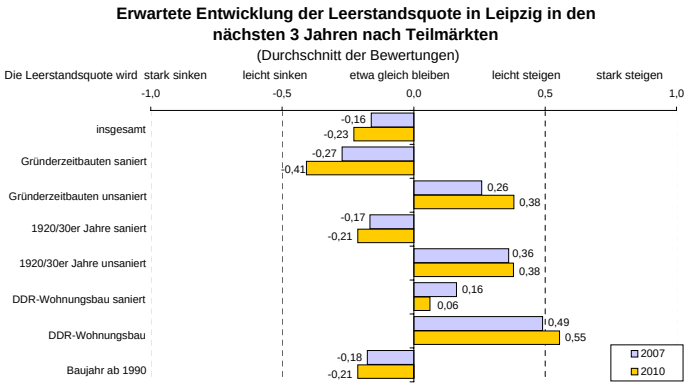
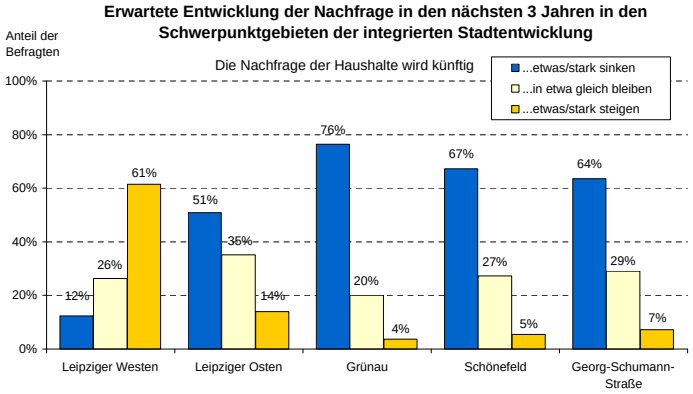
Stadt Leipzig
Dezernat Stadtentwicklung und Bau

Kleinräumiges Monitoring
der Stadtentwicklung in Leipzig

Wohnungsmarktbarometer 2010





Ergebnisse der Befragung von Akteuren des Wohnungsmarktes und der Stadtentwicklung im Sommer 2010

// in Kooperation mit //

IfS Institut für Stadtforschung und Strukturpoltik GmbH

Oktober 2010

Impressum

Herausgeber:
Stadt Leipzig
Der Oberbürgermeister
Dezernat Stadtentwicklung und Bau
Stadtplanungsamt

Redaktion:
Stefan Heinig, Susanne Kranepuhl (Stadtplanungsamt, Abt. Stadtentwicklungsplanung)
Unter Mitwirkung des Instituts für Stadtforschung und Strukturpolitik GmbH (IfS)

Stand: Oktober 2010

INHALTSVERZEICHNIS

WICHTIGSTE ERGEBNISSE 4

1. ERHEBUNGSMETHODIK, BEFRAGTE UND RÜCKLAUF 6

2. AKTUELLE UND KÜNFTIGE WOHNUNGSMARKLAGE 6

3. KÜNFTIGE NACHFRAGE IN DEN SCHWERPUNKTGEBIETEN DER INTEGRIERTEN STADTENTWICKLUNG 8

4. LEERSTAND 10

5. NACHFRAGE DER HAUSHALTSTYPEN IN LEIPZIG 12

6. EINSCHÄTZUNGEN AKTUELLER UND KÜNFTIGER ENTWICKLUNGEN AUF DEM LEIPZIGER WOHNUNGSMARKT 13

6.1. Neubautätigkeit 13

6.2. Investitionstätigkeit im Mietwohnungsbestand 15

6.3. Aktuelle Wohnungsmarktentwicklungen im Kontext eines nachfragegerechten Wohnungsmarktes 16

6.4. Künftige Entwicklungen auf dem Leipziger Wohnungsmarkt 17

7. KÜNFTIGE ENTWICKLUNGEN IM LEIPZIGER UMLAND 20

WICHTIGSTE ERGEBNISSE

Das Wohnungsmarktbarometer ist das Ergebnis einer regelmäßigen Befragung eines ausgewählten Kreises lokaler Wohnungsmarktakteure, die mit ihren qualitativen Einschätzungen der aktuellen Wohnungsmarktlage, des Stadtumbaus und der Stadtentwicklung sowie der künftigen Entwicklungen auf dem Wohnungsmarkt die quantitativen Indikatoren des kleinräumigen Monitorings ergänzen. Um aktuellen Entwicklungen bei der Ausrichtung der Leipziger Stadtentwicklungsplanung gerecht zu werden, wurde der Fragebogen 2010 im Vergleich zu den früheren Befragungen überarbeitet und um neue Aspekte ergänzt. Der überwiegende Teil der Fragen blieb unverändert, um weiterhin Entwicklungen im Zeitverlauf vergleichen zu können. Die wichtigsten Ergebnisse sind im Folgenden zusammengefasst:

