Kleinräumiges Monitoring zur Stadtentwicklung
Wohnungsmarktbeobachtung

Ausgewählte Entwicklungen 2011/12

Kleinräumige Wohnungsmarktbeobachtung in Leipzig seit 2002

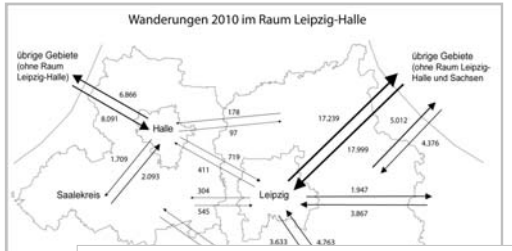
Raum Leipzig-Halle

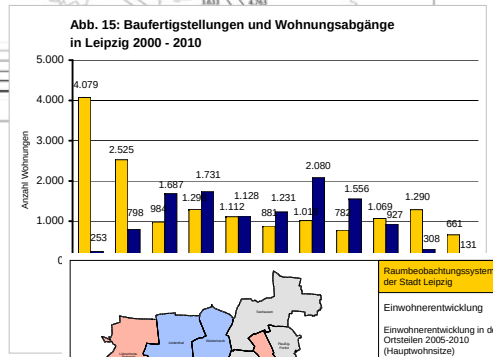
Stadt

Ortsteile

Stadtteile
(Altbau, Großsiedlungen)

Schwerpunktgebiete
der Stadtentwicklung

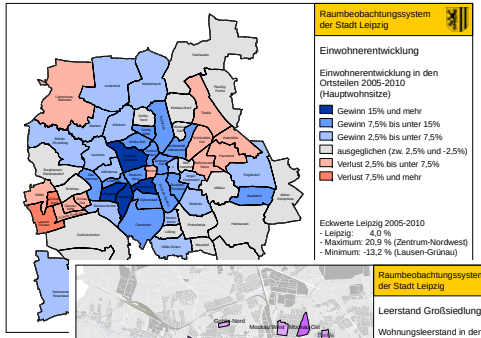


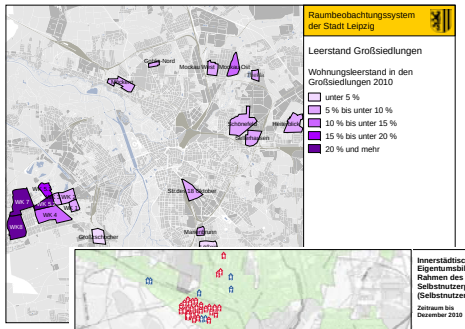


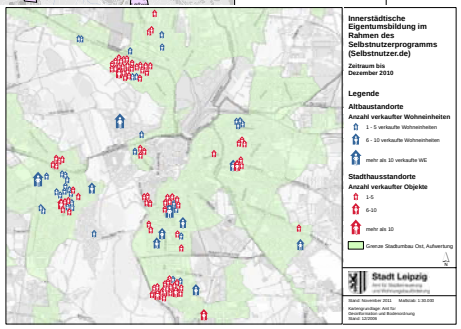
Tab. 7: Entwicklung des Leerstands in Leipzig nach Baualter 2005 bis 2010 (Schätzung)

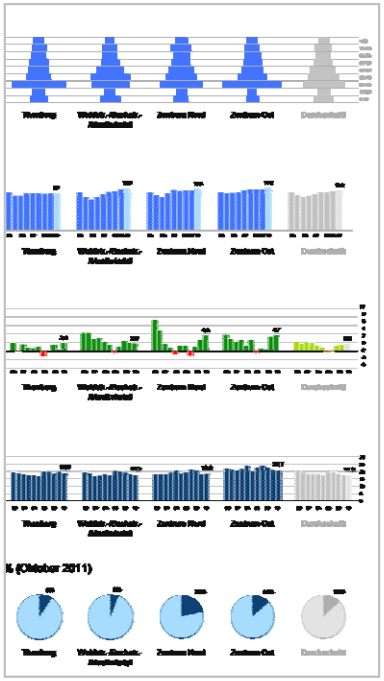
Baualter der Wohnungen	Wohnungsbestand* 2005	Wohnungsbestand* 2010	Leerstand 2005 Anzahl	Leerstand 2005 Anteil am Bestand	Leerstand 2010 Anzahl	Leerstand 2010 Anteil am Bestand	Veränderung 2005 bis 2010 Anzahl	Veränderung 2005 bis 2010 relativ	Veränderung 2005 bis 2010 Anteil am Bestand
bis 1948	168.251	171.825	39.000	23%	24.000	14%	-15.000	-38%	-9%-Punkte
1949 - 1990	97.887	94.559	12.500	13%	8.500	9%	-4.000	-32%	-4%-Punkte
seit 1991	49.889	54.556	1.500	3%	1.500	3%	0	0%	0%-Punkte
insgesamt	316.027	320.940	53.000	17%	34.000	10,5%	-19.000	-36%	-6,5%-Punkte

Der Wohnungsbestand ist um 5.000 Wohneinheiten untererfasst und wurde entsprechend nach oben korrigiert.
Quelle: Stadt Leipzig, Stadtplanungsamt, Stadtentwicklungsplanung









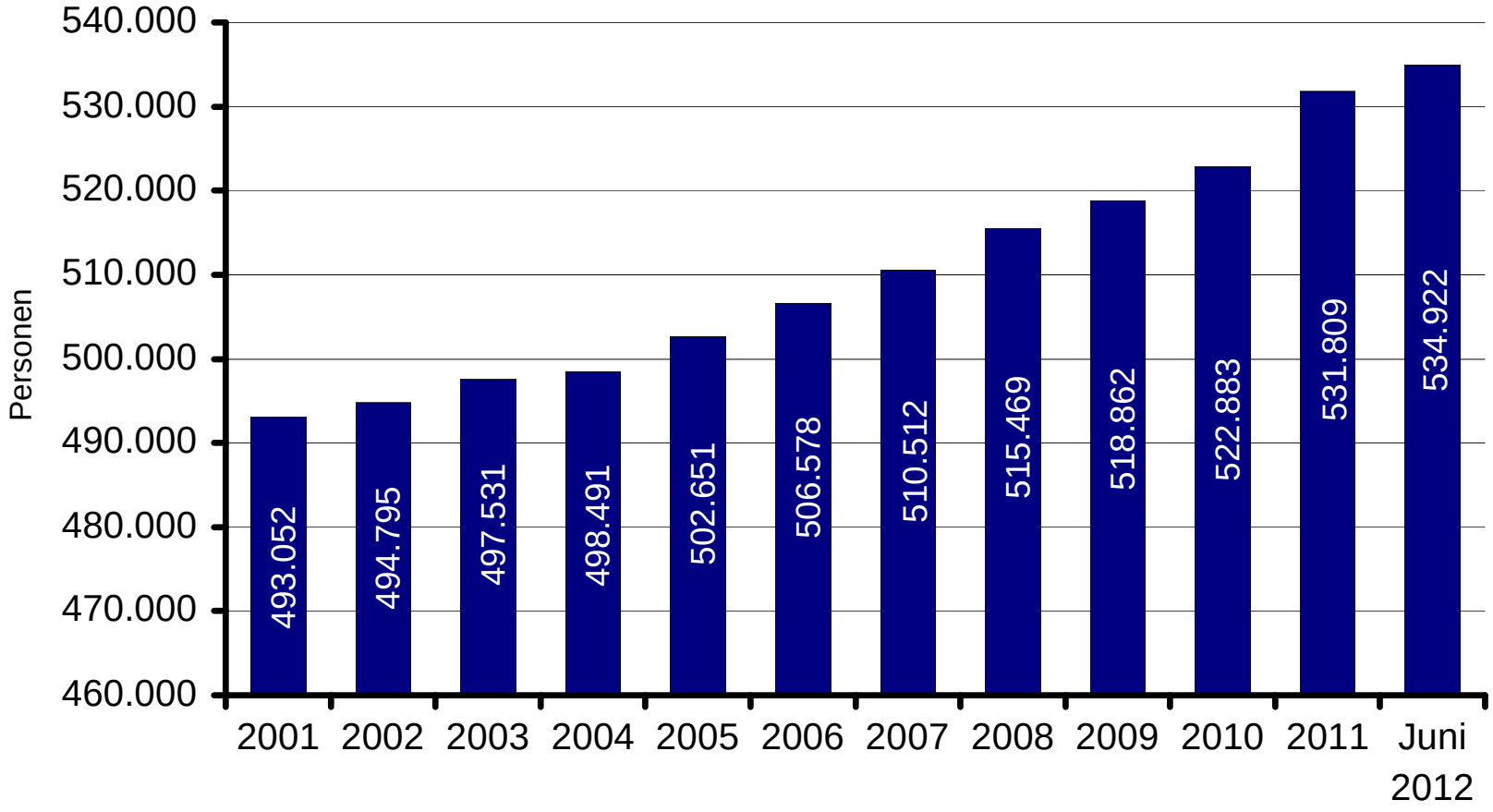
Wesentliche Entwicklungen 2011 in Stichworten

2011...

- ... war gekennzeichnet durch das niedrigste Geburtendefizit und den höchsten positiven Wanderungssaldo der letzten 10 Jahre.
- ... hatte Leipzig wie im Vorjahr einen positiven Wanderungssaldo mit den alten Bundesländern; das Saldo mit den Umlandkommunen ist weiterhin positiv, allerdings sind die Wegzüge ins Umland gestiegen.
- ... verzeichneten insbesondere die Altbaugebiete im Leipziger Osten und Westen deutliche Einwohnergewinne; der Bevölkerungsverlust in den Großsiedlungen ist weiter zurückgegangen und war im Durchschnitt nur noch relativ gering.
- ... stieg die Bautätigkeit in Leipzig wieder an: es wurden mehr 1-/2-Familienhäuser errichtet und mehr Maßnahmen im Wohnungsbestand durchgeführt; im Umland sank die Bautätigkeit auf ein 10-Jahres-Tief.
- ... hat sich der Wohnungsleerstand vor allem durch die sehr positive Einwohner-entwicklung weiter verringert.
- ... wies Leipzig im gesamt- und auch ostdeutschen Kontext nach wie vor günstige Mieten auf; laut Maklerverbänden ist aber insbesondere in Altbauwohnungen mit sehr guter und guter Ausstattung ein Anstieg der Miete zu verzeichnen.
- ... hat sich nahezu in allen Ortsteilen der Anteil der Personen verringert, die arbeitslos sind oder SGB II-Leistungen erhalten; besonders deutlich in Ortsteilen des Leipziger Ostens und Westens.

Einwohnerentwicklung der Stadt Leipzig

Höchster Anstieg der letzten zehn Jahre: +1,7%

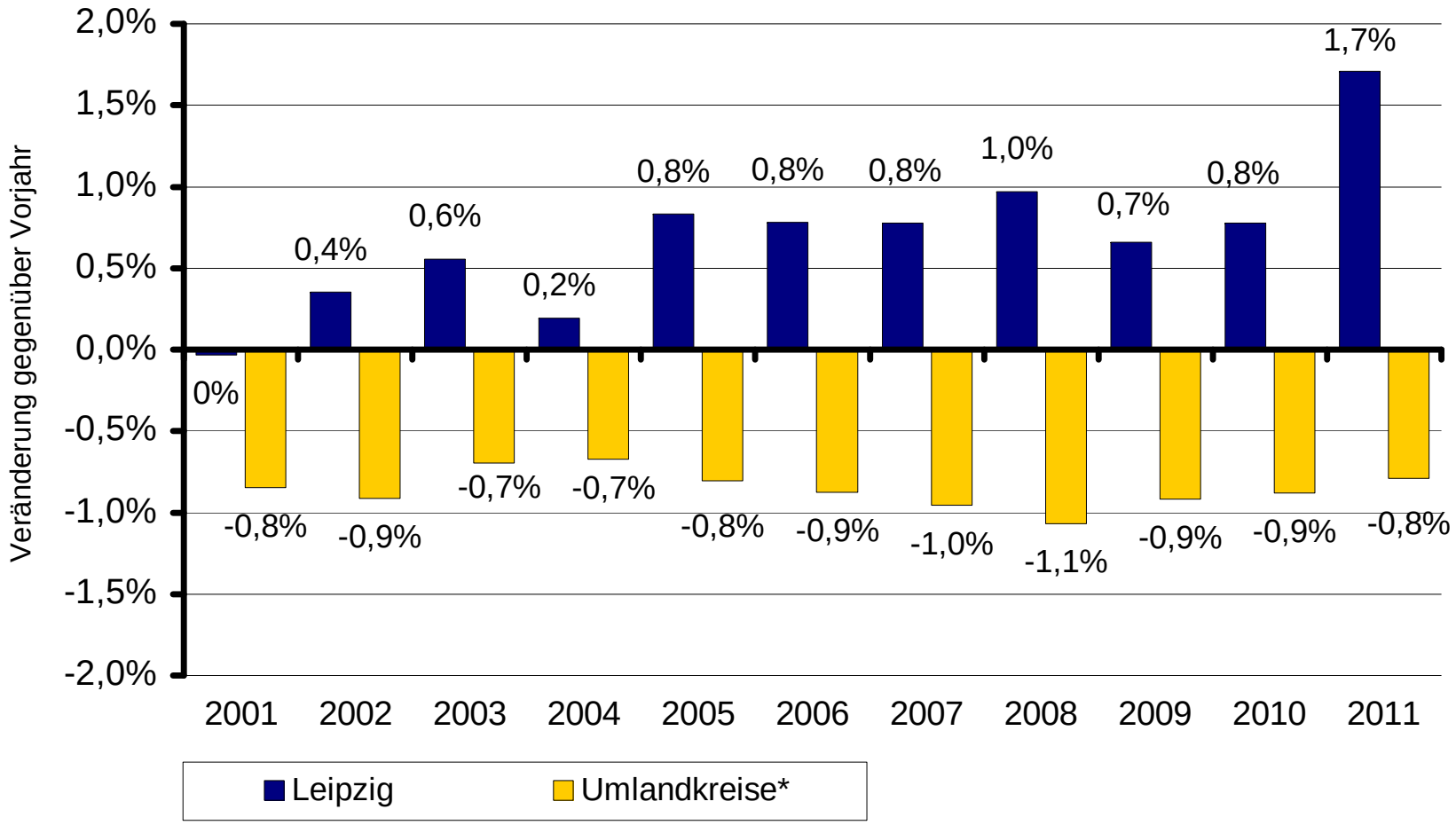


Quelle: Statistisches Landesamt Sachsen; Stadt Leipzig, Amt für Statistik und Wahlen

