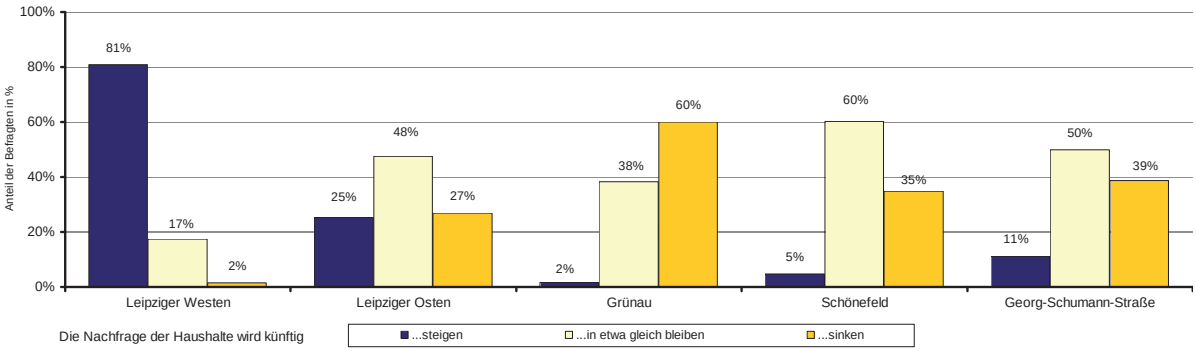
Stadt Leipzig
Dezernat Stadtentwicklung und Bau

Kleinräumiges Monitoring
der Stadtentwicklung

Wohnungsmarktbarometer

Erwartete Entwicklung der Nachfrage in den nächsten 3 Jahren in den Schwerpunktgebieten der integrierten Stadtentwicklung – Befragung 2012



Ergebnisse der Befragung von Akteuren des Wohnungsmarktes und der Stadtentwicklung im November 2012
unter Mitwirkung der Berufakademie Sachsen, Staatlichen Studienakademie Leipzig | April 2013

2012

Impressum

Herausgeber:
Stadt Leipzig
Der Oberbürgermeister
Dezernat Stadtentwicklung und Bau
Stadtplanungsamt

Redaktion:
Silvia Haas, Stefan Heinig, Susanne Kranepuhl
(Stadtplanungsamt, Abt. Stadtentwicklungsplanung)

Unter Mitwirkung von Prof. Dr. habil Kerry-U. Brauer,
Prof. Dr. Bettina Lange, Manuela Clemen, Vicky Dörfler,
Christian Gauger, Kathrin Kiwitt, Wolfram Persch,
Tonja Pruß und Carolin Schumann von der Berufsakademie
Sachsen, Staatliche Studienakademie Leipzig

Stand: April 2013

Inhaltsverzeichnis

	Wichtigste Ergebnisse	**2**
1.	**Erhebungsmethodik, Befragte und Rücklauf**	**4**
2.	**Aktuelle und künftige Wohnungsmarktlage**	**5**
2.1.	Gesamtstädtische Wohnungsmarktlage	5
2.2.	Wohnungsmarktlage in den Teilmärkten	6
2.3.	Einschätzung der Nachfrage hinsichtlich Wohnungsgröße und Mietpreisen	7
3.	**Einschätzung aktueller Entwicklungen auf dem Leipziger Wohnungsmarkt**	**9**
4.	**Künftige Nachfrage in den Schwerpunktgebieten der integrierten Stadtentwicklung**	**11**
5.	**Einschätzungen künftiger Entwicklungen auf dem Leipziger Wohnungsmarkt**	**13**
5.1.	Leerstand	13
5.2.	Neubautätigkeit	14
5.3.	Investitionstätigkeit im Mietwohnungsbestand	15
5.4.	Entwicklung der Kaufpreise und Mieten	16
5.5.	Nachfrage in neuen Wohnungsbaugebieten	17
6.	**Künftige Nachfrageentwicklung im Leipziger Umland**	**18**
	Abbildungsverzeichnis	**19**

Wichtigste Ergebnisse

Das Wohnungsmarktbarometer ist das Ergebnis einer regelmäßigen Befragung ausgewählter lokaler Wohnungsmarktakteure, die mit ihren qualitativen Einschätzungen der aktuellen Wohnungsmarktlage, der Stadtentwicklung sowie der künftigen Entwicklungen auf dem Leipziger Wohnungsmarkt die quantitativen Indikatoren des kleinräumigen Monitorings ergänzen. Das Wohnungsmarktbarometer 2012 wurde erstmals in Zusammenarbeit mit der Berufsakademie Sachsen, Staatliche Studienakademie Leipzig im Rahmen eines Studentenprojektes durchgeführt. Um aktuellen Entwicklungen der Leipziger Stadtentwicklung gerecht zu werden, wurde der Fragebogen überarbeitet und wie 2010 um einige neue Aspekte ergänzt. Im Gegenzug wurden Antwortkategorien vereinfacht und die Antwortskalen gekürzt.

Wohnungsmarkt insgesamt

Die befragten Experten gehen mehrheitlich davon aus, dass sich der Trend des Rückgangs des Wohnungsangebotes hin zu einem ausgewogenen Angebot-Nachfrage-Verhältnis künftig fortsetzt. Derzeit sehen die Befragten den Leipziger Wohnungsmarkt noch durch ein Überangebot an Wohnungen geprägt, wobei der Anteil der Befragten abnahm, die eine Überangebotssituation sehen. Dabei stellt sich die Wohnungsmarktlage für das Wohneigentum (Ein- und Zweifamilienhäuser und Eigentumswohnungen) nach Auffassung der Mehrheit der Befragten ausgeglichener dar als für Mietwohnungen. Bei Mietwohnungen sehen die Befragten mehrheitlich vor allem im DDR-Wohnungsbau Überangebote.

Erstmals erwartet mehr als die Hälfte der befragten Experten, dass sich in drei Jahren Angebot und Nachfrage entsprechen. Dabei gehen die Experten davon aus, dass ein Rückgang der Überangebote in allen Teilmärkten außer im Altbau (vor 1949 errichtet) erfolgt.

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

Beurteilung aktueller Wohnungsmarktentwicklungen

Die Wohnungsmarktakteure beurteilten außerdem verschiedene aktuelle Maßnahmen und Entwicklungen vor dem Hintergrund des Zieles einer quantitativ und qualitativ nachfragegerechten Wohnungsmarktentwicklung. Wohnungsabrisse hielten dabei erstmals mehr Befragte für ausreichend als für zu gering. Die Maßnahmen zur seniorengerechten/-freundlichen Anpassung des Wohnungsbestandes und zur energetischen Sanierung des Wohnungsbestandes hingegen werden wie 2010 von einer großen Mehrheit der Befragten als nicht ausreichend eingeschätzt.

Künftige Nachfrage in Schwerpunktgebieten

Bei der Einschätzung der künftigen Nachfrage in den Schwerpunktgebieten der integrierten Stadtentwicklung zeichnen sich aus Sicht der Befragten positive Entwicklungen für alle Gebiete ab. Für den Leipziger Westen gehen noch mehr Befragte als in den Vorjahren auch künftig von einer wachsenden Nachfrage aus. Für die Gebiete Leipziger Osten, Schönefeld und Georg-Schumann-Straße erwarten die Befragten erstmals mehrheitlich, dass die Nachfrage stabil bleibt. Im Vergleich zu 2010 sank vor allem der Anteil der Befragten, der von einem Nachfragerückgang ausging. Auch in Grünau ging dieser Anteil zurück, wenngleich noch immer 60 % der Befragten einen Rückgang der Nachfrage erwarten.

Beurteilung künftiger Wohnungsmarktentwicklungen

In einem großen Teil der Befragung gaben die Wohnungsmarktakteure Einschätzungen zu verschiedenen Aspekten der künftigen Wohnungsmarktentwicklung ab: Entwicklung der Leerstandsquote, künftige Neubautätigkeit und Investitionen im Mietwohnungsbestand, Entwicklung der Mieten und Kaufpreise sowie zur Nachfrage in neuen Wohnungsbaugebieten.

Leerstand

Zwei Drittel der befragten Experten gehen davon aus, dass die Leerstandsquote – vor allem im Altbau und im Neubau – in den nächsten drei Jahren weiter zurückgeht. Für den DDR-Wohnungsbau erwarten die Befragten mehrheitlich, dass die Leerstandsquoten auf dem heutigen Niveau stagnieren, fast 40 % der Befragten rechnen jedoch mit zunehmenden Leerständen.

Neubautätigkeit

Die Hälfte der Befragten erwartet, dass die Neubautätigkeit (individueller Wohnungsbau und Geschosswohnungsbau) auf dem derzeitigen Stand verbleibt, ein Drittel erwartet einen Anstieg. Dieser vermutete Bautätigkeitszuwachs wird aus Sicht der Befragten – im Gegensatz zu früheren Befragungen – vor allem im Geschosswohnungsbau stattfinden.

Investitionen im Mietwohnungsbestand

Die Mehrheit der Befragten erwartet, dass die Investitionen im Mietwohnungsbestand künftig – vor allem im Altbau und im Neubau – auf dem heutigen Niveau verbleiben. Im Vergleich zu 2010 gingen vor allem deutlich weniger Befragte von einem Rückgang der Investitionstätigkeit aus. Eine Zunahme von Investitionen erwarten die befragten Experten vor allem für Maßnahmen zur seniorengerechten/-freundlichen Anpassung und zur energetischen Sanierung des Wohnungsbestandes.

Kaufpreise und Mieten

Hinsichtlich der künftigen Entwicklung der Kaufpreise für Wohneigentum gehen die Wohnungsmarktakteure mehrheitlich von einem Anstieg der Preise für alle Segmente (Eigenheimgrundstücke, Eigentumswohnungen im Bestand und Altbau) aus. Bei der Einschätzung der Entwicklung der Mietpreise bestehen zwischen den einzelnen Segmenten Unterschiede: für Wohnungen im sanierten Altbau und in nach 1990 errichteten Neubauten erwarten die Wohnungsmarktakteure mehrheitlich einen Anstieg der Kaltmieten, für sanierte Wohnungen im Plattenbau gehen sie hingegen von gleich bleibenden Miethöhen aus.

Nachfrage in neuen Wohnungsbaugebieten

Die Wohnungsmarktakteure wurden erstmals um eine Einschätzung der künftigen Nachfrage in neuen Wohnungsbaugebieten, die mittelfristig durch die Umnutzung großer Brachen entstehen werden, befragt. Dabei erwartet eine große Mehrheit der Befragten, dass die Nachfrage in den Gebieten am Bayrischen Bahnhof und am Lindenauer Hafen eher hoch sein wird. Eine geringere Nachfrage sehen sie für ein neues Wohnungsbaugebiet zwischen Hauptbahnhof und Berliner Straße.