Aus Sicht der Experten besteht auf dem Leipziger Wohnungsmarkt weiterhin ein Überangebot an Wohnungen. Für die kommenden drei Jahre erwarten die Befragten ein zunehmend ausgeglichenes Verhältnis von Angebot und Nachfrage. Erstmals seit Beginn der Längsschnittbefragung besteht keine Mehrheit derer, die auch künftig von einem Angebotsüberhang auf dem Leipziger Wohnungsmarkt ausgeht.

Für die einzelnen Teilmärkte erwarten die Befragten einen weiteren Rückgang des Wohnungsüberangebotes. Eine Ausnahme stellen die DDR-Wohnungsbestände dar, hier sehen mehr Akteure als 2007 ein deutliches Überangebot. Vor allem für den Eigenheimbereich sowie für sanierte Gründerzeitbestände gehen die Befragten auch künftig von einer deutlichen Annäherung von Angebot und Nachfrage aus.

Die künftige Entwicklung der Nachfrage muss stadträumlich differenziert betrachtet werden. Für viele gründerzeitliche Stadtviertel wie Gohlis-Süd, Musikviertel, Schleußig und Südvorstadt erwarten die Befragten eine steigende Nachfrage. Auch für den Leipziger Westen – einem Schwerpunktgebiet der integrierten Stadtentwicklung – gehen die Wohnungsmarktakteure von einem Nachfragezuwachs aus. Bei den übrigen Schwerpunktgebieten der integrierten Stadtentwicklung – Leipziger Osten, Grünau, Schönefeld und Georg-Schumann-Straße – rechnen sie hingegen mehrheitlich mit Nachfragerückgängen.

Die Mehrheit der Befragten erwartet für den Leipziger Wohnungsmarkt insgesamt einen weiteren leichten Rückgang der Leerstandsquote. Bezogen auf die einzelnen Teilmärkte differiert die Einschätzung der Leerstandsentwicklung. Die befragten Experten gehen künftig von einer Konzentration der Leerstände insbesondere in den unsanierten Wohnungsbeständen aus. Für die sanierten Gründerzeitbestände, die sanierten Bestände der 1920/30er Jahre sowie die nach 1990 errichteten Wohngebäude erwarten die Experten einen weiteren Rückgang der Leerstandsquote.

In Bezug auf die nachfragenden Haushalte sehen die Befragten ein knapper werdendes Angebot an Wohnungen für Familien mit zwei oder mehr Kindern, Bezieher von Transferleistungen sowie für junge bzw. mittlere Singlehaushalte. Dementsprechend erwartet die Mehrheit der Experten einen wachsenden Bedarf an großen und kleinen Wohnungen.

Die Mehrheit der befragten Experten geht davon aus, dass die Neubautätigkeit insgesamt in den kommenden Jahren auf dem derzeitigen Niveau verbleibt. Differenziert nach Teilmärkten wird für Ein- und Zweifamilienhäuser ein leichter Anstieg und für Miet- und Eigentumswohnungen ein leichter Rückgang erwartet, der 2010 erstmals wieder größer ausfällt als in den Befragungen zuvor.

Eine ähnliche rückläufige Entwicklung erwarten die Wohnungsmarktakteure bei Investitionen in den Mietwohnungsbestand in den nächsten drei Jahren. Für die Gründerzeitbestände und die Bestände der 1920er/30er Jahre rechnen die Befragten zwar mehrheitlich mit gleich bleibenden Investitionen, aber die Zahl derer, die rückläufige Investitionen erwartet, wächst. Nach Auffassung der befragten Akteure werden vor allem Investitionen für eine seniorengerechte Anpassung der Wohnungen und zur Energieeinsparung zunehmen.