Einwohnerentwicklung in Leipzig und Umland (2001–11) - Veränderungen zum Vorjahr in % -

Leipzig → steigender Gewinn

Umland → sinkender Verlust



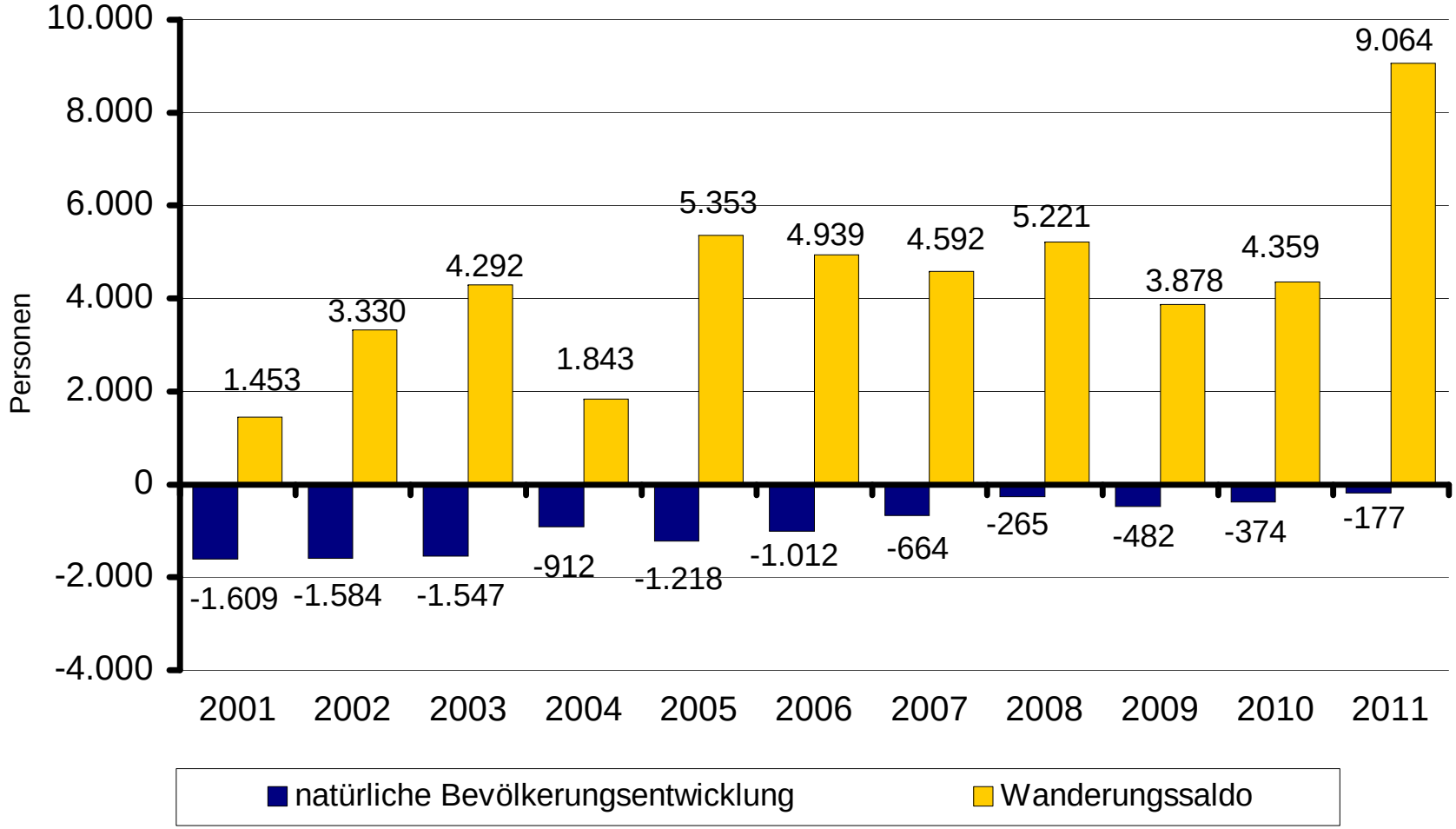
* ehemalige Kreise Delitzsch, Leipziger Land, Muldentalkreis

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

Einwohnerentwicklung in Leipzig (2001 – 2011)
- nach Komponenten -

Höchster positiver Wanderungs-saldo und geringstes Geburten-defizit seit 1990

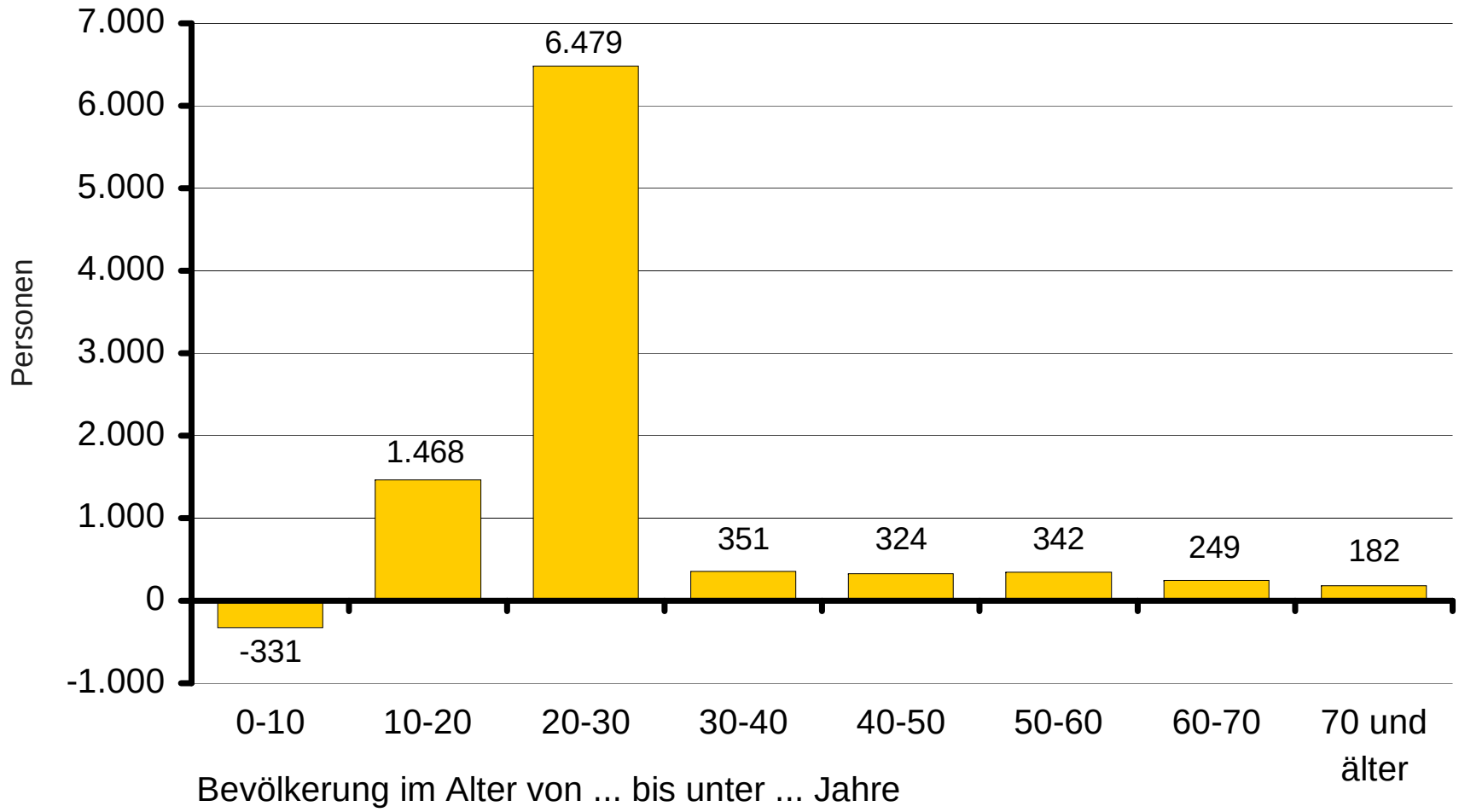
Zahl der Geburten stieg auf fast 6.000



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

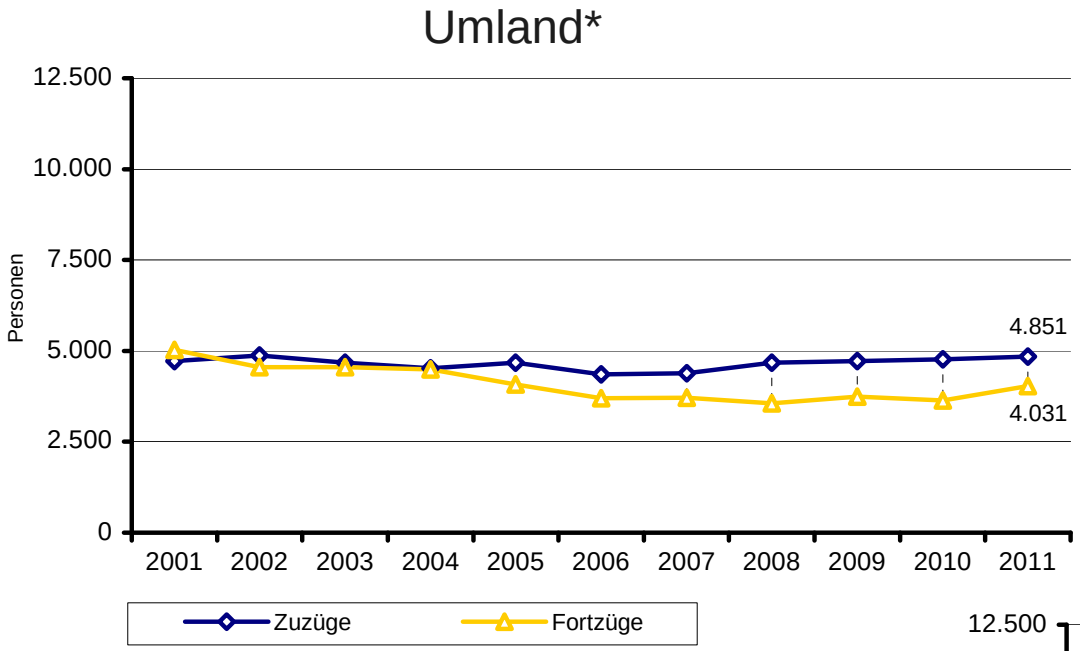
Wanderungssaldo der Stadt Leipzig nach Altersgruppen (2011)

Wanderungs-bilanz in allen Altersgruppen (Ausnahme Kindern unter 10 Jahren), auf Höchst-wert seit 2001