1. Erhebungsmethodik, Befragte und Rücklauf

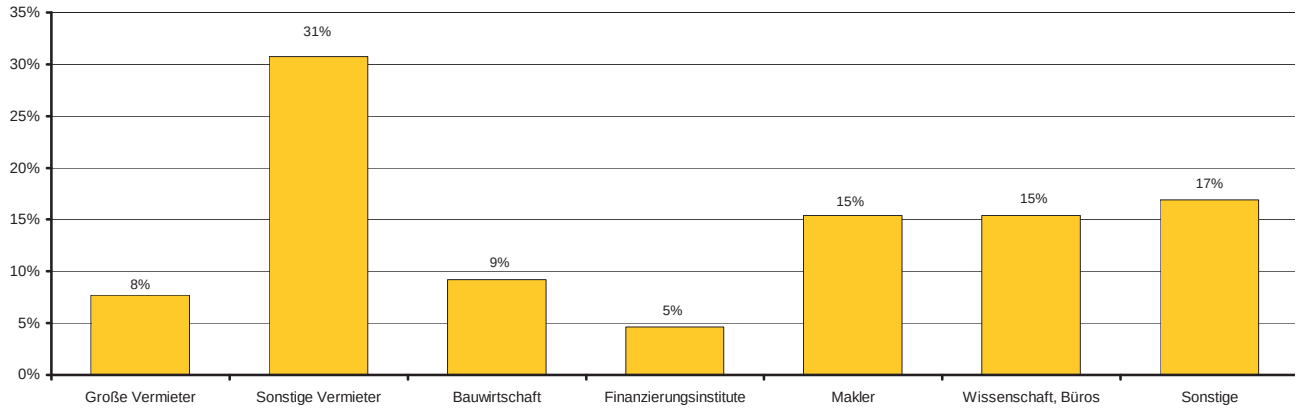
Im Rahmen der Leipziger Wohnungsmarktbeobachtung werden seit 2003 regelmäßig in einem Expertenpanel lokale Wohnungsmarktakteure zu ihren Einschätzungen der aktuellen Wohnungsmarktlage, des Stadtumbaus und der Stadtentwicklung sowie der künftigen Entwicklungen des Wohnungsmarktes befragt. Dieses Wohnungsmarktbarometer ergänzt die quantitativen Indikatoren des Monitorings um qualitative Einschätzungen von Akteuren des Leipziger Wohnungsmarktes. 2012 fand die siebente Befragung statt, die erstmals in Zusammenarbeit mit der Berufsakademie Sachsen, Staatlichen Studienakademie Leipzig im Rahmen eines Studentenprojektes (Studienrichtung Immobilienwirtschaft) entstand. Um aktuellen Entwicklungen der Leipziger Stadtentwicklung gerecht zu werden, wurde der Fragebogen 2012 im Vergleich zu den früheren Befragungen überarbeitet und wie 2010 um einige neue Aspekte ergänzt. Im Gegenzug wurden Antwortkategorien vereinfacht und die Antwortskalen gekürzt. Durch die Zusammenfassung der Befragungsergebnisse der Vorjahre und die Neuberechnung der Durchschnittsindikatoren ist ein zeitlicher Vergleich der Einschätzungen möglich, auch wenn sich die für die Vorjahre angegebenen Durchschnittsindikatoren von denen in früheren Veröffentlichungen unterscheiden.

Wie in den Vorjahren wurden ausgewählte Akteure des Wohnungsmarktes und der Stadtentwicklung aus verschiedenen Tätigkeitsbereichen befragt, die in folgenden Gruppen zusammengefasst wurden:

- Vermieter: große Leipziger Wohnungsgenossenschaften bzw. -gesellschaften (große Vermieter) sowie private Wohnungsunternehmen und -verwaltungen (sonstige Vermieter)
- Bauwirtschaft: Unternehmen, die in Leipzig Sanierung- und Wohnungsbauprojekte umsetzen
- Finanzierungsinstitute
- Makler
- Wissenschaft / Büros: Forschungseinrichtungen, die sich u.a. mit der Wohnungsmarktentwicklung in Leipzig wissenschaftlich auseinandersetzen, sowie private Büros, die konzeptionell Themen der Stadtentwicklung und Wohnungsmarktentwicklung bearbeiten
- Sonstige: z.B. Akteure der Stadtverwaltung, Architekten.

Von den 103 im November 2012 angeschriebenen Akteuren antworteten 65. Die Rücklaufquote von 63 % liegt damit höher als bei der letzten Befragung 2010 als 55 % der Befragten antworteten. Mit einem Anteil von 39 % stellen Vermieter die größte Gruppe der Befragten dar (Abb. 1). Die übrigen Befragten lassen sich den Bereichen Bauwirtschaft (9 %), Finanzierungsinstitute (5 %), Makler (15 %), Wissenschaft/Büros (15 %) und sonstige Tätigkeitsbereiche (17 %) zuordnen. Aufgrund der geringen Fallzahlen bei den Finanzierungsinstituten können nachfolgend die Ergebnisse für diese Befragtengruppe nicht einzeln ausgewiesen werden.

Abb. 1: Anteil der Befragten nach Tätigkeitsbereich – Befragung 2012



2. Aktuelle und künftige Wohnungsmarktlage

2.1 Gesamtstädtische Wohnungsmarktlage

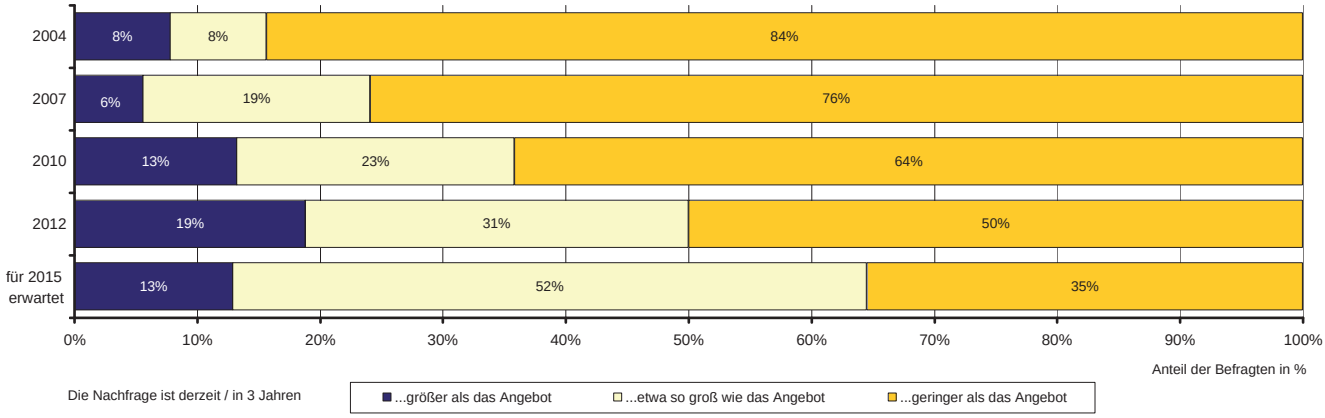
Überangebot geht zurück

Für das Jahr 2012 konstatiert die Hälfte der Befragten ein Überangebot an Wohnungen auf dem Leipziger Wohnungsmarkt, d. h. sie schätzen die derzeitige Nachfrage geringer ein als das zur Verfügung stehende Wohnungsangebot (Abb. 2). 31 % der befragten Experten sehen ein ausgeglichenes Verhältnis von Angebot und Nachfrage. 19 % der Befragten meinen, dass die Nachfrage nach Wohnungen aktuell das bestehende Angebot übersteigt.
Im Vergleich zur letzten Befragung 2010 sank der Anteil der Befragten, die eine Überangebotssituation auf dem Leipziger Wohnungsmarkt sehen, um 14 %-Punkte. Parallel dazu wuchsen die Anteile derer, die ein ausgewogenes Verhältnis von Angebot und Nachfrage sehen (+ 8 %-Punkte) und die eine Angebotsknappheit auf dem Leipziger Wohnungsmarkt ausmachen (+ 6 %-Punkte).

künftig ausgeglichener Wohnungsmarkt

Aus Sicht der befragten Wohnungsmarktexperten wird sich der Trend des Rückgangs des Wohnungsüberangebotes hin zu einem ausgewogenen Angebot-Nachfrage-Verhältnis auch künftig fortsetzen. So geht erstmals 2012 mehr als die Hälfte der Befragten (52 %) davon aus, dass sich in drei Jahren Wohnungsnachfrage und -angebot etwa entsprechen. 35 % der Experten erwarten auch 2015 noch ein Überangebot an Wohnungen auf dem Leipziger Wohnungsmarkt. 13 % der Befragten hingegen meinen, dass in drei Jahren die Wohnungsnachfrage künftig größer ist als das Angebot an Wohnungen.
Die Einschätzungen der unterschiedlichen Akteursgruppen (Abb. 3) sind aus Gründen der Vergleichbarkeit in Durchschnittswerten zwischen -1 und 1 dargestellt, wobei „1“ für die Bewertung „größere Nachfrage als Angebot“ steht und der Wert „-1“ für den umgekehrten Sachverhalt.
Die Bewertung der Wohnungsmarktlage differiert zwischen den unterschiedlichen Akteursgruppen (Abb. 3). Insbesondere Wissenschaft/Büros sowie sonstige Wohnungsmarktakteure gehen in stärkerem Maße von einem bestehenden Wohnungsüberangebot aus als die Vermieter und vor allem die Bauwirtschaft und Makler, die ein ausgeglichenes Verhältnis von Angebot und Nachfrage sehen.

Abb. 2: Bewertung der aktuellen bzw. künftigen Wohnungsmarktlage in Leipzig – Befragungen 2004, 2007, 2010 und 2012



2.2. Wohnungsmarktlage in den Teilmärkten

Bei der Bewertung der Wohnungsmarktlage in den verschiedenen Teilsegmenten differieren die Einschätzungen der Befragten deutlich (Abb. 4).
So stellt sich die Wohnungsmarktlage für Wohneigentum für die befragten Experten ausgeglichener dar als die für Mietwohnungen. Während für Wohneigentum insgesamt knapp 70 % der Befragten eine Angebotsknappheit (31 %) bzw. eine ausgeglichene Marktsituation (38 %) ausmachen, sehen über 60 % der Befragten im Mietwohnungssegment ein Überangebot an Wohnungen.

ausgeglichene Marktlage bei Wohneigentum

Bei der Beurteilung der einzelnen Teilmärkte im Wohneigentum wird die Auffassung, dass sich aktuell Wohnungsangebot und -nachfrage in etwa entsprechen, besonders deutlich. Für Ein- und Zweifamilienhäuser sieht die Hälfte der Befragten aktuell ein ausgeglichenes Angebot-Nachfrage-Verhältnis, für Eigentumswohnungen im Neubau sind es sogar 57 % der Befragten und für Eigentumswohnungen im Altbau 47 % der befragten Experten.

Überangebote im DDR-Wohnungsbau

Für die nach Baualter der Gebäude unterschiedenen Teilmärkte bei Mietwohnungen differieren die Einschätzung über die Wohnungsmarktlage deutlich. Während für Mietwohnungen in nach 1990 errichteten Gebäuden die Hälfte der Befragten ein ausgewogenes Verhältnis von Angebot und Nachfrage und 20 % sogar Angebotsknappheit sehen, gehen fast 80 % der Befragten für die DDR-Wohnungsbestände von einem Überangebot an Wohnungen aus.
Nach Einschätzung der befragten Experten ist in allen Teilsegmenten des Wohnungsmarkt das Überangebot an Wohnungen zurückgegangen. Dabei fallen die Rückgänge im Wohneigentumssegment größer aus als im Mietwohnungssegment. Für die überwiegende Zahl der Wohnungsmarktsegmente wird auch künftig von einem Rückgang des Überangebotes an Wohnungen ausgegangen. Lediglich für Eigentumswohnungen im Altbau erwarten die Experten, dass künftig das Überangebot wieder zunehmen wird.

