15 % bis unter 25 %
- Gewinn 5 % bis unter 15 %
- Gewinn 2 % bis unter 5 %
- ausgeglichen (zw. -2 % und 2 %)
- Verlust 2% und mehr

Leipzig: + 8,2 %
Max.: + 28,5 % (Volkmarsdorf)
Min.: - 8,6 % (Zentrum)

Entwicklung der Zahl der Ein- und Mehrpersonenhaushalte 2014 - 2019 in Prozent

20 % Einpersonenhaushalt — 10 % Mehrpersonenhaushalt

- Stadt
- Ortsteil

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

Raumbeobachtungssystem der Stadt Leipzig

Bevölkerung

Durchschnittliche Haushaltsgröße 2019

- 2,0 und mehr
- 1,8 bis unter 2,0
- 1,6 bis unter 1,8
- unter 1,6

Leipzig: 1,7
Max.: 2,4 (Baalsdorf)
Min.: 1,4 (Zentrum)

Anteil der Haushalte nach Zahl der Personen je Haushalt 2019

- 1 Person
- 2 Personen
- 3 Personen
- 4 Personen

- Stadt
- Ortsteil

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

Tab. 4: Durchschnittliche Wohnfläche je Einwohner in Leipzig in m² (Kommunale Bürgerumfrage) 2009 – 2019

	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019
Insgesamt	45,6	45,4	46,3	47,0	47,6	45,6	45,0	45,1	46,2	46,7	47,2
Darunter Haushalte mit											
1 Person	55,4	55,7	56,1	57,4	59,5	54,1	54,7	54,3	55,9	57,1	57,1
2 Personen	37,6	36,9	37,7	38,5	38,2	38,6	38,0	38,9	39,1	40,1	39,0
3 Personen	30,6	30,0	29,9	30,1	30,6	33,2	30,1	31,7	30,4	29,7	30,8
4 und mehr Personen	24,9	26,5	26,7	27,1	26,5	27,2	25,9	24,6	26,0	27,2	27,2

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

Im Jahr 2019 betrug die durchschnittliche Wohnfläche je Einwohner laut Kommunaler Bürgerumfrage 47,2 m² (Tab. 4). Sie stieg das vierte Jahr in Folge, nachdem sie 2015 auf 45,0 m² je Einwohner gesunken war. Je mehr Personen im Haushalt leben, desto geringer ist die Pro-Kopf-Wohnfläche. So stehen Personen in Haushalten mit 4 und mehr Personen mit knapp 27,2 m² pro Person weniger als halb so viel Wohnfläche zur Verfügung als Einpersonenhaushalten mit 57,1 m².

2.5 Beschäftigung und Einkommen

Der Beschäftigtenzuwachs der vergangenen Jahre hielt auch 2018/2019 an. Die Zahl der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten am Wohnort wuchs im Vergleich zum Vorjahr um 5.363 bzw. 2,3 % auf 240.794 Beschäftigte (Abb. 9). Die Zahl der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten am Arbeitsort betrug 272.873 für das Jahr 2019. Im Vergleich zu 2014 hat sich die Beschäftigtenzahl (am Wohnort) um knapp 20 % (+ 37.767) erhöht. Die Zahl der geringfügig entlohnten Beschäftigten (am Wohnort) betrug im Jahr 2018 rund 34.700 Personen und stieg 2019 auf 35.217. Dies markiert einen neuen Höchststand innerhalb der letzten zehn Jahre. Parallel zum Beschäftigtenzuwachs ging die Zahl der Arbeitslosen seit 2014 um 7.604 auf 18.637 Personen und die Arbeitslosenquote von 9,4 % auf 5,9 % zurück.

Die Zahl der Regelleistungsempfänger/-innen nach dem SGB II (Arbeitslosengeld II und Sozialgeld) ist im Zuge des starken Einwohnerzuwachses zwischen 2014 und 2019 um 13.067 Personen auf 54.684 gesunken[5] (Abb. 10). Auch die Zahl der Bedarfsgemeinschaften ging in diesem Zeitraum um 10.198 auf 31.482 zurück. Dabei unterschieden sich die Entwicklungen in den Teilbereichen: die Zahl der Empfänger von Arbeitslosengeld II nahm um 11.385 ab auf 39.655 Personen, ebenso wie die Zahl der Sozialgeldempfänger – die überwiegend die in den Bedarfsgemeinschaften lebenden Kinder umfassen – um 1.551 auf 15.029 Personen deutlich absank. Die SGB II-Quote, die alle in Bedarfsgemeinschaften lebende Personen zu allen Einwohnern von 0 bis zur Regelaltersgrenze in Bezug setzt, betrug Ende 2019 12,4 %[6]. Im Vergleich zum Vorjahr ging die Quote um 1,1 %-Punkte erneut zurück[7]. Im längerfristigen Vergleich ist die SGB II-Quote ebenfalls deutlich zurückgegangen[8].

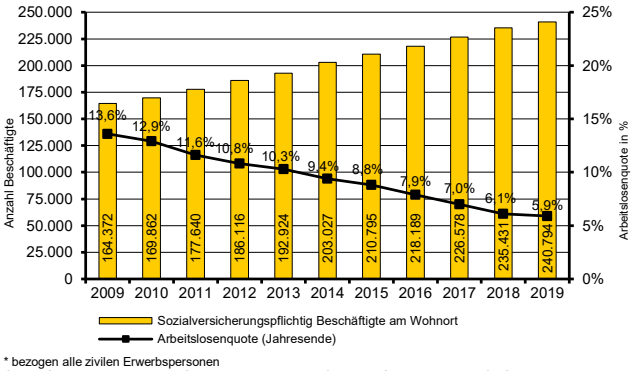
5: Mit der Revision der Daten der Statistik der Bundesagentur für Arbeit im April 2016 wurden auch Daten der Vorjahre revidiert. Daher unterscheiden sich die Vorjahresdaten von denen in früheren Veröffentlichungen.

6: Die angegebene SGB II-Quote wird von der Bundesagentur für Arbeit ausgegeben. Diese bezieht sich in ihrer Berechnung auf die amtliche Einwohnerzahl des Statistischen Landesamts in der entsprechenden Altersgruppe.

7: Im Rahmen der Datenrevision wurden keine SGB II-Quoten für die Jahre bis 2013 ausgewiesen.

8: Für einen längerfristigen Vergleich sowie für kleinräumige Betrachtungen wurde auf Basis der Einwohnerzahl der 0 bis unter 65-Jährigen im Einwohnerregister berechnet und dargestellt.

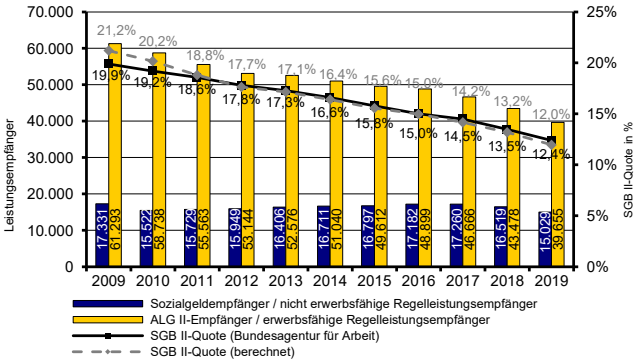
Abb. 9: Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte am Wohnort und Arbeitslosigkeit* in Leipzig 2009 – 2019



* bezogen alle zivilen Erwerbspersonen

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

Abb. 10: Empfänger von Regelleistungen nach SGB II und SGB II-Quote* in Leipzig 2009 – 2019



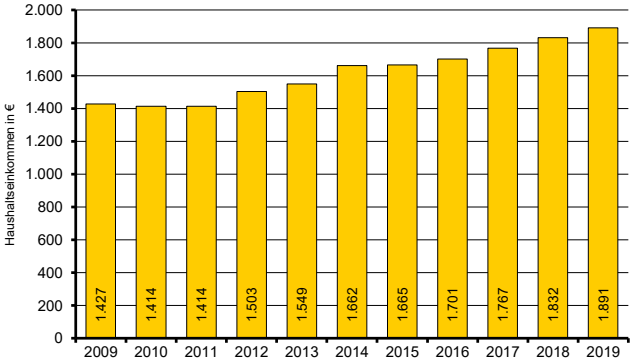
* Anzahl SGB II-Empfänger pro 100 Einwohner bis 65 Jahre

Quelle: Bundesagentur für Arbeit; jeweils zum 31.12. des Jahres

Auf Ebene der Ortsteile bestehen hinsichtlich Arbeitslosigkeit bzw. SGB II-Bezug und deren kleinräumige Entwicklung große Unterschiede. Der prozentuale Anteil der Arbeitslosen an den 15- bis unter 65-Jährigen variiert zwischen 1,2 % in Plaußig-Portiz und 10,8 % in Grünau-Mitte, die SGB II-Quote zwischen 1,5 % in Seehausen und 36,0 % in Grünau-Mitte. Am stärksten sank die Arbeitslosenziffer mit minus 5,5 Prozentpunkten im Ortsteil Volkmarsdorf für den Zeitraum 2014 bis 2019. Für die Gesamtstadt betrug der Rückgang nur minus 2,4 Prozentpunkte. Weitere Ortsteile mit starken Rückgängen sind: Mockau-Süd, Neustadt-Neuschönefeld, Kleinzschocher und Altlindenau. Bei den SGB II-Leistungen gab es im gleichen Zeitraum den größten Rückgang in Altlindenau (- 11,2 Prozentpunkte). Für die Gesamtstadt ist ein Rückgang um minus 4,4 Prozentpunkten zu verzeichnen. Leichte Anstiege gab es dagegen in den Ortsteilen Lausen-Grünau (+ 0,7 Prozentpunkte) und Grünau-Mitte (+ 0,4 Prozentpunkte). Die geringsten Anteile und Quoten weisen die Ortsteile der äußeren Stadt sowie die innerstädtischen gründerzeitlich geprägten Ortsteile von Gohlis-Mitte bis zur Südvorstadt auf. Die stärksten Rückgänge wiesen neben dem Leipziger Osten die Ortsteile im Leipziger Westen auf.

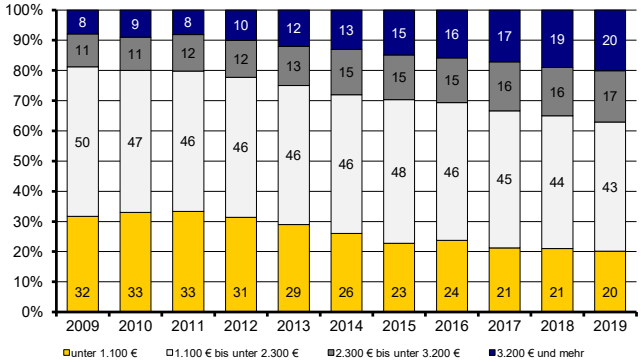
Die Einkommenssituation der Leipziger zeigt seit 2012 einen Aufwärtstrend: nachdem das durchschnittliche monatliche Haushaltsnettoeinkommen bis 2011 auf einem Niveau um 1.400 € lag, ist es bis 2014 stark gestiegen. Von 2014 bis 2019 gab es einen weiteren Anstieg um 229 Euro auf 1.891 € (Abb. 11). Das entspricht gegenüber 2014 einem Anstieg um 13,8 %. Dabei ist der Anteil der Haushalte, die ein monatliches Nettoeinkommen von mehr als 2.300 € zur Verfügung haben, in den vergangenen Jahren kontinuierlich auf insgesamt 37 % gestiegen (Abb. 12). Der Anteil der Haushalte mit einem monatlichen Nettoeinkommen unter 1.100 € lag laut Kommunaler Bürgerumfrage 2019 bei 20 %. Seit 2017 ist dieser Wert nahezu unverändert geblieben. Der Anteil der Haushalte mit einem monatlichen Nettoeinkommen zwischen 1.100 und 2.300 € sank in diesem Zeitraum um zwei Prozentpunkte auf 43 %.

Abb. 11: Durchschnittliches monatliches Haushaltsnettoeinkommen (Median) in Leipzig 2009 – 2019

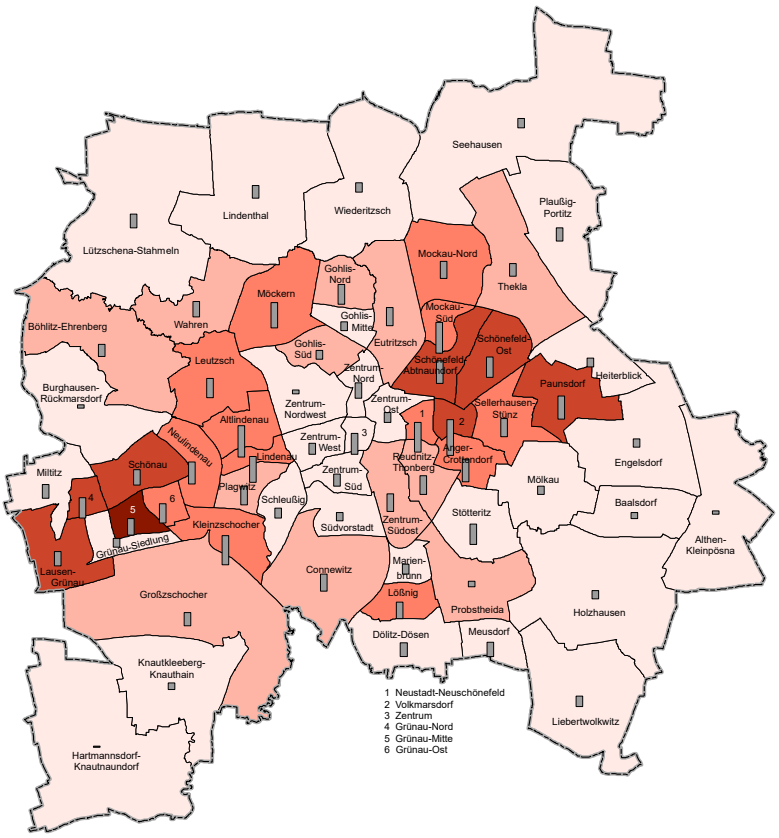


Quelle: Stadt Leipzig, Amt für Statistik und Wahlen, Kommunale Bürgerumfragen

Abb. 12: Anteil der Haushalte nach Haushaltsnettoeinkommensklassen 2009 – 2019



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



Raumbeobachtungssystem der Stadt Leipzig

Arbeitslosigkeit

Anteil der Arbeitslosen pro 100 Einwohner/-innen 2019 im erwerbsfähigen Alter in Prozent

- unter 3,5 %
- 3,5 % bis unter 5 %
- 5 % bis unter 7 %
- 7 % bis unter 10 %
- 10 % und mehr

Leipzig: 4,7 %
Max.: 10,8 % (Grünau-Mitte)
Min.: 1,2 % (Plaußig-Portitz)

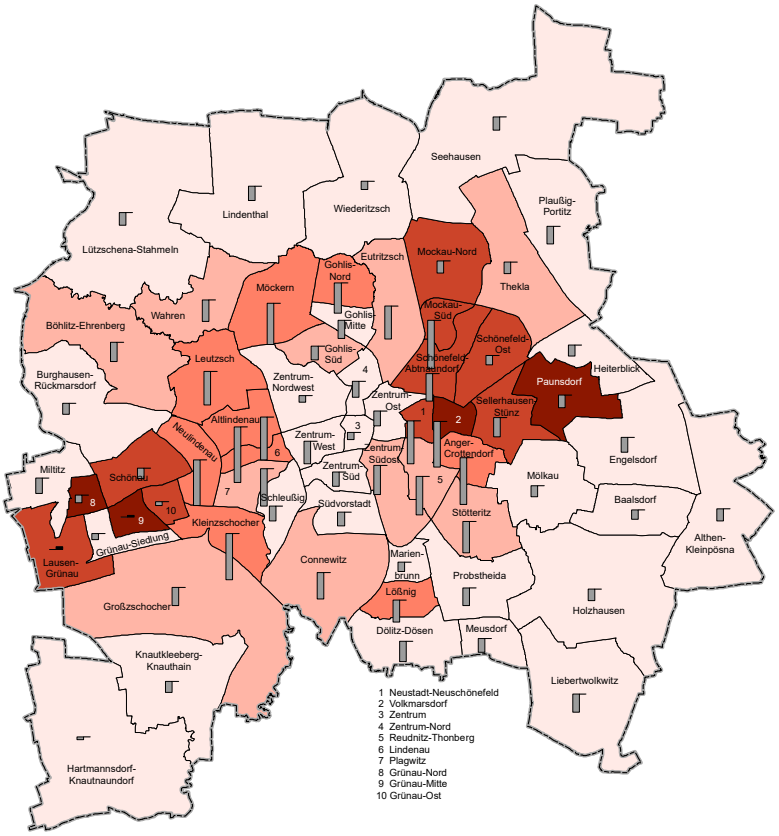
Rückgang des Anteils der Arbeitslosen pro 100 Einwohner/-innen im erwerbsfähigen Alter 2014 - 2019 in Prozentpunkte

-3 %-Punkte -6 %-Punkte

Leipzig: - 2,4 %-Punkte
Max.: - 5,5 %-Punkte (Volkmarsdorf)
Min.: - 0,1 %-Punkte (H.-Knautnaundorf)

Stadt
Ortsteil

Daten: Bundesagentur für Arbeit, Amt für Statistik und Wahlen
Kartographie: Stadtplanungsamt, Stadtentwicklung



Raumbeobachtungssystem der Stadt Leipzig

SGB II-Leistungen

Anteil der SGB II-Leistungsempfänger/-innen 2019 an den unter 65-Jährigen in Prozent

- unter 7 %
- 7 % bis unter 12 %
- 12 % bis unter 17 %
- 17 % bis unter 27 %
- 27 % und mehr

Leipzig: 12,0 %
Max.: 36,0 % (Grünau-Mitte)
Min.: 1,5 % (Seehausen)

Veränderung 2014 - 2019 in Prozent-Punkten

-8 %-Punkte +2 %-Punkte

Leipzig: - 4,4 %
Max.: + 0,7 % (Lausen-Grünau)
Min.: - 11,2 % (Altlindenau)

Stadt
Ortsteil

Daten: Bundesagentur für Arbeit, Amt für Statistik und Wahlen
Kartographie: Stadtplanungsamt, Stadtentwicklung

2.6 Wohnungslosigkeit

Von Wohnungslosigkeit bedroht sind Menschen in Haushalten, deren Wohnraum durch eine Kündigung, eine Räumungsklage oder einen noch nicht vollstreckten Räumungstitel oder eine unmittelbar bevorstehende Zwangsräumung verloren zu gehen droht.

Menschen gelten als wohnungslos, wenn sie nicht über einen vertraglich abgesicherten angemessenen Wohnraum verfügen können, ein Obdach nur in wechselnden ungesicherten Unterkunftsverhältnissen, zum Beispiel bei Freunden und Bekannten finden, oder gänzlich ohne Dach über dem Kopf im Freien übernachten. Wohnungslos sind auch alle durch die Stadt Leipzig notuntergebrachten Haushalte und Personen[9].

Im Jahr 2019 setzte das Amtsgericht Leipzig das Sozialamt über 1.132 eingeleitete Räumungsklagen in Kenntnis, 118 mehr als im Vorjahr. Die Gerichtsvollzieher/-innen informierten im Jahr 2019 über 979 angesetzte Zwangsräumungstermine von Wohnungen. Die Anzahl der Räumungstermine stieg im Vergleich zum Vorjahr um 28 Fälle (Tab. 5a).

Tab. 5a: Von Wohnungslosigkeit bedrohte Haushalte nach der Stufe der Bedrohung

Stufe der Bedrohung	2005	2010	2015	2016	2017	2018	2019
Räumungsklage	1.210	1.178	1.059	1.157	1.127	1.014	1.132
Räumungstermin	828	810	964	1.000	1.025	951	979

Quelle: Sozialreport Leipzig 2020, Sozialamt — Stand: 31.12.2019

Im Jahr 2019 wurden im täglichen Durchschnitt 263 obdachlose Personen notuntergebracht (Tab 5b). Die durchschnittliche Anzahl der Personen in den Gemeinschaftsunterkünften (Übernachtungshäuser und spezialisierte Notunterbringung) steigt seit dem Jahr 2015 kontinuierlich. Darüber hinaus lebten zum 31.12.2019 insgesamt 1.109 Personen wohnungssuchend in Gemeinschaftsunterkünften für Geflüchtete.

Tab. 5b: Durchschnittliche Durchschnittliche tägliche Notunterbringung

Notunterbringung für Obdachlose	2010	2015	2016	2017	2018	2019
Untergebrachte Personen insgesamt	244	142	175	224	265	263

Quelle: Sozialreport Leipzig 2020, Sozialamt — Stand: 31.12.2019

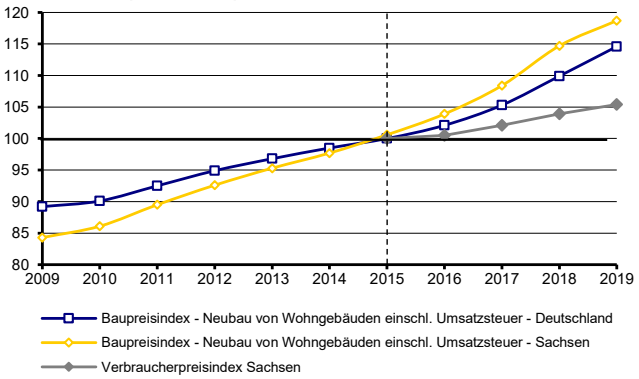
9: Ein ausführlicheres Kapitel zur Wohnungslosigkeit und der Wohnungsnotfallhilfe findet sich im Sozialreport Leipzig 2020.

3. Wohnungsangebot

Abb. 13: Effektivzins Wohnungsbaukredite an private Haushalte mit Festzins auf 10 Jahre in Deutschland (Jan. 2009 – Jan. 2020)

Quelle: Bundesbankstatistik; EWU-Statistik

Abb. 14: Baupreisindex für den Neubau von Wohngebäuden Deutschland und Sachsen, Verbraucherpreisindex Sachsen (2015 = 100) 2009 – 2019



Quelle: Statistisches Bundesamt, Statistisches Landesamt Sachsen

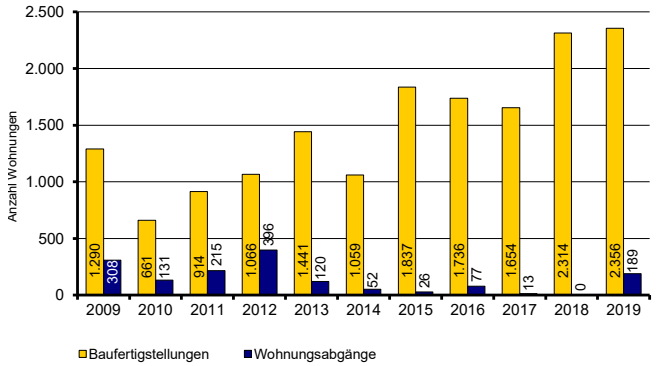
Die Finanzierungsbedingungen für den Wohnungsbau verbesserten sich 2019 nochmals gegenüber dem Vorjahr. Das Zinsniveau für Hypothekarkredite auf Wohngrundstücke sank von knapp 2,1 % (Ende 2015) auf unter 1,3 % Ende 2019 (Abb. 13). Parallel dazu erhöhten sich allerdings die Preise für den Neubau von Wohngebäuden (Abb. 14). Mit + 18,7 %-Punkte gegenüber 2015 stiegen die Baupreise in Sachsen deutlich stärker als die Verbraucherpreise in Sachsen insgesamt (+ 5,4 %-Punkte) und auch stärker als im bundesweiten Durchschnitt (+ 14,4 %-Punkte).

3.1 Bautätigkeit und Wohnungsabgänge

Einhergehend mit der zeitweise enormen Einwohnerentwicklung hat sich die Dynamik auf der Angebotsseite des Wohnungsmarktes in den vergangenen Jahren sichtbar erhöht. Es gibt Indizien, dass die offizielle Baustatistik hierzu kein vollständiges Bild liefert. Es werden ein vermehrtes Neubaugeschehen und fortlaufende Sanierungstätigkeiten beobachtet. Im Rahmen der laufenden Raumbeobachtung wird seitens des Stadtplanungsamtes davon ausgegangen, dass die statistischen Zahlen der gemeldeten Baufertigstellungen um 10 bis 20 % gegenüber den tatsächlichen Fertigstellungen untererfasst sind. Ursache können z.B. zeitlich verzögerte Meldungen über die Baufertigstellung an die Statistikstelle sein. Ein weiteres Indiz liefert hierzu u.a. das beobachtete Erstvermietungsgeschehen. Insbesondere bei größeren Bauvorhaben, ohne das die statistischen Baufertigstellungszahlen für Wohnungen im Ortsteil merklich steigen.