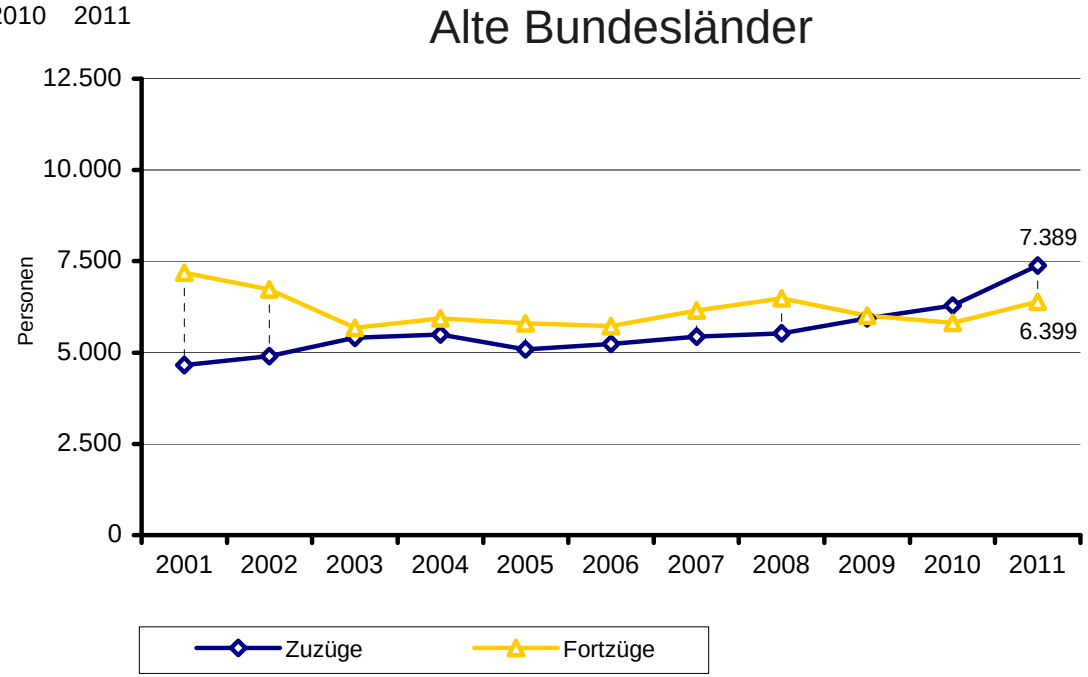
Quelle: Statistisches Landesamt Sachsen, Amt für Statistik und Wahlen Leipzig

Wanderungsverflechtungen - Beispiele Umland und Alte Bundesländer



*ehemalige Kreise Delitzsch, Leipziger Land, Muldentalkreis

Deutlicher Anstieg der Zuzüge aus den Alten Bundesländern (+18%), mehr Fortzüge ins Umland (+11%)

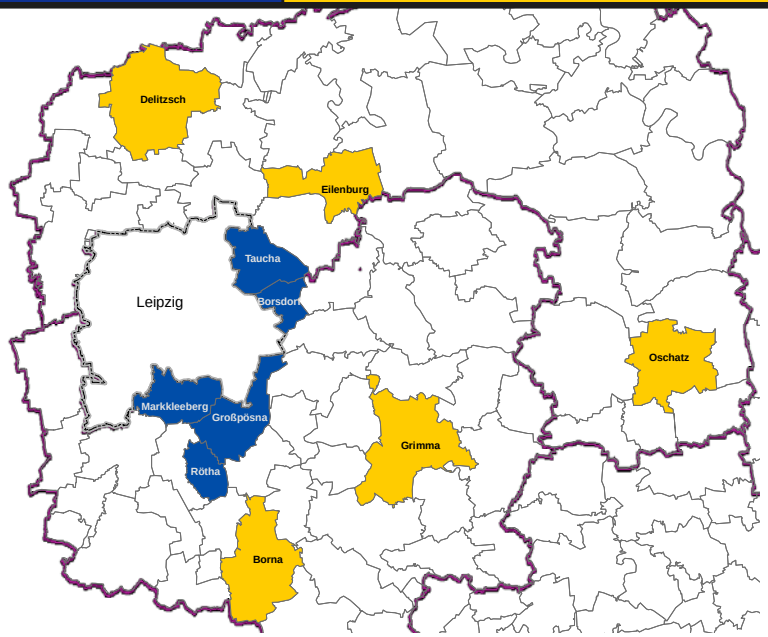


Quelle: Statistisches Landesamt Sachsen; Stadt Leipzig, Amt für Statistik und Wahlen

Wanderungssaldo der Stadt Leipzig gegenüber ausgewählten Gemeinden Westsachsens (2011)

Weiterhin Wanderungs-verluste ins direkte Umland; höchste Gewinne aus Mittelzentren Westsachens

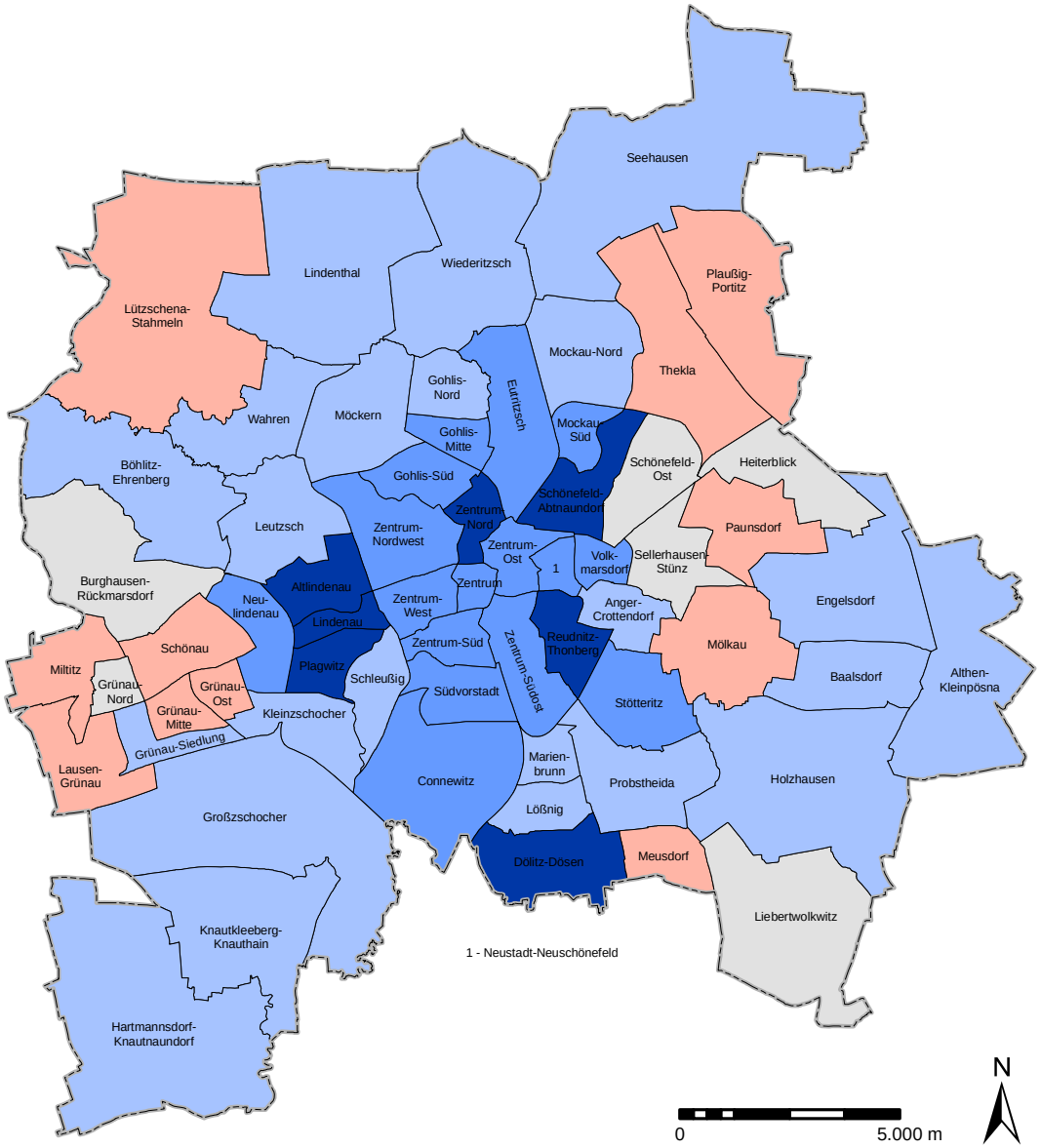
NEGATIVER SALDO	***POSITIVER SALDO***
Markleeberg (-76)	Delitzsch (199)
Taucha (-49)	Borna (141)
Großpösna (-29)	Grimma (110)
Borsdorf (-28)	Eilenburg (80)
Rötha (-16)	Oschatz (67)



Einwohnerentwicklung 2011 in den Ortsteilen

Von großem Einwohner-gewinn Leipzigs 2011 profitieren viele Ortsteile

Anstieg der Gewinne im Leipziger Osten



Raumbeobachtungssystem der Stadt Leipzig

Einwohnerentwicklung

Einwohnerentwicklung in den Ortsteilen 2011 (Hauptwohnsitze)

- Gewinn 4 % und mehr
- Gewinn 2 % bis unter 4 %
- Gewinn 0,5 % bis unter 2 %
- ausgeglichen +/-0,5 %
- Verlust 0,5 % und mehr

Eckwerte Leipzig 2011
- Leipzig: 1,8 %
- Maximum: 5,4 % (Lindenau)
- Minimum: -1,4 % (Schönau)

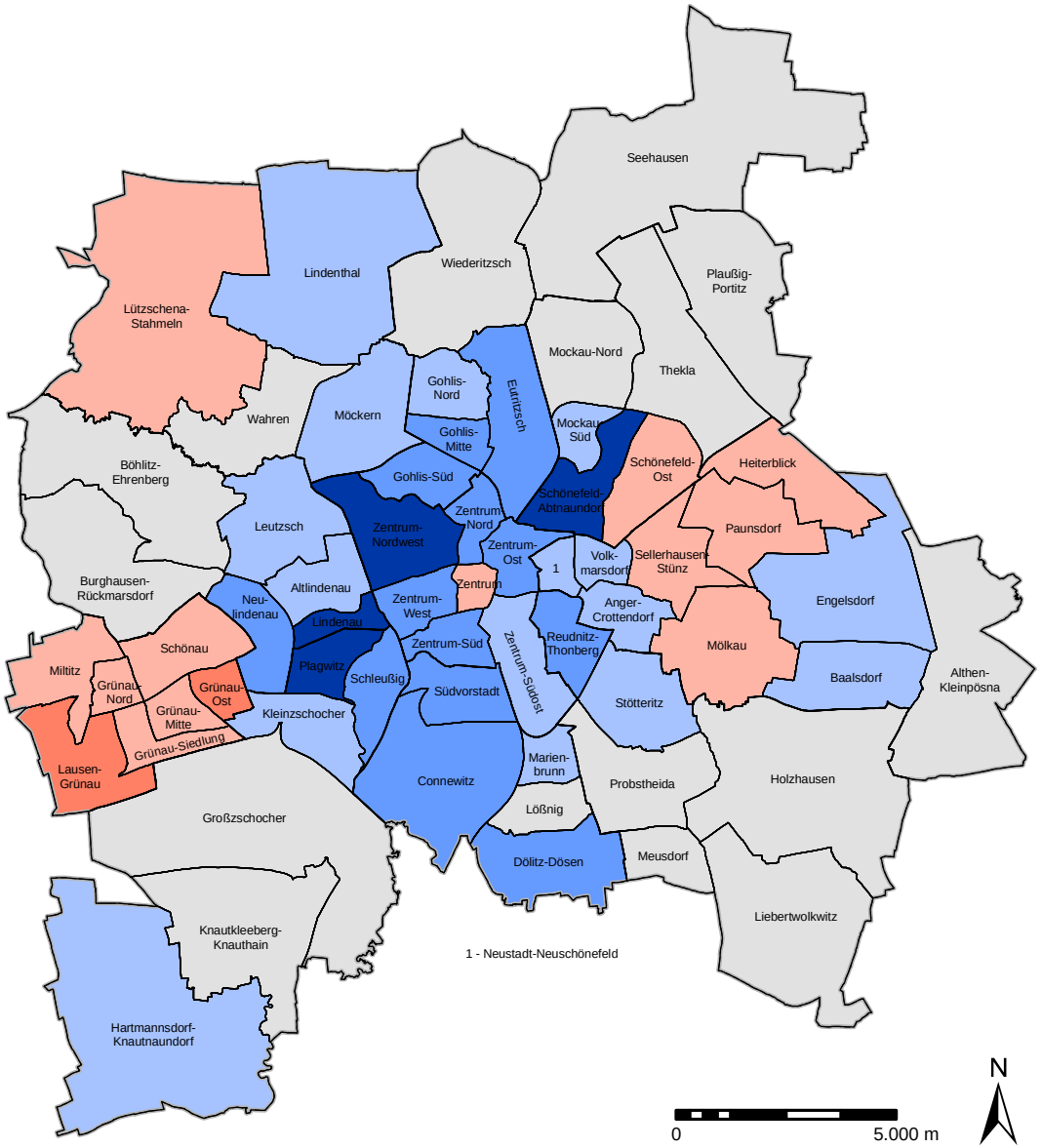
- Stadt
- Stadtbezirk
- Ortsteil

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

Einwohnerentwicklung über den Zeitraum 2006-2011 in den Ortsteilen

im 5-Jahreszeitraum: größte Gewinne in Lindenau/ Plagwitz, Schönefeld, und Zentrum-NW