Abb. 3: Bewertung der Wohnungsmarktlage in Leipzig nach Akteursgruppen – Befragung 2012
(Durchschnitt der Bewertungen)

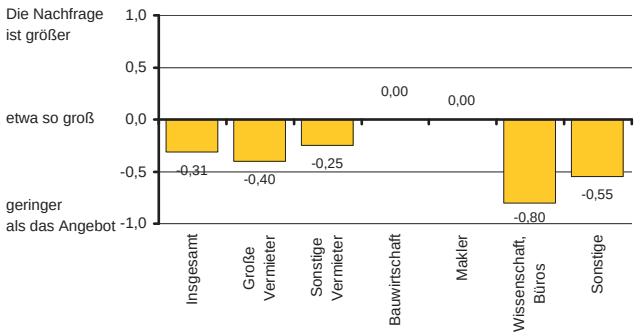
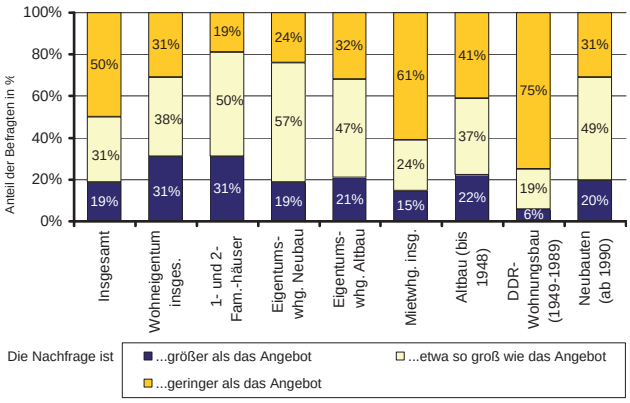


Abb. 4: Bewertung der Wohnungsmarktlage in Leipzig nach Teilmärkten – Befragung 2012



2.3. Einschätzung der Nachfrage hinsichtlich Wohnungsgröße und Mietpreisen

In die Befragung 2012 wurden Fragen zur Einschätzung der Nachfrage hinsichtlich der Wohnungsgröße und den Mietpreisen aufgenommen.

mehr Nachfrage nach kleinen und großen Wohnungen

In Bezug auf die Wohnungsgröße schätzen die befragten Experten mehrheitlich die Nachfrage nach großen Wohnungen mit mindestens 4 Räumen (52 %) sowie Einraumwohnungen (48 %) größer ein als das zur Verfügung stehende Angebot (Abb. 5). Jeweils ein Viertel der Befragten sahen ein ausgeglichenes Angebot-Nachfrage-Verhältnis oder ein Überangebot bei diesen Wohnungen. Bei Zweiraumwohnungen ergibt sich ein weniger einheitliches Meinungsbild. Je ca. ein Drittel der Befragten sehen Wohnungsknappheit, Überangebot oder ein nachfragegerechtes Wohnungsangebot. Für Dreiraumwohnungen gehen 44 % der Befragten von einem ausgeglichenen Angebot-Nachfrage-Verhältnis aus, 33 % sehen ein Überangebot, 22 % ein Unterangebot an Wohnungen.
Die Einschätzungen der Nachfrage nach Wohnungen bestimmter Größe variieren zwischen den Akteursgruppen teilweise erheblich (Abb. 6). Ein vergleichsweise einheitliches Meinungsbild gibt es für Einraumwohnungen und große Wohnungen mit mindestens 4 Räumen. Bei den Einraumwohnungen sind es vor allem die Vermieter, die von einer Angebotsknappheit ausgehen. Einen Mangel an großen Wohnungen sehen vor allem die Makler und sonstigen Befragten. Bei Zweiraumwohnungen gehen die Bewertungen deutlich auseinander. Während vor allem große Vermieter, Bauwirtschaft und Wissenschaft/Büros einen Mangel an Zweiraumwohnungen ausmachen, sehen Makler und sonstige Befragte hier ein bestehendes Überangebot. Bei Dreiraumwohnungen bestehen Unterschiede in der Bewertungen dahingehend, dass Bauwirtschaft und Makler auch hier eine Angebotsknappheit ausmachen, während die anderen Akteure eher ein Überangebot an Wohnungen dieser Größe sehen.

Abb. 5: Wohnungsnachfrage nach Raumzahl – Befragung 2012

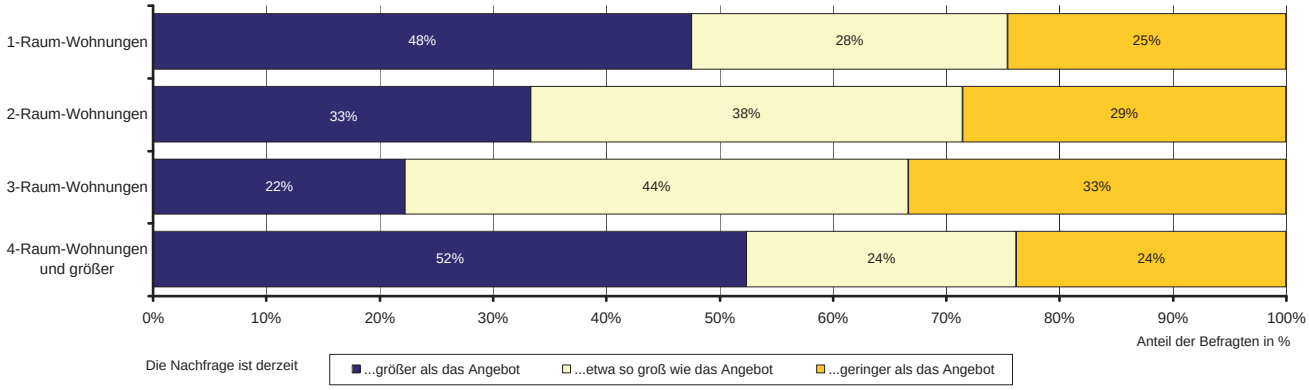


Abb. 6: Wohnungsnachfrage nach Raumzahl nach Akteursgruppen – Befragung 2012 (Durchschnitt der Bewertungen)

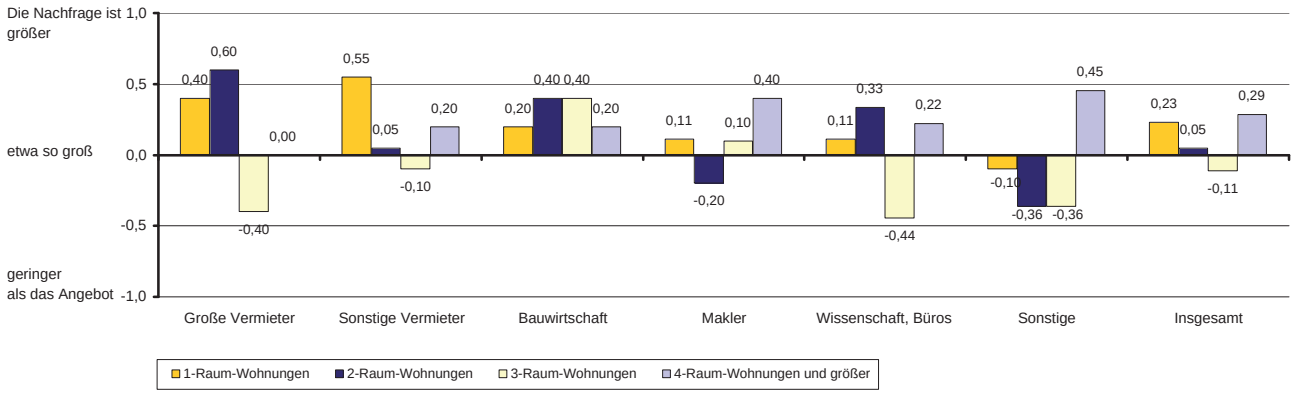


Abb. 7: Wohnungsnachfrage nach Quadratmeterpreisen – Befragung 2012

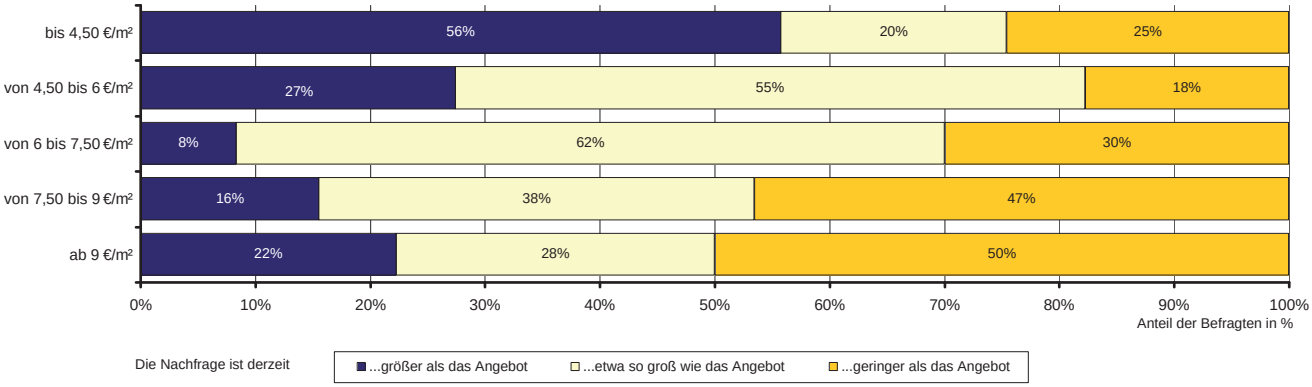
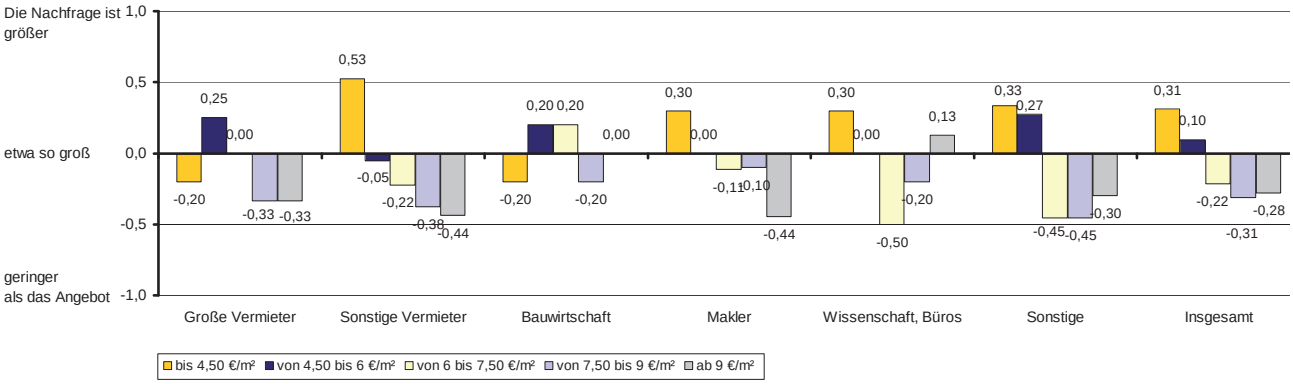


Abb. 8: Wohnungsnachfrage nach Quadratmeterpreisen nach Akteursgruppen – Befragung 2012 (Durchschnitt der Bewertungen)



Hinsichtlich der Nachfrage nach Wohnungen in bestimmten Preissegmenten (Nettokaltmiete je Quadratmeter) schätzt mehr als die Hälfte der Befragten die Nachfrage nach Wohnungen mit einem Preis unter 4,50 €/m² größer ein als das zur Verfügung stehende Angebot (Abb. 7). Ein Viertel der Befragten sieht hier ein Überangebot. In den Preissegmenten 4,50 bis 6,00 €/m² und 6,00 bis 7,50 €/m² gehen jeweils mehr als die Hälfte der Befragten von einem nachfragegerechten Angebot an Wohnungen aus. Bei Wohnungen in den höheren Preissegmenten über 7,50 €/m² besteht aus Sicht der Befragten eher ein Überangebot. Jeweils die Hälfte der Befragten schätzen hier das Angebot größer als die Nachfrage ein. Nur 15 % bzw. 22 % der Befragten machen für diese Preissegmente eine Angebotknappheit aus. Vor allem für Wohnungen im unteren Preissegment variieren die Aussagen der unterschiedlichen Akteure vor dem Hintergrund ihrer Erfahrung: große Vermieter und Bauwirtschaft sehen ein Überangebot an Wohnungen, während die anderen Gruppen – vor allem die anderen Vermieter – einschätzen, dass in dem Segment die Nachfrage höher ist als das bestehende Angebot (Abb. 8). Dies deutet u.a. auf die unterschiedlichen Strukturen im Wohnungsangebot der einzelnen Akteure hin.