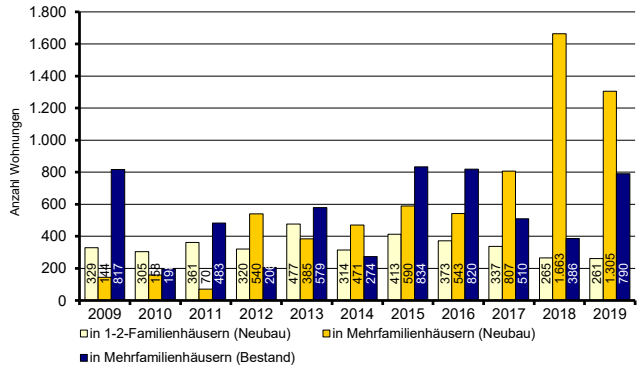
Die gemeldeten Baufertigstellungen bewegen sich das zweite Jahr in Folge auf einem Niveau von über 2.300 Wohnungen. Für das Jahr 2019 wurde die Fertigstellung von 2.356 Wohnungen registriert (Tab. 6). Im Vergleich zum Vorjahr ist die Zahl nochmals leicht angestiegen. Die Zahl der registrierten Wohnungsabgänge erhöhte sich auf 189 (Abb. 15). Hier ist zu vermuten, dass eine statistische Zusammenfassung von Abgängen aus vergangenen Jahren stattgefunden hat. Insgesamt bildet der Mehrfamilienhausneubau wie in den vergangenen Jahren den baulichen Schwerpunkt. Nachdem 2018 mit 1.663 WE der höchste Wert der letzten 16 Jahre (Abb. 16) erzielt wurde, sank die Zahl der gemeldeten Fertigstellungen für 2019 im Neubau um knapp 350 auf 1.305 WE ab. Die Zahl fertiggestellter Wohnungen in bestehenden Gebäuden ist im Vergleich zum Vorjahr deutlich gestiegen (790 WE).

Abb. 15: Baufertigstellungen und Wohnungsabgänge in Leipzig 2009 – 2019



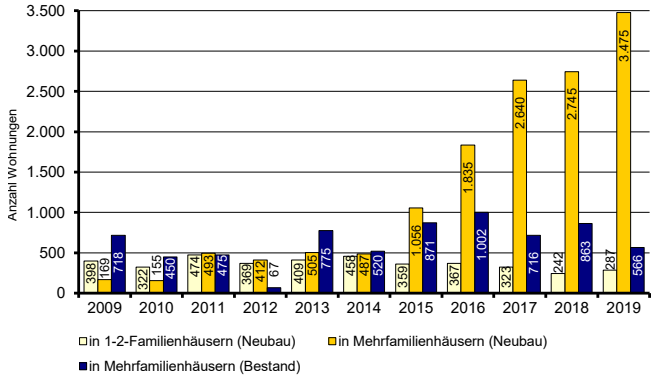
Quelle: Statistisches Landesamt Sachsen

Abb. 16: Baufertigstellungen in Leipzig nach Gebäudeart 2009 – 2019



Quelle: Statistisches Landesamt Sachsen

Abb. 17: Baugenehmigungen in Leipzig nach Gebäudeart 2009 – 2019



Quelle: Statistisches Landesamt Sachsen

Dieses Segment umfasst Wohnungen, die bei der Sanierung bestehender Mehrfamilienhäuser zusätzlich durch Dachgeschossausbau oder Wohnungsteilungen entstehen, ebenso wie Wohnungen, die bei der Umwandlung ehemaliger Fabrikgebäude in Wohngebäude geschaffen werden. Der Bau neuer Ein- und Zweifamilienhäuser lag mit 261 WE auf dem Niveau des Vorjahres. Der Anteil am gesamten Baugeschehen der Stadt hat sich für dieses Segment auf 11 % eingepegelt.

Der räumliche Schwerpunkt der gesamten Bautätigkeit der Jahre 2015 bis 2019 lag in den Ortsteilen südlich des Zentrums: Zentrum-Süd, Südvorstadt und Connewitz. Die Ortsteile Zentrum-Südost, Reudnitz-Thonberg, Zentrum-Ost sowie Möckern, Gohlis-Mitte und Eutritzsch bilden weitere Schwerpunkte. Insbesondere der Neubau von Mehrfamilienhäusern geschieht vorwiegend in den vorgenannten innerstädtischen Ortsteilen durch Lückenschließung und -bebauung. In Zentrum-Nord, Zentrum-Südost, Connewitz, Reudnitz-Thonberg, Möckern und Eutritzsch entstanden zudem viele Wohnungen im Bestand – hier vor allem durch die Umwandlung ehemaliger Fabrik- in Wohngebäude.

In den Ortsteilen der äußeren Stadt findet vor allem individueller Wohnungsbau statt. Neubaustandorte mit hohen Fertigstellungszahlen in dem Segment sind: im Norden insbesondere Lindenthal, Lützschena-Stahmeln und Wiederitzsch. Im Osten bzw. Südosten: Heiterblick, Engelsdorf, Probstheida und Holzhausen. Im Westen und Südwesten insbesondere in den Ortsteilen: Schönau, Burghausen-Rückmarsdorf sowie Knautkleeberg-Knauthain.

Tab. 6: Baufertigstellungen und Baugenehmigungen in Leipzig 2005, 2010, 2015 – 2019

	Baufertigstellungen							Baugenehmigungen						
	2005	2010	2015	2016	2017	2018	2019	2005	2010	2015	2016	2017	2018	2019
Wohnungen insgesamt	881	661	1.837	1.736	1.654	2.314	2.356	1.126	927	2.286	3.204	3.679	3.850	4.328
darunter														
in 1-2-Familienhäusern	484	305	413	373	337	265	261	499	322	359	367	323	242	287
in Mehrfamilienhäusern*	397	356	1.424	1.363	1.317	2.049	2.095	627	605	1.927	2.837	3.356	3.608	4.041
davon Neubau	90	158	590	543	807	1.663	1.305	147	155	1.056	1.835	2.640	2.745	3.475
davon in bestehenden Gebäuden	307	198	834	820	510	386	790	480	450	871	1.002	716	863	566
Anteil in 1-2-Familienhäusern	55%	46%	22%	21%	20%	11%	11%	67%	35%	16%	11%	9%	6%	7%

* einschließlich Wohnungen in Nichtwohngebäuden und Maßnahmen an bestehenden Gebäuden

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

Künftig ist weiterhin von einer steigenden Zahl an Baufertigstellungen auszugehen. So stieg die Zahl der erteilten Baugenehmigungen seit 2015 um das Doppelte auf 4.328 WE an. Die meisten Baugenehmigungen (3.475 WE) wurden für den Bau von Wohnungen im Geschosswohnungsneubau erteilt (Abb. 17). Weitere 566 WE wurden für Baumaßnahmen an bestehenden Gebäuden genehmigt. Die Zahl der Baugenehmigungen für Ein- und Zweifamilienhäuser betrug 287 WE und erhöhte sich im Vergleich zum Vorjahr um 45 WE.

Einen weiteren Hinweis für eine künftig erhöhte Bautätigkeit liefert eine Recherche aktueller und in den kommenden Jahren geplanter Wohnungsbauvorhaben mit mehr als 50 Wohnungen. Neben den städtebaulichen Großprojekten „Eutritzscher Freiladebahnhof (ca. 2.100 WE im B-Plangebiet)“ und „Bayerischer Bahnhof“ (ca. 1.300 WE im B-Plangebiet) ist in den kommenden Jahren der Bau von mindestens 12.000 neuen Wohnungen geplant. Räumliche Schwerpunkten sind östlich und südlich des Zentrums, auf dem ehemaligen Kasernengelände in Möckern und vereinzelte äußere städtische Lagen (Stand: Dezember 2019).

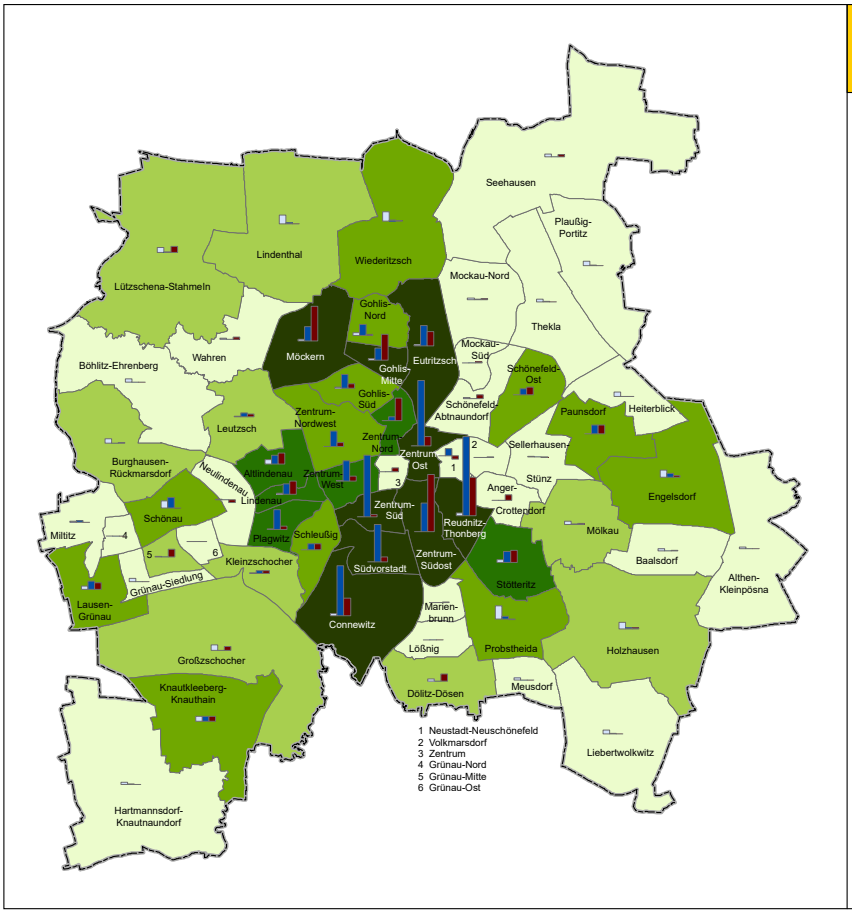
Der Anteil von Vorhaben, die reine Umwandlungsprojekte, ist mittlerweile geringer als in den Vorjahren. Der Schwerpunkt verlagert sich zu Projekten die Umnutzung und Neubau kombinieren oder nur noch Neubau vorsehen. Des Weiteren gibt es eine Vielzahl an Bauvorhaben die sich größtenteils auf Lückenschließungen konzentrieren und sich in der Größenordnung zwischen 20 und 50 WE bewegen. Insgesamt sind hier rund 2.200 WE aktuell erfasst. Davon befindet sich ein Viertel im Bau.

Die durchschnittliche Wohnungsgröße neuer Einfamilienhäuser lag 2019 erneut mit 147 m² auf dem Niveau der letzten drei Vorjahre (Tab. 7), aber deutlich über der durchschnittlichen Größe in Bestand (118 m², vgl. Kap. 3.2). Bei Zweifamilienhäusern – die in Leipzig allerdings nur in geringem Umfang errichtet werden – betrug die Wohnfläche ähnlich wie im Vorjahr 132 m².

Tab. 7: Wohnfläche in m² je fertiggestellter Wohnung 2009 – 2019

	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019
in Wohngebäuden mit 1 Wohnung	136	137	142	140	143	141	137	147	146	147	147
in Wohngebäuden mit 2 Wohnungen	100	105	101	119	119	118	126	113	116	133	132
in Wohngebäuden mit 3 oder mehr Wohnungen	91	84	93	80	124	96	88	89	85	90	87

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



Raumbeobachtungssystem der Stadt Leipzig

Bautätigkeit - Anzahl der Baufertigstellungen von 2015 bis 2019 in WE

- 1 - 50
- 51 - 100
- 101 - 200
- 201 - 300
- 301 und mehr

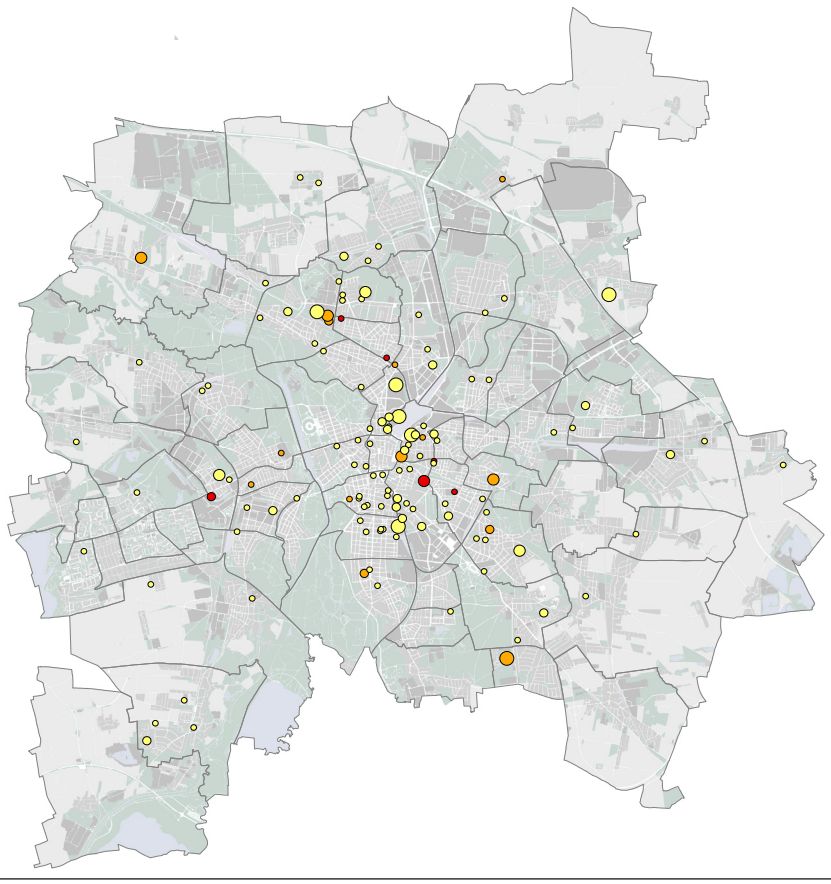
Zahl der fertiggestellten Wohnungen nach Gebäudeart 2015 - 2019

115 WE 230 WE

- Neubau - Ein-/Zweifamilienhäuser
- Neubau - Mehrfamilienhäuser
- Bestand

- Stadt
- Ortsteil

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



Aktuelle und geplante Wohnungsbauvorhaben (ab 50 Wohneinheiten)

nach Anzahl der Wohnungen

- 50 - 149 Wohnungen
- 150 - 299 Wohnungen
- 300 - 499 Wohnungen
- 500 und mehr Wohnungen

nach Typ

- Neubau
- Umnutzung
- Umnutzung / Neubau

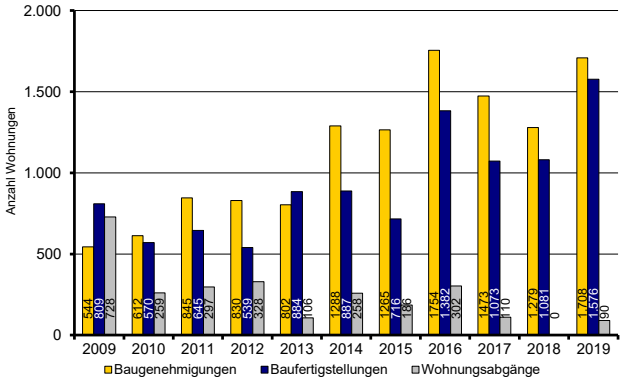
Daten/Kartographie: Stadtplanungsamt, 12/2019
Kartengrundlage: DSK 5, Stand 08/2017, Stadt Leipzig, Amt für Geoinformation und Bodenordnung

Neue Wohnungen in Mehrfamilienhäusern weisen mit rund 87 m² eine geringere Wohnungsgröße auf als Wohnungen im individuellen Wohnungsbau. Die durchschnittliche Wohnungsgröße ist im zeitlichen Verlauf stärkeren Schwankungen unterlegen, so dass ein eindeutiger Trend auch hier nicht auszumachen ist. Ein wesentlicher Faktor, für die variierenden Wohnflächengrößen in den Segmenten im jeweiligen Jahr, ist die gleichzeitige Fertigstellung von bestimmten Bautypen wie z.B. mehr Studentenwohnheime mit vielen kleinen Wohnungen oder mehr Reihenhäuser, die deutlich kompakter sind als freistehender Einfamilienhäuser.

Entwicklung im Leipziger Umland

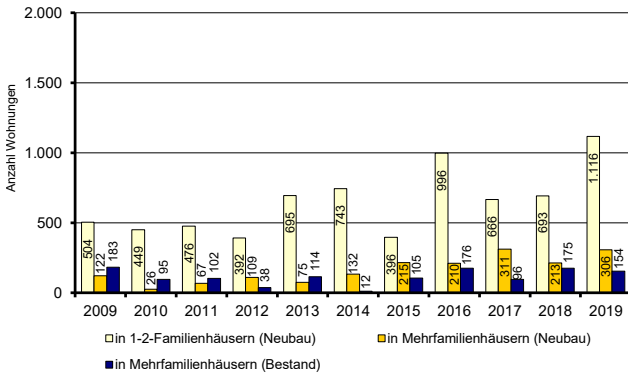
In den Leipzig umgebenden Kreisen Nordsachsen und Landkreis Leipzig wurden 2019 insgesamt 1.576 Wohnungen fertiggestellt. Das sind knapp 500 Wohneinheiten mehr als im Vorjahr und bedeutet einen neuen Höchststand in den letzten zehn Jahren. Im Jahr 2019 wurden 1.116 Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern neu errichtet. Dies entspricht einem Anteil von 71 %. Im Vergleich zum Vorjahr ist der Anteil an individuellem Wohnungsbau im Gegensatz zu Leipzig wiederholt deutlich angestiegen. Parallel dazu wurden 306 Wohnungen im Geschosswohnungsneubau und 154 WE im Wohnungsbestand fertiggestellt.

Abb. 18: Baugenehmigungen, Baufertigstellungen und und Wohungsabgäng in LK Nordsachsen und LK Leipzig zusammen 2002 – 2012



Quelle: Statistisches Landesamt Sachsen

Abb. 19: Baufertigstellungen in den Umlandkreisen 2009 – 2019



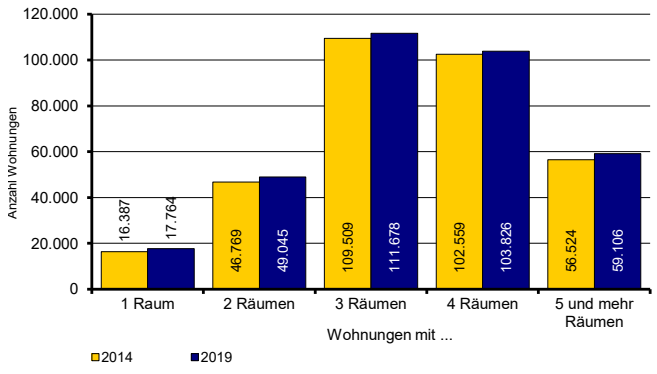
Quelle: Statistisches Landesamt Sachsen

3.2 Wohnungsbestand

Entsprechend der Bautätigkeit ist der Wohnungsbestand in Leipzig gegenüber dem Vorjahr 2019 um 2.325 Wohnungen auf 341.419 Wohnungen angewachsen. 89,2 % dieser Wohnungen befinden sich in Mehrfamilienhäusern, 10,8 % in Ein- und Zweifamilienhäusern. Seit 2017 ist das Verhältnis dieser beiden Anteile unverändert.

Insgesamt wird seitens des Stadtplanungsamts geschätzt, dass dem Wohnungsmarkt 2019 ca. 3.000 neu nutzbare Wohnungen zur Verfügung standen. Neben der Bestandserweiterung durch registrierte Baufertigstellungen sind dabei die Sanierung von bisher nicht marktaktivem Leerstand, die Umnutzung gewerblich zwischengenutzter Wohnungen sowie nicht erfolgte bzw. verspätete Baufertigstellungsmeldungen zu berücksichtigen. Entsprechend den Ausführungen zu verspätet oder nicht registrierter Baufertigstellungen ist davon auszugehen, dass der Wohnungsbestand untererfasst ist.

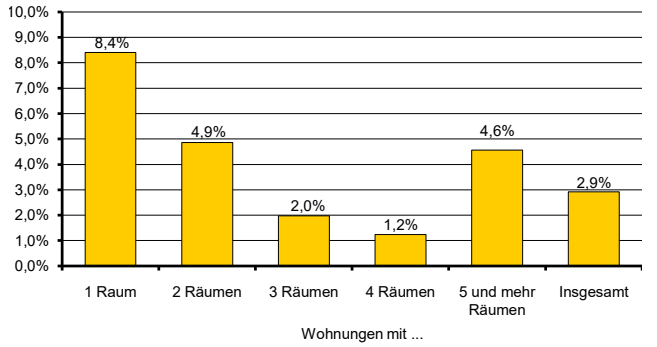
Abb. 20: Leipziger Wohungsbestandsstruktur nach Raumzahl* 2014 und 2019



* Wohnungsbestandsfortschreibung; Raumzahl inklusive Küche

Quelle: Statistisches Landesamt Sachsen

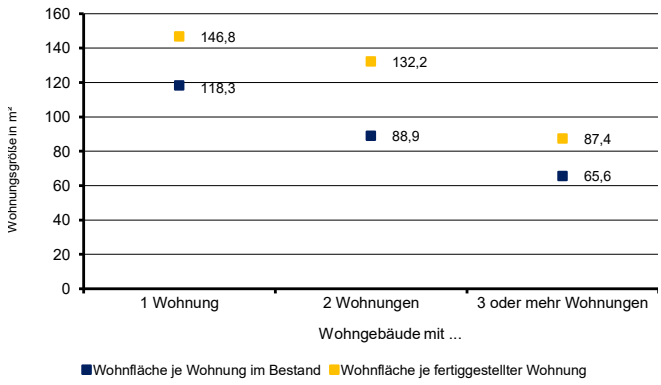
Abb. 21: Veränderung des Wohnungsbestands nach Raumzahl* 2019 gegenüber 2014 (in %)



* Wohnungsbestandsfortschreibung; Raumzahl inklusive Küche

Quelle: Statistisches Landesamt Sachsen

Abb. 22: Durchschnittliche Wohnungsgrößen im Bestand und bei neu fertiggestellten Wohnungen 2019



Quelle: Statistisches Landesamt Sachsen

Ein Drittel des Leipziger Wohnungsbestands wurde in der Gründerzeit bis 1918 errichtet. Knapp 16 % entstanden zwischen 1919 und 1948. Zwischen 1949 und 1989 wurden knapp 28 % des Leipziger Wohnungsbestands erbaut. Der seit 1990 errichtete Wohnungsbestand macht gut 23 % des Wohnungsbestands aus.

Differenziert nach Anzahl der Räume – wobei in der Statistik die Küche (ab 6 m²) als eigener Raum gezählt wird – dominieren in Leipzig Wohnungen mit 3 und 4 Räumen (Abb. 20). Sie machen einen Anteil von 32,7 bzw. 30,4 % am Bestand aus. Rund 17 % der Wohnungen haben 5 Räume und mehr. 5,2 % bzw. 14,4 % des Wohnungsbestands sind 1- und 2-Raum-Wohnungen. Entsprechend der wachsenden Nachfrage von Ein-Personen-Haushalten sowie Haushalten mit vier und mehr Personen wuchs der Bestand vor allem bei Einraumwohnungen (+ 8,4 %) und Wohnungen mit fünf und mehr Räumen (+ 4,6 %, Abb. 21).