Nordosten, Grünau und Lützschena-Stahmeln mit kontinuierlichen Verlusten



Raumbeobachtungssystem der Stadt Leipzig

Einwohnerentwicklung

Einwohnerentwicklung in den Ortsteilen von 2006-2011 (Hauptwohnsitze)

- Gewinn 15 % und mehr
- Gewinn 7,5 % bis unter 15 %
- Gewinn 2,5 % bis unter 7,5 %
- ausgeglichen +/- 2,5 %
- Verlust 2,5 % bis unter 7,5 %
- Verlust 7,5 % und mehr

Eckwerte Leipzig 2006-2011
- Leipzig: 4,7 %
- Maximum: 18,3 % (Lindenau)
- Minimum: -10,8 % (Lausen-Grünau)

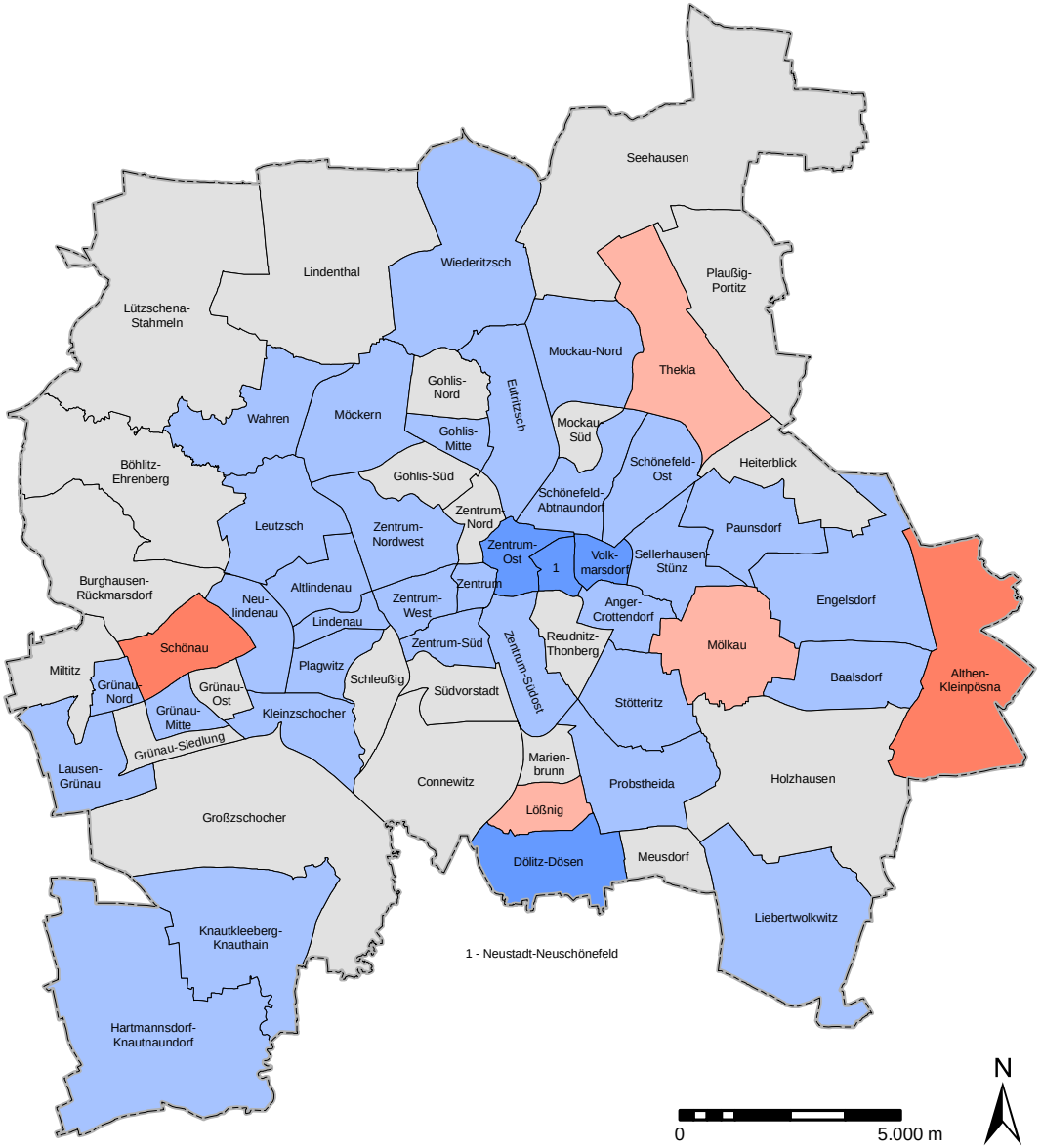
- Stadt
- Stadtbezirk
- Ortsteil

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

Einwohnerentwicklung 1. Halbjahr 2012 in den Ortsteilen

Höchste Gewinne in Leipziger Osten und Dölitz-Dösen

Keine Gewinne in Südvorstadt und Schleußig



Raumbeobachtungssystem der Stadt Leipzig

Einwohnerentwicklung

Einwohnerentwicklung in den Ortsteilen 2012 (1. Halbjahr) (Hauptwohnsitze)

- Gewinn 2 % und mehr
- Gewinn 0,5 % bis unter 2 %
- ausgeglichen +/-0,5 %
- Verlust 0,5 % bis unter 2 %
- Verlust 2 % und mehr

Eckwerte Leipzig Juni 2012
- Leipzig: 0,6 %
- Maximum: 3,0 % (Dölitz-Dösen)
- Minimum: -4,4 % (Schönau)

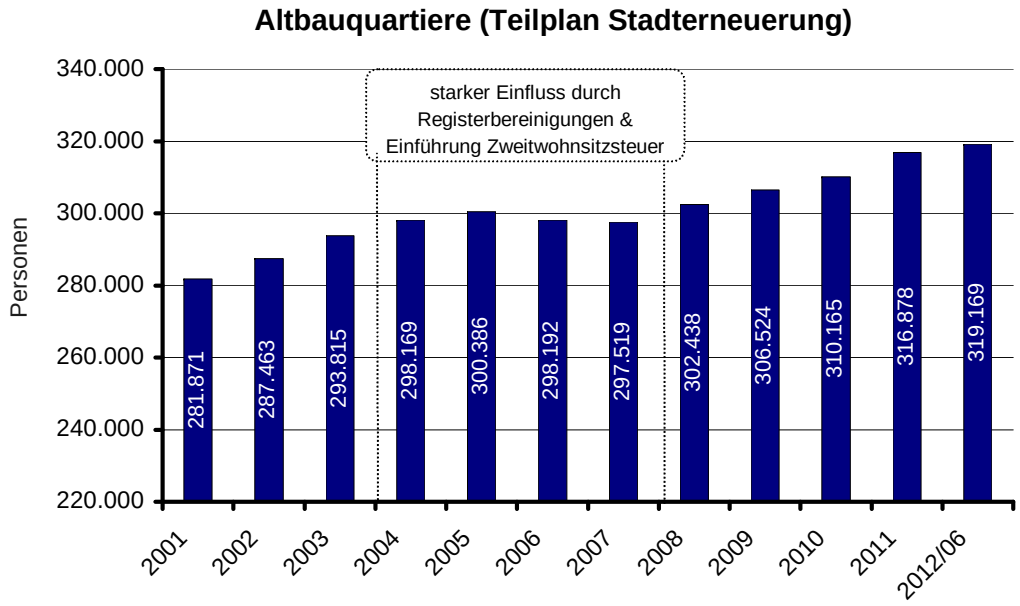
- Stadt
- Stadtbezirk
- Ortsteil

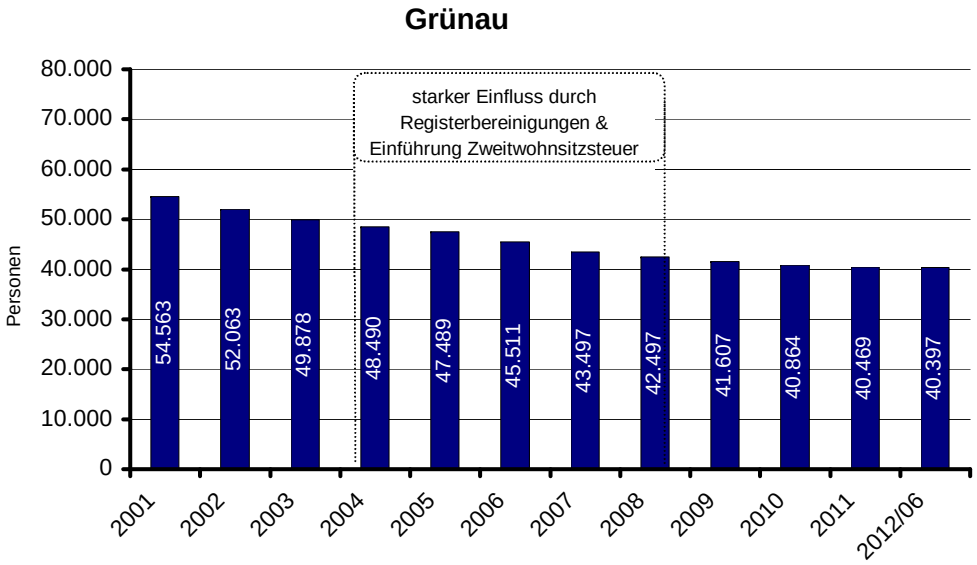
Daten: Amt für Statistik und Wahlen
Kartographie: Stadtplanungsamt, Stadtentwicklungsplanung

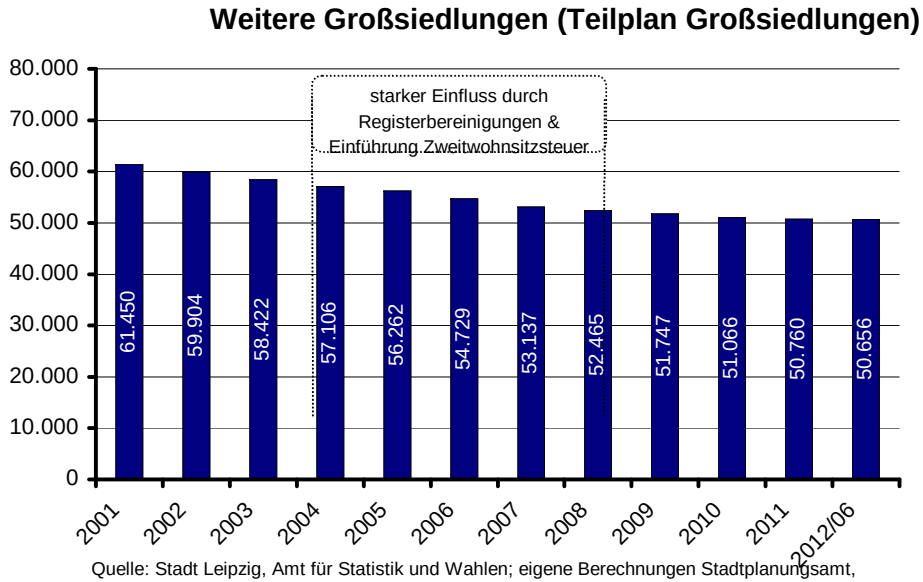
Einwohnerentwicklung in den Altbauquartieren & Großsiedlungen (2001-Juni 2012)