3. Einschätzung aktueller Entwicklungen auf dem Leipziger Wohnungsmarkt

Im Rahmen einer integrierten Stadtentwicklung verfolgt die Stadt Leipzig das Ziel einer quantitativ und qualitativ nachfragegerechten Entwicklung des Wohnungsmarktes. Vor diesem Hintergrund sollten die Befragten aktuelle Entwicklungen auf dem Leipziger Wohnungsmarkt wie z. B. Bestandsanpassungen, Neubau, Abriss oder Aufwertung, beurteilen.

zu wenige seniorengerechte Bestands-anpassungen und energetische Sanierung

Dabei schätzen die Befragten mehrheitlich vor allem die aktuellen Maßnahmen zur seniorengerechten/-freundlichen Anpassung des Wohnungsbestandes (78 %) als nicht ausreichend ein (Abb. 9). 59 % der befragten Experten beurteilen zudem die Maßnahmen zur energetischen Sanierung des Wohnungsbestandes als zu gering. Ein Drittel der Befragten hält diese für ausreichend. Den Umfang stattfindender Aufwertungsmaßnahmen im Wohnumfeld halten je die Hälfte der Befragten für zu gering und für ausreichend. Den Umfang von Wohnungsabrissen schätzen 45 % der Befragten als ausreichend, 42 % hielten sie für zu gering. Die Maßnahmen zur Weiterentwicklung des studentischen Wohnens, den Neubau von Geschosswohnungsbau sowie Stadthäusern und die Eigentumsbildung im innerstädtischen Altbau bewerten die befragten Experten mehrheitlich als ausreichend.
Im Vergleich zu 2010 haben sich vor allem die Beurteilungen zur Aufwertung des Wohnumfeldes sowie zum Umfang von Wohnungsabrissen verändert (Abb. 10). In beiden Fällen ging die Auffassung, die Maßnahmen finden in zu geringem Maße statt, deutlich zurück. Der Anteil derer, die die Wohnumfeldaufwertungen für ausreichend (2012: 49 %) erachten, hat sich im Vergleich zu 2010 (22 %) mehr als verdoppelt. Den Umfang von Wohnungsabrissen schätzen erstmals mehr Befragte als ausreichend (45 %) ein als für zu gering (42 %). 2010 hielten noch zwei Drittel der Befragten den Umfang der Wohnungsabrisse für zu gering. Im Vergleich zur Befragung 2010 hat sich die Einschätzung, dass der Umfang von Maßnahmen zur seniorengerechten/-freundlichen Anpassung im Wohnungsbestand nicht ausreichend sind, kaum verändert. Die Maßnahmen zur energetischen Sanierung im Wohnungsbestand, zur innerstädtischen Eigentumsbildung sowie zum Neubau von Stadthäusern werden 2012 in etwas geringerem Maße als 2012 als nicht ausreichend eingestuft. Der Neubau von Geschosswohnungsbauten wird von den Befragten dagegen etwas mehr als zu gering eingestuft als noch 2010.

Abb. 9: Einschätzung aktueller Entwicklungen auf dem Leipzig Wohnungsmarkt – Befragung 2012

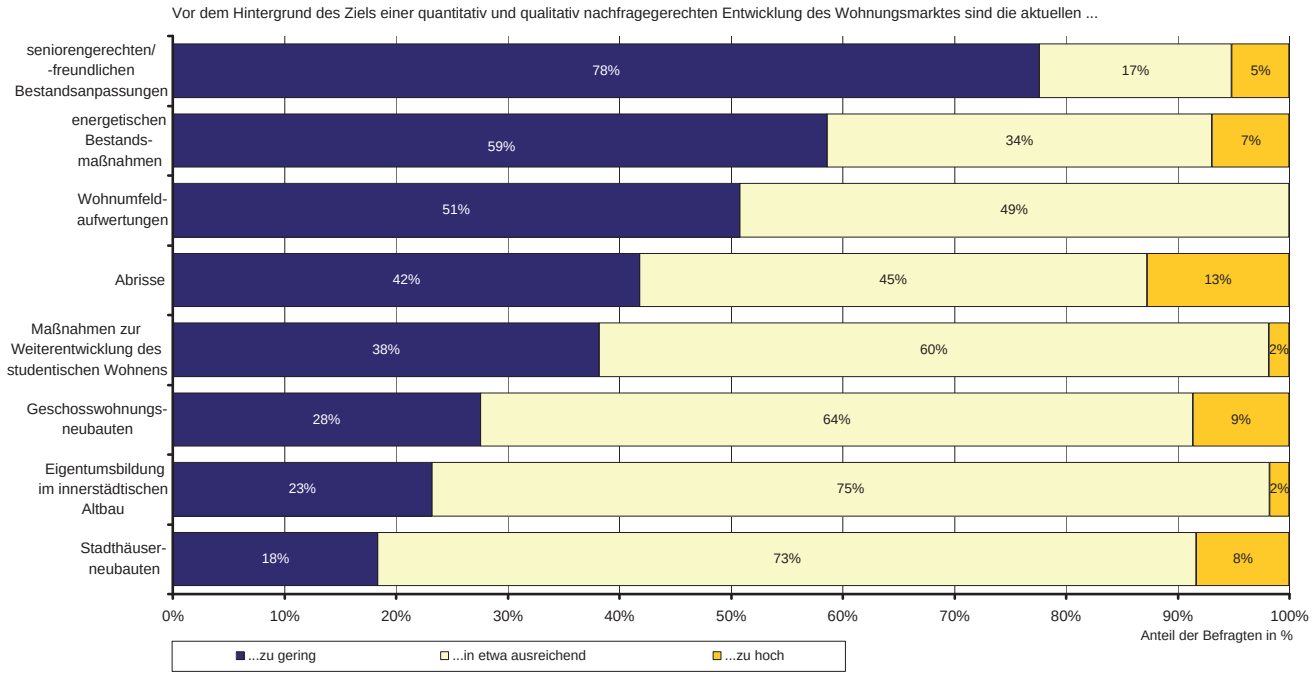
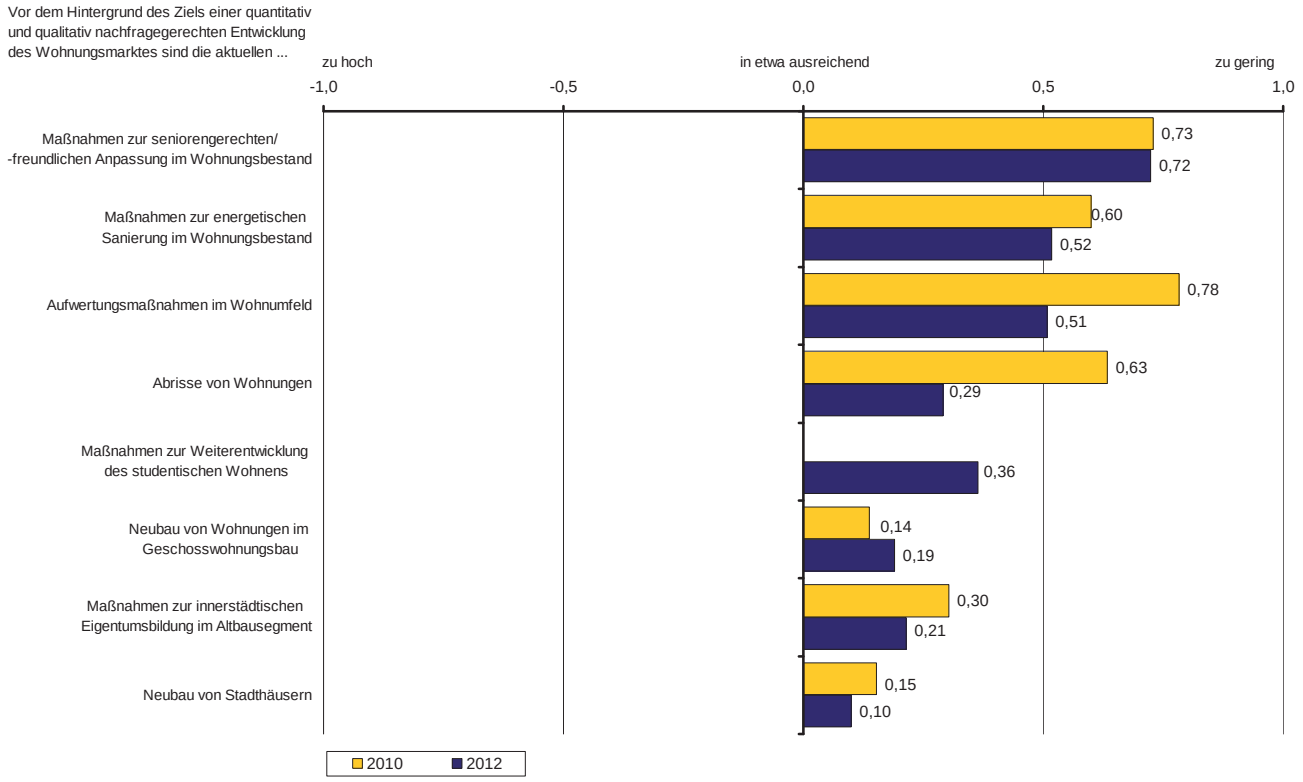


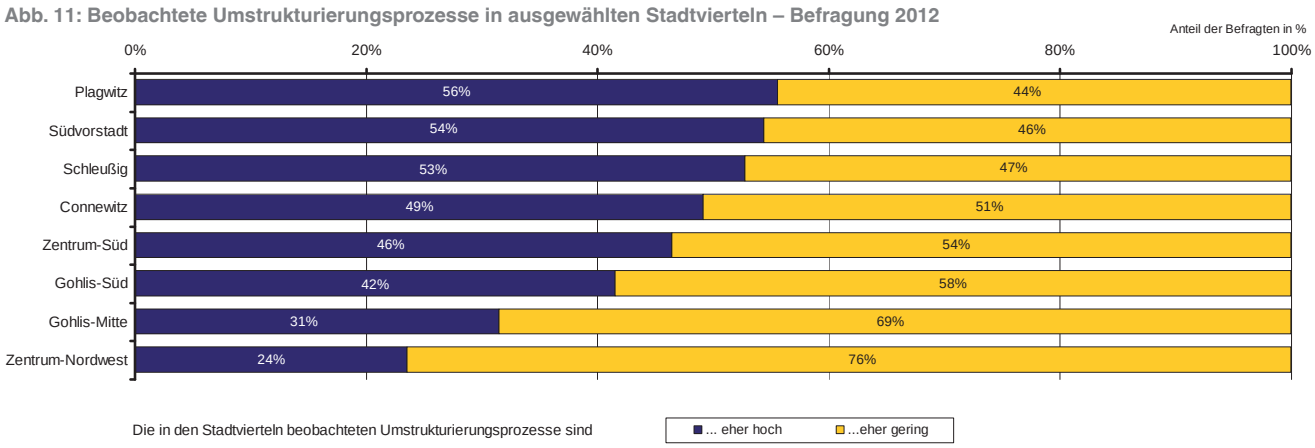
Abb. 10: Einschätzung aktueller Entwicklungen auf dem Leipziger Wohnungsmarkt – Befragungen 2010 und 2012
(Durchschnitt der Bewertungen)



In die Befragung 2012 wurde die Frage nach dem Ausmaß in bestimmten vorwiegend durch Altbau geprägte Stadtvierteln vorkommender Umstrukturierungsprozesse, bei denen Gebiete baulich aufgewertet und infolge von Mietsteigerungen angestammte Bewohner verdrängt werden, aufgenommen. Es war zu bewerten, ob diese Umstrukturierungsprozesse in ihrem Ausmaß eher hoch oder eher gering einzustufen sind.