2019 betrug die durchschnittliche Wohnungsgröße in Leipzig 70,4 m². Damit ist sie im Vergleich zu 2014 um 0,9 m² angewachsen. Die Wohnungsgröße variiert deutlich zwischen den Segmenten (Tab. 8). In Mehrfamilienhäusern ist sie mit 65,6 m² deutlich kleiner als in Ein- und Zweifamilienhäusern (118,3 bzw. 88,9 m²). Im langfristigen Trend nahmen die Wohnungsgrößen in diesem Segment weiter zu. Die neu erstellten Wohnungen sind jeweils zwischen 22 und 43 m² größer als im Bestand (vgl. Kap. 3.1, Tabelle 7).

Eine differenziertere Aufschlüsselung der Wohnungsgrößen je Haushaltstyp ist auf Basis der bestehenden Erfassung durch das Statistische Landesamt nicht möglich. Eine Sonderveröffentlichung zum Zensus 2011 zeigt für Leipzig, dass jeweils knapp ein Drittel der Haushalte in Wohnungen mit einer Fläche zwischen 40 – 59 m² sowie 60 – 79 m² lebten (Tab. 9). In Wohnungen die kleiner als 40 m² sind, lebten 25.184 Haushalte, was einem prozentualen Anteil von 8,9 % entspricht. Über 35.300 Haushalte befinden sich in Wohnungen, welche eine Größe von 80 m² bis 99 m² haben. 13,5 % der Haushalte in Leipzig lebten in Wohnungen, die über 100 m² groß sind.

Tab. 8: Durchschnittliche Wohnungsgröße in m² im Wohnungsbestand 2013 – 2019

	31.12.2013	31.12.2014	31.12.2015	31.12.2016	31.12.2017	31.12.2018	31.12.2019
in Wohngebäuden mit 1 Wohnung	116,1	116,5	116,9	117,3	117,6	118,0	118,3
in Wohngebäuden mit 2 Wohnungen	87,4	87,5	88,0	88,2	88,4	88,6	88,9
in Wohngebäuden mit 3 oder mehr Wohnungen	64,7	64,9	64,9	65,0	65,2	65,4	65,6

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

Tab. 9: Anzahl und Verteilung der Wohnungsgrößen je Haushalt im Wohnungsbestand 2011

Fläche der Wohnung in m²	Unter 40	40 – 59	60 – 79	80 – 99	100 – 119	120 – 139	140 – 159	160 – 179	180 – 199	Über 200
Anzahl der Haushalte	25.148	92.157	92.774	35.304	18.317	10.495	4.484	2.127	1.115	1.665
Prozentualer Anteil	8,9	32,5	32,7	12,4	6,5	3,7	1,6	0,7	0,4	0,6

Quelle: Statistisches Landesamt Sachsen

3.3 Schätzung zum Wohnungsleerstand

Mangels aktuell und regelmäßig vorliegender Daten zum Wohnungsleerstand aus der amtlichen Statistik muss eine Schätzung des Leerstandes vorgenommen werden. Die aktuellste Angabe zum Wohnungsleerstand der amtlichen Statistik entstammt der Gebäude- und Wohnungszählung im Rahmen des Zensus‘ 2011. Zum Zensusstichtag 09.05.2011 wurden für die Stadt Leipzig insgesamt 39.885 leerstehende Wohnungen festgestellt, das waren 12 % des Wohnungsbestandes. Die nächste Gebäude- und Wohnungszählung findet im Rahmen des Zensus 2022 statt. Frühestens 2023 ist mit Ergebnissen und damit einer Angabe zum Leerstand der amtlichen Statistik zu rechnen.

Das in Leipzig angewandte Schätzverfahren[10] erfolgt über den Abgleich der Fortschreibung des Gesamtwohnungsbestands mit den im Haushaltegenerierungsverfahren ermittelten Haushalten[11], wobei bei beiden Eingangsgrößen verschiedene wohnungsmarktrelevante Aspekte berücksichtigt werden. Auf Seiten des Wohnungsbestandes wird berücksichtigt, dass nicht alle Wohnungen zu Wohnzwecken, sondern auch gewerblich genutzt werden. Auf Seiten der in die Schätzung einbezogenen Haushalte wird berücksichtigt, dass Haushalte, die in Heimen oder Gemeinschaftsunterkünften ermittelt wurden, ausgenommen werden, da die Kapazität der Heime und Gemeinschaftsunterkünfte nicht als Wohnungen in

10: Erörterung zum 2016 entwickelten Schätzverfahren siehe auch Stadt Leipzig: Wohnungsleerstand in Leipzig, Statistischer Quartalsbericht III/2016, S.43f.

11: Zur Methodik des Haushaltegenerierungsverfahrens vgl. KOSIS-Verbund: https://www.staedtestatistik.de/arbeitsgemeinschaften/hhstat/hhgen sowie Statistischer Quartalsbericht IV/2011.

den Wohnungsbestand eingehen. Zudem wird über einen Korrekturfaktor eine methodische Schwäche der Haushaltegenerierung reduziert, die regelmäßig die Zahl der Haushalte überschätzt[12], weil aus den anonymisierten Melderegisterdaten nicht alle Haushaltszusammenhänge korrekt erkannt werden.

Im Zeitverlauf wurde das Schätzverfahren bei Vorliegen neuer Erkenntnisse angepasst, weshalb die Daten mit Veröffentlichungen der Vorjahre nur bedingt vergleichbar sind. Bei Veränderungen des Schätzverfahrens werden jeweils auch die Vorjahre erneut berechnet. Damit wird gewährleistet, dass Schätzfehler für die jeweilige Schätzung konstant sind und die aufgezeigten Entwicklungstrends – nämlich der Rückgang des Leerstandes in Leipzig – sicher ableitbar sind. Das gewählte Verfahren kommt trotz aller Anpassungen des Verfahrens mit dem sinkenden Leerstand, insbesondere bei der Schätzung des marktaktiven Leerstands, nunmehr in einen Grenzbereich hinsichtlich der Genauigkeit. Ein Neujustieren der Leerstandsschätzung kann – mangels alternativer Leerstandsdaten der amtlichen Statistik für die Gesamtstadt – erst mit der nächsten Gebäude- und Wohnungszählung im Zusammenhang mit der Zensuserhebung 2022 erfolgen.

Ende 2019 betrug die Leerstandsquote für den Gesamtleerstand in Leipzig der stadteigenen Schätzung zufolge rund 4,9 % (ca. 16.700 WE, Tab. 10). Damit ist diese Leerstandsquote seit der Wohnungs- und Bestandserhebung im Rahmen des Zensus 2011 von rund 15 % auf ein Drittel gesunken. Es wird geschätzt, dass der marktaktive Leerstand – d.h. der Anteil der kurzfristig zur Vermietung zur Verfügung stehenden Wohnungen – auf ca. 2,2 % gesunken ist (< 7.600 WE). Bei den verbleibenden nicht marktaktiven Leerständen ist davon auszugehen, dass sie durch Sanierung marktgängig gemacht werden können.

Tab. 10: Quoten des Gesamtleerstandes und des marktaktiven Leerstands in % 2012 – 2019 (Schätzung)

	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019
Gesamtleerstand	12,8 %	11,1 %	9,6 %	8,1 %	6,8 %	5,7 %	5,3 %	4,9 %
Marktaktiver Leerstand	9,3 %	8,0 %	6,7 %	5,4 %	4,1 %	3,0 %	2,5 %	2,2 %

Quelle: Stadt Leipzig, Stadtplanungsamt

Des Weiteren hat die Stadt Leipzig eine Studie zur Zweckentfremdung[13] im Jahr 2018 in Auftrag gegeben. Hier wurde im Rahmen einer Hochrechnung von Begehungsdaten festgestellt, dass etwa 12.000 Wohnungen insgesamt in Leipzig leer stehen.

12: Das Haushaltegenerierungsverfahren überschätzt tendenziell die Zahl der Haushalte, da sich z.B. moderne Familienformen (Patchwork-Familien), Mitglieder aus WG's oder Arbeitskräftewohnungen nur schwer oder gar nicht zusammenführen lassen.

13: Die Studie ist hier zu finden: https://ratsinfo.leipzig.de/bi/allris.net.asp Bitte nach folgender Vorlage suchen: VII-Ifo-00312 Untersuchung der Zweckentfremdung von Wohnraum in Leipzig.

4. Immobilienmarkt und Mieten

4.1 Geschosswohnungsbau

Der Grundstücksmarkt in Leipzig hatte sich in den vergangenen Jahren stark belebt. Vor allem das Umsatzvolumen und das Kaufpreisniveau fast aller Teilsegmente erhöhten sich, während die Zahl der Kauffälle zuletzt in mehreren Teilsegmenten rückläufig war.

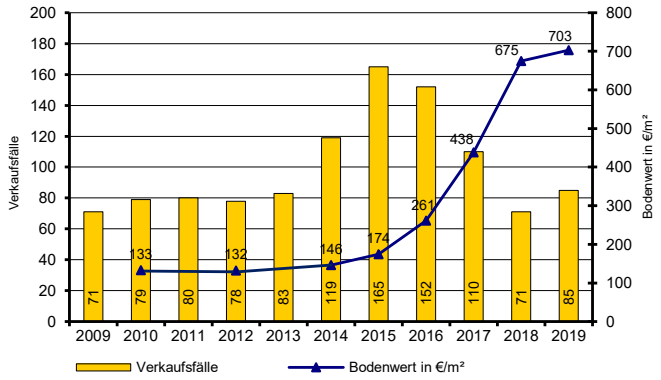
Die Zahl der Verkäufe unbebauter Grundstücke für den Geschosswohnungsbau hat sich 2019 mit 85 Kauffällen im Vergleich zum Vorjahr (71 Kauffälle) leicht erhöht, bleibt aber weiterhin unter dem 2015 erreichten Höchstwert von 165 Kauffällen (Abb. 23). Die Kaufpreise variieren stadträumlich stark und sind insbesondere in innenstadtnahen Lagen angestiegen. Der durchschnittliche Bodenwert[14] für unbebaute Grundstücke für den Geschosswohnungsbau in Leipzig hat sich in den vergangenen 5 Jahren fast vervierfacht. Er stieg von 146 €/m² im Jahr 2014 auf 703 €/m² im Jahr 2019 an. Die stärksten Anstiege waren in den Jahren 2017 und 2018 zu verzeichnen. 2019 erhöhte sich der Bodenwert im Vergleich zum Vorjahr um 4 %.

2019 wurden mit insgesamt 350 Kauffällen von Mehrfamilienhäusern mehr als 100 Kauffälle weniger registriert als im Jahr zuvor. Davon waren 227 Kauffälle der Gebäudeart saniert bzw. unsaniert zugeordnet (Abb. 24). Des Weiteren wurden 11 teilsanierte und 11 Gebäude mit einem Baujahr nach 1990 verkauft. Nach dem 2018 erreichten Tiefstwert bei der Veräußerung von unsanierten Mehrfamilienhäuser (30 Kauffälle) hat sich ihre Zahl 2019 um 4 auf 34 Kauffälle leicht erhöht. Insgesamt liegt die Zahl der Kauffälle jedoch weit unter dem Niveau vergangener Jahre – auch da die Zahl unsanierter Gebäude in Leipzig aufgrund fortschreitendender Sanierungstätigkeit rückläufig ist. So wurden bis 2012 stets mehr als 200 Kauffälle registriert. Entsprechend des unterschiedlichen Sanierungsgrades in der Stadt wurden die meisten unsanierten Gebäude in den Stadtbezirken Ost (19 Kauffälle) und Alt-West (6 Kauffälle) gekauft. Die Zahl der Verkäufe sanierter Mehrfamilienhäuser sank 2019 auf 193. Gegenüber dem 2014 erreichten Höchststand hat sich ihre Zahl damit mehr als halbiert.

2019 betrug der durchschnittliche Kaufpreis unsanierter Mehrfamilienhäuser 1.150 €/m², der Kaufpreis sanierter Mehrfamilienhäuser lag bei 1.712 €/m² (Abb. 25 und Abb. 26). Dem Trend der Vorjahre folgend haben sich die durchschnittlichen Kaufpreise in beiden Teilsegmenten damit weiter erhöht, wobei der jährliche Anstieg bei den unsanierten Mehrfamilienhäusern mit einem Plus von 12 % etwas höher ausfiel als bei den sanierten Mehrfamilienhäusern (7 %). Bei den unsanierten Mehrfamilienhäusern ist damit die Preisdynamik ungebrochen. Im Vergleich zu 2014 haben sich die durchschnittlichen Kaufpreise knapp versechsfacht. Bei den sanierten Mehrfamilienhäusern hat sich der jährliche Preisanstieg von 26 % in den Jahren 2015 und 2016 auf 7 % im Jahr 2019 abgeschwächt. Insgesamt haben sich die Kaufpreise für sanierte Mehrfamilienhäuser in den vergangenen fünf Jahren mehr als verdoppelt.

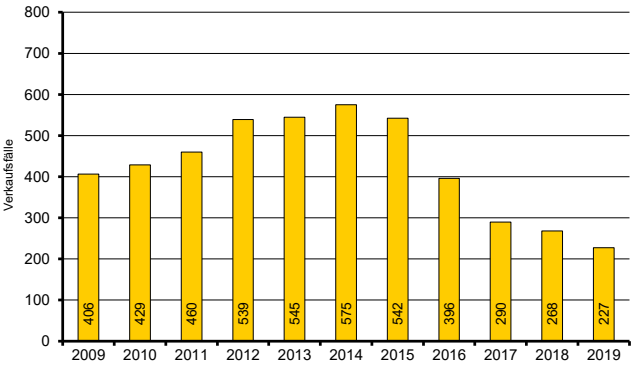
14: Summe der Bodenwerte (Fläche der Bodenrichtwertzone multipliziert mit dem Bodenrichtwert) aller Bodenrichtwertzonen des Geschosswohnungsbaus geteilt durch die Gesamtfläche

Abb. 23: Kauffall- und Bodenwertentwicklung von unbebauten Grundstücken für Geschosswohnungsbau in Leipzig



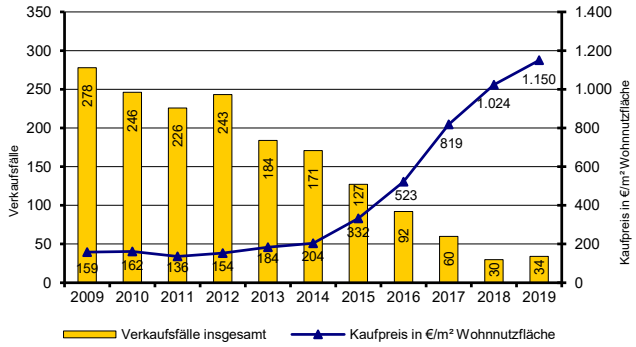
Quelle: Grundstücksmarktbericht der Stadt Leipzig

Abb. 24: Kauffallentwicklung von bebauten Grundstücken (unsanierte und sanierte Mietshäuser) in Leipzig 2009 – 2019



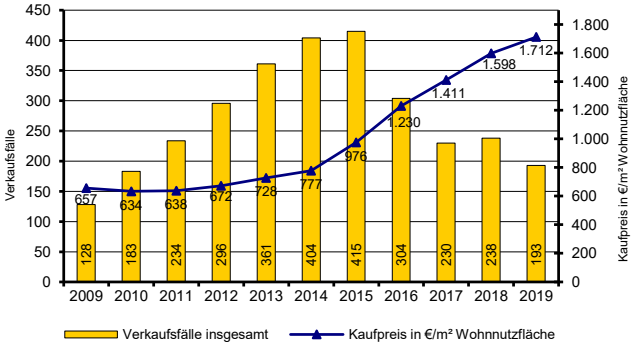
Quelle: Grundstücksmarktbericht der Stadt Leipzig

Abb. 25: Kauffall- und Preisentwicklung von unsanierten Mietshäusern in Leipzig 2009 – 2019



Quelle: Grundstücksmarktbericht der Stadt Leipzig

Abb. 26: Kauffall- und Preisentwicklung von sanierten Mietshäusern in Leipzig 2009 – 2019



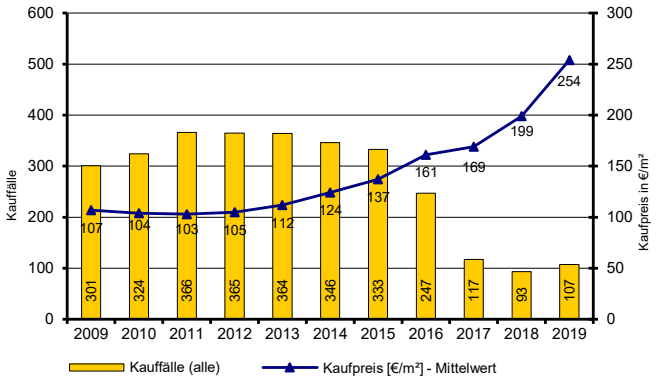
Quelle: Grundstücksmarktbericht der Stadt Leipzig

4.2 Individueller Wohnungsbau

2019 wurden 107 Verkäufe unbebauter Grundstücke für den individuellen Wohnungsbau registriert (Abb. 27). Das waren 14 Kauffälle mehr als im Vorjahr, aber deutlich weniger als in den Jahren 2009 bis 2016, wo sich die Zahl der Kauffälle zwischen 247 und 365 bewegten. 2019 wurden die meisten Grundstücke in den Stadtbezirken Nord, Nordwest und Südwest veräußert. Einhergehend mit dem im Trend rückläufigen Veräußerungsgeschehen ist der durchschnittliche Kaufpreis auf 254 €/m² im Jahr 2019 stark angestiegen. Gegenüber 2014 hat sich der durchschnittliche Kaufpreis damit mehr als verdoppelt, allein zwischen 2018 und 2919 stieg er um 28 %. Die durchschnittliche Größe der veräußerten Grundstücke für den individuellen Wohnungsbau sank das zweite Jahr in Folge auf nun 658 m², nachdem sie 2017 von einem Niveau um 640 m² kräftig auf 748 m² angestiegen war (Abb. 28).

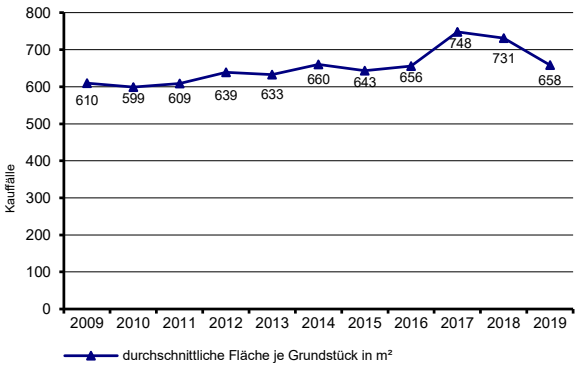
In Leipzig wurden 2019 wie im Vorjahr 535 Ein- und Zweifamilienhäuser verkauft (Abb. 29). Das entspricht dem Mittelwert der Verkaufstätigkeit der letzten 10 Jahre. Mit 487 Verkäufen im Wiederverkauf (91 % aller Verkäufe) überwog wie in den Vorjahren die Verkaufstätigkeit im Bestandsmarkt. Im Erstverkauf wurden 48 Häuser veräußert, 9 mehr als im Vorjahr.

Abb. 27: Kauffall- und Preiswertentwicklung von unbebauten Grundstücken für individuellen Wohnungsbau in Leipzig 2009 – 2019



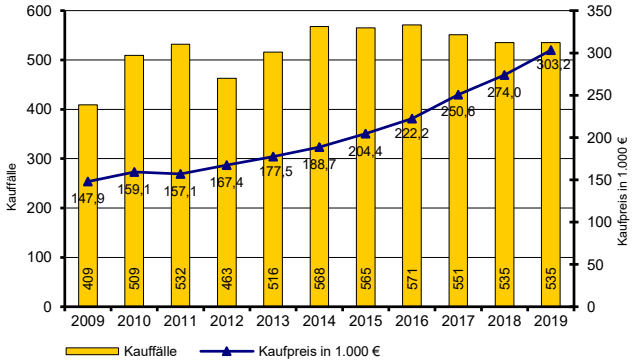
Quelle: Grundstücksmarktbericht der Stadt Leipzig

Abb. 28: Durchschnittliche Fläche je unbebautem Grundstück für individuellen Wohnungsbau in m² 2009 – 2019



Quelle: Grundstücksmarktbericht der Stadt Leipzig

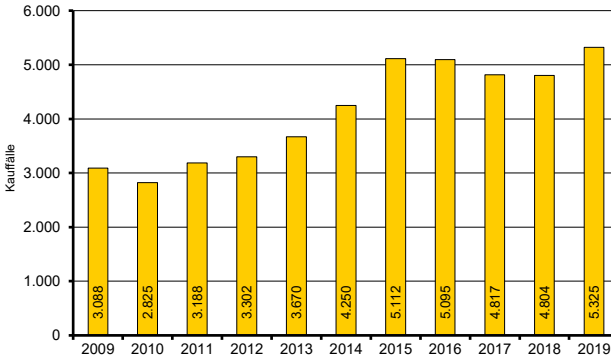
Abb. 29: Kauffall- und Preisentwicklung von Ein- und Zweifamilienhäusern in Leipzig 2009 – 2019



Quelle: Grundstücksmarktbericht der Stadt Leipzig

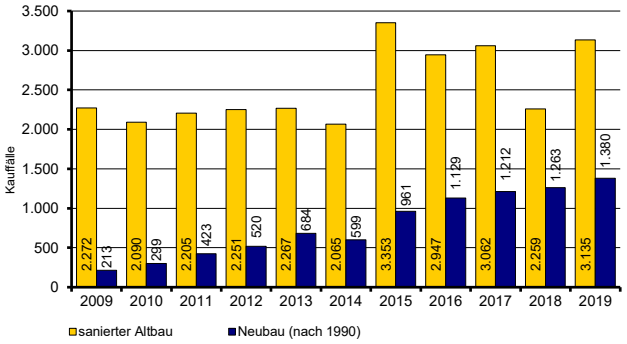
Der durchschnittliche Kaufpreis eines Hauses bezogen auf den Gesamtumsatz bei Ein- und Zweifamilienhäusern betrug rund 303.200 € und ist seit 2014 um insgesamt 61 % angestiegen. Die Kaufpreise variieren allerdings stark je nach Haustyp, Baualter, Sanierungsgrad und Lage des einzelnen Hauses. So kostete ein 2019 neu errichtetes freistehendes Einfamilienhaus im Durchschnitt 513.000 €, schwankte im Einzelfall jedoch zwischen 288.000 € und 1.012.000 €. Die Kaufpreise für die zwischen 2010 und 2018 erbauten Häuser (freistehend, Doppel- bzw. Reihenhaus) variierten zwischen 285.000 € und 1.440.000 €. Häuser (freistehend, Doppel- bzw. Reihenhaus), die zwischen 1991 und 2009 errichtet wurden kosteten zwischen 190.000 € und 1.250.000 €. Die Kaufpreise für unsanierte oder teilsanierte vor 1990 errichtete Häuser liegen deutlich darunter: je nach Haustyp (freistehend, Doppel- bzw. Reihenhaus und Baualter kosteten die Häuser zwischen 56.000 € und 740.000 €. Im Vergleich zu den Vorjahren hat die Spreizung der Preise zugenommen und ist im Gesamtniveau weiter angestiegen.

Abb. 30: Kauffallentwicklung von Sondereigentum (Eigentumswohnungen) in Leipzig - alle Kauffälle von 2009 – 2019



Quelle: Grundstücksmarktbericht der Stadt Leipzig

Abb. 31: Kauffallentwicklung von Sondereigentum (Eigentumswohnungen)* in Leipzig - nur ausgewertete Verträge von 2009 – 2019



* Erst- und Wiederverkäufe; alle ausgewerteten Verträge; ** Der Rückgang 2014 ist darauf zurückzuführen, dass aufgrund einer Systemumstellung deutlich weniger Verträge ausgewertet wurden.