Die Wohnungsmarktakteure beurteilten außerdem verschiedene aktuelle Maßnahmen und Entwicklungen vor dem Hintergrund des Zieles einer quantitativ und qualitativ nachfragegerechten Wohnungsmarktentwicklung. Vor diesem Hintergrund wurden vor allem Maßnahmen zur Wohnumfeldgestaltung, zur Anpassung des Wohnungsbestandes (energetische Sanierung, seniorenfreundliche Anpassung)

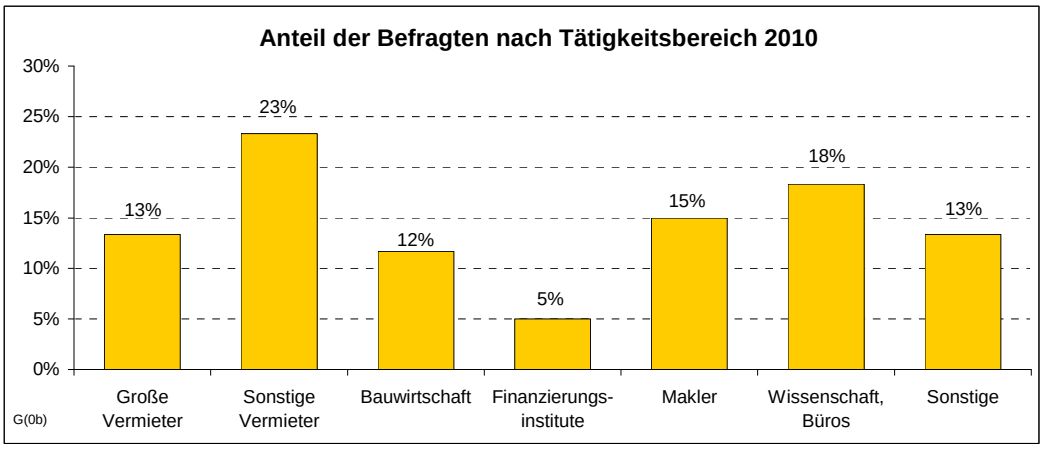
sowie die Zahl der Wohnungsabrisse als zu gering eingeschätzt.

1. ERHEBUNGSMETHODIK, BEFRAGTE UND RÜCKLAUF

Im Rahmen des kleinräumigen Monitorings der Stadtentwicklung und des Stadtumbaus 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. Nach einer Befragungspause in den Jahren 2008 und 2009 fand 2010 die insgesamt sechste Befragung statt. Um aktuellen Entwicklungen bei der Ausrichtung des Leipziger Stadtentwicklungsplanung (Integriertes Stadtentwicklungskonzept (SEKo) Leipzig 2020, Wohnungspolitisches Konzept / Wohnraumversorgungskonzept 2009) gerecht zu werden, wurde der Fragebogen 2010 im Vergleich zu den früheren Befragungen überarbeitet und um einige neue Aspekte ergänzt. Der überwiegende Teil der Fragen wurde nicht verändert, so dass ein zeitlicher Vergleich der Einschätzungen möglich ist.

Wie in den Vorjahren wurden ausgewählte Akteure des Wohnungsmarktes und der Stadtentwicklung aus verschiedenen Tätigkeitsbereichen befragt. Von den 109 im Juni 2010 angeschriebenen Akteuren antworteten 60. Das entspricht einer Rücklaufquote von 55 %, die damit fast ebenso hoch ist wie bei der letzten Befragung 2007 (56 %). Mit einem Anteil von 36 % stellen Vermieter die größte Gruppe der Befragten dar (Abbildung 1). Die übrigen Befragten lassen sich den Bereichen Bauwirtschaft (12 %), Finanzierungsinstitute (5 %), Makler (15 %), Wissenschaft/Büros (18 %) und sonstige Tätigkeitsbereiche (13 %) zuordnen. Aufgrund der geringen Fallzahlen bei den Finanzierungsinstituten können nachfolgend die Ergebnisse für die Befragtengruppe nicht einzeln ausgewiesen werden.

Abbildung 1



2. AKTUELLE UND KÜNFTIGE WOHNUNGSMARKLAGE

Für das Jahr 2010 konstatieren zwei Drittel der Befragten ein Überangebot an Wohnungen auf dem Leipziger Wohnungsmarkt (Abbildung 2). 25 % der Befragten schätzen die Nachfrage derzeit als viel geringer als das bestehende Wohnungsangebot ein. 40 % der Befragten gehen von einem leichten Angebotsüberhang aus. Ein ausgeglichenes Verhältnis von Angebot und Nachfrage sieht ein Viertel der Befragten. 11 % der Befragten meinen, dass die Nachfrage nach Wohnungen aktuell das Angebot etwas übersteigt.

Im Vergleich zur letzten Befragung 2007 sank der Anteil der Befragten deutlich, die von einer Überangebotssituation auf dem Leipziger Wohnungsmarkt ausgehen (Abbildung 3). Parallel dazu wuchsen die Anteile derer, die ein ausgewogenes Verhältnis von Angebot und Nachfrage sehen (+ 4 %-Punkte) und die eine Angebotsknappheit auf dem Leipziger Wohnungsmarkt ausmachen (+ 7 %-Punkte).