Für die Gebiete Plagwitz, Südvorstadt und Schleußig bewertet je eine knappe Mehrheit der Befragten das Ausmaß dieser Umstrukturierungsprozesse als „eher hoch“ (Abb.11). Für Connewitz, Zentrum-Süd und Gohlis-Süd schätzte jeweils eine ebenso knappe Mehrheit das Ausmaß dieser Umstrukturierungsprozesse als „eher gering“ ein. Für diese Gebiete ergibt sich damit kein klares Votum der befragten Experten über das Ausmaß dieser Umstrukturierungsprozesse. Für die Stadtviertel Gohlis-Mitte und Zentrum-Nordwest war hingegen jeweils eine deutliche Mehrheit der Befragten der Auffassung, dass Umstrukturierungsprozesse in eher geringem Maße ablaufen.

Abb. 11: Beobachtete Umstrukturierungsprozesse in ausgewählten Stadtvierteln – Befragung 2012



4. Künftige Nachfrage in den Schwerpunktgebieten der integrierten Stadtentwicklung

Ein weiterer Teil der Befragung befasste sich mit der Entwicklung der Nachfragesituation in den Schwerpunktgebieten der integrierten Stadtentwicklung: Leipziger Westen, Leipziger Osten, Grünau, Schönefeld und Georg-Schumann-Straße. Im Gegensatz zu den vorangegangenen Darstellungen wurde auf eine Einschätzung der gegenwärtigen Nachfragesituation verzichtet, um die Bewertung nicht von aktuellen Maßnahmen abhängig zu machen. Stattdessen sollen die unterschiedlichen Entwicklungsperspektiven der Gebiete hinsichtlich der Nachfrage nach Wohnraum erfasst werden.

Nachfrageanstieg im Leipziger Westen

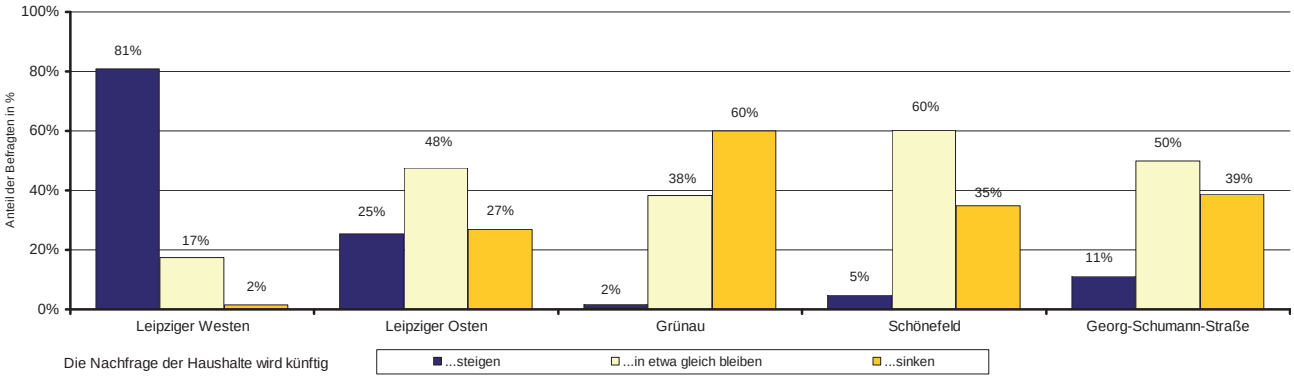
Die Entwicklung der Nachfrage in den verschiedenen Schwerpunktgebieten der integrierten Stadtentwicklung wird unterschiedlich bewertet (Abb. 12). Nur für den Leipziger Westen wird in den kommenden drei Jahren mehrheitlich von einer steigenden Nachfrage ausgegangen. 81 % der befragten Experten erwarten künftig einen weiteren Anstieg der Nachfrage. 17 % erwarten, dass die Nachfrage nach Wohnungen auf dem derzeitigen Niveau verbleibt. Nur ein Befragter meint, dass die Nachfrage in den kommenden drei Jahren rückläufig ist. Für das Schwerpunktgebiet Leipziger Osten erwartet knapp die Hälfte der Befragten, dass die Nachfrage in etwa gleich bleibt. Jeweils etwa ein Viertel der Befragten gehen von einem Rückgang der Nachfrage und einem Anstieg der Nachfrage aus. Für Schönefeld und die Georg-Schumann-Straße erwartet ebenfalls je die Mehrheit (60 % bzw. 50 %), dass die Nachfrage in den nächsten Jahren gleich bleibt. Mit 35 % bzw. 39 % rechnet jeweils ein weiterer relativ großer Anteil mit einem Nachfragerückgang in diesen Gebieten. Von einem Nachfrageanstieg gehen in beiden Gebieten nur wenige Befragte aus. Das Schwerpunktgebiet Grünau wird hinsichtlich der künftigen Nachfrage nach Wohnungen am negativsten bewertet. Hier erwarten 60 % der befragten Experten einen Rückgang der Nachfrage. 38 % vermuten, dass die Nachfrage auf dem momentanen Niveau verbleibt. Nur ein Befragter geht von einem Nachfrageanstieg aus.

Nachfrage im Leipziger Osten stabilisiert sich

positive Tendenzen in allen Gebieten

Dabei haben sich die Einschätzungen der Nachfrageentwicklung in allen Schwerpunktgebieten im Vergleich zur letzten Befragung 2010 positiv entwickelt (Abb. 13). Im Leipziger Westen wird in noch stärkerem Maße als in den Jahren zuvor mit einem Nachfragezuwachs gerechnet. Im Leipziger Osten fiel die Beurteilung der Nachfragesituation 2012 deutlich positiver aus als in den Vorjahren. Gingen die Wohnungsmarktexperten bis 2010 von einem Nachfragerückgang aus, erwarten sie 2012 für die kommenden Jahre mit eher gleich bleibender Nachfrage. Für Schönefeld, die Georg-Schwarz-Straße und Grünau erwarten 2012 weniger Befragte eine sinkende Nachfrage in den kommenden Jahren als noch 2010. Dabei ging der Anteil der Befragten, die einen Nachfragerückgang erwarten, für Schönefeld und die Georg-Schwarz-Straße stärker zurück als für Grünau.

Abb. 12: Erwartete Entwicklung der Nachfrage in den nächsten 3 Jahren in den Schwerpunktgebieten der integrierten Stadtentwicklung – Befragung 2012



Die Entwicklung der Nachfrage in den Schwerpunktgebieten der integrierten Stadtentwicklung wird durch die verschiedenen Akteursgruppen teilweise unterschiedlich eingeschätzt (Abb. 14). Für den Leipziger Westen erwarten alle Akteursgruppen einen Anstieg der Nachfrage, wobei unter den Vermietern weniger Befragte von einem Nachfragezuwachs ausgehen als unter allen anderen Akteuren. Nicht einheitlich sind die Bewertungen für den Leipziger Osten. Während die Vermieter in den kommenden Jahren einen Nachfragezuwachs erwarten, geht die Bauwirtschaft von einem Nachfragerückgang aus. Für Grünau sehen die Vermieter und die Bauwirtschaft die künftige Wohnungsnachfrage negativer als die anderen Akteursgruppen. Die Beurteilung der Nachfrageentwicklung in Schönefeld differiert. Während die großen Vermieter von gleich bleibender Nachfrage ausgehen, erwarten vor allem die Makler einen Nachfragerückgang. Vergleichsweise einheitlich wird die Nachfrageentwicklung in der Georg-Schumann-Straße eingeschätzt.

Abb. 13: Erwartete Entwicklung der Nachfrage in den nächsten 3 Jahren in den Schwerpunktgebieten der integrierten Stadtentwicklung – Befragungen 2004, 2007*,2010 und 2012 (Durchschnitt der Bewertungen)

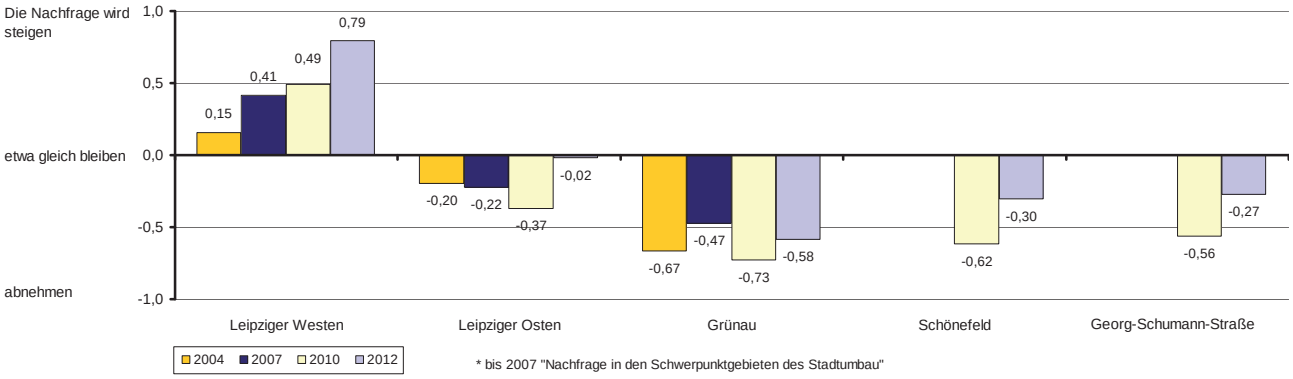
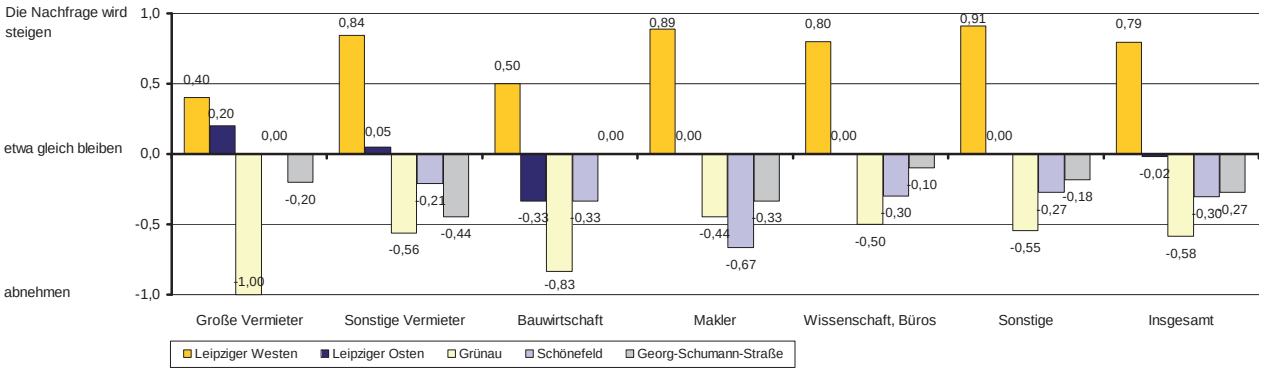