Quelle: Grundstücksmarktbericht der Stadt Leipzig

4.3 Sondereigentum

Die Gesamtzahl des verkauften Sondereigentums ist 2019 mit 5.325 Wohnungen auf den höchsten Wert der letzten 20 Jahre angestiegen (Abb. 30), nachdem in den drei Vorjahren ein leicht rückläufiger Trend zu registrieren war. Wie in den Vorjahren wird der Markt für Eigentumswohnungen[15] durch den sanierten Altbau dominiert. Die Zahl der Kauffälle in diesem Segment ist mit 3.135 Verkäufen im Jahr 2019 wieder auf das Niveau der Jahre 2015 bis 2017 angestiegen, nachdem 2018 ein Rückgang um gut 800 Kauffälle erfolgt war (Abb. 31). Zudem nahm die Zahl der veräußerten neu gebauten Wohnungen (Baujahr nach 1990) weiter auf 1.380 WE zu. Ihr Anteil am Verkaufsgeschehen hat sich auf Basis der vollständig auswertbaren Kaufverträge in den vergangenen 10 Jahren von unter 10 % auf mehr als 28 % erhöht.

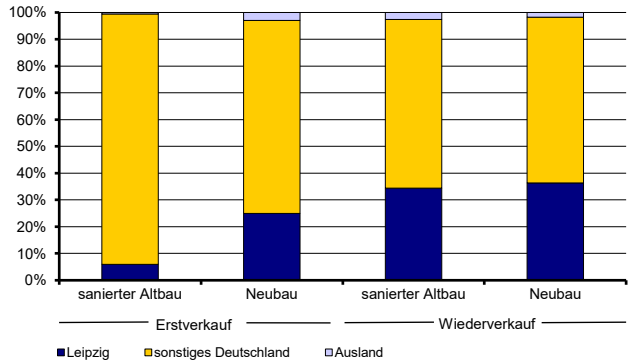
Bei 31 % aller Kauffälle handelte es sich 2019 um Erstverkäufe (1.170), 69 % der Kauffälle betrafen Wiederverkäufe. Im Vergleich zum Vorjahr stiegen die Kauffallzahlen im sanierten Altbau im Erst- und Wiederverkauf sowie im Erstverkauf bei Neubau. Die Zahl der Wiederverkäufe von nach 1990 errichteten Neubauten ging 2019 leicht zurück.

Im sanierten Altbau wurden 21 % der Wohnungen im Erstverkauf und 79 % im Wiederverkauf veräußert. Damit hat die Bedeutung des Wiederverkaufs seit den 2000er Jahren, als der Anteil um 20 % schwankte, deutlich zugenommen. Beim Verkauf sanierter Altbauwohnungen – insbesondere im Erstverkauf (93 %) – dominieren Erwerber aus dem sonstigen Bundesgebiet, für die diese Wohnungen vorrangig als Anlageobjekt dienen (Abb. 32). Nur 6 % der Erwerber waren Leipziger.

Die räumlichen Schwerpunkte der Verkaufstätigkeit im Erstverkauf sanierter Altbauwohnungen waren die Ortsteile östlich des Zentrums, im Stadtbezirk Alt-West sowie in den ehemaligen Kasernengeländen im Nordwesten der Stadt (insb. im Ortsteil Möckern). Beim Wiederverkauf kam ein Drittel der Erwerber aus Leipzig.

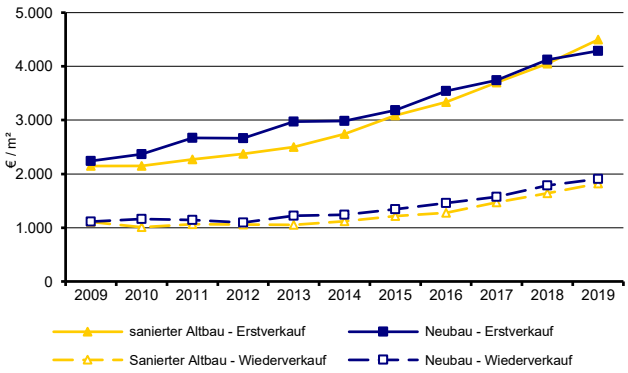
15: Die folgenden Ausführungen zur Betrachtung der Teilmärkte beziehen sich auf die vom Gutachterausschuss der Stadt Leipzig ausgewerteten Verträge.

Abb. 32: Anteil der verkauften Eigentumswohnungen nach Wohnort des Erwerbers in den Teilsegmenten 2019



Quelle: Grundstücksmarktbericht der Stadt Leipzig

Abb. 33: Preisentwicklung von Sondereigentum (Eigentumswohnungen) in Leipzig 2009 – 2019

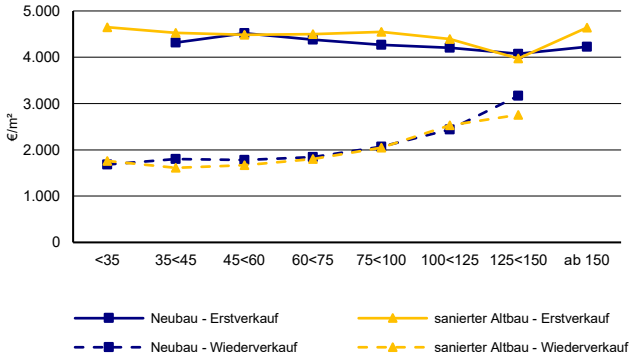


Quelle: Grundstücksmarktbericht der Stadt Leipzig

Im nach 1990 errichteten Neubau überwiegt der Anteil der Wiederverkäufe (63 %) gegenüber den Erstverkäufen (37 %). Deutlich häufiger als beim sanierten Altbau kommen die Erwerber beim Erstverkauf aus Leipzig (25 %). Dabei ist in den vergangenen 10 Jahren ein rückläufiger Trend zu beobachten. Beim Wiederverkauf von Neubauwohnungen stammen 36 % der Käufer aus Leipzig. Räumliche Schwerpunkte der Verkaufstätigkeit von Neubauten im Erstverkauf bilden v.a. Ortsteile südlich und südöstlich des Zentrums, nordwestlich des Zentrums bis hin zu den ehemaligen Kasernengeländen in Möckern sowie Lausen-Grünau. Die durchschnittlichen Kaufpreise stiegen in allen Teilsegmenten, dem Trend der Vorjahre folgend, weiter an (Abb. 33). Im Erstverkauf stiegen die durchschnittlichen Kaufpreise im sanierten Altbau seit 2014 um 64 % auf nun 4.496 €/m². Damit war der Erstverkauf von Wohnungen im sanierten Altbau erstmals teurer als im Neubau. Im Neubau (inkl. Stellplatzanteil) betrug der durchschnittliche Kaufpreis 4.288 €/m². Gegenüber 2014 ist er um 44 % angestiegen. Die Kaufpreise der Gebrauchtimmobilien zogen im Fünf-Jahresvergleich ebenfalls deutlich an: im sanierten Altbau um 63 % auf 1.821 €/m² und im Neubau um 54 % auf 1.907 €/m². Auch im Vorjahresvergleich stiegen die Kaufpreise in allen Teilsegmenten, wenngleich im Neubau der jährliche Anstieg 2019 geringer ausfiel als in den vier Jahren zuvor.

Unterschiede bei den durchschnittlichen Kaufpreisen je Quadratmeter ergeben sich hinsichtlich der Wohnungsgröße (Abb. 34). Während im Erstverkauf der durchschnittliche Kaufpreis je Quadratmeter mit zunehmender Wohnungsgröße in der Tendenz rückläufig ist, steigen die durchschnittlichen Kaufpreise im Wiederverkauf deutlich an, je größer die Wohnung ist.

Abb. 34: Durchschnittliche Kaufpreise (in €/m²) nach Wohnungsgröße 2019



Quelle: Grundstücksmarktbericht der Stadt Leipzig

4.4 Mietpreise und Wohnkosten

Die Mietpreisentwicklung in Leipzig ist insgesamt sowohl durch einen Anstieg, als auch durch räumliche und segmentbezogene Ausdifferenzierungen gekennzeichnet. Es gibt verschiedene Quellen für Mietdaten. Je nach Herkunft und Art der Datenquelle können unterschiedliche Aspekte der Mietensituation in Leipzig dargestellt werden. Im folgenden Kapitel werden die Bestands-, Angebots- und Mietspiegelmieten (vergangene 4 Jahre) für Leipzig dargestellt.

4.4.1 Mietpreise und Mietbelastung im Bestand (Kommunale Bürgerumfrage)

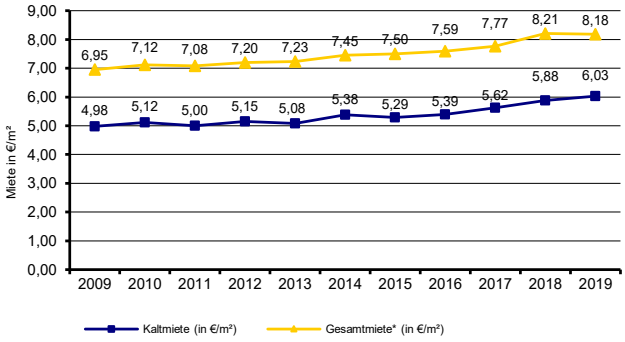
Die Kommunale Bürgerumfrage ermittelt über die Befragung von Leipziger Haushalten die Ausgaben, die sie für ihre Wohnung aufbringen. Damit bilden die ermittelten durchschnittlichen Mietpreise die Bestandsmiete ab. Die Entwicklung ist über mehrere Jahre zu betrachten, da Schwankungen auftreten. Räumlich differenzierte Aussagen auf Ortsteilebene lassen sich nur für solche Jahre treffen, in denen die Kommunale Bürgerumfrage mit einer entsprechend großen Stichprobe durchgeführt wurde. Dies war 2019 der Fall.

Im Jahr 2019 betrug die durchschnittliche Nettokaltmiete im Bestand 6,03 €/m² (Median, Abb. 35). Gegenüber 2015 ist die durchschnittliche Bestandsmiete (kalt) inzwischen um 14 %[16] gestiegen. Die durchschnittlichen Nettokaltmieten variieren zwischen den verschiedenen – nach Baualter unterschiedenen – Wohnungsmarktsegmenten. 2019[17] lag der durchschnittliche Nettokaltmietpreis je Quadratmeter für Gründerzeitwohnungen mit 6,21 €/m² über dem städtischen Mittelwert für Bestandsmieten. Mit 6,63 €/m² sind die nach 1991 bis 2004 errichteten Wohnungen sowie Wohnungen ab Baujahr 2005 mit 9,09 €/m² deutlich teurer. Die Mietpreise der Bestände von 1920 – 1945 sowie 1946 – 1960 liegen bei 5,77 €/m² bzw. 5,65 €/m² unter dem städtischen Mittelwert. Wohnungen im Plattenbau (Baualter 1961 bis 1990) sind mit 5,21 €/m² am preiswertesten.

16: Die Darstellung der Entwicklung der Bestandsmieten erfolgt für einen Zeitraum von vier Jahren, da sich aufgrund der jährlich wechselnden Stichprobengröße Schwankungen ergeben. In Jahren mit einer großen Stichprobe ist die ermittelte Durchschnittsmiete tendenziell geringer als in Jahren mit kleinerer Stichprobe. Ein Vierjahresvergleich stellt damit die Entwicklung in dem Zeitraum besser dar.

17: In der Zeitreihe schwanken diese Werte erheblich, weshalb die Zeitreihe hier nicht dargestellt wird, jedoch ist der Abstand zwischen den einzelnen Baualtersklassen relativ stabil.

Abb. 35: Entwicklung der durchschnittlichen Nettokaltmiete und Gesamtmiete je Quadratmeter (Median) in Leipzig 2009 – 2019



* einschl. Heizungs- und sonstige Betriebskosten

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

Die durchschnittliche Gesamtmiete (inkl. der Heizungs- und sonstigen Mietkosten) betrug laut Kommunaler Bürgerumfrage 2019 8,18 €/m² (Abb. 35). Sie ist mit + 9,1 % im Vergleich zu 2015 in geringerem Maße als die Nettokaltmiete (+ 14 %) gestiegen.
Die differenzierte Lage der verschiedenen Baualtersklassen im Stadtgebiet ist u.a. ein Merkmal für die räumlichen Unterschiede der Mietpreise im Leipziger Stadtgebiet. Die höchsten Durchschnittsmieten (über 6,40 €/m²) für Bestandswohnungen finden sich vor allem im innerstädtischen Bereich von Gohlis-Süd über alle angrenzenden Ortsteile des Zentrums (ausgenommen Zentrum-Süd) bis zur Südvorstadt und Marienbrunn. Außerdem fallen u.a. die Ortsteile Möckern, Plagwitz, Schleußig sowie Heiterblick und zusammengefasst die Ortsteile Engelsdorf, Mölkau, Baalsdorf, Althen-Kleinpösna in diese Kategorie. Die niedrigsten Durchschnittsmieten (unter 5,20 €/m²) wurden über die Bürgerumfrage für die vorwiegend durch Großsiedlungen geprägten Ortsteile Schönau, Grünau-Nord, Grünau-Ost, Grünau-Mitte sowie im östlichen Stadtgebiet die Ortsteile: Volkmarsdorf, Paunsdorf, Thekla ermittelt.

Im Übergangsbereich von innerer zu äußerer Stadt liegen die Bestandsmieten überwiegend zwischen 5,60 €/m² und 6,39 €/m². Eine Ausnahme bilden die Ortsteile im östlichen bzw. nordöstlichen Stadtgebiet. Dort liegen die Bestandsmieten im Bereich von unter 5,20 €/m² bis 5,59 €/m². Im Vergleich zu 2015 sind die Mieten im Bestand in der Mehrzahl der Ortsteile unter dem städtischen Durchschnitt (+ 13,9 %) angestiegen (Abb. 36). Weit überdurchschnittliche Steigerungen mit knapp 20 % und mehr erfolgten neben dem Zentrum-Nord (höchste Steigerung mit + 28,5 %) in den Ortsteilen Neustadt-Neuschönefeld, Altlindenau, Zentrum-Südost sowie Zentrum-Nord und Wahren. Ortsteile mit deutlich geringeren Steigerungen von unter 5 % sind z.B.: Neulindenau, Sellerhausen-Stünz, Thekla, Zentrum-West, Zentrum-Süd oder Probstheida. Auffällig ist einerseits die breite Spreizung in der Bestandsmietenhöhe von unter 5 €/m² bis fast 8 €/m² und andererseits die ermittelten prozentualen Veränderungen von 2015 bis 2019 in einer Spannbreite von fast 0 % bis knapp 30 %.

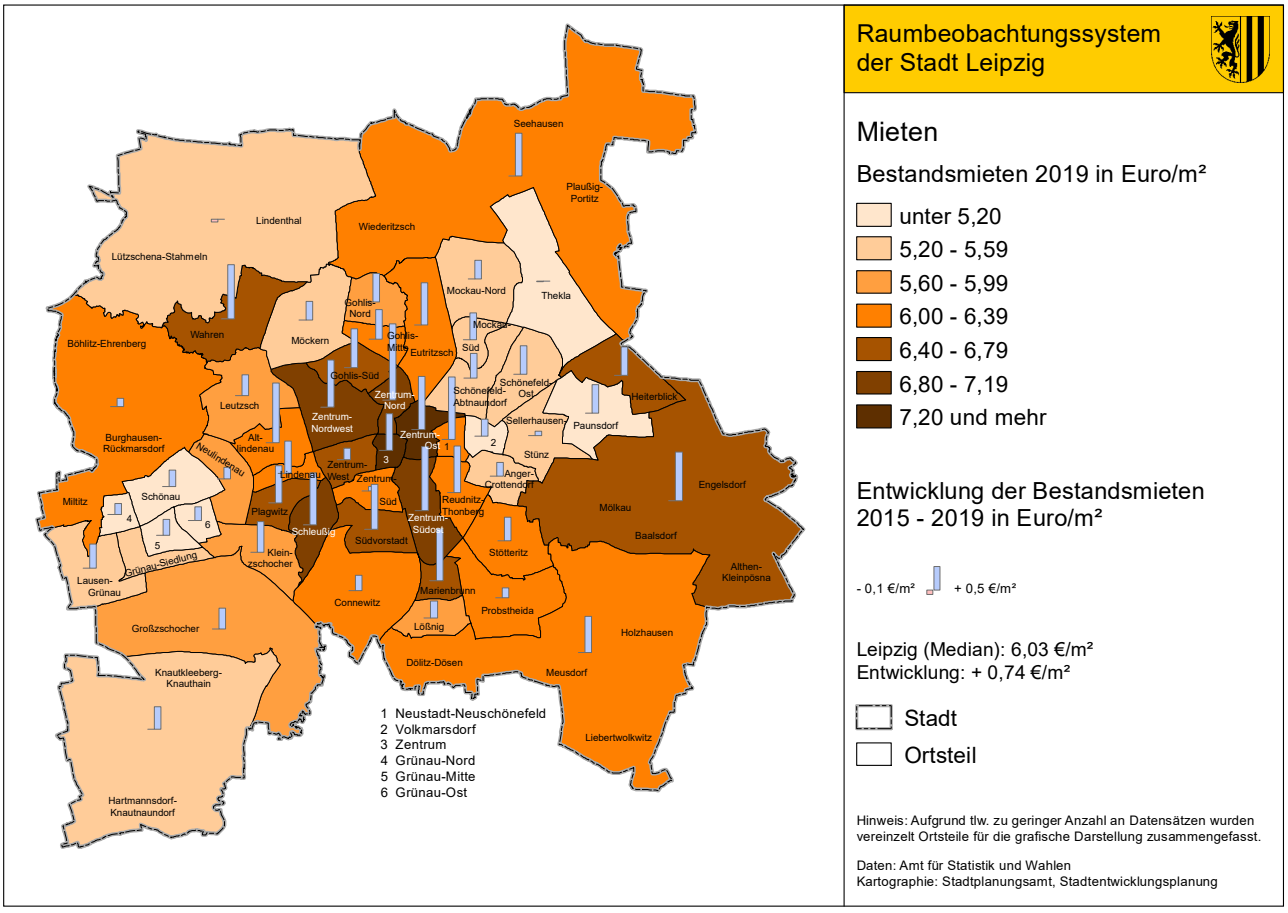
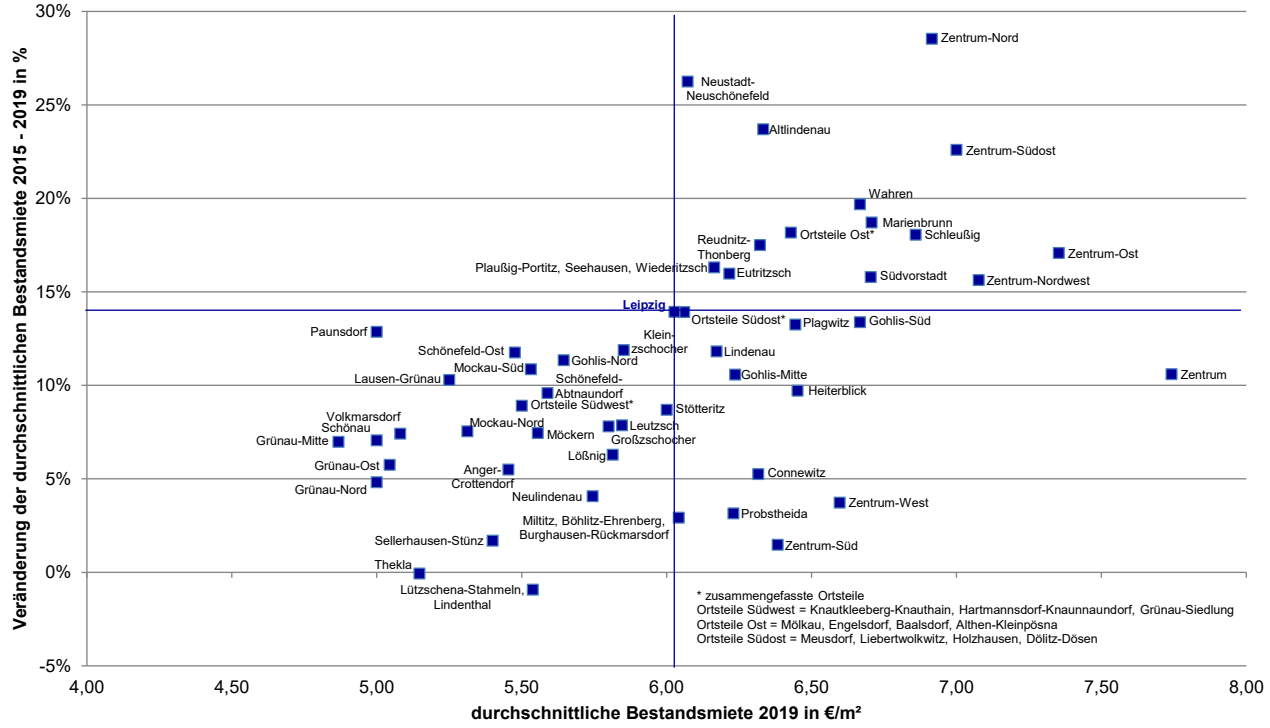


Abb. 36: Bestandsmieten 2019 in €/m² und Entwicklung der Bestandsmieten 2015 – 2019 in % in den Leipziger Ortsteilen

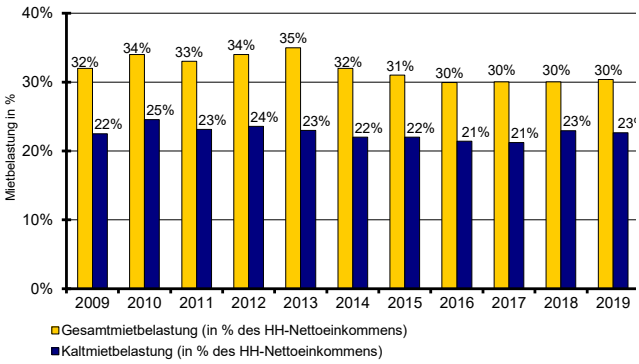


Quelle: Amt für Statistik und Wahlen, Kommunale Bürgerumfragen

Die Gesamtmietbelastung, die den Anteil der Miete einschließlich der Heizungs- und sonstigen Mietkosten am Haushaltsnettoeinkommen darstellt, betrug 2019 erneut 30 % (Abb. 37). Trotz gestiegener Gesamtmiete ist die durchschnittliche Gesamtmietbelastung in den vergangenen drei Jahren konstant. Die Kaltmietbelastung lag im Vergleich zum Vorjahr erneut bei 23 %.

Die Mietbelastung variiert jedoch zwischen den verschiedenen Haushaltstypen und nach Einkommenshöhe. Die höchste Mietbelastung weisen weiterhin die Haushalte mit geringen Einkommen (unter 1.100 Euro) und – bezogen auf Haushaltstypen – alleinstehende Rentner, Alleinerziehende und Einpersonenhaushalte auf (Abb. 38, 39).