Im Altbau höchste Gewinne in letzten 5 Jahren

Verluste in Groß-siedlungen 2011 auf 0,6-1% gesunken





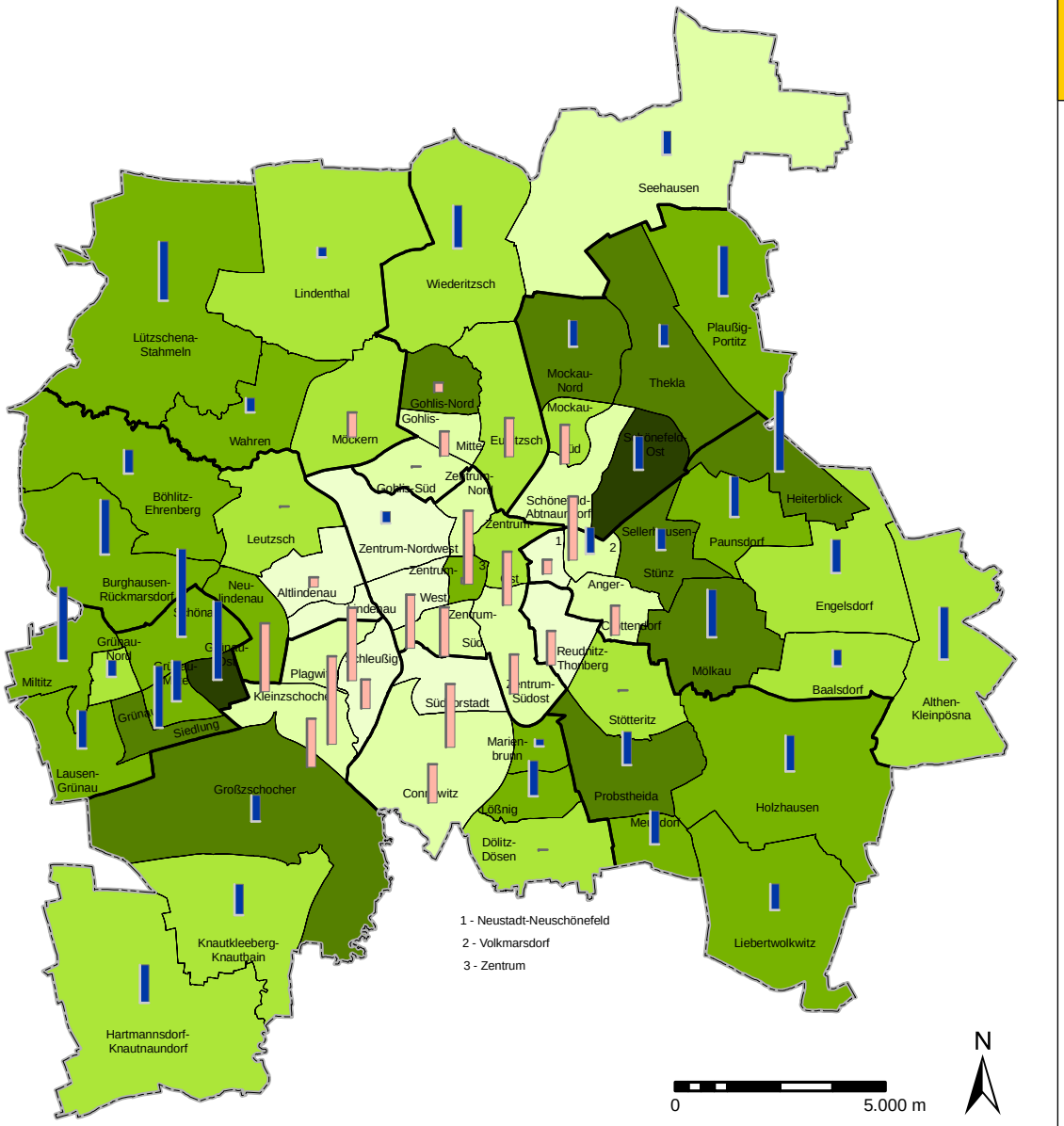


Quelle: Stadt Leipzig, Amt für Statistik und Wahlen; eigene Berechnungen Stadtplanungsamt, Stadtentwicklungsplanung

Altersstruktur in den Ortsteilen
- Entwicklung des Durchschnittsalters (2006-2011)

Durch-
schnittsalter
weiter leicht
gesunken

Unterschiede
zwischen den
Ortsteilen
nehmen zu



Raumbeobachtungssystem
der Stadt Leipzig

Altersstruktur

Durchschnittsalter Ortsteile 2011

- unter 38 Jahre
- 38 bis unter 42 Jahre
- 42 bis unter 46 Jahre
- 46 bis unter 50 Jahre
- 50 bis unter 54 Jahre
- 54 Jahre und älter

Veränderung des Durchschnittsalters 2006-2011

+ 2 Jahre

-1 Jahr

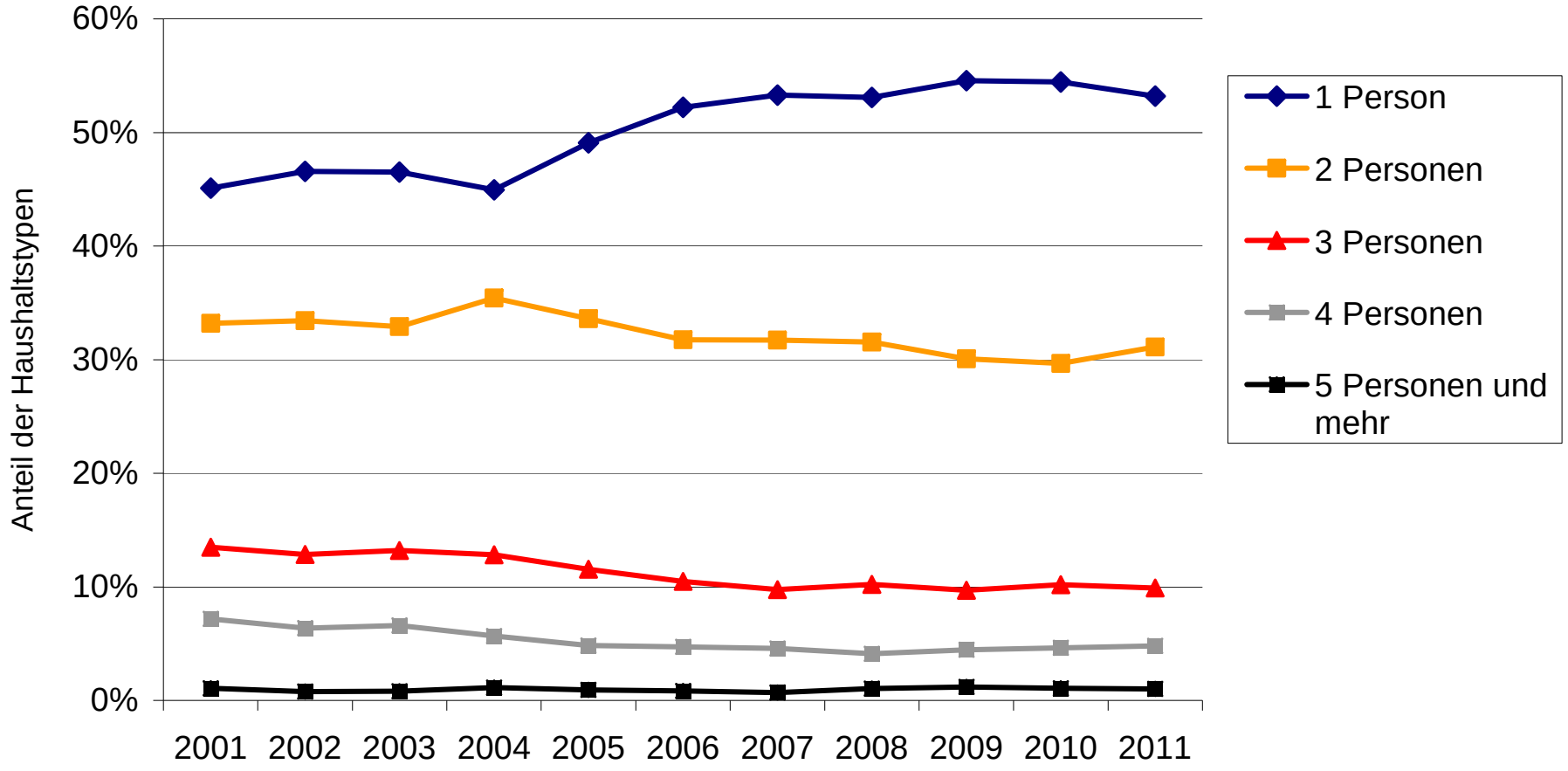
Eckwerte Leipzig 2011:
Leipzig: 43,4 Jahre
Max.: 54,6 Jahre (Grünau-Ost)
Min.: 35,0 Jahre (Schleußig)

- Stadt
- Stadtbezirk
- Ortsteil

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

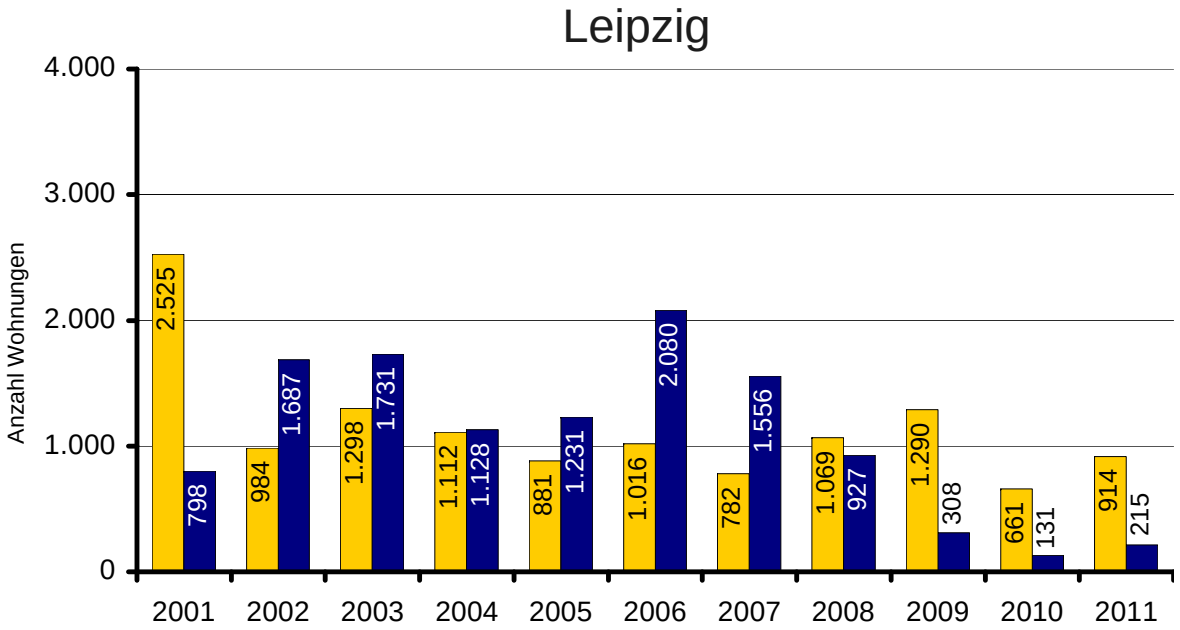
Entwicklung der Haushaltsgrößen in Leipzig (2001-2011)

Trend zur Haushalts-verkleinerung stagniert

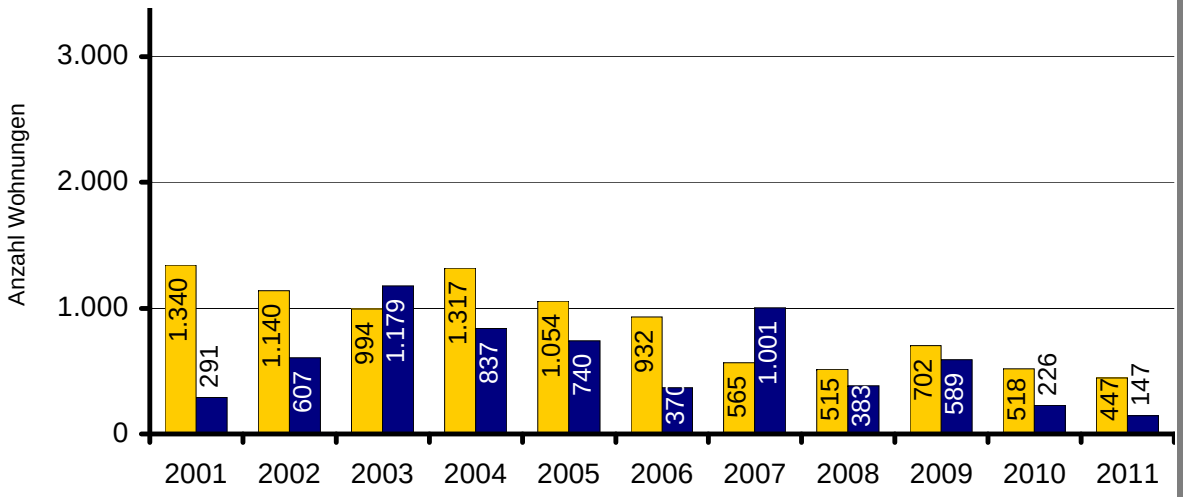


Quelle: Statistisches Landesamt Sachsen, Mikrozensus

Entwicklung Wohnungsangebot - Baufertigstellungen & Wohnungsabgänge in Leipzig und Umland (2001-2011)