Abb. 14: Erwartete Entwicklung der Nachfrage in den nächsten 3 Jahren in den Schwerpunktgebieten der integrierten Stadtentwicklung nach Akteursgruppen – Befragung 2012 (Durchschnitt der Bewertungen)



5. Einschätzungen künftiger Entwicklungen auf dem Leipziger Wohnungsmarkt

5.1. Leerstand

Die Leerstandsquote ist in den vergangenen Jahren aufgrund der wachsenden Nachfrage sowie im Ergebnis des Rückbaus von Wohnungen im Rahmen des Stadtumbaus kontinuierlich gesunken.
62 % der Befragten gehen auch künftig von einem weiteren Rückgang der Leerstandsquote aus (Abb. 15). Dieser Anteil stieg im Vergleich zur letzten Befragung 2010 um 9 %-Punkte. 37 % der befragten Experten erwarten, dass die Leerstandsquote innerhalb der nächsten drei Jahre auf dem derzeitigen Niveau verbleibt. Nur ein Befragter rechnet mit einem Anstieg der Leerstandsquote.
Aus Sicht der Befragten entwickeln sich die Leerstände in den nach Baualter der Gebäude unterschiedenen Teilsegmenten des Wohnungsmarktes unterschiedlich (Abb. 16). Für die bis 1948 errichteten Altbaubestände sowie auch die nach 1990 errichteten Wohngebäude gehen je zwei Drittel der befragten Experten von einem weiteren Rückgang der Leerstandsquote und je etwa 30 % von einer Stagnation der Leerstandsquote aus. Für die Bestände des DDR-Wohnungsbaus stellt sich die Beurteilung der Leerstandentwicklung anders dar. Hier rechnen 38 % der Befragten mit einem Anstieg der Leerstandsquote, 48 % mit einer Stagnation. Nur 14 % der Befragten erwarten, dass die Leerstände in diesem Segment sinken.

Abb. 15: Erwartete Entwicklung der Leerstandsquote in Leipzig – Befragungen 2001, 2007, 2010 und 2012

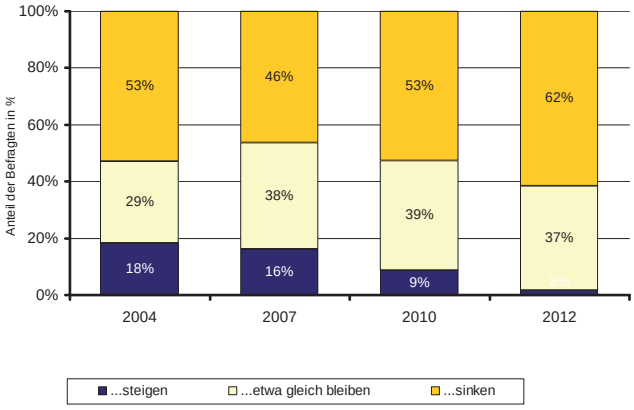
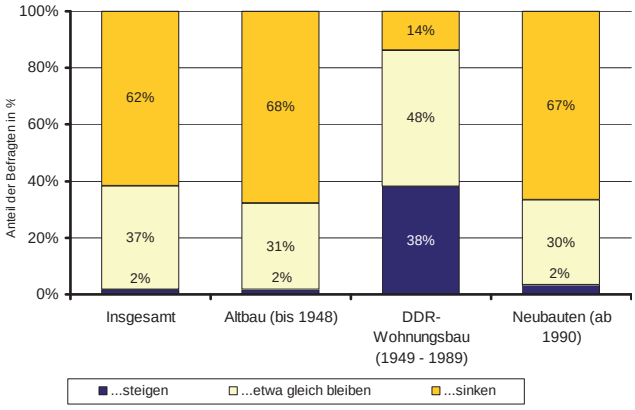


Abb. 16: Erwartete Entwicklung der Leerstandsquote nach Teilmärkten - Befragung 2012



5.2. Neubautätigkeit

Die Baufertigstellungen in Leipzig schwanken seit zehn Jahren auf einem niedrigen Niveau um den Wert von ca. 1.000 WE (Monitoringbericht 2011). Gut die Hälfte der befragten Experten erwartet, dass die Neubautätigkeit auch in den nächsten drei Jahren auf diesem Niveau verbleiben wird. 36 % der Befragten sieht künftig einen Anstieg der Neubautätigkeit, 12 % rechnen mit einem Rückgang (Abb. 17).
Dabei sehen die befragten Experten Unterschiede zwischen den verschiedenen Teilmärkten. Für den Bereich des individuellen Wohnungsbaus wird mehrheitlich (69 %) von einer gleich bleibenden Bautätigkeit ausgegangen. Für den Geschosswohnungsbau (Eigentums- und Mietwohnungen) erwarten die Befragten vorwiegend ein Ansteigen (44 % bzw. 36 %) oder ein Stagnieren (42 % bzw. 43 %) der Bautätigkeit. Mit einem Rückgang der Neubautätigkeit im Geschosswohnungsbau rechnen nur 15 % bzw. 21 % der befragten Experten.

Bautätigkeitszuwachs im Geschosswohnungsbau

Im Vergleich zu 2010 hat sich der Anteil der Befragten, die von einem Anstieg der Neubautätigkeit ausgehen, verdoppelt. Parallel dazu hat sich der Anteil derer, die eine geringere Bautätigkeit erwartet, halbiert. Dieser vermutete Anstieg der Bautätigkeit wird aus Sicht der Befragten vor allem im Geschosswohnungsbau stattfinden. Der Anteil derer, die von einem Bautätigkeitzuwachs ausgehen, ist im Vergleich zu 2010 bei den Eigentumswohnungen um 27 %-Punkte und bei den Mietwohnungen um 19 %-Punkte gestiegen. Im Zeitverlauf der Einschätzungen zur künftigen Neubautätigkeit dreht sich damit die 2010 registrierte Wende im Geschosswohnungsbau hin zu einer abnehmenden Bautätigkeit wieder um (Abb. 18). Für den Teilmarkt der Ein- und Zweifamilienhäuser hat sich die Einschätzung hin zu einer vorwiegend gleich bleibenden Bautätigkeit verschoben, nachdem 2010 noch 37 % der Befragten künftig einen Anstieg und 23 % einen Rückgang der Bautätigkeit vermuteten.

Abb. 17: Erwartete Entwicklung der Neubautätigkeit in Leipzig in den nächsten 3 Jahren nach Teilmärkten – Befragung 2012

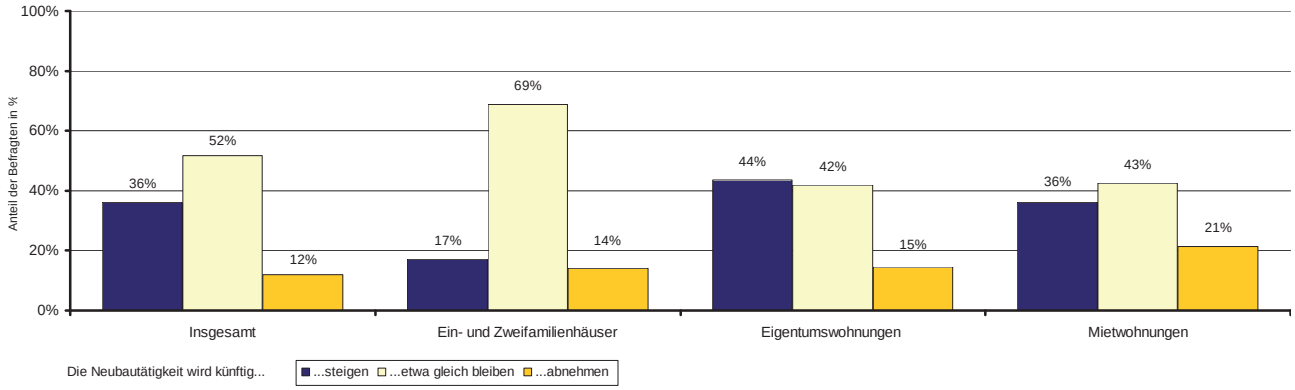
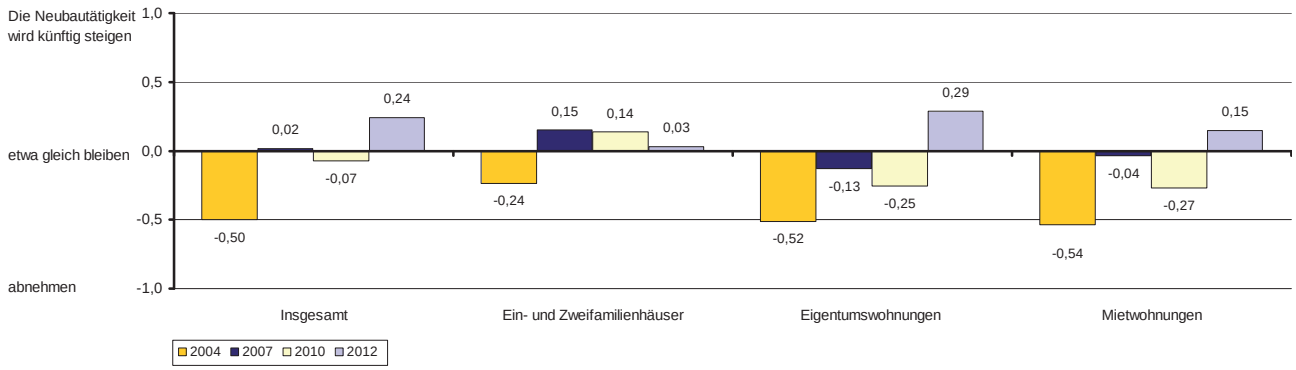


Abb. 18: Erwartete Entwicklung der Neubautätigkeit in Leipzig in den nächsten 3 Jahren nach Teilmärkten – Befragungen 2004, 2007, 2010 und 2012 (Durchschnitt der Bewertung)



5.3. Investitionstätigkeit im Mietwohnungsbestand

Zwei Drittel der befragten Wohnungsmarktexperten erwartet, dass die Investitionstätigkeit im Mietwohnungsbestand in den nächsten drei Jahren auf dem derzeitigen Niveau verbleibt (Abb. 19). 27 % der Befragten rechnen damit, dass künftig mehr investiert wird, 8 % gehen von einem Rückgang aus. Im Vergleich zur letzten Befragung 2010 ist damit der Anteil der Befragten, die eine sinkende Investitionstätigkeit erwarten, stark gesunken (-29 %-Punkte) zugunsten der Auffassung, dass die Investitionstätigkeit stabil bleibt (+26 %-Punkte).