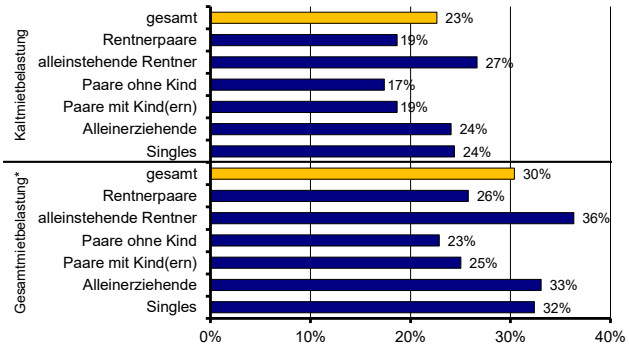
Abb. 37: Entwicklung der durchschnittlichen Kalt- und Gesamtmietbelastung* in Leipzig 2009 – 2019



* einschl. Heizungs- und sonstige Betriebskosten

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

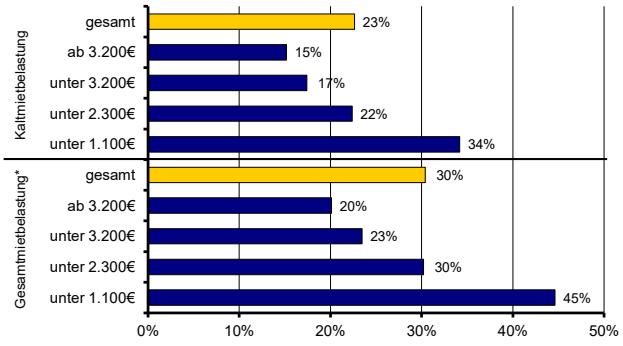
Abb. 38: Kalt- und Gesamtmietbelastung nach Haushaltstypen 2019



* einschl. Heizungs- und sonstige Betriebskosten, in % des Haushaltsnettoeinkommens

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

Abb. 39 Kalt- und Gesamtmietbelastung nach Haushaltsnettoeinkommen 2019



* einschl. Heizungs- und sonstige Betriebskosten, in % des Haushaltsnettoeinkommens

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

4.4.2 Mieten im Leipziger Mietspiegel 2018

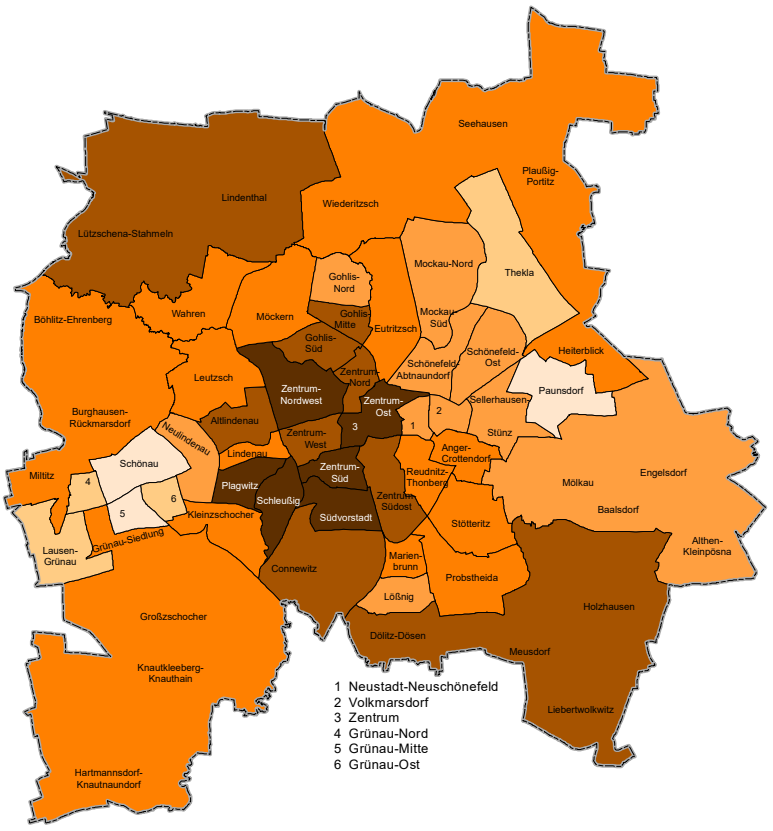
In der Ratsversammlung am 27.06.2019 wurde der Leipziger Mietspiegel 2018 als qualifizierter Mietspiegel nach § 558d BGB beschlossen. Seit dem 28.06.2019 ist dieser gültig und stellt die ortsübliche Vergleichsmiete von Wohnungen in der Stadt Leipzig dar.

Zur Bestimmung der ortsüblichen Vergleichsmiete wird seit 1998 eine Befragung durchgeführt, welche die Miethöhen bei abgeschlossenen Neuverträgen und die Mietanpassungen der letzten vier Jahre erfasst. Dafür wurden Mieterinnen und Mieter mittels einer Zufallsstichprobe aus dem Leipziger Einwohnermelderegister ausgewählt. Eine ausführliche Beschreibung[18] zur Methodik und den Teilnehmern der Stichprobe ist in der begleitenden Dokumentation zum Mietspiegel zu finden.

Anhand des Mietspiegels können sich Mieter und Vermieter über die ortsübliche Vergleichsmiete informieren. Für die Ermittlung des Mietpreises lt. Mietspiegel findet eine Differenzierung nach Wohnlage, Baualter, Zustand und Ausstattung der Wohnung statt. Er stellt somit eine wichtige Informationsquelle z.B. für die Begründung von Mieterhöhungen dar.

Die gesamtstädtische Durchschnittsmiete beträgt 5,78 €/m² kalt. Es gibt jedoch deutliche räumliche Unterschiede der Mietspiegelwerte im Leipziger Stadtgebiet. Die höchsten ermittelten Durchschnittsmieten (über 6,40 €/m²) finden sich im innerstädtischen Bereich mit Zentrum, Zentrum-Ost, Zentrum-Süd, Südvorstadt, Zentrum-Nordwest sowie in Schleußig und Plagwitz. Der höchste Wert liegt bei 6,72 €/m² für den Ortsteil Zentrum-Süd. Die niedrigsten erfassten Durchschnittsmieten (unter 4,80 €/m²) gibt es laut Mietspiegelerhebung in Schönau und vorwiegend in den durch Großsiedlungsbestände der 1970er Jahre geprägten Ortsteilen wie Paunsdorf oder Grünau-Mitte. Die niedrigsten Mieten wurden mit 4,71 €/m² für den Ortsteil Schönau erhoben. Für gründerzeitlich geprägte Ortsteile sind solche deutlich unterdurchschnittlichen Mietpreise nicht mehr festzustellen, sie beginnen in der Preisklasse ab 5,20 €/m² kalt.

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



Raumbeobachtungssystem der Stadt Leipzig

Mieten

Mietspiegelmieten 2018 in Euro/m²

- unter 4,80
- 4,80 - 5,19
- 5,20 - 5,59
- 5,60 - 5,99
- 6,00 - 6,39
- 6,40 und mehr

Leipzig (Mittelwert): 5,78 €/m²

- Stadt
- Ortsteil

Hinweis: Aufgrund tlw. zu geringer Anzahl an Datensätzen wurden vereinzelt Ortsteile für die grafische Darstellung zusammengefasst.

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

4.4.3 Angebotsmieten

Die Auswertung der empirica-Preisdatenbank[19] ermöglicht es, Aussagen über die Angebotsmieten der am Markt angebotenen Mieten zu gewinnen. In der Datenbank liegen für Leipzig Daten ab 2012 vor. Diese Daten werden seitens des Anbieters jährlich auch rückwirkend aktualisiert bzw. bereinigt, sodass mit jeder Veröffentlichung im Monitoringbericht Wohnen ein vollständig neuer Datenabzug für die Angebotsmieten vorgenommen wird. Dadurch kann sich auch für zurückliegende Jahre die Höhe der Angebotsmiete geringfügig ändern. Zur Ermittlung der gesamtstädtischen Angebotsmieten werden folgende Kriterien als Filter herangezogen:

- jeweils ganze Jahre von 2012 bis 2019 (bezogen auf den Endpunkt des Angebots)
- ohne möbliertes Wohnen
- ohne Wohnungen mit Wohnberechtigungsschein
- ohne Doubletten (Prüfung Angebote mit identischen Merkmalsausprägungen)
- ohne Ausreißer
- nur Wohnungen, bei denen die Nebenkosten ausgewiesen wurden
- nur Angebote mit Fläche von 20 bis 130 qm
- bei Mittelwertberechnung nur Angebote mit Kosten je Fläche (zum letzten Zeitpunkt) im 99%-Konfidenzintervall

19: Die empirica-Preisdatenbank (empirica-systeme Marktdatenbank) enthält Wohnungsinserate verschiedener Quellen (Vermietungsportale, Printmedien, Webseiten von Wohnungsunternehmen), die geprüft und plausibilisiert werden und um doppelte Datensätze sowie mehrfach inserierte Angebote bereinigt sind. Über die räumliche Verortung der Inserate sind kleinräumige Auswertungen möglich. Da v.a. in randstädtischen Ortsteilen, die über wenig Mietwohnungsbestand verfügen, teilweise geringe Fallzahlen erreicht werden und um eine Vergleichbarkeit zu den Bestandsmieten der Kommunalen Bürgerumfrage herzustellen, werden in diesen Bereichen der Stadt zusammengefasste Ortsteile betrachtet.

Ermittlung der Angebotsmieten auf Ortsteilebene:

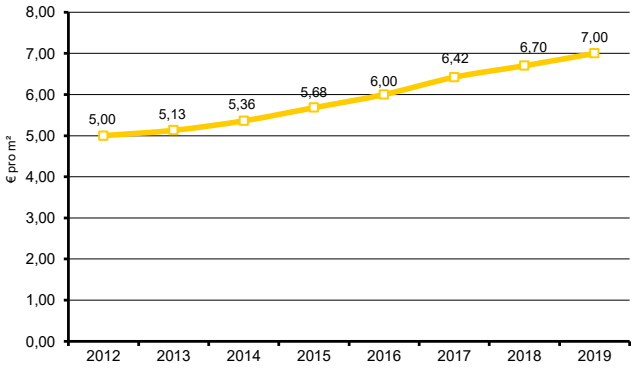
- Filterkriterien wie oben + nur Angebote mit "echtem" Ortsteil (ohne Stadtbezirke)

Die durchschnittliche Nettokaltmiete aller Angebote betrug 2019 7,00 €/m² (Median, Abb. 40). Dabei bestehen nach Baualtersklassen der inserierten Wohnungen deutliche Unterschiede (Abb. 41). Am günstigsten sind Wohnungen im Plattenbau (1961 – 1990) für durchschnittlich 6,00 €/m². Wohnungen der Bauzeit 1919 – 1945 und 1946 – 1960 wurden für 6,60 €/m² bzw. 6,67 €/m² angeboten. Über dem städtischen Durchschnitt lagen die Preise für Wohnungen der Gründerzeit mit 7,11 €/m² sowie ab 1991 errichtete Wohnungen. Hier unterscheiden sich die durchschnittlichen Angebotsmieten erheblich: Wohnungen, die zwischen 1991 und 2004 errichtet wurden, kosteten im Schnitt 7,18 €/m².

Um dem gestiegenen Baugeschehen im Geschosswohnungsbau als relevantes Angebotssegment Rechnung zu tragen wurde die in den Vorjahren dargestellte Baualtersklasse „Baujahr ab 2005“ aufgesplittet in die Baujahre „2005 bis 2014“ und „ab 2015“. Wohnungen, die zwischen 2005 und 2014 errichtet wurden, wurden für 9,40 €/m² angeboten. Die höchste Angebotsmiete wurden mit 10,50 €/m² für die Baualtersklasse „ab 2015“ ermittelt.

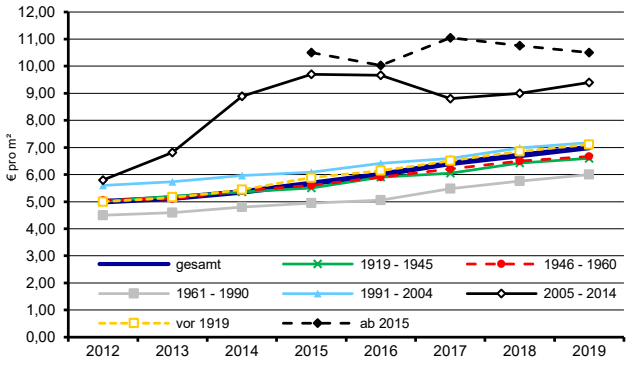
Seit 2015 ist die durchschnittlich angebotene Nettokaltmiete in Leipzig, ausgehend von einem Wert von 5,67 €/m², um knapp 23 % angestiegen. Differenziert nach Baualtersklassen stiegen die angebotenen Mietpreise der letzten vier Jahre in den Baualtersklassen 1919 – 1945 (+ 20 %), 1946 – 1960 (+ 19 %) sowie 1991 – 2004 mit + 17 % ähnlich stark. Ebenfalls in diesem Bereich stiegen die angebotenen Preise in den gründerzeitlichen Beständen und den Großsiedlungsbeständen von 1961 bis 1990 mit + 21 %. Mit - 3,5 % fand bei den ab 2005 bis 2014 errichteten Wohnungen einen leichten Preisrückgang seit 2015. In der Baualtersklasse „ab 2015“ stieg die Angebotsmiete zwischenzeitlich auf über 11 Euro je Quadratmeter im Jahr 2017 und sank dann wieder um rund 50 Cent auf das Niveau von 2015.

Abb. 40: Durchschnittliche Nettokaltmiete in €/m² der Angebotsmieten in Leipzig 2012 – 2019 (Median)

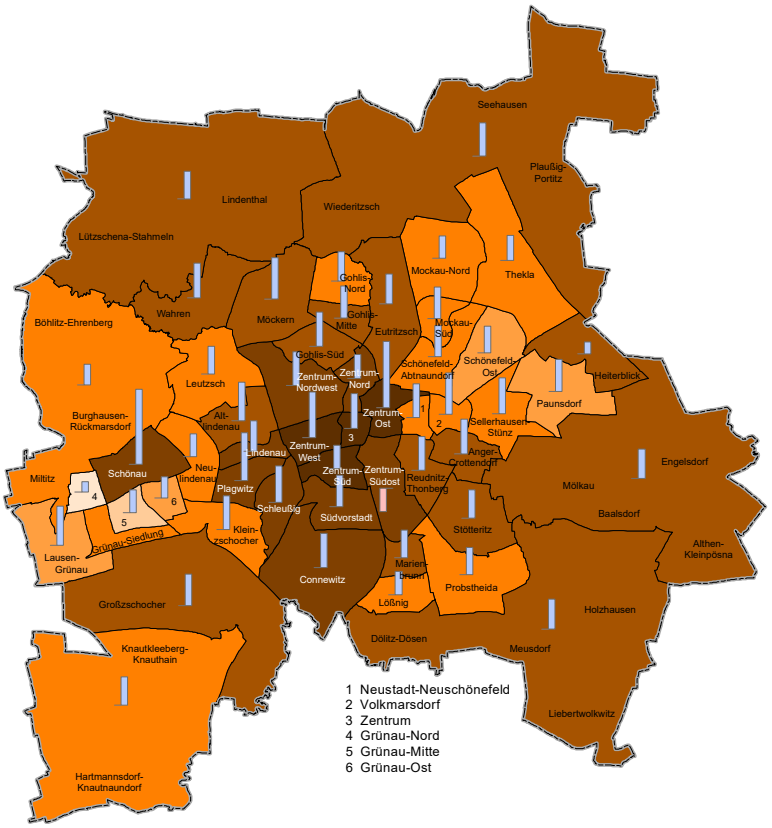


Quelle: empirica-Preisdatenbank, Amt für Statistik und Wahlen Leipzig

Abb. 41 Durchschnittliche Nettokaltmiete in €/m² der Angebotsmieten nach Baualter in Leipzig 2012 – 2019 (Median)



Quelle: empirica-Preisdatenbank, Amt für Statistik und Wahlen Leipzig



Im städtischen Vergleich weisen alle Zentrumsortsteile sowie die Südvorstadt, Connewitz, Schleußig, Plagwitz, Altlindenau und Schönau mit 7,50 €/m² und mehr die höchsten durchschnittlichen Angebotsmieten auf. Dies sind die Ortsteile, in denen viele neu errichtete Wohnungen mit entsprechend hohen Erstmieten angeboten (u.a. auch Schönau mit dem Lindenauer Hafen) werden.

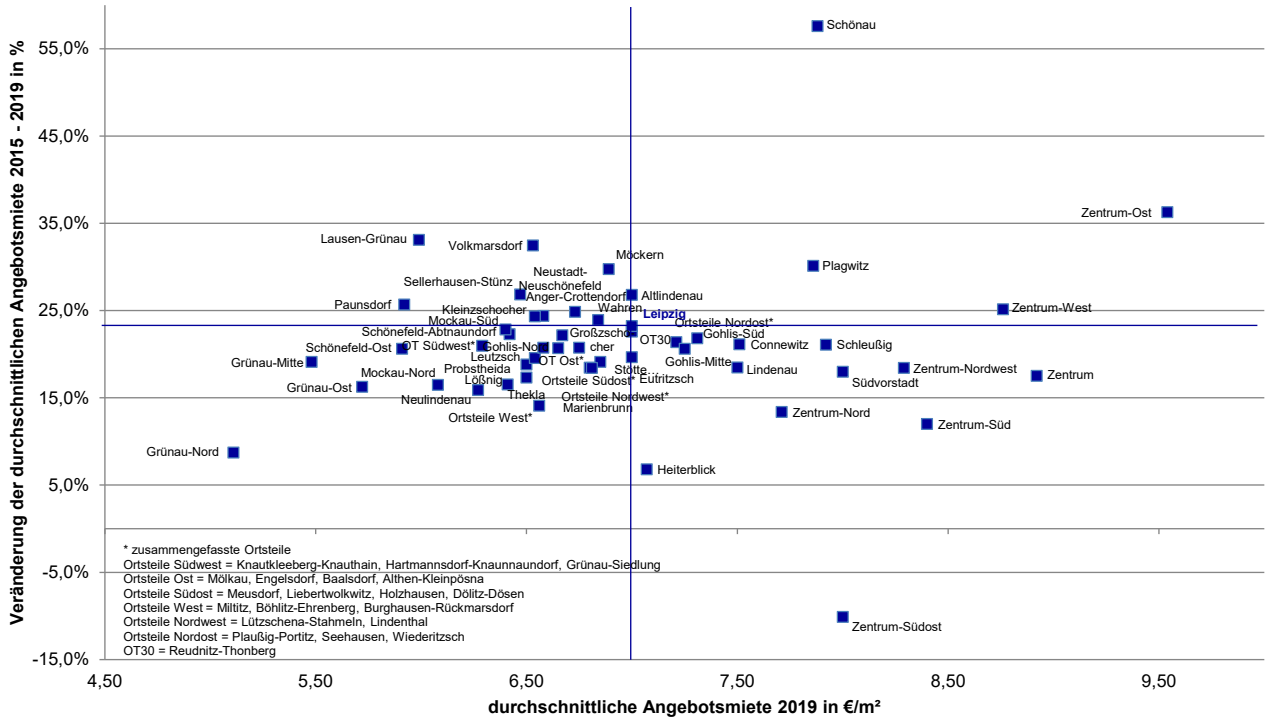
Ebenfalls über dem städtischen Median von 7,00 €/m² liegen die Angebotsmieten nördlich des Zentrums in Gohlis-Süd und Gohlis-Mitte sowie in Reudnitz-Thonberg und im randstädtischen Ortsteil Heiterblick. In den Grünauer Ortsteilen Grünau-Mitte und Grünau-Nord sind die Angebotsmieten mit unter 5,50 €/m² stadtweit am geringsten.

In allen Ortsteilen außer Zentrum-Südost stiegen zwischen 2015 und 2019 die durchschnittlichen Angebotsmieten an. In der absoluten Betrachtung verzeichneten überdurchschnittliche Anstiege mit mehr als 1,32 €/m² im Zeitraum 2015 bis 2019 die innerstädtischen Ortsteile Zentrum-West (+ 1,76 €/m²) und Zentrum-Ost (+ 2,54 €/m²). Weitere deutliche Anstiege bei den angebotenen Mietpreisen sind in den Ortsteilen Schleußig (+ 1,38 €/m²) und Plagwitz (+ 1,82 €/m²) sowie in Lausen-Grünau, Altlindenau und Möckern festzustellen. Wesentlich geringere Anstiege waren in den durch Großsiedlungen geprägten und randstädtisch gelegenen Ortsteilen zu registrieren.

In der relativen Betrachtung stiegen die Angebotsmieten im Zeitraum 2015 – 2019 in Leipzig insgesamt im Schnitt um 23 %. Über diesen Durchschnitt liegen die Anstiege in den Ortsteilen Zentrum-Ost, Zentrum-West, Neustadt-Neuschönefeld, Volkmarsdorf, Anger-Crottendorf, Sellerhausen-Stünz, Plagwitz, Kleinzschocher, Alt-Lindenau, Möckern und Wahren (Abb. 42). Knapp zwei Drittel aller Ortsteile liegen im Preisniveau unter dem Durchschnitt der Angebotsmieten für Leipzig. Sowohl in der absoluten als auch relativen Betrachtung sticht der sehr starke Preisanstieg der Angebotsmieten im Ortsteil Schönau hervor. Dies ist auf den umfangreichen Wohnungsneubau am Lindenauer Hafen mit entsprechend hohen angebotenen Erstmieten in dem Ortsteil zurückzuführen. Die relativ betrachteten hohen prozentualen Steigerungen in den östlich des Zentrums gelegenen Ortsteilen resultieren dagegen aus dem noch niedrigen Niveau der Angebotsmieten von 2015.

Verglichen mit dem Vorjahr stiegen 2019 die Angebotsmieten in Leipzig im Schnitt um 0,30 €/m². Für fast alle Ortsteile ist ein Anstieg festzustellen, außer in Zentrum-Südost und in Lützschena-Stahmeln/Lindenthal. Dort sank die angebotene Miete um 0,50 €/m² bzw. 0,09 €/m². Für die Mehrheit der Ortsteile lag der Anstieg unter dem städtischen Durchschnitt. Ortsteile mit nahezu keinem bzw. sehr geringen Anstieg im Vergleich zum Vorjahr sind: Zentrum-Ost, Zentrum-Süd, Volkmarsdorf, Heiterblick, Südvorstadt, Grünau-Nord, Leutzsch und die zusammengefassten „Ortsteile West“. Die stärksten absoluten Anstiege im Zeitraum 2018 zu 2019 gab es in Gohlis-Süd (+ 0,45 €/m²), Lindenau (+ 0,49 €/m²), Plagwitz (+ 0,52 €/m²), Anger-Crottendorf (+ 0,48 €/m²), Schleußig (+ 0,42 €/m²), Schönefeld-Abtnaundorf (+ 0,42 €/m²) und Zentrum-West (+ 0,76 €/m²).

Abb. 42: Angebotsmieten 2019 in €/m² und Entwicklung der Angebotsmieten 2015 – 2019 in % in den Leipziger Ortsteilen



Quelle: Amt für Statistik und Wahlen, empirica-Systeme Marktdatenbank

5. Umsetzung wohnungspolitischer Ziele

Das Integrierte Stadtentwicklungskonzept INSEK Leipzig 2030, das Wohnungspolitische Konzept (Fortschreibung 2015) sowie der Stadtentwicklungsplan Wohnungsbau und Stadterneuerung (Teilplan Wohnungsbau), benennen wichtige wohnungspolitische Ziele der Stadt Leipzig. Als grundlegende Leitlinien gelten gemäß Wohnungspolitischen Konzept (Fortschreibung 2015):

- Wohnen in Leipzig ist für alle, vielfältig, bezahlbar und wirtschaftlich tragfähig.
- Es sind genügend Wohnungen für einkommensschwache Haushalte verfügbar.
- Familien, Senioren und Menschen mit Behinderungen werden unterstützt.
- Die Wohnungspolitik ist ein Teil integrierter Stadtentwicklung.

Aufgrund der veränderten Rahmenbedingungen auf dem Leipziger Wohnungsmarkt wurden Instrumente und Maßnahmen des Wohnungspolitischen Konzepts 2018 fortgeschrieben und beschlossen. Die oben benannten Leitlinien gelten weiterhin unverändert.

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 Wohnungsbestandes (Sanierungsstand, seniorenfreundliche Ausstattung von Wohnungen etc.) vorliegen, werden im Folgenden die Inanspruchnahme verschiedener Förderprogramme zur Sanierung bzw. Modernisierung des Wohnungsbestands dargestellt.

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 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). Zu beachten ist, dass in den letzten Jahren die Ausrichtung und Namen der Programme leicht variierten bzw. durch neue Programme ersetzt wurden (Tab. 11).

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. 12). Die KfW erteilte 2019 Förderzusagen entsprechend der aufgelisteten Programmbausteine für insgesamt 3.628 Wohneinheiten. Im Rahmen des Programms zur energieeffizienten Sanierung wurden 1.326 Wohnungen in Leipzig gefördert. Zudem unterstützt die KfW den Bau energieeffizienter Immobilien. Hierfür wurden in Leipzig im Jahr 2019 für 900 Wohnungen Förderzusagen erteilt.

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. Die Anzahl der geförderten Wohneinheiten im Gesamtbereich „Altersgerecht Umbauen“ stieg von 586 WE im Jahr 2018 auf 1.216 WE im Jahr 2019. Ursache ist der neue Fördertatbestand „Zuschuss Einbruchschutz“. Hier wurden 996 WE seitens der KfW gefördert. Zum Vergleich - im Teilprogramm „Zuschuss Barrierereduzierung“ wurden nur 103 WE gefördert.