Baufertigstellungen | Wohnungsabgänge



Anstieg der Bautätigkeit in Leipzig 2011: Fertig-stellungen +38%

Weiterer Rückgang Bautätigkeit im Umland

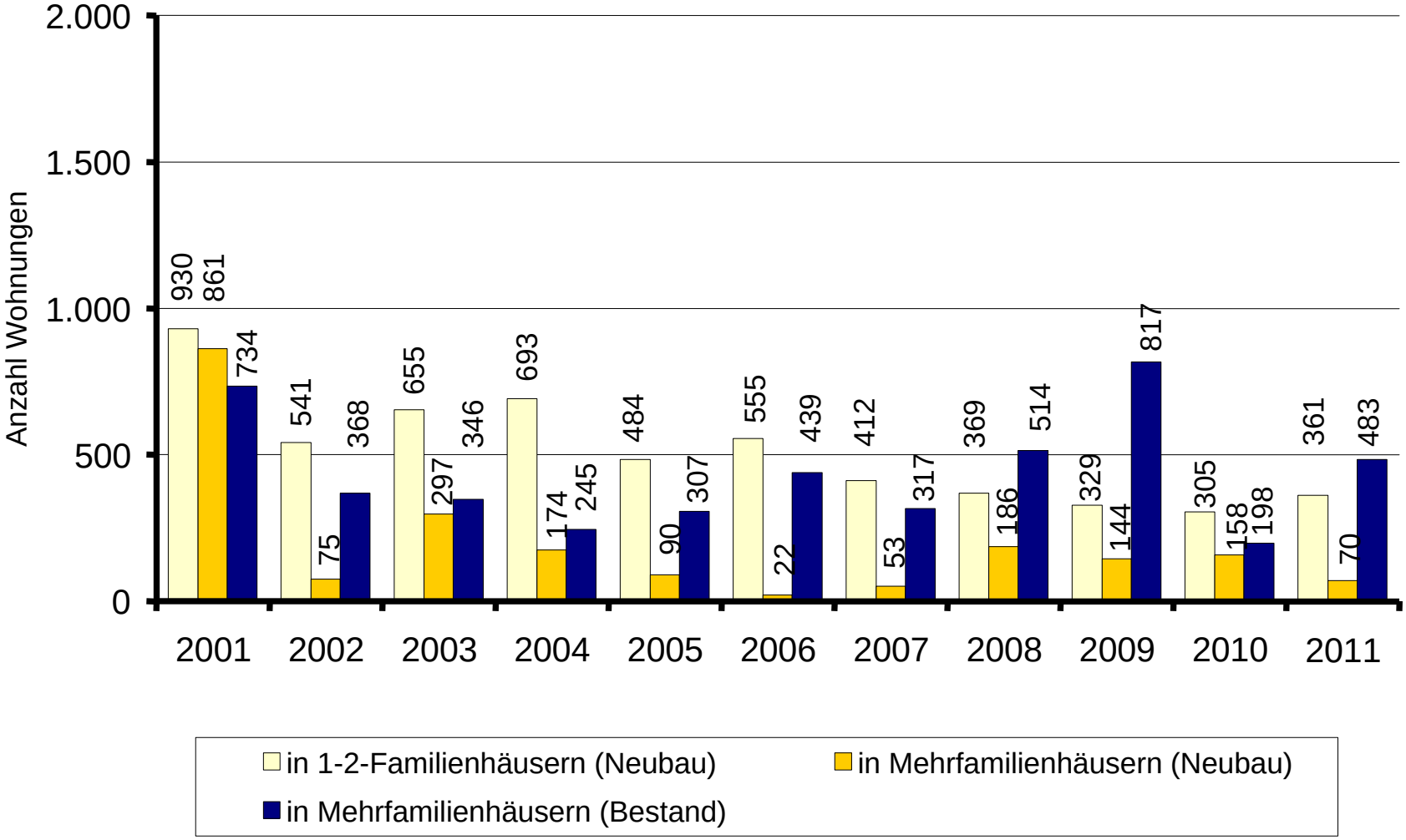
* ehemalige Kreise Delitzsch, Leipziger Land, Muldentalkreis

Quelle: Statistisches Landesamt Sachsen

Entwicklung Wohnungsangebot - Baufertigstellungen in Leipzig nach Segmenten (2001-2011)

Deutlich höhere Bautätigkeit vor allem im Bestand (+55%)

Trend setzt sich fort: Baugenehmigungen 2011 insgesamt +56%

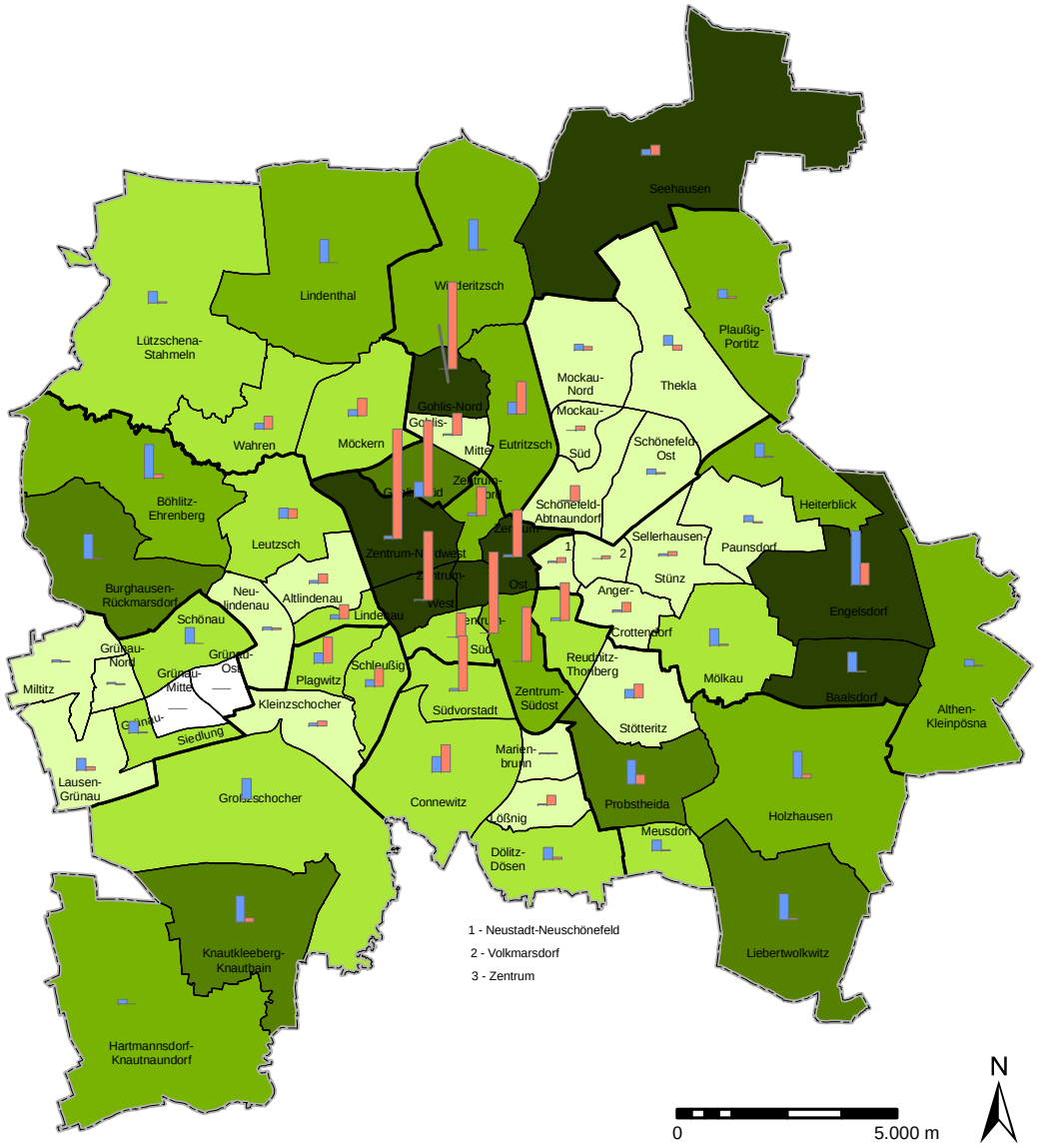


Quelle: Statistisches Landesamt Sachsen

Bautätigkeit - Baufertigstellungen 2007-11 in den Ortsteilen

Höchste Bautätigkeit im Bestand (MFH) in Zentrum-Nordwest, angrenzenden Ortsteilen und Gohlis-Nord,

Höhere Bautätigkeit im 1-/2-Familienhausbau vor allem im Leipziger Norden und Engelsdorf



Raumbeobachtungssystem der Stadt Leipzig

Bautätigkeit

Baufertigstellungen von Wohneinheiten 2007-2011 pro 1.000 EW

- keine Fertigstellungen
- unter 5
- 5 bis unter 10
- 10 bis unter 15
- 15 bis unter 20
- 20 und mehr

Leipzig: 9,1 WE pro 1.000 EW
Maximum: 124,0 WE pro 1.000 EW (Zentrum)

Anzahl fertiggestellter Wohneinheiten nach Gebäudeart 2007-2011

1-/2-Familienhäuser 50 150 Mehrfamilienhäuser

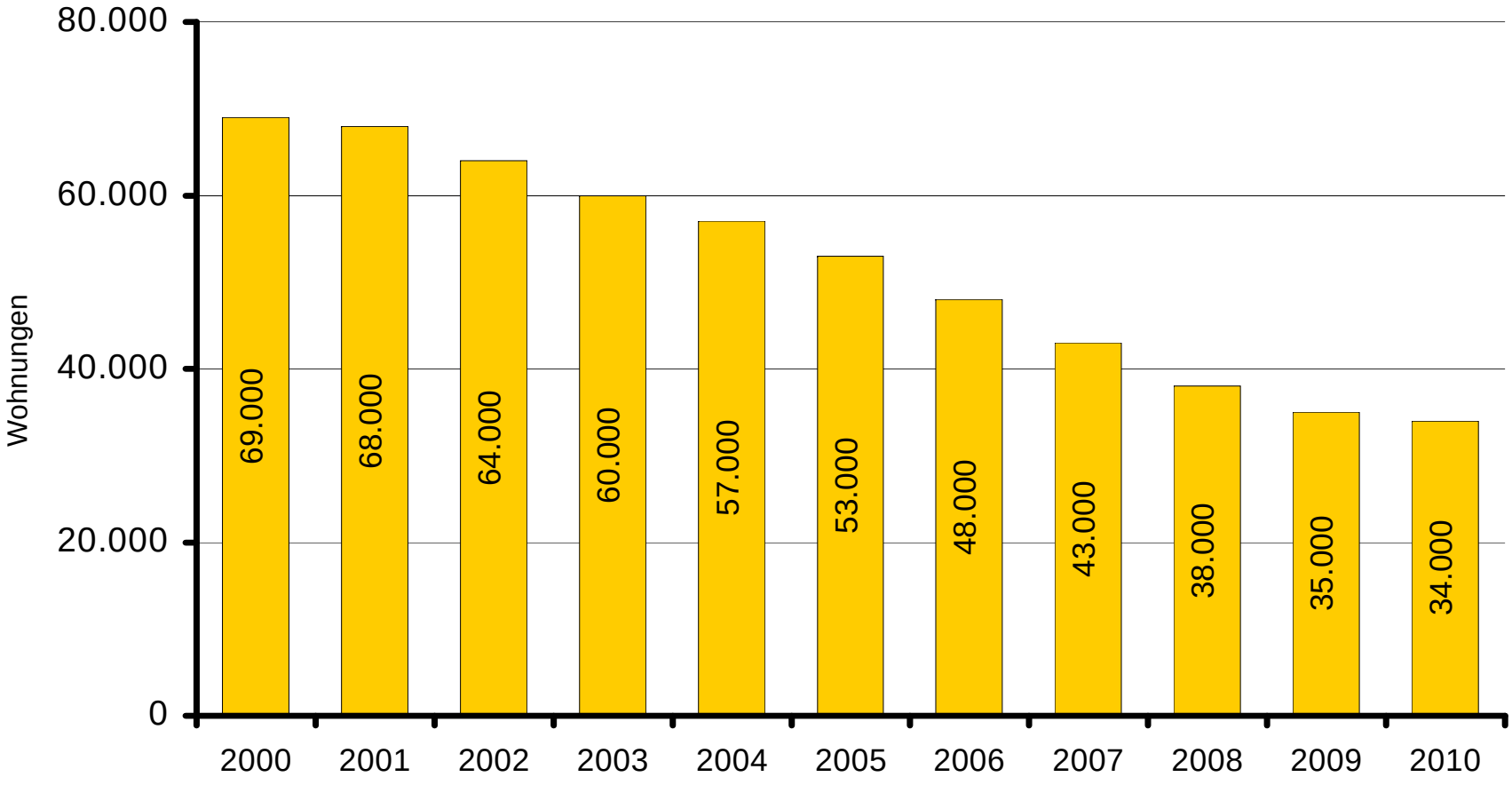
- Stadt
- Stadtbezirk
- Ortsteil

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

Wohnungsleerstand in Leipzig (Schätzung)