Investitionen verbleiben auf derzeitigem Niveau

Die Wohnungsmarktexperten erwarten mehrheitlich für alle Teilmärkte, dass die Investitionstätigkeit etwa gleich bleibt. Dabei sind die Einschätzungen für den Altbaubestand und die Neubauten ähnlich: mehr als die Hälfte der Befragten erwartet hier gleich bleibende Investitionen, gut ein Viertel einen Anstieg und 15 % einen Rückgang der Investitionen. Für das Segment des DDR-Wohnungsbaus gehen jeweils gut 40 % der Befragten von zurück gehenden und von gleich bleibenden Investitionen aus. Künftig mehr Investitionen in den DDR-Wohnungsbau erwarten 17 %.

Investitionen künftig v.a. seniorengerechte Bestandsanpassung und energetische Sanierung

Bei der Beurteilung, wie die Entwicklung der Investitionstätigkeit im Mietwohnungsbestand in verschiedenen Maßnahmefeldern sein wird, rechnen drei Viertel der Befragten mit weiter zunehmenden Investitionen für die seniorengerechten bzw. -freundliche Ausstattung des Wohnungsbestandes (Abb. 20). 65 % der befragten Experten erwarten, dass die Investitionen in die energetische Sanierung künftig verstärkt werden. Knapp 40 % der Befragten gehen hier von gleich bleibenden Investitionen aus. Diese beiden Maßnahmefelder sind auch jene, für die bei der Beurteilung der aktuellen Maßnahmen für eine nachfragegerechte Entwicklung des Leipziger Wohnungsmarktes die größten Defizite festgestellt wurden. Je die Mehrheit der Wohnungsmarktexperten vermutet, dass die Investitionen für den Anbau bzw. die Modernisierung von Balkonen und für Maßnahmen zur Wohnumfeldverbesserung künftig auf dem derzeitigen Niveau verbleiben. Der Anteil dieser Befragten nahm im Vergleich zur Befragung 2010 deutlich, zu Lasten der Auffassung, die Investitionen würden steigen, zu.

Abb. 19: Erwartete Entwicklung der Investitionstätigkeiten im Mietwohnungsbestand in den nächsten 3 Jahren nach Teilmärkten – Befragung 2012

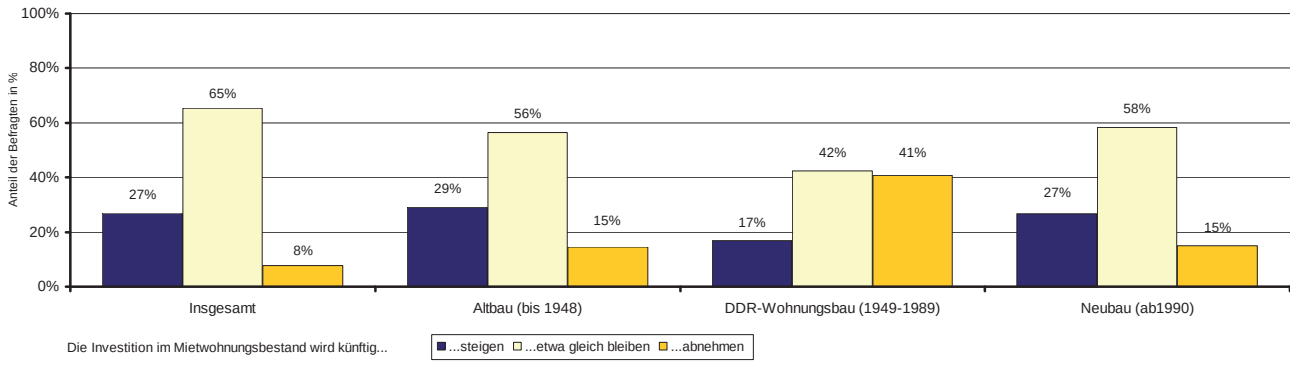
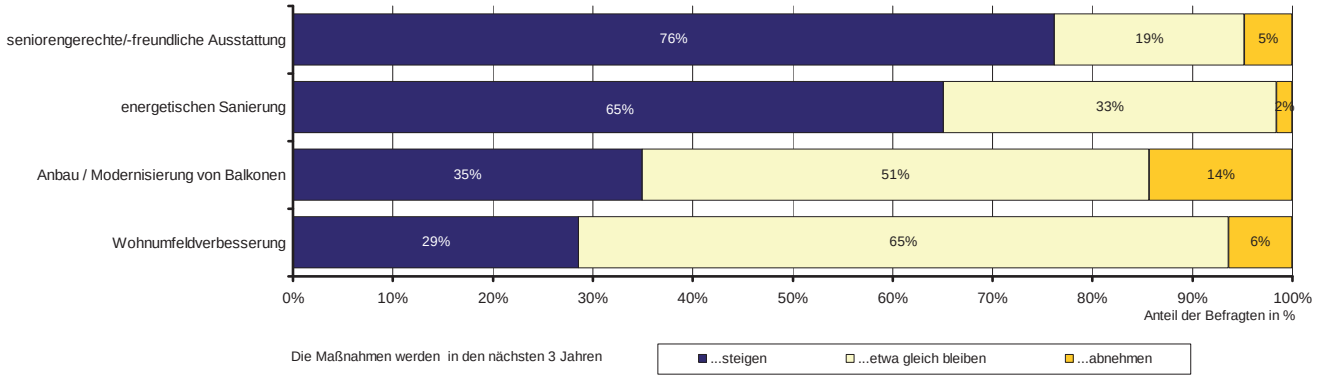


Abb. 20: Künftige Entwicklung der Maßhnahmen im Mietwohnungsbestand – Befragung 2012



5.4. Entwicklung der Kaufpreise und Mieten

Während in den letzten Jahren die Kaufpreise von Grundstücken für den individuellen Wohnungsbau im Mittel stabil blieben, stiegen sie für Eigentumswohnungen an (Monitoringbericht Wohnen 2011).

Sowohl für Eigenheimgrundstücke als auch für Eigentumswohnungen erwarten die Befragten 2012 mehrheitlich – zwischen 58 % und 65 % der Befragten – einen Preisanstieg in den kommenden drei Jahren (Abb. 21). 2010 noch gingen die Experten vorwiegend von gleich bleibenden Preisen aus; mit einem Preisanstieg rechnete damals nur ein Drittel der Befragten. Im Zeitverlauf (Abb. 23) zeichnet sich damit eine Tendenz zu weiteren Immobilienpreissteigerungen ab, auch in den Teilmärkten, für die 2010 von geringeren Preissteigerungen oder stagnierenden Preisen ausgegangen wurden.

Bei der Einschätzung der Entwicklung der Kaltmieten ergibt sich ein differenziertes Bild (Abb. 22). Eine deutliche Mehrheit der befragten Experten (81 %) geht von einem Anstieg der Kaltmieten im sanierten Altbau aus. Ebenso erwarten sie mehrheitlich (55 %), dass die Kaltmieten in den nach 1990 errichteten Wohngebäuden steigen. Für Wohnungen in sanierten Plattenbauten hingegen rechnen 70 % Wohnungsmarktexperten mit stabil bleibenden Mieten. 2010 waren insgesamt weniger Befragte von steigenden Mieten bzw. im Plattenbau noch von sinkenden Mieten ausgegangen als in den Befragungen zuvor (Abb. 23). 2012 erwarten hingegen mehr Befragte künftig steigende Mietpreise als in allen Befragungen zuvor. Der Lage des Wohngebietes wird auch künftig eine weiter wachsende Bedeutung beigemessen.

Abb. 21: Erwartete Preisentwicklung in Leipzig in den nächsten 3 Jahren – Befragung 2012

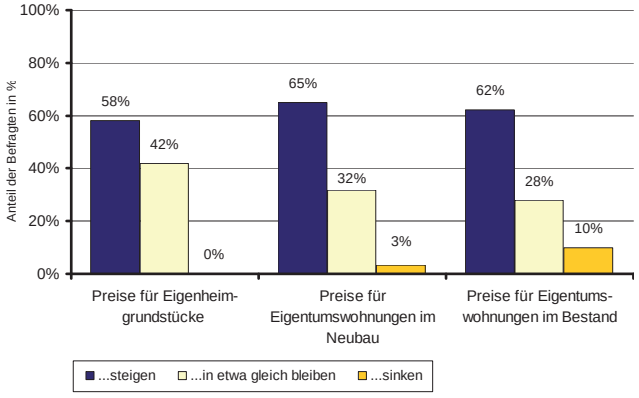


Abb. 22: Erwartete Mietentwicklung in Leipzig in den nächsten 3 Jahren – Befragung 2012

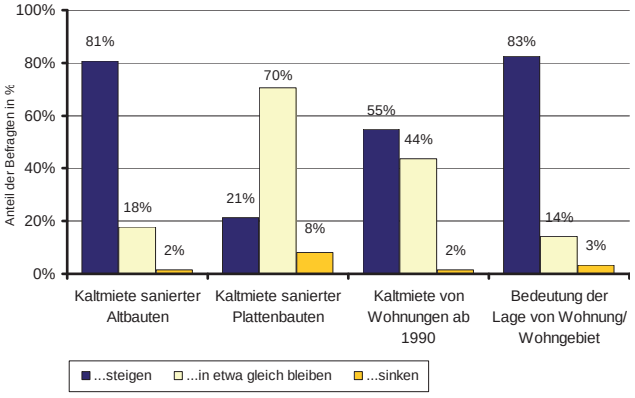
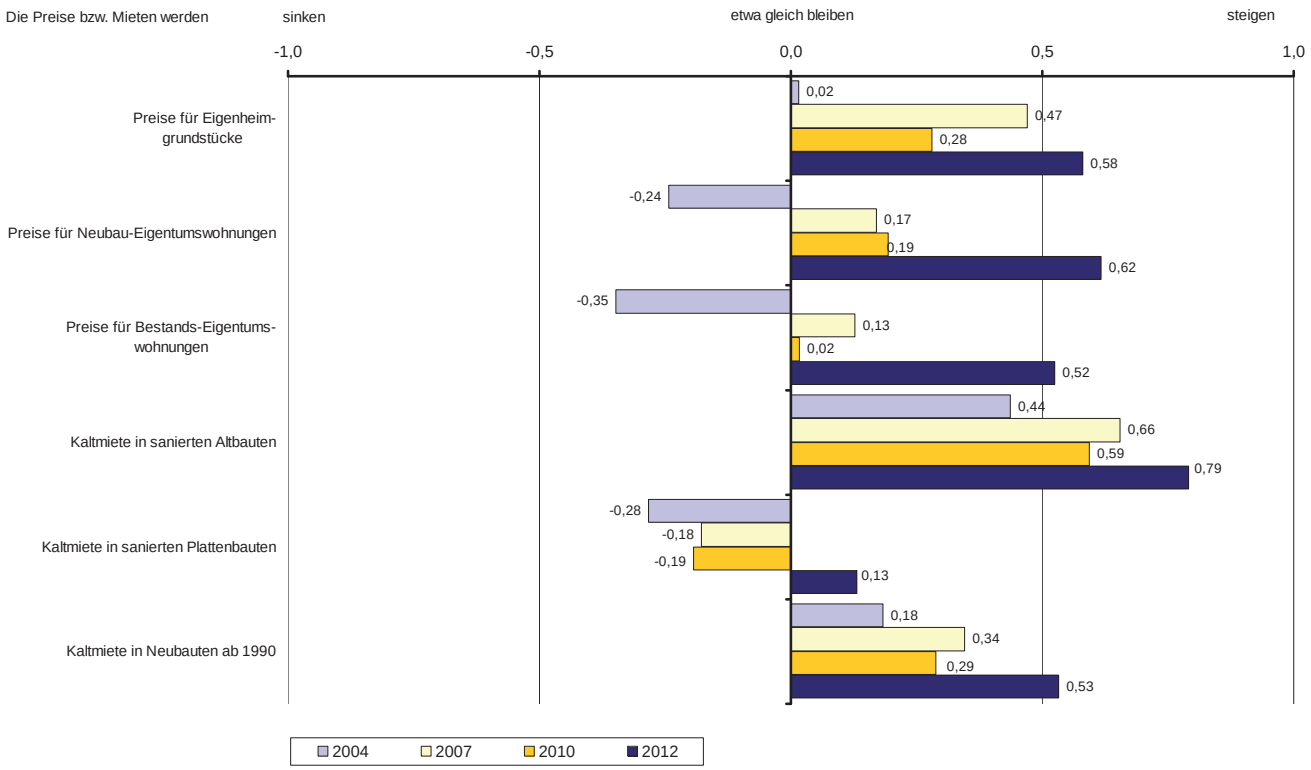