Tab. 11: Erteilte Gemeindebestätigungen für Programme der Sächsischen Aufbaubank von 20012 – 2019

Erteilte Gemeindebestätigungen zur Förderung von ...	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	gesamt
selbstgenutztem Wohneigentum	80	69	76	46	3				274
energetischen Sanierungen	57	42	50	41	5				195
Mehrgenerationenwohnen	21	3	9	11	2				46
Wohnraumförderung				42	124	2			168
Familienwohnen						69	**75**	**81**	225
insgesamt	158	114	135	140	134	71	**75**	**81**	908

Quelle: Stadt Leipzig, Amt für Wohnungsbau und Stadterneuerung

Tab. 12: Anzahl der Wohneinheiten für Förderzusagen durch die KfW zu Kauf, Bau und Modernisierung in Leipzig von 2009 – 2019

KfW-Programmname	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019
Energieeffizient Bauen	249	572	182	377	447	554	566	103	1.237	631	900
Energieeffizient Sanieren	4.974	9.987	1.658	1.558	1.944	1.873	2.215	675	1.827	1.736	1.326
Wohneigentumsprogram m	216	386	451	407	423	388	405	68	237	185	186
Wohnraum modernisieren	1.151	756	2.088	-	-	-	-	-	-	-	-
Altersgerecht Umbauen	133	709	728	247	391	233	464	166	617	568	1.216
insgesamt	6.723	12.410	5.107	2.589	3.306	3.048	3.650	1.012	3.918	3.120	3.628

Quelle: Förderreport KfW-Bankengruppe; *Datenstand Dez. 2019

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 der Anteil 2019 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 ihren Programmen (Tab. 11 und 12). Für das von der SAB neu aufgelegte Förderprogramm „Familienwohnen“ erteilte die Stadt Leipzig 2018 75 und für das Jahr 2019 81 Gemeindebestätigungen. Im Vergleich zum Jahr 2017, wo dieses Programm neu aufgelegt wurde zeigt sich, dass mehr Familien eine Förderung beantragten. Es ersetzte die vorgehenden Programme für selbstgenutztes Wohneigentum, energetische Sanierungen, Mehrgenerationenwohnen und Wohnraumförderung.

Die KfW genehmigte in Leipzig im Rahmen des „KfW-Wohneigentumsprogramms“ Förderzusagen zum Kauf oder Bau von selbstgenutztem Wohneigentum für 185 (2018) bzw. 186 Wohnungen für das Jahr 2019 (Stand Dez. 2019). Diese Werte bewegen sich zum Vergleich, mit Ausnahme des Jahres 2016, im unteren Bereich der erfassten Vorjahre.

5.3 Übersicht Belegungsgebundener Wohnraum

Auch in früheren Jahren legten Bund und Länder Förderprogramme zur Schaffung von belegungsgebundenen Wohnraum auf. Aus dieser frühen Phase bestehen mit Stand 31.12.2019 in Leipzig noch folgende Belegungsrechte: Zum einen für 127 Wohnungen aus dem „Sondermietwohnungsbauprogramm 1995 – 1996“ zum anderen aus der „Wohnungsbauförderung des Sächsischen Ministeriums des Innern“. Dieses Programm hatte eine Laufzeit von 1991 bis 2000. Hier sind noch 167 Wohnungen in der Belegungsbindung. Ein Großteil der Belegungsbindungen endet im Jahr 2023.

Aus der Richtlinie gebundener Mietwohnraum des Freistaates Sachsen (s. Abschnitt 5.4) wurden bisher 42 Wohnungen (Stand 31.12.2019) bezugsfertig und sind damit in die Mietpreis- und Belegungsbindung übergegangen.

5.4 Förderung von sozialem Wohnungsbau

Ein wesentliches wohnungspolitisches Ziel der Stadt Leipzig ist die Sicherung und Steigerung des Anteils von bezahlbaren Mietwohnungen für einkommensschwache Haushalte in Leipzig z.B. durch die Schaffung von belegungsgebundenen Wohnraum. Die Belegungsbindung erfolgt durch Förderung[20] im Mietwohnungsneubau oder bei der Sanierung von leerstehenden Wohnungen im Bestand. Damit soll der Zugang zum Wohnungsmarkt für Haushalte in den Einkommensgrenzen des Wohnraumförderungsgesetzes (WoFG) verbessert werden.

Zum Stand Dezember 2019 konnten für 43 Maßnahmen mit 1.048 WE Weiterleitungs- und Kooperationsverträge zur Schaffung von mietpreis- und belegungsgebundenem Wohnraum abgeschlossen werden. Dies entspricht einem Fördervolumen von 41,8 Mio. Euro. Weitere Weiterleitungs- und Kooperationsverträge aus den Fördermitteln des Programmjahres 2019 konnten bis Februar 2020 abgeschlossen werden. Nachdem der Interessensschwerpunkt der Antragsteller zu Beginn vor allem auf der Sanierung leerstehender Bestandswohnungen lag, hat sich der Schwerpunkt im weiteren Verlauf auf Neubauvorhaben verlagert.

Von den 1.048 WE sind 81 WE der Sanierung und 967 WE dem Neubau oder einer Nutzungsänderung zuzuordnen. Es werden folgende Wohnungsgrößen geschaffen:

- 206 WE für 1-Personenhaushalte
- 282 WE für 2-Personenhaushalte
- 326 WE für 3-Personenhaushalte
- 151 WE für 4-Personenhaushalte
- 69 WE für 5-Personenhaushalte
- 7 WE für 6-Personenhaushalte
- 7 WE für 7-Personenhaushalte

Bis Ende Dezember 2019 wurden 42 WE fertiggestellt, davon 9 im Neubau oder als Nutzungsänderung und 33 WE in der Sanierung. Rund 7,2 Mio. Euro wurden bisher ausgezahlt. Die geförderten Wohnungen sind für 15 Jahre mietpreis- und belegungsgebunden.

20: Auf Basis jährlicher Wohnungsbauförderkonzeptionen beantragt die Stadt Leipzig Wohnungsbaufördermittel gemäß der Richtlinie des Sächsischen Ministeriums des Innern zur Förderung der Schaffung von mietpreis- und belegungsgebundenem Mietwohnraum (Richtlinie gebundener Mietwohnraum vom 22.11.2016 RL gMW). Die Ratsversammlung hat die Wohnungsbauförderkonzeptionen 2017, 2018, 2019 mit Beschlüssen vom 12.04.2017 (VI-DS-03384), vom 15.11.2017 (VI-DS-04681) und vom 12.12.2018 (VI-DS-06232) bestätigt. Für die Jahre 2017, 2018 und 2019 wurden durch die Sächsische Aufbaubank jeweils 20 Mio. Euro bewilligt.

6. Prognosen zukünftiger Entwicklungen

6.1 Prognose der Einwohnerentwicklung

Die städtische Bevölkerungsvorausschätzung 2019 erwartet in ihrer Hauptvariante einen kontinuierlichen Einwohnerzuwachs um knapp 69.000 Personen auf 665.500 Personen im Jahr 2040. Das entspricht einem Einwohnerzuwachs um 11,6 % (Abb. 43 u. Tab.13). In der unteren Variante steigt die Einwohnerzahl bis 2040 auf rund 645.000 (+ 8,2 %), in der oberen Variante auf etwa 713.000 Personen (+ 19,5 %).

Die prognostizierten Einwohnergewinne liegen im positiven Wanderungssaldo begründet. Dabei nimmt in der Hauptvariante der Wanderungssaldo kontinuierlich auf rund 2.000 Personen ab. Die natürliche Bevölkerungsentwicklung ist den ersten Prognosejahren noch positiv, ab 2024 überwiegen jedoch die Sterbefälle die Zahl der Geburten.

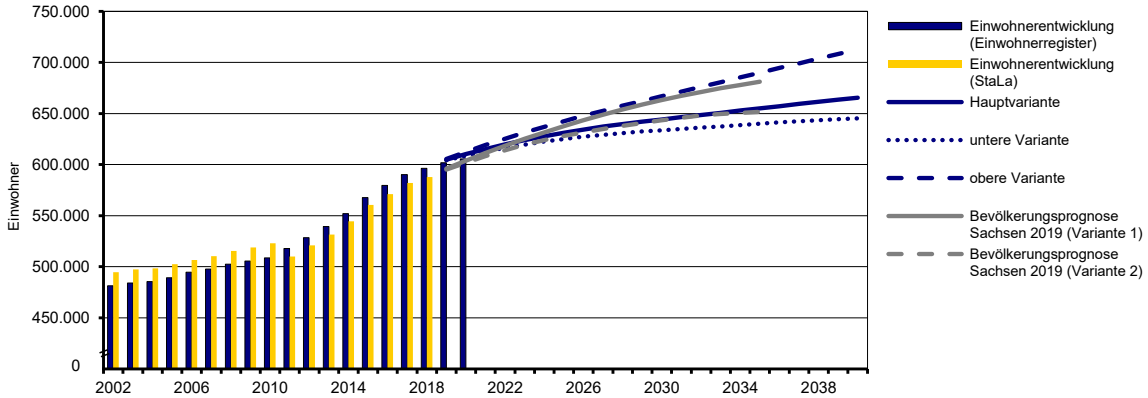
Die Einwohnerzahl Leipzigs im Jahr 2019 lag mit 601.668 Personen ca. 2.600 Personen unter der unteren Variante und ca. 3.100 Personen unter der Hauptvariante der städtischen Bevölkerungsvorausschätzung. Im Vergleich zur Bevölkerungsvorausschätzung waren mehr Personen aus Leipzig fortgezogen als erwartet.

Tab. 13: Entwicklung der Einwohnerzahl gemäß Bevölkerungsvorausschätzung der Stadt Leipzig 2019

	Einwohnerzahl 2040	Entwicklung ggü. 2018 (abs.)	Entwicklung ggü. 2018 (rel.)
Hauptvariante	665.468	68.951	11,6 %
untere Variante	645.270	48.753	8,2 %
obere Variante	712.790	116.273	19,5 %

Quelle: Amt für Statistik und Wahlen Leipzig

Abb. 43: Einwohnerentwicklung und Bevölkerungsvorausschätzung der Stadt Leipzig 2019 sowie Bevölkerungsvorausberechnung des Statistischen Landesamtes Sachsen (7. RBV)



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

Die 2020 veröffentlichte 7. Regionalisierte Bevölkerungsvorausberechnung (7. RBV) des Statistischen Landesamt Sachsen hat einen Prognosehorizont bis zum Jahr 2035. Sie geht im Vergleich zur vorherigen Prognose des Landesamtes von einem höheren Einwohnerwachstum für Leipzig aus. Die Datenbasis dieser Vorausberechnung ist die amtliche Einwohnerzahl des Statistischen Landesamtes Sachsen, welche etwa 8.000 Personen unter der Einwohnerzahl im städtischen Einwohnerregister liegt, die Grundlage für die städtische Vorausschätzung ist.

Für den Zeitraum 2018 bis 2030 ergibt die Hauptvariante der städtischen Bevölkerungsvorausschätzung einen Anstieg um 47.772 Personen, die 7. RBV erwartet in beiden Varianten ein höheres Wachstum im Bereich zwischen 55.603 bzw. 75.453 Personen (Tab. 14). Während die erwarteten Einwohnerzuwächse bis 2035 gemäß städtischer Bevölkerungsvorausschätzung zwischen 7,3 und 15,7 % liegen, weist die Vorausberechnung des Freistaates gegenüber der 2018 ermittelten Einwohnerzahl einen Einwohnerzuwachs von 15,9 % (Variante 1) bzw. 10,9 % (Variante 2) auf.

Tab. 14: Vergleich der prognostizierten Entwicklung der Einwohnerzahl 2018 bis 2035 der Bevölkerungsvorausschätzung der Stadt Leipzig 2019 und der 7. Regionalisierten Bevölkerungsvorausberechnung des Statistischen Landesamtes Sachsen

Zuwachs der Einwohnerzahl 2018 bis 2030 und 2035 gemäß Bevölkerungsvorausschätzung Leipzig 2019			Zuwachs der Einwohnerzahl 2018 bis 2030 und 2035 gemäß Regionalisierte Bevölkerungsvorausberechnung des Statistischen Landesamtes 2019		
	Berechnung 2018 bis 2030			Berechnung 2018 bis 2030	
Hauptvariante	47.772	8,0 %	Variante 1	75.453	12,8 %
untere Variante	37.187	6,2 %	Variante 2	55.603	9,5 %
obere Variante	70.387	11,8 %			
	Berechnung 2018 bis 2035			Berechnung 2018 bis 2035	
Hauptvariante	58.564	9,8 %	Variante 1	93.283	15,9 %
untere Variante	43.472	7,3 %	Variante 2	63.813	10,9 %
obere Variante	93.364	15,7 %			

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

6.2 Prognose der Wohnraumnachfrage

Ziel der Prognose der Wohnraumnachfrage war es, abzuschätzen, welche Wohnraumnachfrage eine solche Bevölkerungsentwicklung auslöst. Basis ist die Hauptvariante der kommunalen Bevölkerungsvorausschätzung.

Für die Entwicklung der Wohnraumnachfrage ist die Entwicklung der Zahl der Haushalte von zentraler Bedeutung. Daher wurde beruhend auf der kommunalen Bevölkerungsvorausschätzung durch das Amt für Statistik und Wahlen eine Haushalteprognose vorgenommen, die die vorausgeschätzte Zahl an Einwohnern anhand der Altersstruktur und der heutigen Haushaltestrukturen für die Prognosejahre in Haushalten zusammenfasst. Im Ergebnis steigt die Zahl der Haushalte bis 2030 um ca. 21.000 auf knapp 360.000 Haushalte an. Bis 2040 wird die Haushalteanzahl gemäß der Vorausschätzung um weitere 13.000 auf 373.000 Haushalte ansteigen (Tab. 15). Insgesamt bedeutet eine Einwohnerentwicklung gemäß der Hauptvariante der Bevölkerungsvorausschätzung eine Zunahme um etwa 34.500 Haushalte. Differenziert nach Haushaltsgröße steigt absolut betrachtet vor allem die Zahl der Einpersonenhaushalte, relativ nimmt vor allem die Anzahl der Mehrpersonenhaushalte zu.

Tab. 15: Prognostizierte Zahl der Haushalte 2030 und 2040 sowie Entwicklung ggü. 2018 nach Haushaltsgröße - Hauptvariante

Anzahl der Haushalte	Basis 2018	2030 Entwicklung	2030 in Prozent	2030 Anzahl	2040 Entwicklung	2040 in Prozent	2040 Anzahl
mit 1 Person	180.118	+8.520	4,7 %	188.638	+15.996	8,9 %	196.114
2 Personen	97.270	+4.842	5,0 %	102.112	+9.120	9,4 %	106.390
3 Personen	33.492	+4.090	12,2 %	37.582	+5.114	15,3 %	38.606
4 Personen	19.682	+2.525	12,8 %	22.207	+2.851	14,5 %	22.533
5 Personen und mehr	7.925	+1.247	15,7 %	9.172	+1.383	17,5 %	9.308
Insgesamt	**338.487**	**+21.224**	**6,3 %**	**359.711**	**+34.464**	**10,2 %**	**372.951**

Quelle: Amt für Statistik und Wahlen Leipzig

Bei einer Entwicklung der Einwohnerzahl gemäß oberer Variante der Bevölkerungsvorausschätzung nimmt die Zahl der Haushalte bis 2040 auf etwa 398.000 Haushalte zu (Tab. 16). Das sind etwa 25.000 Haushalte mehr als bei einer Entwicklung entlang der Hauptvariante.

Tab. 16: Prognostizierte Zahl der Haushalte 2040 und Entwicklung ggü. 2018 nach Haushaltsgröße – obere Variante

Anzahl der Haushalte	Basis 2018	2040 Entwicklung	2040 in Prozent	2040 Anzahl
mit 1 Person	180.118	+28.970	16,1 %	209.088
2 Personen	97.270	+15.137	15,6 %	112.407
3 Personen	33.492	+8.326	24,9 %	41.818
4 Personen	19.682	+4.916	25,0 %	24.598
5 Personen und mehr	7.925	+2.201	27,8 %	10.126
Insgesamt	**338.487**	**+59.550**	**17,6 %**	**398.037**

Quelle: Amt für Statistik und Wahlen Leipzig

Neben der Ermittlung der Wohnraumnachfrage durch eine zunehmende Zahl an Haushalten ist die Entwicklung des Wohnungsbestandes zu berücksichtigen. Gemäß Gutachten zur Zweckentfremdung[21] von Wohnraum in Leipzig ist davon auszugehen, dass zukünftig jährlich ca. 500 Wohnungen durch die Nutzung als Ferienwohnung oder sonstige gewerbliche Nutzungen dem marktaktiven Wohnungsbestand entzogen werden. Daraus resultiert rein rechnerisch neben der wachsenden Wohnungsnachfrage ein Ersatzbedarf von 500 Wohnungen pro Jahr.

Unter der Annahme, dass der marktaktive Leerstand auf dem Niveau des Basisjahres 2018 verbleibt, erwächst für die Hauptvariante der Bevölkerungsvorausschätzung bis 2040 insgesamt daher ein Bedarf an 45.500 zusätzlichen Wohnungen. Bei einer Entwicklung gemäß oberer Variante entstünde ein Bedarf an ca. 70.600 zusätzlichen Wohnungen bis 2040.

21: Auf Basis der Beschlüsse VI-A-05427 „Maßnahmen gegen die Zweckentfremdung von privatem Wohnraum“ sowie VI-DS-05276 „Fortschreibung der Instrumente und Maßnahmen des Wohnungspolitischen Konzepts“ wurde in einem Gutachten der Umfang der Zweckentfremdung von Wohnraum bestimmt.

In einem weiteren Schritt wurde differenziert, in welchem Segment – Einfamilienhausbau und Geschosswohnungsbau – der Wohnungsbedarf entsteht (Tab. 17). Der Bedarf an individuellem Wohnungsbau in Ein-, Zwei- und Reihenhäusern wurde auf Basis der durchschnittlichen Neubaurate[22] der Jahre 2011 – 2018 ermittelt und beträgt bei der Hauptvariante 10.600 WE. Mit knapp 35.000 WE ist die Bedarf an Wohnungen im Geschosswohnungsbau weitaus größer. Diese kann durch Reaktivierung von nicht marktaktivem Leerstand, durch Bautätigkeit im Bestand sowie durch Geschosswohnungsneubau gedeckt werden. Unter den Annahmen, dass der nicht marktaktive Leerstand[23] weiterhin reaktiviert wird (bis 2040 ca. 5.900 WE) und die Bautätigkeit im Bestand[24] in Abhängigkeit zur Reaktivierung von Leerstand leicht rückläufig ist (bis 2040 ca. 3.700 WE), erfordert das prognostizierte Wachstum einen Neubaubedarf im Geschosswohnungsbau von 25.300 WE.

Tab. 17: Zusätzlicher Wohnungsbedarf bis 2040 nach Segmenten – Haupt- und obere Variante

		Hauptvariante 2019 – 2040	obere Variante 2019 – 2040
Einfamilienhaus	Neubau	10.600 WE	11.100 WE
Geschosswohnungsbau	Reaktivierung von nicht marktaktivem Leerstand	5.900 WE	5.900 WE
	Bautätigkeit im Bestand	3.700 WE	3.700 WE
	Neubau	25.300 WE	49.900 WE
Wohnungsbedarf insgesamt		**45.500 WE**	**70.600 WE**

Quelle: Stadtplanungsamt, timourou

Der insgesamt erhöhte Wohnungsbedarf, bei einer Entwicklung gemäß oberer Variante der Bevölkerungsvorausschätzung, schlägt sich in erste Linie im Neubaubedarf bei Geschosswohnungen nieder. Er verdoppelt sich gegenüber der Hauptvariante von 25.300 Wohnungen auf fast 50.000 Wohnungen.

Eine zeitliche Differenzierung des Prognosezeitraumes wurde für die Entwicklung gemäß Hauptvariante vorgenommen (Tab. 18). Bei dieser Differenzierung in 3 Phasen (2019 – 2024, 2025 – 2030, 2031 – 2040) wird deutlich, dass der Wohnraumbedarf in den nächsten Jahren höher ist (15.600 WE in 6 Jahren – 2019 – 2024) und zum Ende des Prognosezeitraumes abnimmt (18.200 WE in 10 Jahren – 2031 – 2040).

22: Neubaurate bezogen auf Personen der Altersgruppe der 30- bis unter 45-Jährigen, da sie vorrangig Wohnungen im individuellen Wohnungsbau errichten.

23: Annahme ist, dass jährlich 10 % des nicht marktaktiven Leerstands reaktiviert wird.

24: Darunter sind die neu entstehenden Wohnungen gefasst, die im Bestand im Rahmen von Sanierungstätigkeiten z.B. durch Wohnungsteilungen und Dachgeschossausbau entstehen.

Mit Blick auf die in der Bautätigkeitsstatistik dargestellte Zahl der Baufertigstellungen (vgl. Kap. 3.1), die die Reaktivierung von nicht marktaktivem Wohnraum nicht erfasst und darstellt, wurde ermittelt, welche jährliche Bautätigkeit in den Segmenten durch den prognostizierten Wohnungsbedarf durchschnittlich erforderlich wird (Tab. 18). Dabei wird deutlich, dass die jährlich erforderliche Zahl der Baufertigstellungen in der ersten Phase bis 2024 mit ca. 2.100 WE höher ausfällt als in den folgenden Jahren ab 2025. Dabei ist die Zahl der erforderlichen Baufertigstellungen im Einfamilienhausneubau konstant bei 480 WE/Jahr, die Zahl der Fertigstellungen[25] im Geschosswohnungsneubau bewegt sich zwischen 1.050 und 1.300 WE/Jahr.

Insbesondere für die erste Phase 2019 – 2024 ist zu berücksichtigen, dass erhöhte Baufertigstellungen erforderlich sind, um wieder einen ausgeglichenen Wohnungsmarkt zu erreichen, nachdem der marktaktive Leerstand (Schätzung für die Gesamtstadt) bis 2019 auf knapp 2 % gesunken ist.

Tab. 18: Wohnungsbedarf und erforderliche durchschnittliche Bautätigkeit (im Sinne der Baufertigstellungsstatistik) nach Zeiträumen

		2019 – 2024		2025 – 2030		2031 – 2040	
		WE	WE pro Jahr	WE	WE pro Jahr	WE	WE pro Jahr
Wohnungsbedarf insgesamt		15.600		11.600		18.200	
erforderliche Baufertigstellungen gem. Bautätigkeitsstatistik (ohne Leerstandsreaktivierung)		14.900	2.100	10.000	1.700	17.100	1.700
Bestand	GWB	1.900	320	1.000	170	800	80
Neubau	GWB	7.800	1.300	6.100	1.020	11.500	1.150
	EFH	2.900	480	2.900	480	4.800	480

Quelle: Stadtplanungsamt

25: Die parallel zum „Monitoringbericht Wohnen 2019/2020“ erarbeitete „Wohnungsmarktstudie“ beleuchtet - abweichend von den hier durch die kommunale Bevölkerungsvorausschätzung zugrunde gelegten Annahmen - in verschiedenen Szenarien, wie sich u.a. durch anhaltende Haushaltsverkleinerungsprozesse der Bedarf an benötigten Wohnungen ändern kann. Die Studie ist auf den Webseiten der Stadt Leipzig abrufbar: https://www.leipzig.de/bauen-und-wohnen/stadtentwicklung/raumbeobachtung-und-monitoring/

7. Baulandreserven in den Bebauungsplänen der Gemeinden im Umland von Leipzig – Sonderauswertung des Projekts "Interko2"

7.1 Einleitung

Das Projekt „Interko2 –Integriertes Wohnflächenkonzept in großstädtischen Wachstumsräumen“ verfolgt das Ziel, in einem kooperativen Beteiligungs- und Kommunikationsprozess die Interessen der Umlandgemeinden mit den Entwicklungserfordernissen wachsender Großstädte in Einklang zu bringen.

Unter Federführung des Leibniz-Instituts für Länderkunde (IfL) wird im Zeitraum 2018 bis 2023 aufbauend auf einem tragfähigen Datenpool ein integriertes Wohnflächenkonzept für die Region Leipzig und Halle (Saale) erarbeitet. Das Bundesministerium für Bildung und Forschung finanziert das Verbundvorhaben „Interko2“ im Rahmen der Fördermaßnahme „Stadt-Land-Plus“ mit 1,3 Millionen Euro.