Für 2011 keine Schätzung vorgenommen

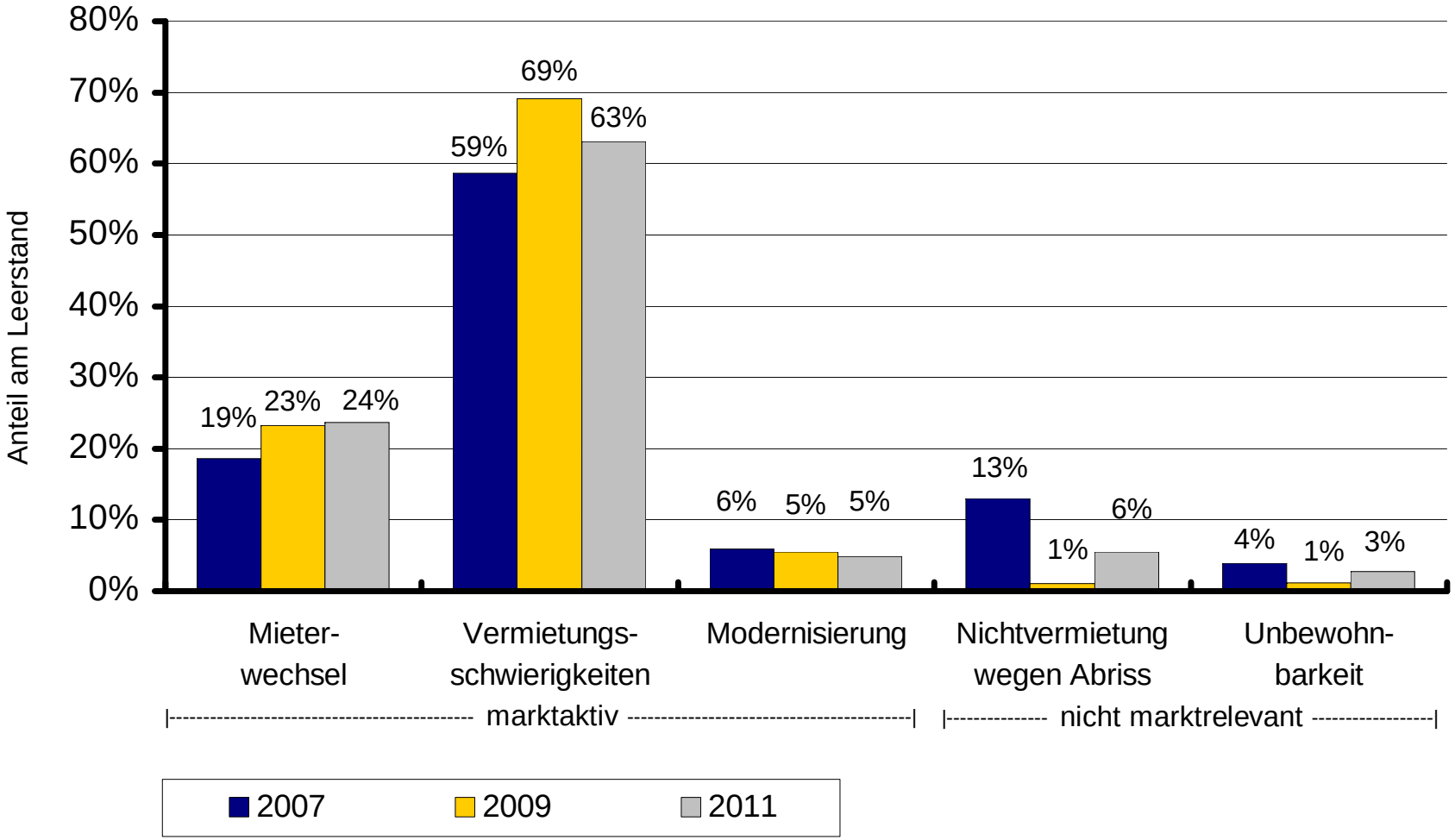
Auf Grund sehr positiver Einwohnerentwicklung 2011 ist von Rückgang des Gesamtleerstandes auf unter 30.000 Wohnungen auszugehen.



* Gesamtbestand, inkl. nicht marktrelevantem Leerstand
Quelle: Stadt Leipzig, Stadtplanungsamt, Stadtentwicklungsplanung

Leerstand im DDR-Wohnungsbau (Baujahr 1949-90)
- nach Leerstandsgrund -

Leerstand im DDR-Wohnungs-bestand großer Unternehmen knapp 9%

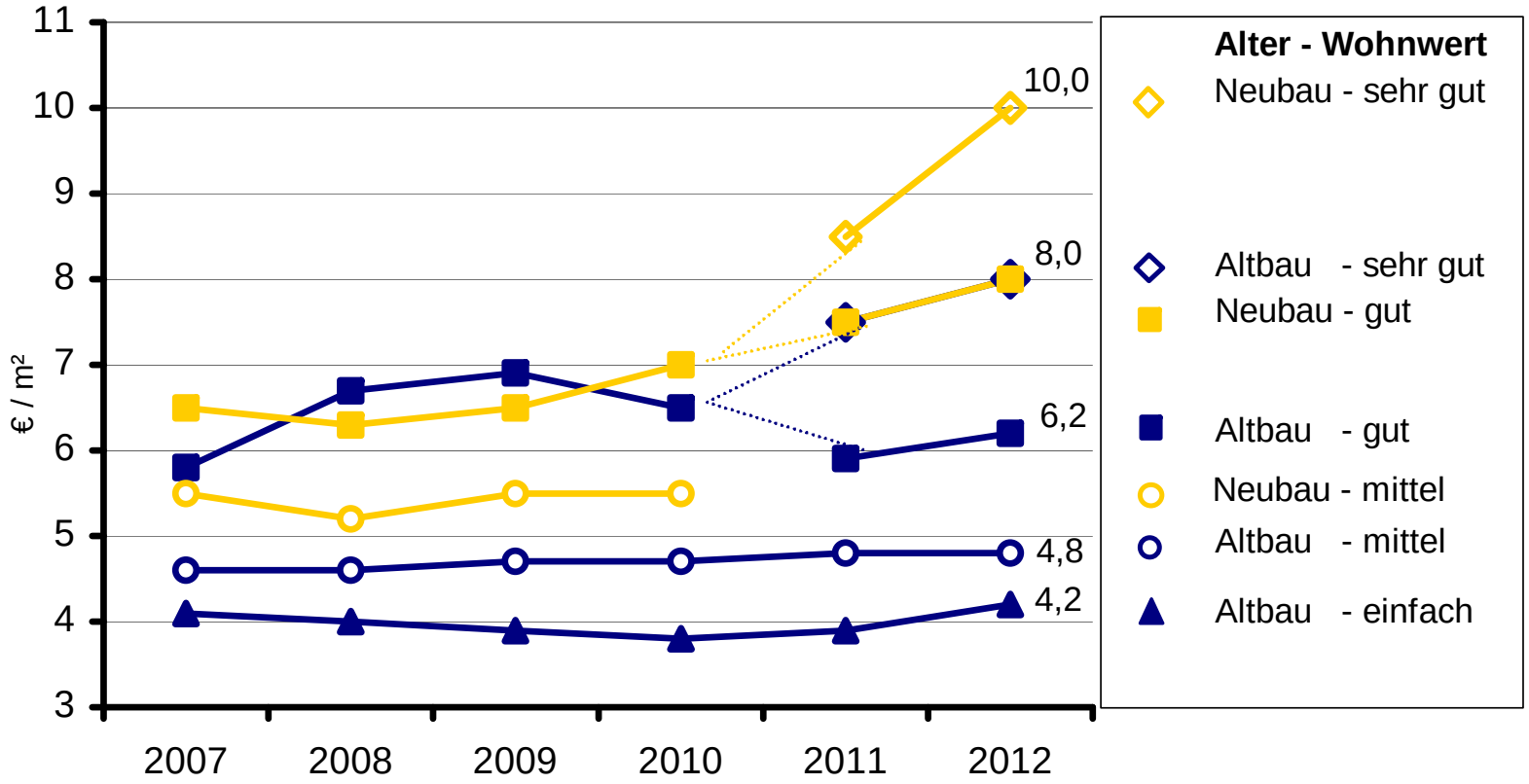


Quelle: Angaben großer Vermieter; Anträge auf Abrissförderung

Entwicklung Nettokaltmieten in Leipzig
- nach Baualter und Wohnwert -

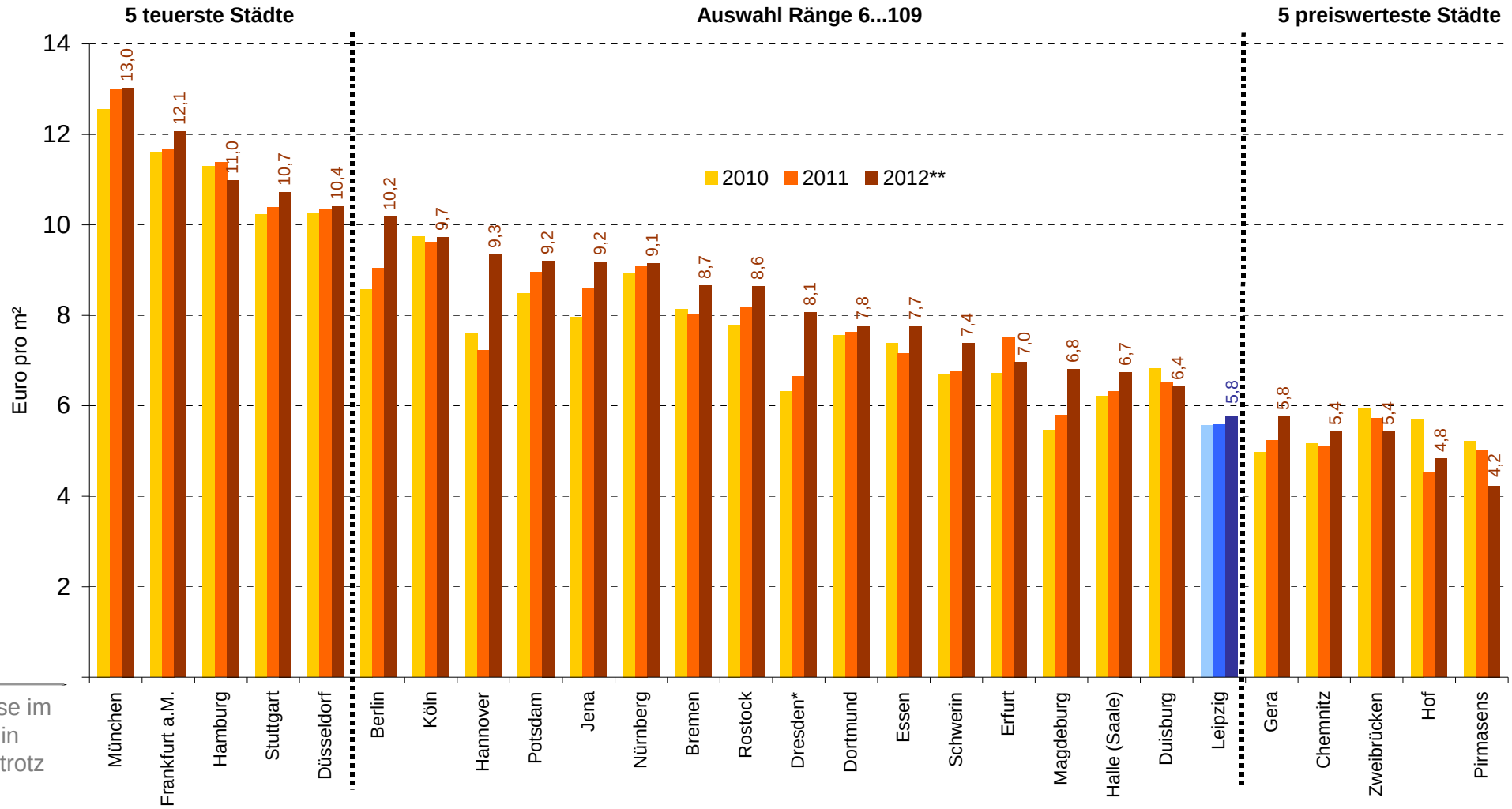
Im Altbau Anstieg in drei Kategorien um 0,3-0,5 €,

Mieten für hochwertigen Neubau sehr deutlich gestiegen (0,5-1,5 €)