Abb. 23: Erwartete Entwicklung der Immobielenpreise und Wohnungsmieten 2004, 2007, 2010, 2012 (Durchschnitt der Bewertungen)

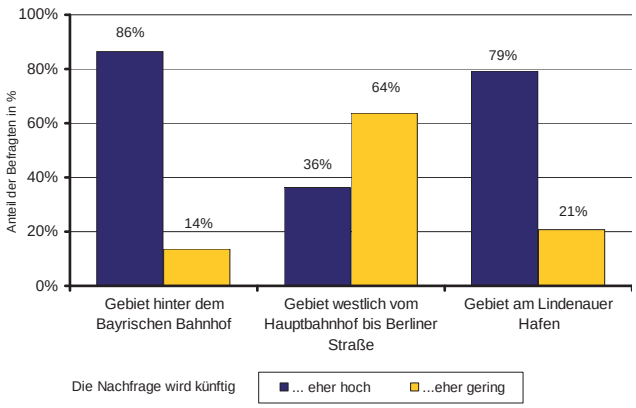


5.5. Nachfrage in neuen Wohnungsbaugebieten

Mittelfristig entstehen in Leipzig durch die Umnutzung großer Brachen neue Wohnungsbaugebiete. Die Wohnungsmarktakteure wurden gebeten einzuschätzen, wie die künftige Nachfrage in diesen Gebieten sein wird.

Dabei erwarten die befragten Experten mit großer Mehrheit (86 % bzw. 79 %), dass die Nachfrage im Gebiet am Bayrischer Bahnhof und am Lindenauer Hafen eher hoch sein wird (Abb. 24). Für das Gebiet zwischen Hauptbahnhof und Berliner Straße erwartet die Mehrheit von zwei Dritteln der Befragten eine eher geringe Nachfrage.

Abb. 24: Erwartete Nachfrage in künftigen Wohnungsbaugebieten – Befragung 2012

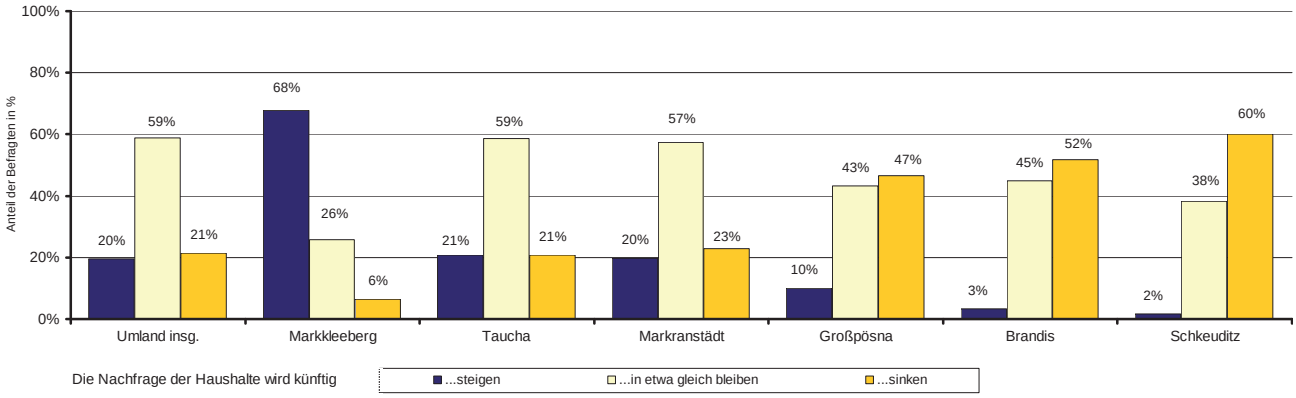


6. Künftige Nachfrageentwicklung im Leipziger Umland

Neben Einschätzungen zum Leipziger Wohnungsmarkt befasst sich eine Frage mit der Nachfrageentwicklungen im Leipziger Umland.

Für das Leipziger Umland insgesamt gehen die befragten Wohnungsmarktexperten mit 59 % überwiegend von einer gleich bleibenden Nachfrage nach Wohnungen aus (Abb. 25). Je etwa 20 % der Befragten erwarten einen Anstieg bzw. ein Absinken der Nachfrage.
Gefragt nach den Perspektiven der Nachfrageentwicklung in ausgewählten Umlandgemeinden in den nächsten drei Jahren ergibt sich ein differenziertes Bild. So erwarten die Befragten wie in den Befragungen der Vorjahre mehrheitlich ein weiteres Anwachsen der Nachfrage in Markleeberg. Jedoch ist der Anteil derer, die einen Nachfrageanstieg sehen, im Vergleich zu 2010 um 15 %-Punkte zurück gegangen. Parallel stieg v. a. der Anteil derer, die künftig eine gleich bleibende Nachfrage erwarten. Für Markranstädt und Taucha erwarten je knapp 60 % der Experten, dass die Nachfrage der Haushalte auf dem momentanen Niveau verbleibt. Für die Gemeinden Großpösna, Brandis und Schkeuditz geht jeweils die Mehrheit der Befragten von einer sinkenden Nachfrage der Haushalte aus. Nur wenige Befragte erwarten in diesen Gemeinden einen Nachfrageanstieg.
In der Befragung konnten weitere Umlandgemeinden benannt und eine Einschätzung der Entwicklung der Nachfrage vorgenommen werden. Dabei wurden mehrfach Gemeinden in der entstehenden Seenlandschaft im Südraum Leipzigs, insbesondere Zwenkau, genannt, in denen künftig eine zunehmende Nachfrage erwartet wird. Eine rückläufige Nachfrage wird vor allem in nördlich und nordwestlich Leipzigs gelegenen Gemeinden erwartet, die im Umkreis des Flughafens liegen.

Abb. 25: Erwartete Nachfrage in den nächsten 3 Jahren im Leipziger Umland und ausgewählten Umlandgemeinden – Befragung 2012



Abbildungsverzeichnis

1. Erhebungsmethodik, Befragte und Rücklauf

Abb. 1	**Anteil der Befragten nach Tätigkeitsbereich – Befragung 2012**	Seite 4

2. Aktuelle und künftige Wohnungsmarktlage

Abb. 2	**Bewertung der aktuellen bzw. künftigen Wohnungsmarktlage in Leipzig – Befragungen 2004, 2007, 2010 und 2012**	Seite 5
Abb. 3	**Bewertung der Wohnungsmarktlage in Leipzig nach Akteursgruppen – Befragung 2012** (Durchschnitt der Bewertungen)	Seite 6
Abb. 4	**Bewertung der Wohnungsmarktlage in Leipzig nach Teilmärkten – Befragung 2012**	Seite 6
Abb. 5	**Wohnungsnachfrage nach Raumzahl – Befragung 2012**	Seite 7
Abb. 6	**Wohnungsnachfrage nach Raumzahl nach Akteursgruppen – Befragung 2012** (Durchschnitt der Bewertungen)	Seite 7
Abb. 7	**Wohnungsnachfrage nach Quadratmeterpreisen – Befragung 2012**	Seite 8
Abb. 8	**Wohnungsnachfrage nach Quadratmeterpreisen nach Akteursgruppen – Befragung 2012** (Durchschnitt der Bewertungen)	Seite 8

3. Einschätzung aktueller Entwicklungen auf dem Leipziger Wohnungsmarkt

Abb. 9	**Einschätzung aktueller Entwicklungen auf dem Leipziger Wohnungsmarkt – Befragung 2012**	Seite 9
Abb. 10	**Einschätzung aktueller Entwicklungen auf dem Leipziger Wohnungsmarkt – Befragungen 2010 und 2012** (Durchschnitt der Bewertungen)	Seite 10
Abb. 11	**Beobachtete Umstrukturierungsprozesse in ausgewählten Stadtvierteln – Befragung 2012**	Seite 10

4. Künftige Nachfrage in den Schwerpunktgebieten der integrierten Stadtentwicklung

Abb. 12	**Erwartete Entwicklung der Nachfrage in den nächsten 3 Jahren in den Schwerpunktgebieten der integrierten Stadtentwicklung – Befragung 2012**	Seite 11
Abb. 13	**Erwartete Entwicklung der Nachfrage in den nächsten 3 Jahren in den Schwerpunktgebieten der integrierten Stadtentwicklung – Befragungen 2004, 2007*, 2010 und 2012** (Durchschnitt der Bewertungen)	Seite 12
Abb. 14	**Erwartete Entwicklung der Nachfrage in den nächsten 3 Jahren in den Schwerpunktgebieten der integrierten Stadtentwicklung nach Akteursgruppen – Befragung 2012** (Durchschnitt der Bewertungen)	Seite 12

5. Einschätzungen künftiger Entwicklungen auf dem Leipziger Wohnungsmarkt

Abb. 15	**Erwartete Entwicklung der Leerstandsquote in Leipzig – Befragungen 2004, 2007, 2010 und 2012**	Seite 13
Abb. 16	**Erwartete Entwicklung der Leerstandsquote nach Teilmärkten – Befragung 2012**	Seite 13
Abb. 17	**Erwartete Entwicklung der Neubautätigkeit in Leipzig in den nächsten 3 Jahren nach Teilmärkten – Befragung 2012**	Seite 14
Abb. 18	**Erwartete Entwicklung der Neubautätigkeit in Leipzig in den nächsten 3 Jahren nach Teilmärkten – Befragungen 2004, 2007, 2010 und 2012** (Durchschnitt der Bewertungen)	Seite 14
Abb. 19	**Erwartete Entwicklung der Investitionstätigkeit im Mietwohnungsbestand in den nächsten 3 Jahren nach Teilmärkten – Befragung 2012**	Seite 15
Abb. 20	**Künftige Entwicklung der Maßnahmen im Mietwohnungsbestand – Befragung 2012**	Seite 16
Abb. 21	**Erwartete Preisentwicklung in Leipzig in den nächsten 3 Jahren – Befragung 2012**	Seite 16
Abb. 22	**Erwartete Mietentwicklung in Leipzig in den nächsten 3 Jahren – Befragung 2012**	Seite 16
Abb. 23	**Erwartete Entwicklung der Immobilienpreise und Wohnungsmieten – Befragungen 2004, 2007, 2010 und 2012** (Durchschnitt der Bewertungen)	Seite 17
Abb. 24	**Erwartete Nachfrage in künftigen Wohnungsbaugebieten – Befragung 2012**	Seite 17

6. Künftige Nachfrageentwicklung im Leipziger Umland

Abb. 25	**Erwartete Nachfrage in den nächsten 3 Jahren im Leipziger Umland und ausgewählten Umlandgemeinden – Befragung 2012**	Seite 18