Das IfL realisiert das Verbundvorhaben gemeinsam mit dem Landkreis Leipzig, der Stadt Leipzig sowie dem Lehrstuhl für Wirtschaftsgeographie der Friedrich-Schiller-Universität Jena. Als assoziierte Partner beteiligen sich die Stadt Halle (Saale), der Landkreis Nordsachsen und der Saalekreis sowie die Metropolregion Mitteldeutschland, der Mitteldeutsche Verkehrsverbund, der Regionale Planungsverband Leipzig-Westsachsen und der Verband Sächsischer Wohnungsgenossenschaften.

Der nachfolgende Abschnitt stellt einen ersten Auszug der gewonnenen Zwischenergebnisse dar. Autorinnen: Verena Handke, Sylvia Herrmann, Regionaler Planungsverband Leipzig-Westsachsen. Veröffentlicht in der „StadtLand Navi I Interko2-Schriftenreihe – Band 1: Analysen und regionale Entwicklungen“.

7.2 Zwischenergebnisse des Projekts

Bei der Erarbeitung des Wohnbauflächenkonzeptes für die Projektregion sollen den künftigen Flächenbedarfen vorhandene Flächenpotenziale gegenübergestellt werden. In einer Auswertung zur Auslastung von Wohn- und Mischgebieten in den Landkreisen Leipzig und Nordsachsen anhand von Luftbildaufnahmen wurden Baulandreserven in den Bebauungsplänen der Gemeinden von nahezu 600 ha ermittelt.

Zielsetzung

Um eine Neuausweisung und damit Neuversiegelung von Freiflächen im Außenbereich zu vermeiden bzw. zu reduzieren, sollen für den Wohnungsbau neben Flächenreserven im Innenbereich – z. B. Lückenschließung oder Verdichtung – und auf geeigneten Brachflächen auch Flächenreserven in vorhandenen Baugebieten genutzt werden.

Ziel der Luftbildauswertung in den Landkreisen Leipzig und Nordsachsen war es, die Auslastung der Wohn- und Mischgebiete in rechtskräftigen Bebauungsplänen und Ergänzungssatzungen zu erfassen. Im Ergebnis können Potenzialflächen für den Wohnungsbau aufgezeigt werden, auf denen bereits Baurecht besteht.

Die Luftbildauswertung

Die Auswertung basiert auf der aktuellen Baugebietserfassung des Regionalen Planungsverbandes sowie den Luftbildaufnahmen des Staatsbetriebs Geobasisinformation und Vermessung Sachsen (GeoSN) (Stand: 07/2018). Berücksichtigt wurden alle zu diesem Zeitpunkt rechtskräftigen Bebauungspläne und Ergänzungssatzungen, die Wohn- oder Mischgebiete enthalten. Diese Pläne wurden seit 1990 für einen Neubau auf Freiflächen, eine Nachnutzung von Brachflächen oder eine Überplanung teilweise vorhandener Bebauung aufgestellt. Unberücksichtigt blieben Bebauungspläne, die eine gesamte Ortslage umfassen oder zwischenzeitlich aufgehoben wurden. In die Flächenberechnung gingen nur Flächen ein, die für eine Wohn- oder Mischgebietsnutzung vorgesehen sind, eventuell im Plan enthaltene Gewerbe- oder Sondergebiete sowie Grünflächen blieben unberücksichtigt.

Insgesamt wurden 1.065 Bebauungspläne und Ergänzungssatzungen mit zusammen 2.330 ha Wohn- oder Mischbauflächen untersucht. In Eigenheimgebieten wurde die Auslastung durch Auszählen der bebauten Grundstücke im Luftbild unabhängig von deren Größe bestimmt (6 von 10 Grundstücken bebaut = 60 % Auslastung). In Gebieten mit geplantem Geschosswohnungsbau wurde die bebaute Fläche geschätzt. Anschließend wurde die Flächenauslastung der Wohn- und Mischgebiete pro Gemeinde berechnet.

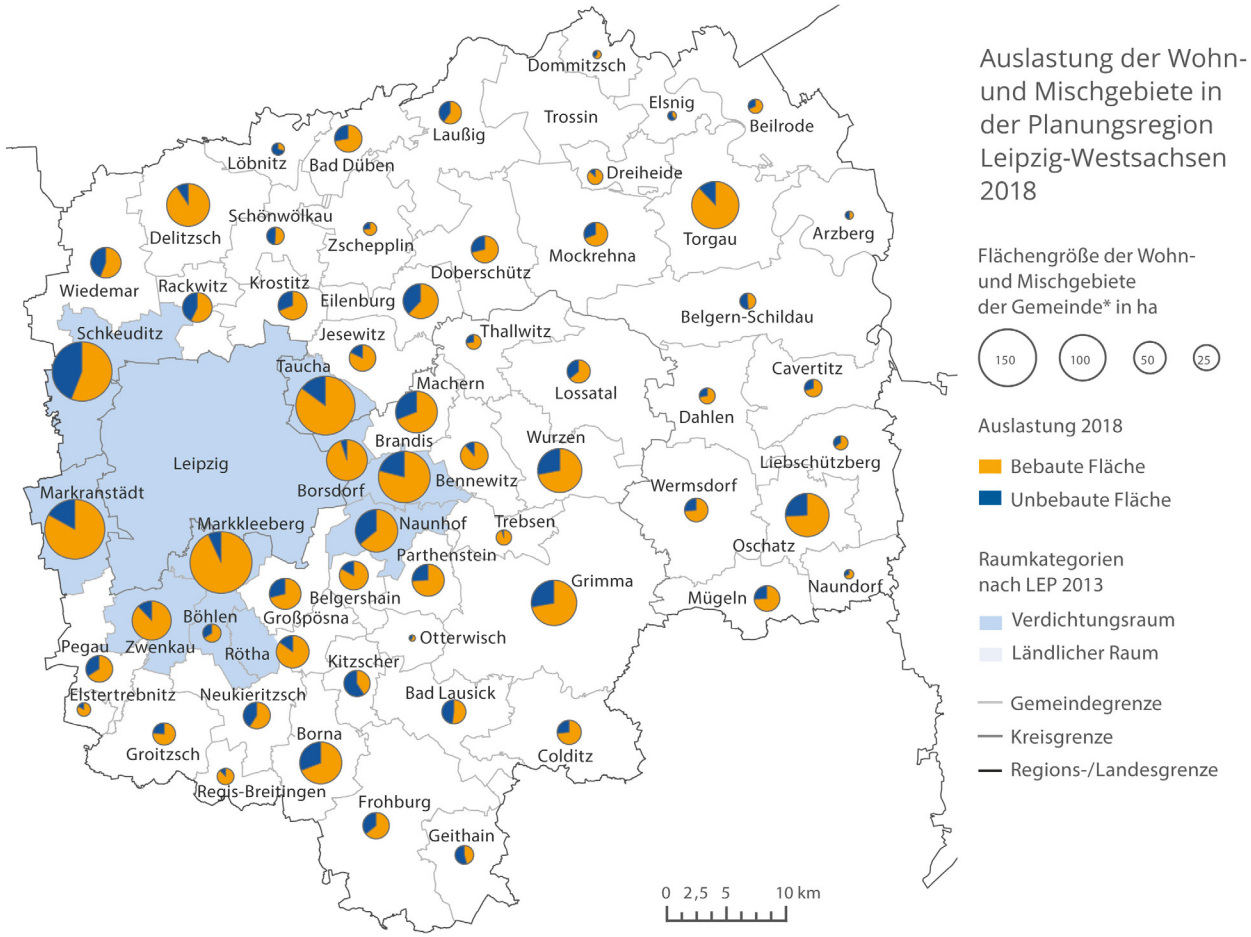
Vorhandene Baulandreserven in Bebauungsplänen

Insgesamt ergab die Auswertung für die Landkreise der Planungsregion, dass 75 % der Wohn- und Mischgebietsflächen in den Bebauungsplänen und Ergänzungssatzungen ausgelastet sind. Dies entspricht einer realisierten Fläche von ca. 1.740 ha. Die Verteilung in den Gemeinden zeigt nachfolgende Karte (s. Abbildung 44).

Theoretisch steht somit noch ein Baulandpotenzial von nahezu 600 ha in Bebauungsplänen und Ergänzungssatzungen zur Verfügung. Es ist jedoch davon auszugehen, dass in den Mischgebieten zum Teil auch gewerbliche Nutzungen umgesetzt werden und dass geplanter Geschosswohnungsbau in ländlichen Gebieten nicht mehr in vorgesehenem Maße realisiert wird. Gegebenenfalls werden Planänderungen erforderlich.

Die Auswertung stellt den Stand von Juli 2018 dar. Um künftig fortlaufend aktuelle Daten zur Auslastung von Baugebieten generieren zu können, bilden die Daten der Luftbildauswertung auch eine Vergleichsbasis bei der Entwicklung automatisierter Erfassungen von baulichen Entwicklungen, z. B. mit Daten des Automatisierten Liegenschaftskatasters. Um Aussagen zu vorhandenen Flächenreserven auf Brachflächen zu erhalten, wird die Auswertung in einem weiteren Schritt durch eine entsprechende Erhebung ergänzt.

Abb. 44: Baulandreserven außerhalb der Stadt Leipzig in der Planungsregion Leipzig-Westsachsen



Auslastung der Wohn- und Mischgebiete in der Planungsregion Leipzig-Westsachsen 2018 (Regionaler Planungsverband Leipzig-Westsachsen 2019)

* Rechtskräftige Bebauungspläne und Ergänzungssatzungen in den Landkreisen Leipzig und Nordsachsen (Stand: 07/2018); ohne Bebauungspläne, die eine Ortslage umfassen.

Datengrundlagen: Baugebietserfassung des Regionalen Planungsverbandes und Luftbildaufnahmen des Staatsbetriebs Geobasisinformation und Vermessung Sachsen (GeoSN) 07/2018; Geobasisdaten: GeoSN 2019; Gebietsstand 01.07.2019

8. Sonderauswertung zur Entwicklung der Metropolregion Mitteldeutschland

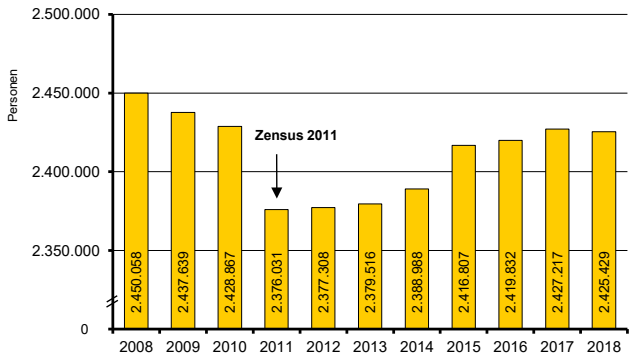
Die Metropolregion Mitteldeutschland und die Wirtschaftsinitiative Mitteldeutschland haben sich im März 2014 zur Europäischen Metropolregion Mitteldeutschland e.V. (EMMD) mit Sitz in Leipzig zusammengeschlossen[26]. Unter den Mitgliedern des Vereins befinden sich Städte, Landkreise, Kammern, Verbände, Hochschulen und Forschungseinrichtungen aus Sachsen, Sachsen-Anhalt und Thüringen. Zu den insgesamt sieben Mitgliedsstädten zählen: Leipzig, Chemnitz und Zwickau im Freistaat Sachsen, Halle (Saale) und Dessau-Roßlau im Land Sachsen-Anhalt sowie Jena und Gera im Freistaat Thüringen.

Folgende sechs Landkreise sind Mitglieder der Metropolregion Mitteldeutschland: der Landkreis Leipzig, der Saalekreis, der Landkreis Wittenberg, der Burgenlandkreis, das Altenburger Land sowie der Landkreis Mansfeld-Südharz. Im nachfolgenden Kapitel werden wesentliche Entwicklungen zur Bevölkerung und des Wohnungsangebots zusammenfassend dargestellt.

8.1 Bevölkerungsentwicklung in der Metropolregion Mitteldeutschland

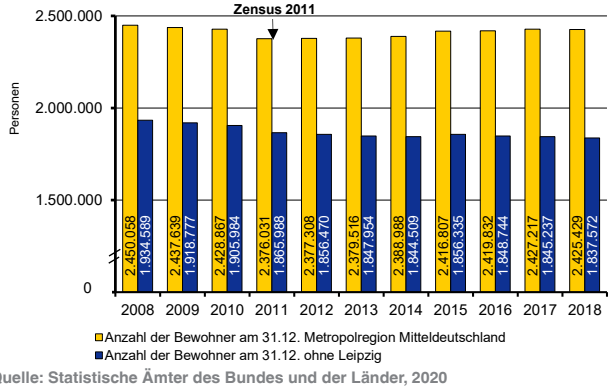
Aus den Daten der statistischen Ämter des Bundes und der Länder geht hervor, dass die amtliche Einwohnerzahl in der Metropolregion Mitteldeutschland im Jahr 2018 2.425.429 Einwohner betrug. Im Zeitverlauf ist die Einwohnerzahl Schwankungen unterworfen. Mit der Korrektur der Einwohnerzahl im Rahmen des Zensus' sank die Einwohnerzahl von 2.428.867 im Jahr 2010 um 2,2 % auf 2.376.031 im Jahr 2011. 2012 bis 2017 stieg die Einwohnerzahl kontinuierlich auf 2.427.217 an (vgl. Abb. 45). Der größte jährliche Zuwachs (+ 27.819 Personen) erfolgte aufgrund der starken Flüchtlingszuwanderung im Jahr 2015. 2018 sank die Einwohnerzahl im Vergleich zum Vorjahr jedoch um 1.788 (- 0,1 %-Punkte). Im Fünfjahreszeitraum 2013 bis 2018 betrug der Anstieg der Einwohnerzahl 1,9 % bzw. 45.913 Personen.

Abb. 45: Bevölkerungsentwicklung in der Metropolregion Mitteldeutschland 2008 – 2018



Quelle: Statistische Ämter des Bundes und der Länder, 2020

Abb. 46 Bevölkerungsentwicklung in der Metropolregion Mitteldeutschland 2008 – 2018



Quelle: Statistische Ämter des Bundes und der Länder, 2020

26: vgl. Homepage Metropolregion Mitteldeutschland Management GmbH (https://www.mitteldeutschland.com/de/page/verzeichnis, Letzte Abfrage am 10.02.2020)

Die insgesamt positive Einwohnerentwicklung wird überwiegend durch die deutlich höheren Bevölkerungszunahmen in den Städten – insbesondere der Stadt Leipzig, aber auch in Halle (Saale), Jena und Chemnitz getragen (vgl. Tab. 19). Es ergibt sich für die Metropolregion Mitteldeutschland unter Nichteinbeziehung der Stadt Leipzig, die knapp ein Viertel der Einwohnerzahl der Metropolregion ausmacht, eine rückläufige Bevölkerungsentwicklung (Abb. 46). So hat die Einwohnerzahl der Metropolregion Mitteldeutschland ohne die Stadt Leipzig zwischen 2013 und 2018 um 10.382 Personen auf 1.837.572 (- 0,6 %-Punkte) abgenommen. Im Gegensatz dazu verzeichnete die Stadt Leipzig in diesem Zeitraum einen Bevölkerungszuwachs von 56.295 Personen auf 587.857 (+ 9,6 %-Punkte, vgl. Tab.19). Damit ist Leipzig hinsichtlich der Bevölkerungsentwicklung die dynamischste Stadt der Metropolregion Mitteldeutschland.

Geringere Zuwächse verzeichneten in diesem Zeitraum die Stadt Jena mit einer Bevölkerungszunahme von 3.728 Personen auf 111.407 (+ 3,3 %), die Stadt Halle (Saale) mit einem Zuwachs von 7.692 Personen auf 239.257 (+ 3,2 %), die Stadt Chemnitz mit einem Zuwachs von 5.215 Personen auf 247.237 (+ 2,1 %) sowie der Landkreis Leipzig mit einer Bevölkerungszunahme 167 Personen auf 257.763 (+ 0,1 %).

Den größten Rückgang der Einwohnerzahl verzeichnete der Landkreis Mansfeld-Südharz um 6.997 Personen auf 136.249 (- 5,1 %). Einwohnerrückgänge verzeichneten zudem die verbleibenden Städte und Landkreise, welche Rückgange zwischen - 0,9 % bis - 3,9 % aufweisen. Die vier Städte: Leipzig, Jena, Halle (Saale) und Chemnitz prägen somit die positive Bevölkerungsentwicklung in der Metropolregion Mitteldeutschland maßgeblich.

Tab. 19: Bevölkerungszahl und -entwicklung in der Metropolregion Mitteldeutschland 2013 und 2018

		2013	2018	Entwicklung 2013 – 2018	Entwicklung 2013 – 2018 in %
Sachsen	Leipzig	531.562	587.857	56.295	9,6
	Chemnitz	242.022	247.237	5.215	2,1
	Landkreis Leipzig	257.596	257.763	167	0,1
	Zwickau	91.564	89.540	-2.024	-2,3
Sachsen-Anhalt	Halle (Saale)	231.565	239.257	7.692	3,2
	Dessau-Roßlau	83.616	81.237	-2.379	-2,9
	Saalekreis	187.690	184.582	-3.108	-1,7
	Landkreis Wittenberg	129.438	125.840	-3.598	-2,9
	Burglandkreis	184.956	180.190	-4.766	-2,6
	Landkreis Mansfeld-Südharz	143.246	136.249	-6.997	-5,1
Thüringen	Jena	107.679	111.407	3.728	3,3
	Gera	94.977	94.152	-825	-0,9
	Altenburger Land	93.605	90.118	-3.487	-3,9
gesamt		**2.379.516**	**2.425.429**	**45.913**	**1,9**

Quelle: Statistische Ämter des Bundes und der Länder

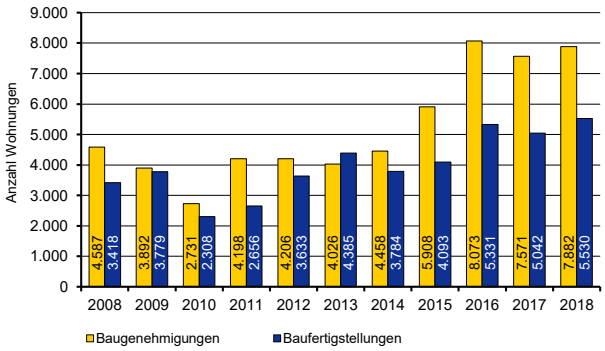
8.2 Wohnungsangebot

Bautätigkeit

In den Jahren 2008 bis 2018 verzeichnete die gesamte Metropolregion Mitteldeutschland einen positiven Trend von fertiggestellten Wohnungen. So wurden im Jahr 2008 insgesamt 3.418 Wohnungen fertiggestellt, im Jahr 2018 hingegen 5.530 Wohnungen (vgl. Abb. 47). Das entspricht einem Wachstum von über 60 % (Tab. 20).

Dabei nahm vor allem die Zahl der fertiggestellten Wohnungen in Mehrfamilienhäusern zu. Sie hat sich in dem Zeitraum auf 3.857 Wohnungen mehr als verdoppelt. Der Schwerpunkt der Baufertigstellungen im Mehrfamilienhausbau verschob sich von Maßnahmen im Bestand hin zum Neubau von Mehrfamilienhäusern. Wurden 2008 680 Wohnungen im Geschosswohnungsneubau errichtet, vervierfachte sich ihre Zahl bis 2018 auf 2.412 Wohnungen (Abb. 48). Die Zahl neuer Einfamilienhäuser erhöhte sich leicht auf 1.673 Wohnungen. Der Anteil des individuellen Einfamilienhausbaus an der gesamten Bautätigkeit reduzierte sich von 45 % im Jahr 2008 auf 30 % im Jahr 2018.

Abb. 47: Baugenehmigungen und Baufertigstellungen in der Metropolregion Mitteldeutschland 2008 – 2018



Quelle: Statistische Ämter des Bundes und der Länder, 2020

Tab. 20: Baufertigstellungen und Baugenehmigungen in der Metropolregion Mitteldeutschland 2008, 2011, 2014 – 2018

	Baufertigstellungen							Baugenehmigungen						
	2008	2011	2014	2015	2016	2017	2018	2008	2011	2014	2015	2016	2017	2018
Wohnungen insgesamt	3.418	2.656	3.784	4.093	5.331	5.042	5.530	4.587	4.198	4.458	5.908	8.073	7.571	7.882
darunter														
in 1-2 Familienhäusern	1.555	1.447	1.641	1.431	1.987	1.607	1.673	1.611	1.957	2.039	2.155	2.285	2.052	2.045
in Mehrfamilienhäusern*	1.863	1.209	2.143	2.662	3.344	3.435	3.857	2.976	2.241	2.419	3.753	5.788	5.519	5.837
davon Neubau	680	440	936	1.093	1.802	1.831	2.412	904	1.403	1.720	2.128	4.067	3.944	4.262
davon in bestehenden Gebäuden	1.183	769	1.207	1.569	1.542	1.604	1.445	2.072	838	699	1.625	1.721	1.575	1.575
Anteil in 1-2 Familienhäusern	45%	54%	43%	35%	37%	32%	30%	35%	47%	46%	36%	28%	27%	26%

*einschließlich Wohnungen in Wohnheimen und Nichtwohngebäuden sowie Maßnahmen an bestehenden Gebäuden

Quelle: Statistische Ämter des Bundes und der Länder

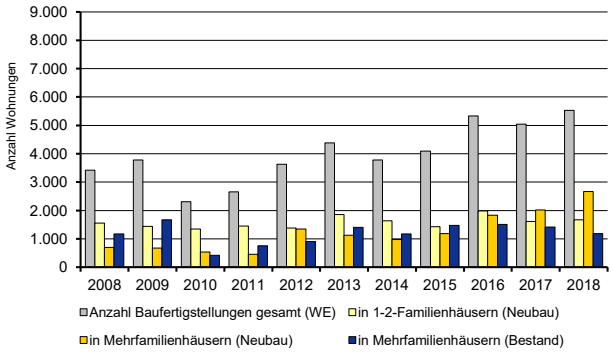
Innerhalb der Metropolregion bestehen hierbei jedoch deutliche Unterschiede: einen geringen Anteil an individuellem Wohnungsbau und zugleich einen hohen und wachsenden Anteil an Geschosswohnungsneubau weisen vorwiegend die kreisfreien Städte Leipzig, Chemnitz, Jena und Halle auf. In vielen Landkreisen überwiegt die Bautätigkeit im individuellen Wohnungsbau den Geschosswohnungsneubau. Die größte Bautätigkeit weist die Stadt Leipzig auf: 42 % aller Wohnungen, die in der Metropolregion Mitteldeutschland errichtet wurden, entstanden in Leipzig. 2008 lag der Wert bei etwa 31 % (Abb. 49).

Die bei den Baufertigstellungen beobachteten Trends zeigen sich auch bei der Entwicklung der Zahl der Baugenehmigungen, die einen Hinweis auf die Bautätigkeit der kommenden Jahre liefert. 2018 wurden in der Metropolregion Mitteldeutschland Baugenehmigungen für den Bau von 7.882 Wohnungen erteilt (Tab. 20). Seit 2008 hat sich die Zahl der Baugenehmigungen dabei um 92 % erhöht. Eine besonders starke Zunahme erfolgte in den Jahren 2015 und 2016. In den Jahren 2017 und 2018 blieb die Zahl der Baugenehmigungen hinter den Zahlen von 2016 mit 8.073 Wohnungen zurück. Die Zunahme speist sich vor allem aus der wachsenden Zahl an Wohnungen, die in neuen Mehrfamilienhäusern errichtet werden sollen (Abb. 50). Während die Zahl der erteilten Baugenehmigungen im individuellen Wohnungsbau zwischen 2008 und 2018 um rund 550 stieg, nahm sie im Geschosswohnungsneubau um 3.350 Wohnungen zu. Mit 4.262 Wohnungen im Geschosswohnungsneubau wurde 2018 ein neuer Höchstwert der vergangenen 10 Jahre erreicht.