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

Mietpreise Neubau (Angebotspreise) in ausgewählten Städten 2012



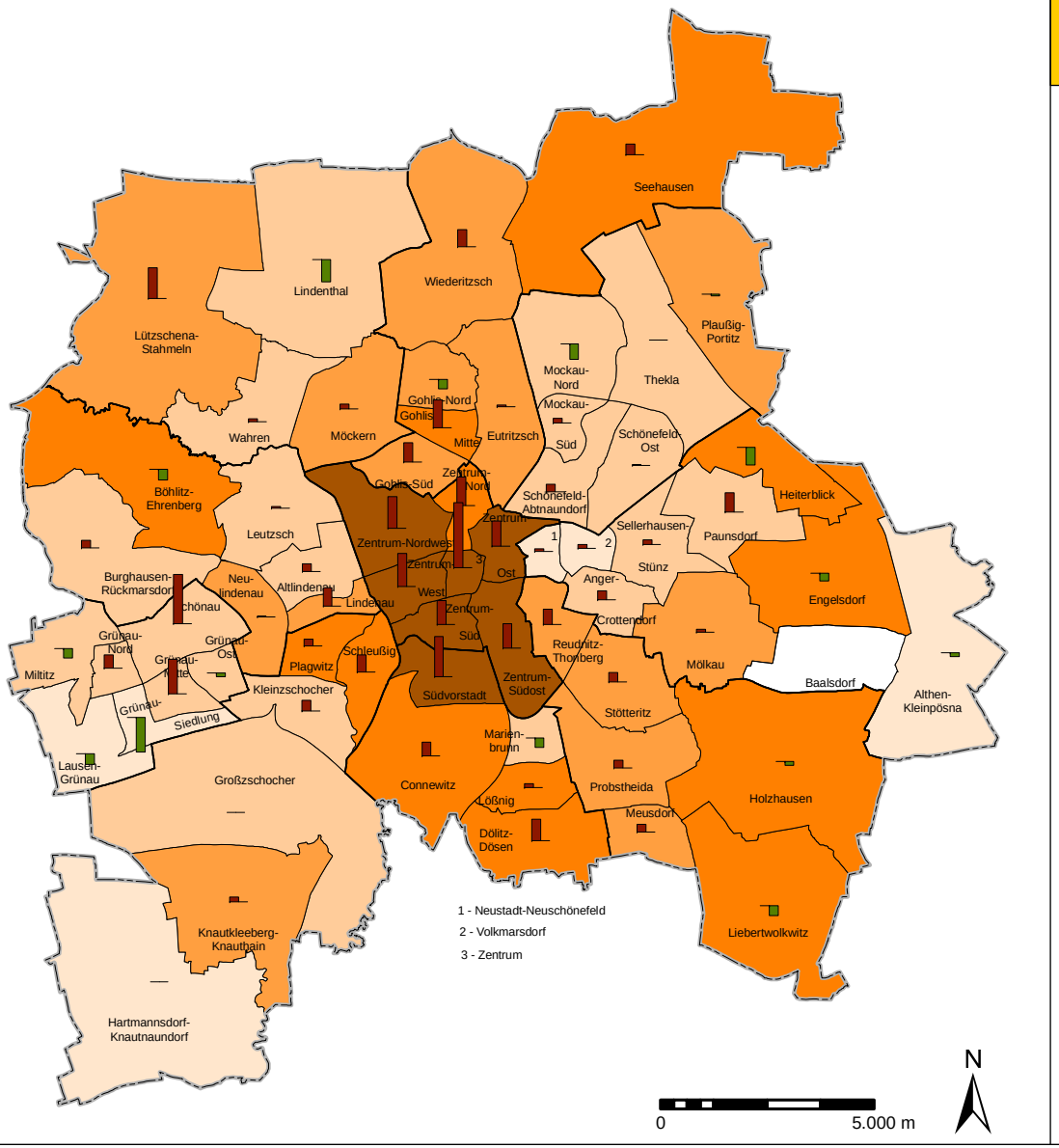
Mietpreise im Neubau in Leipzig, trotz leichten Anstiegs, auf Rang 109 von 114 Städten

Quelle: empirica Miet- und Kaufpreis-Ranking; basierend auf inserierten Angebotsmieten für Wohnungen ab Baujahr 2000, 60-80m² und gehobener Ausstattung, Datenstand jeweils 4. Quartal; * Starke Abweichung gegenüber älterer Tabellen aufgrund neuer Datenbasis sowie modifizierter Ausstattungs- und Zustandsklassen ; ** 3. Quartal 2012

Mietpreise (Angebotspreise) – nach Ortsteilen

Angebots-mieten in zentralen Ortsteilen am höchsten (über 6 €)

unter Durchschnitt vor allem in Leipziger Osten bzw. in Großsied-lungen (< 4,4 €)



Raumbeobachtungssystem der Stadt Leipzig

Mieten

Durchschnittliche Nettokaltmiete (Angebotsmiete) 2011

- keine Angaben
- bis 4,40 €/m²
- mehr als 4,40 bis 4,80 €/m²
- mehr als 4,80 bis 5,20 €/m²
- mehr als 5,20 bis 5,70 €/m²
- mehr als 5,70 €/m²

Leipzig: 5 €/m²

Entwicklung der durchschnittlichen Nettokaltmiete (Angebotsmiete) 2009 bis 2011 in €

Zunahme Rückgang

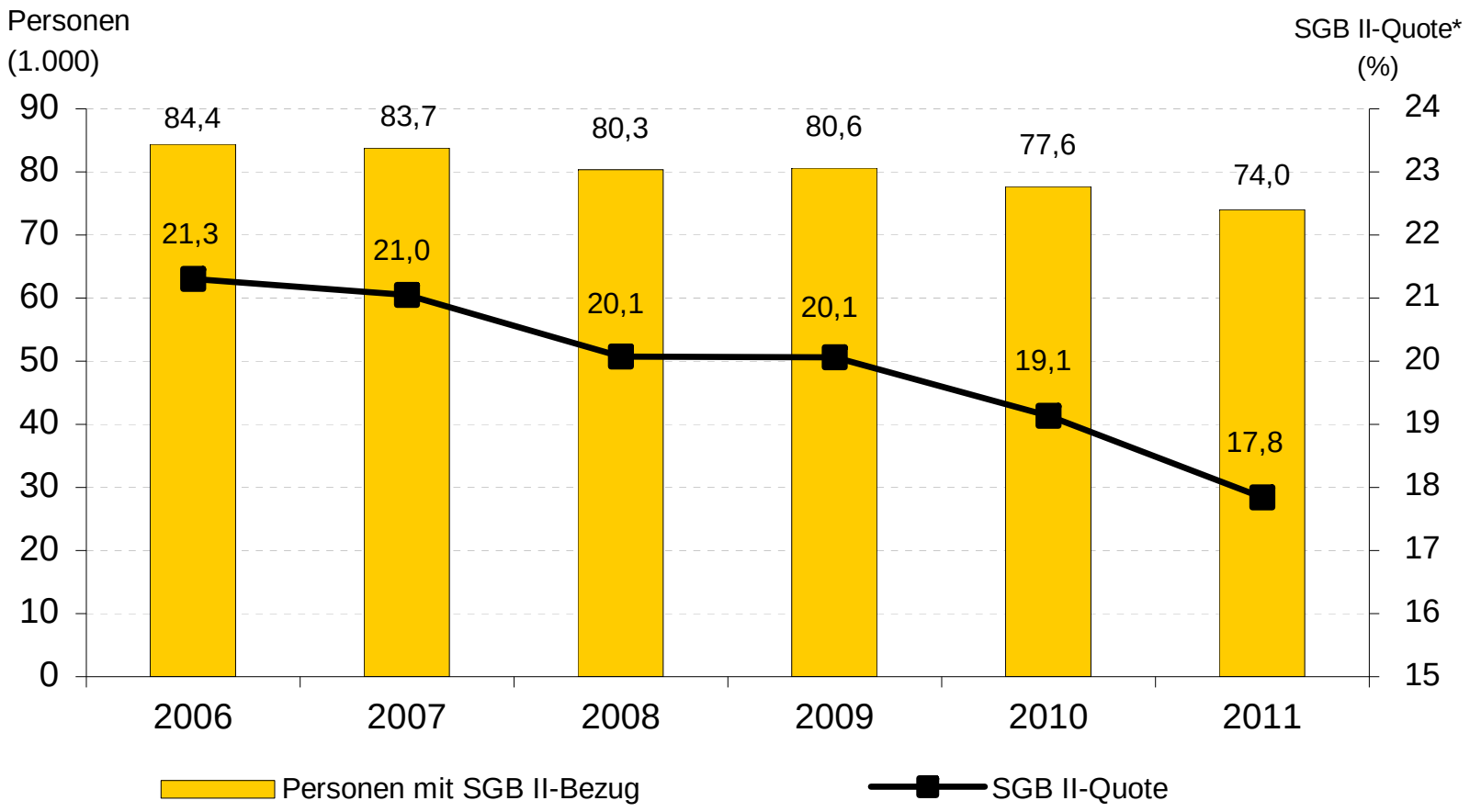
+0,30 € -0,20 €

- Stadt
- Stadtbezirk

Daten: Immobilien Scout GmbH (www.ImmobilienScout24.de)
Kartographie: Stadtplanungsamt, Stadtentwicklungsplanung

Bezug von SGB II-Leistungen

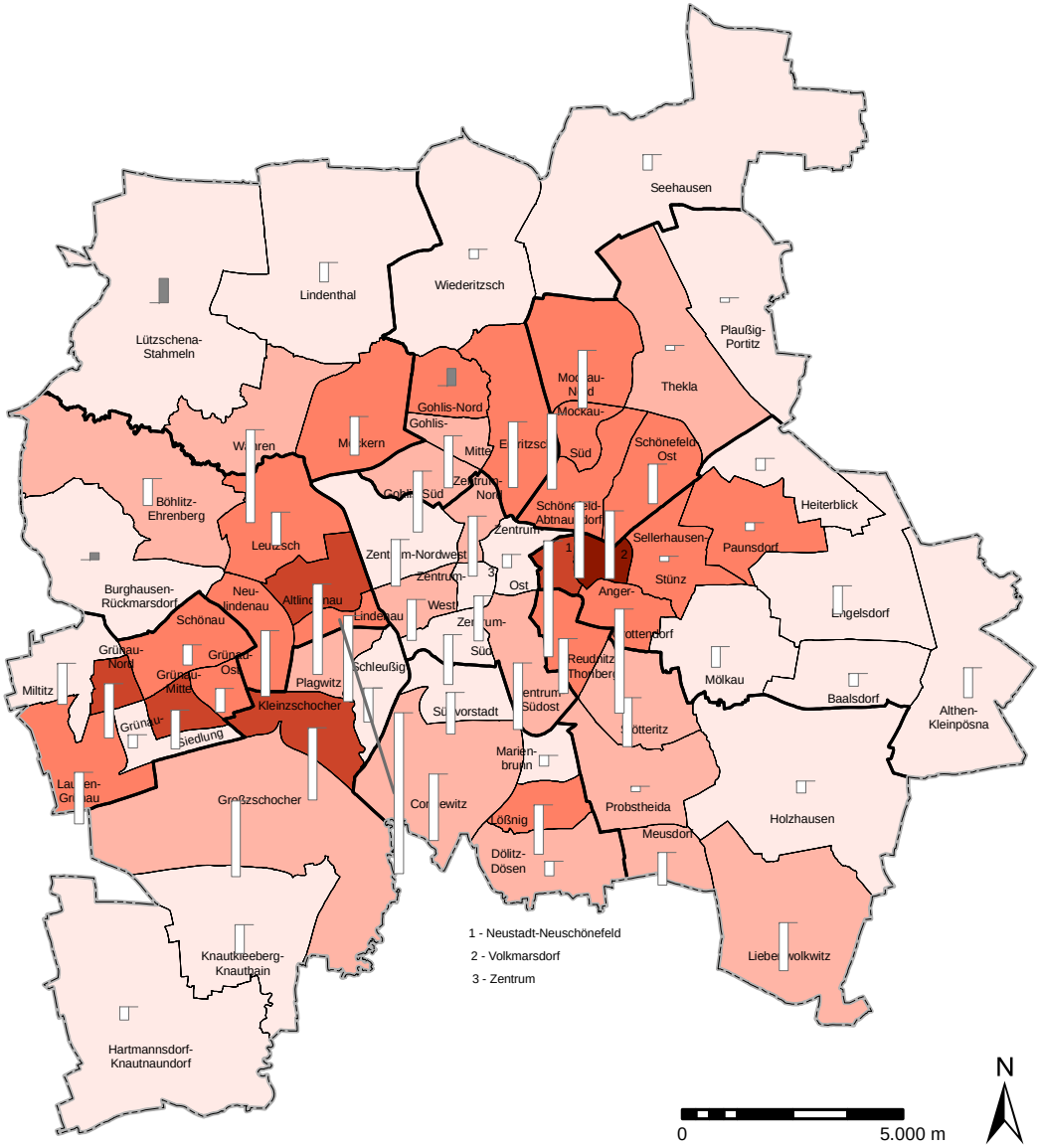
Deutlicher Rückgang der SGB II-Quote bis Ende 2011



* Personen mit SGB II-Bezug pro 100 Einwohner (bis 65 Jahre); Quelle: Bundesagentur für Arbeit; jeweils zum 31.12. des Jahres

Bezug von SGB II-Leistungen nach Ortsteilen

Rückgang in fast allen Ortsteilen, insbesondere in Ortsteilen mit sehr hoher Empfänger-quote



Raumbeobachtungssystem der Stadt Leipzig

SGB II-Leistungen

Empfänger SGB II-Leistungen 2011 auf 1.000 Einwohner (bis 65 Jahre)

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

Eckwerte Leipzig 2011
- Leipzig: 18
- Maximum: 44 (Volkmarsdorf)
- Minimum: 4 (Baalsdorf)

Veränderung 2010-2011

+ 1

- 2

- Stadt
- Stadtbezirk
- Ortsteil

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

Der nächste Monitoringbericht Wohnen erscheint 2013.

www.leipzig.de/monitoring

Stadt Leipzig

Stadtplanungsamt,
Stadtentwicklungsplanung

04092 Leipzig

Tel.: +49 (341) 123-4920
Fax.: +49 (341) 123-4925

www.leipzig.de/stadtentwicklung