Auch beim Baugenehmigungsgeschehen bilden sich, hinsichtlich der räumlichen Differenzierung innerhalb der Metropolregion Mitteldeutschland, die bei den Baufertigstellungen beobachteten Muster ab: mit einem Anteil von fast 49 % dominiert das Baugenehmigungsgeschehen in Leipzig die Entwicklung in der Metropolregion Mitteldeutschland (Abb. 51). Insgesamt werden in den kreisfreien Städten vielfach mehr Baugenehmigungen für den Geschosswohnungsneubau erteilt. In den stärker ländlich geprägten Landkreisen wurden mehrheitlich Baugenehmigungen für den individuellen Wohnungsbau erteilt.

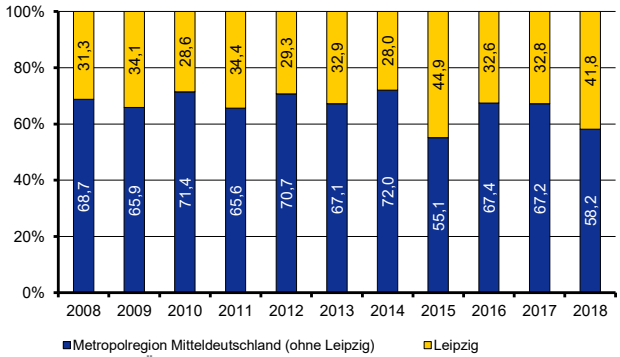
Stellt man die Gesamtanzahl der erteilten Genehmigungen und der gemeldeten Fertigstellungen gegenüber, überwiegt die Anzahl der jährlich genehmigten Wohnungen seit 2015 deutlich (Abb. 47). Dieser wird insbesondere durch das Segment der Mehrfamilienhäuser anteilig geprägt. Im Segment des individuellen Wohnungsbaus liegen die Werte für Baugenehmigungen und gemeldeter Fertigstellungen enger beieinander. (Vergleiche Abb. 48 und Abb. 50)

Abb. 48 Baufertigstellungen in der Metropolregion Mitteldeutschland 2008 – 2018



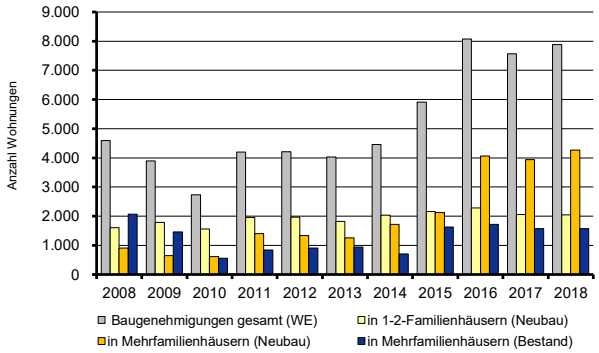
Quelle: Statistische Ämter des Bundes und der Länder, 2020

Abb. 49: Verteilung der Baufertigstellungen in der Metropolregion Mitteldeutschland (ohne Leipzig) und Leipzig (in %)



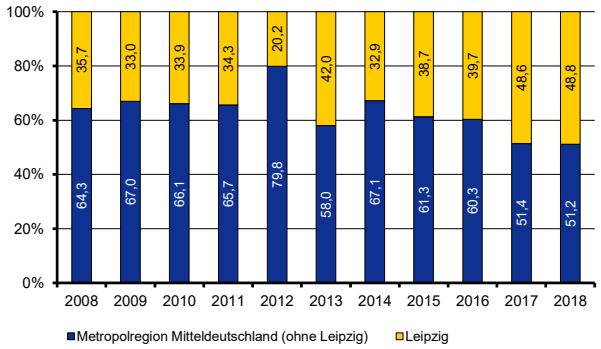
Quelle: Statistische Ämter des Bundes und der Länder, 2020

Abb. 50: Baugenehmigungen in der Metropolregion Mitteldeutschland 2008 – 2018



Quelle: Statistische Ämter des Bundes und der Länder und Statistisches Landesamt des Freistaates Sachsen, 2019

Abb. 51: Verteilung der Baugenehmigungen in der Metropolregion Mitteldeutschland (ohne Leipzig) und Leipzig (in %)



Quelle: Statistische Ämter des Bundes und der Länder, 2020

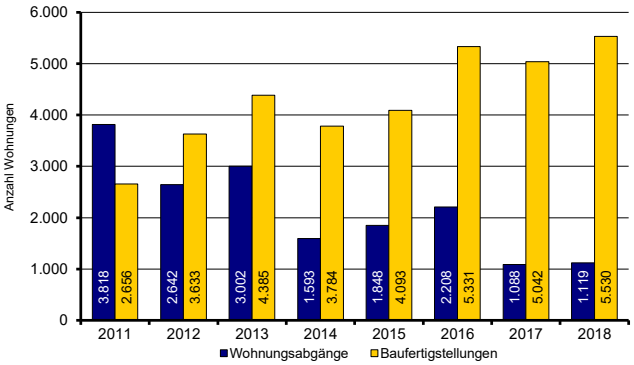
Wohnungsbestand

2018 betrug der Wohnungsbestand in der Metropolregion Mitteldeutschland 1.429.656 Wohnungen. Von diesen Wohnungen befinden sich 71,9 % in Mehrfamilienhäusern und 28,1 % in Ein- und Zweifamilienhäusern. Dabei differieren diese Anteile innerhalb der Metropolregion: Während in den kreisfreien Städten der Anteil der Einfamilienhäuser zwischen 10 und 18 Prozent liegt, beträgt er in den Landkreisen vielfach 40 bis 60 Prozent (Tab. 21).

Seit 2011 – dem Jahr der letzten Gebäude- und Wohnungszählung im Rahmen des Zensus' – nahm der Wohnungsbestand um etwa 18.600 Wohnungen zu. Die Entwicklung des Wohnungsbestandes ist neben den Baufertigstellungen von den Wohnungsabgängen abhängig (Abb. 52). Insbesondere zu Beginn des Betrachtungszeitraums standen den Baufertigstellungen eine große Anzahl von Wohnungsabgängen gegenüber, so dass der Wohnungsbestand nur in geringem Maße (unter 0,1 % pro Jahr) wuchs (Abb. 53). Entsprechend der zunehmenden Bautätigkeit vor allem in den Jahren 2017 und 2018 und einer in der Tendenz rückläufigen Zahl der Wohnungsabgänge wuchs der Wohnungsbestand um jeweils mehr als 4.000 Wohnungen bzw. um 0,3 % pro Jahr (2018). Die Zahl der Ein- und Zweifamilienhäuser nahm seit 2011 in einer Größenordnung von 1.500 bis 2.000 Häuser pro Jahr kontinuierlich zu. Die Zahl der Wohnungen in Mehrfamilienhäuser hingegen ging aufgrund von Wohnungsabgängen bis 2013 zunächst zurück und steigerte sich anschließend auf eine jährliche Zunahme von ca. 2.500 Wohnungen im Jahr 2018.

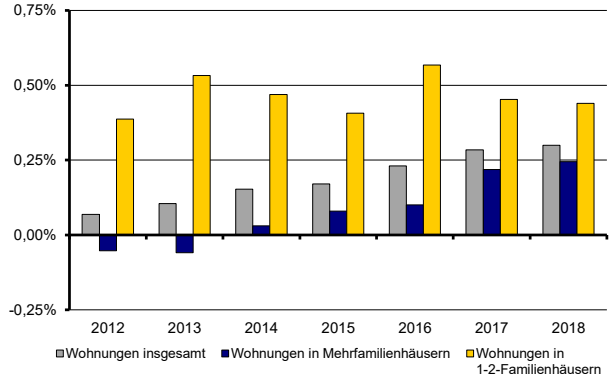
Innerhalb der Metropolregion Mitteldeutschland bestehen hinsichtlich der Entwicklung des Wohnungsbestandes deutliche Unterschiede, die sich vor allem aus der regional unterschiedlichen Nachfragentwicklung ergeben. Während in der schrumpfenden Stadt Dessau-Roßlau der Wohnungsbestand zwischen 2011 und 2018 um 5,1 % zurückging, wuchs er in den wachsenden Städten Leipzig und Jena um 3,2 % bzw. 7,0 %.

Abb. 52: Wohnungsabgänge und Baufertigstellungen in der Metropolregion Mitteldeutschland 2011 – 2018



Quelle: Statistisches Landesamt Sachsen, Statistisches Landesamt Sachsen-Anhalt, Thüringer Landesamt für Statistik

Abb. 53: Entwicklung des Wohnungsbestands in der Metropolregion Mitteldeutschland ggü. dem Vorjahr in Prozent



Quelle: Statistische Ämter des Bundes und der Länder, 2020

Tab. 21: Wohnungsbestand in der Metropolregion Mitteldeutschland 2018 und Entwicklung seit 2011

		Wohnungseinheiten 2018					Entwicklung 2011 bis 2018			
		gesamt	Anzahl in MFH	Anzahl in EFH	Anteil in MFH	Anteil in EFH	gesamt	in %	Anzahl in MFH	Anzahl in EFH
Sachsen	Leipzig	339.094	302.441	36.653	89,2%	10,8%	10.432	3,2%	7.741	2.691
	Chemnitz	154.804	131.966	22.838	85,2%	14,8%	1.591	1,0%	227	1.364
	Landkreis Leipzig	143.680	75.868	67.812	52,8%	47,2%	3.048	2,2%	286	2.762
	Zwickau	56.836	46.594	10.242	82,0%	18,0%	-414	-0,7%	-796	382
Sachsen-Anhalt	Halle (Saale)	144.862	126.505	18.357	87,3%	12,7%	1.152	0,8%	332	820
	Dessau-Roßlau	50.590	34.762	15.828	68,7%	31,3%	-2.718	-5,1%	-2.991	273
	Saalekreis	101.441	46.523	54.918	45,9%	54,1%	1.041	1,0%	-295	1.336
	Landkreis Wittenberg	72.297	31.179	41.118	43,1%	56,9%	509	0,7%	-226	735
	Burgland-kreis	105.864	60.200	45.664	56,9%	43,1%	-332	-0,3%	-974	642
	Landkreis Mansfeld-Südharz	78.838	33.710	45.128	42,8%	57,2%	-181	-0,2%	-554	373
Thüringen	Jena	63.102	51.728	11.374	82,0%	18,0%	4.126	7,0%	3.413	713
	Gera	61.552	51.028	10.524	82,9%	17,1%	228	0,4%	-146	374
	Altenburger Land	56.696	35.509	21.187	62,6%	37,4%	123	0,2%	-253	376
gesamt		**1.429.656**	**1.028.013**	**401.643**	**71,9%**	**28,1%**	**18.605**	**1,3%**	**5.764**	**12.841**

Quelle: Statistische Ämter des Bundes und der Länder, Abk.: MFH = Mehrfamilienhäuser / EFH = Ein- und Zweifamilienhäuser

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
Wohnungspolitisches Konzept (2015), Fortschreibung wohnungspolitische Instrumente und Maßnahmen (2018)
Stadtentwicklungsplan Wohnungsbau und Stadterneuerung, Teilplan Wohnungsbau 2010
Integriertes Stadtentwicklungskonzept (INSEK) Leipzig 2030 (2018)
Die Konzepte sind im Internet (http://www.leipzig.de/bauen-und-wohnen/stadtentwicklung/) einzusehen bzw. herunterzuladen 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 2020
Ortsteilkatalog 2018
Sozialreport 2020
Mietspiegel 2018
Strukturatlas 2009
Bevölkerungsvorausschätzung für die Stadt Leipzig 2019
Statistische Quartalsberichte
Informationen erhalten Sie im Internet (www.statistik.leipzig.de) oder beim Statistischen Auskunftsdienst (Tel. 0341 / 123-2847, Fax -2845).

Tabellen- und Abbildungsverzeichnis

Tabellen

Tab. 1	Wanderungen der Leipziger Hauptwohnbevölkerung 2009 – 2019	Seite 10
Tab. 2	Umzüge innerhalb der Stadt Leipzig in Prozent der Wohnbevölkerung 2009 – 2019	Seite 13
Tab. 3	Zahl der Haushalte nach Haushaltsgröße und durchschnittliche Haushaltsgröße 2014 – 2019	Seite 16
Tab. 4	Durchschnittliche Wohnfläche je Einwohner in Leipzig in m² (Kommunale Bürgerumfrage) 2009 – 2019	Seite 19
Tab. 5a	Von Wohnungslosigkeit bedrohte Haushalte nach der Stufe der Bedrohung 2005, 2010, 2015 – 2019	Seite 22
Tab. 5b	Durchschnittliche tägliche Notunterbringung 2010, 2015 – 2019	Seite 22
Tab. 6	Baufertigstellungen und Baugenehmigungen in Leipzig 2005, 2010, 2015 – 2019	Seite 25
Tab. 7	Wohnfläche je fertiggestellter Wohnung 2009 – 2019	Seite 25
Tab. 8	Durchschnittliche Wohnungsgröße im Wohnungsbestand 2013 – 2019	Seite 29
Tab. 9	Anzahl und Verteilung der Wohnungsgrößen je Haushalt im Wohnungsbestand 2011	Seite 29
Tab. 10	Quoten des Gesamtleerstandes und des marktaktiven Leerstands in % 2012 – 2019 (Schätzung	Seite 30
Tab. 11	Erteilte Gemeindebestätigungen für Programme der Sächsischen Aufbaubank 2012 – 2019	Seite 45
Tab. 12	Anzahl der Wohneinheiten für Förderzusagen durch die KfW zu Kauf, Bau und Modernisierung in Leipzig 2009 – 2019	Seite 45
Tab. 13	Entwicklung der Einwohnerzahl gemäß Bevölkerungsvorausschätzung der Stadt Leipzig 2019	Seite 48
Tab. 14	Vergleich der prognostizierten Entwicklung der Einwohnerzahl 2018 bis 2035 der Bevölkerungsvorausschätzung der Stadt Leipzig 2019 und der 7. Regionalisierten Bevölkerungsvorausberechnung des Statistischen Landesames Sachsen	Seite 49

Tab. 15	Prognostizierte Zahl der Haushalte 2030 und 2040 sowie Entwicklung ggü. 2018 nach Haushaltsgröße - Hauptvariante	Seite 50
Tab. 16	Prognostizierte Zahl der Haushalte 2040 und Entwicklung ggü. 2018 nach Haushaltsgröße – obere Variante	Seite 50
Tab. 17	Zusätzlicher Wohnungsbedarf bis 2040 nach Segmenten – Haupt- und obere Variante	Seite 51
Tab. 18	Wohnungsbedarf und erforderliche durchschnittliche Bautätigkeit (im Sinne der Baufertigstellungsstatistik) nach Zeiträumen	Seite 52
Tab. 19	Bevölkerungszahl und -entwicklung in der Metropolregion Mitteldeutschland 2013 und 2018	Seite 57
Tab. 20	Baufertigstellungen und Baugenehmigungen in der Metropolregion Mitteldeutschland 2008, 2011, 2014 – 2018	Seite 58
Tab. 21	Wohnungsbestand in der Metropolregion Mitteldeutschland 2018 und Entwicklung seit 2011	Seite 61

Abbildungen

Abb. 1	Bevölkerungsentwicklung der Stadt Leipzig 2009 – 2019	Seite 6
Abb. 2	Bevölkerungsentwicklung der Stadt Leipzig nach Komponenten 2009 – 2019	Seite 6
Abb. 3	Wanderungssalden Leipzigs gegenüber Umland, neue Bundesländer, alte Bundesländer und dem Ausland 2009 – 2019	Seite 11
Abb. 4	Wanderungssaldo der Stadt Leipzig nach Altersgruppen 2009 – 2019	Seite 11
Abb. 5	Umzugsziel der Umzugswilligen 2016 und 2019 (Kommunale Bürgerumfrage)	Seite 13
Abb. 6	Umzugsgründe 2019 (Kommunale Bürgerumfrage)	Seite 13
Abb. 7	Einwohnerentwicklung der Stadt Leipzig nach Altersgruppen 2009, 2014 und 2019	Seite 14
Abb. 8	Anteil der Haushalte nach Haushaltsgröße 2014 und 2019	Seite 17
Abb. 9	Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte am Wohnort und Arbeitslosenquote in Leipzig 2009 – 2019	Seite 20
Abb. 10	Empfänger von Regelleistungen nach dem SGB II und SGB II-Quote in Leipzig 2009 – 2019	Seite 20
Abb. 11	Durchschnittliches monatliches Haushaltsnettoeinkommen (Median) in Leipzig 2009 – 2019	Seite 20
Abb. 12	Anteil der Haushalte nach Haushaltsnettoeinkommensklassen 2009 – 2019	Seite 20
Abb. 13	Effektivzins Wohnungsbaukredite an private Haushalte mit Festzins auf 10 Jahre in Deutschland (Jan. 2009 – Jan. 2019)	Seite 23
Abb. 14	Baupreisindex für den Neubau von Wohngebäuden Deutschland und Sachsen, Verbraucherpreisindex Sachsen (2015 = 100) 2009 – 2019	Seite 23
Abb. 15	Baufertigstellungen und Wohnungsabgänge in Leipzig 2009 – 2019	Seite 24
Abb. 16	Baufertigstellungen in Leipzig nach Gebäudeart 2009 – 2019	Seite 24
Abb. 17	Baugenehmigungen in Leipzig nach Gebäudeart 2009 – 2019	Seite 24
Abb. 18	Baugenehmigungen, Baufertigstellungen und Wohnungsabgänge im LK Nordsachsen und LK Leipzig zusammen 2009 – 2019	Seite 27
Abb. 19	Baufertigstellungen in den Umlandkreisen 2009 – 2019	Seite 27
Abb. 20	Leipziger Wohnungsbestandsstruktur nach Raumzahl 2014 und 2019	Seite 28
Abb. 21	Veränderung des Wohnungsbestands nach Raumzahl 2019 gegenüber 2014 (in %)	Seite 28
Abb. 22	Durchschnittliche Wohnungsgröße im Bestand und bei neu fertiggestellten Wohnungen 2019	Seite 28
Abb. 23	Kauffallentwicklung von unbebauten Grundstücken für Geschosswohnungsbau in Leipzig 2009 – 2019	Seite 32
Abb. 24	Kauffallentwicklung von bebauten Grundstücken (unsanierte und sanierte Mietshäuser) in Leipzig 2009 – 2019	Seite 32
Abb. 25	Kauffall- und Preisentwicklung von unsanierten Mietshäusern in Leipzig 2009 – 2019	Seite 32
Abb. 26	Kauffall- und Preisentwicklung von sanierten Mietshäusern in Leipzig 2009 – 2019	Seite 32
Abb. 27	Kauffall- und Preisentwicklung von unbebauten Grundstücken für individuellen Wohnungsbau in Leipzig 2009 – 2019	Seite 33
Abb. 28	Durchschnittliche Fläche je unbebautem Grundstück für individuellen Wohnungsbau in m² (2009 – 2019)	Seite 33
Abb. 29	Kauffall- und Preisentwicklung von Ein- und Zweifamilienhäusern in Leipzig 2009 – 2019	Seite 33
Abb. 30	Kauffallentwicklung von Sondereigentum (Eigentumswohnungen) in Leipzig – alle Kauffälle – 2009 – 2019	Seite 34
Abb. 31	Kauffallentwicklung von Sondereigentum (Eigentumswohnungen) in Leipzig – nur ausgewertete Verträge – 2009 – 2019	Seite 34
Abb. 32	Anteil der verkauften Eigentumswohnungen nach Wohnort des Erwerbers in den Teilsegmenten 2019	Seite 35
Abb. 33	Preisentwicklung von Sondereigentum (Eigentumswohnungen) in Leipzig 2009 – 2019	Seite 35
Abb. 34	Durchschnittliche Kaufpreise (in €/m²) nach Wohnungsgröße 2019	Seite 35
Abb. 35	Entwicklung der durchschnittlichen Nettokaltmiete und Gesamtmiete je Quadratmeter (Median) in Leipzig 2009 – 2019	Seite 36
Abb. 36	Bestandsmieten 2019 in €/m² und Entwicklung der Bestandsmieten 2015 – 2019 in % in den Leipziger Ortsteilen	Seite 38
Abb. 37	Entwicklung der durchschnittlichen Kalt- und Gesamtmietbelastung in Leipzig 2009 – 2019	Seite 38

Abb. 38	Kalt- und Gesamtmietbelastung nach Haushaltstypen 2019	Seite 39
Abb. 39	Kalt- und Gesamtmietbelastung nach Haushaltsnettoeinkommen 2019	Seite 39
Abb. 40	Durchschnittliche Nettokaltmiete in €/m² der Angebotsmiete in Leipzig 2012 – 2019 (Median)	Seite 41
Abb. 41	Durchschnittliche Nettokaltmiete in €/m² der Angebotsmiete nach Baualter in Leipzig 2012 – 2019 (Median)	Seite 41
Abb. 42	Angebotsmieten 2019 in €/m² und Entwicklung der Angebotsmieten 2015 – 2019 in % in den Leipziger Ortsteilen	Seite 43
Abb. 43	Einwohnerentwicklung und Bevölkerungsvorausschätzung der Stadt Leipzig 2019 sowie Bevölkerungsvorausberechnung des Statistischen Landesamtes Sachsen (7.RBV)	Seite 48
Abb. 44	Baulandreserven außerhalb der Stadt Leipzig in der Planungsregion Leipzig-Westsachsen	Seite 55
Abb. 45	Bevölkerungsentwicklung in der Metropolregion Mitteldeutschland 2008 – 2018	Seite 56
Abb. 46	Verteilung Bevölkerungsentwicklung in der Metropolregion Mitteldeutschland 2008 – 2018	Seite 56
Abb. 47	Baugenehmigungen und Baufertigstellungen in der Metropolregion Mitteldeutschland 2008 – 2018	Seite 58
Abb. 48	Baufertigstellungen in der Metropolregion Mitteldeutschland 2008 – 2018	Seite 59
Abb. 49	Verteilung der Baufertigstellungen in der Metropolregion Mitteldeutschland (ohne Leipzig) und Leipzig in %	Seite 59
Abb. 50	Baugenehmigungen in der Metropolregion Mitteldeutschland 2008 – 2018	Seite 60
Abb. 51	Verteilung der Baugenehmigungen in der Metropolregion Mitteldeutschland (ohne Leipzig) und Leipzig in %	Seite 60
Abb. 52	Wohnungsabgänge und Baufertigstellungen in der Metropolregion Mitteldeutschland 2011 – 2018	Seite 61
Abb. 53	Entwicklung des Wohnungsbestands in der Metropolregion Mitteldeutschland ggü. dem Vorjahr in Prozent	Seite 61

Karten

Karte 1	Bevölkerung – Entwicklung der Zahl der Einwohner/-innen 2014 – 2019 in Prozent	Seite 7
Karte 2	Bevölkerung – Entwicklung der Zahl der Einwohner/-innen 2018 – 2019 in Prozent	Seite 8
Karte 3	Bevölkerung – Natürliche Bevölkerungsentwicklung 2019	Seite 8
Karte 4	Leipzig und Umland – Einwohnerentwicklung 2015 – 2019	Seite 9
Karte 5	Bevölkerung – Wanderungssaldo 2019 – Veränderung zum Vorjahr in %	Seite 12
Karte 6	Binnen- und Außenwanderungssaldo 2019 – Veränderung zum Vorjahr in %	Seite 12
Karte 7	Bevölkerung – Durchschnittsalter 2019	Seite 15
Karte 8	Bevölkerung – Altersstruktur – Anteil der Einwohner/-innen nach Altersgruppen 2019	Seite 15
Karte 9	Bevölkerung – Entwicklung der Zahl der Haushalte 2014 – 2019 in %	Seite 18
Karte 10	Bevölkerung – Durchschnittliche Haushaltsgröße 2019	Seite 18
Karte 11	Arbeitslosigkeit – Anteil der Arbeitslosen pro 100 EW an den 15 bis unter 65-Jährigen in % 2019	Seite 21
Karte 12	SGB II-Leistungen – Anteil der SGB II-Leistungsempfänger 2019 an den unter 65-Jährigen in %	Seite 21
Karte 13	Bautätigkeit – Anzahl der Baufertigstellungen 2015 – 2019 in WE	Seite 26
Karte 14	Aktuelle und geplante Wohnungsbauvorhaben (ab 50 Wohneinheiten)	Seite 26
Karte 15	Mieten – Bestandsmieten 2019 in Euro/m²	Seite 37
Karte 16	Mieten – Mietspiegelmieten 2018 in Euro/m²	Seite 40
Karte 17	Mieten – Angebotsmieten 2019 in Euro/m²	Seite 42