Dieser Trend des Rückgangs des Wohnungsüberangebots hin zu einem ausgewogenen Angebot-Nachfrage-Verhältnis wird sich aus Sicht der Befragten auch künftig fortsetzen. So erwarten nur noch gut 40 % der Befragten, dass die Nachfrage in drei Jahren geringer ist als das Angebot. Weitere 40 % der befragten Akteure gehen davon aus, dass sich bis 2013 ein Gleichgewicht zwischen Angebot und

Nachfrage auf dem Leipziger Wohnungsmarkt einstellen wird. 17 % der Befragten erwarten, dass künftig die Nachfrage das Angebot übersteigt. Damit stellen die Befragten, die auch künftig einen Angebotsüberhang auf dem Leipziger Wohnungsmarkt sehen, erstmals nicht die Mehrheit der befragten Akteure dar.

Abbildung 2

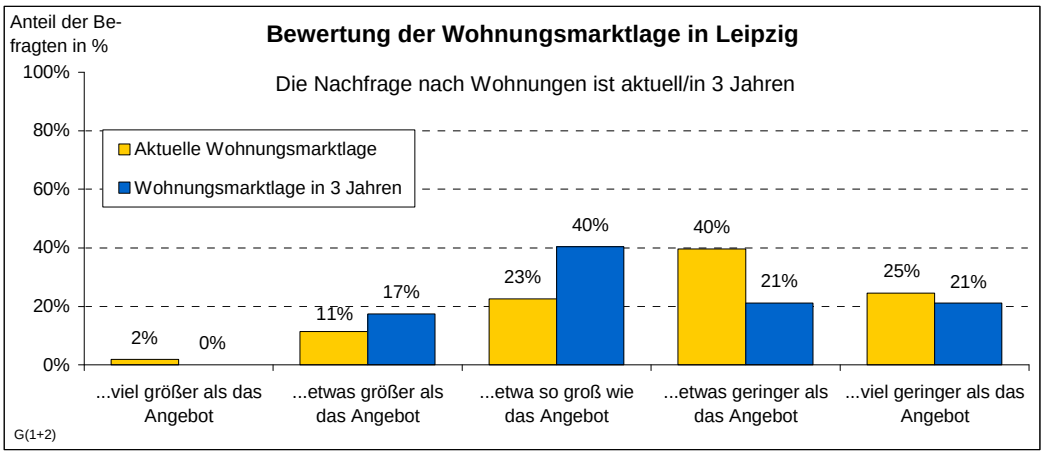
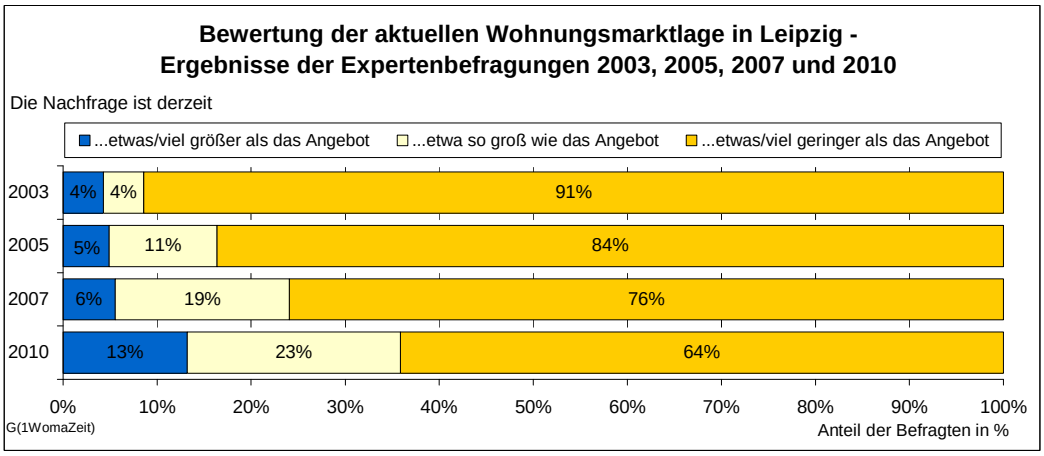


Abbildung 3



Die Bewertungen für die Teilsegmente des Wohnungsmarktes im Zeitverlauf sind aus Gründen der Vergleichbarkeit in Durchschnittswerten zwischen -1 und 1 dargestellt, wobei „1“ für die Bewertung „viel größere Nachfrage als Angebot“ steht und der Wert „-1“ für den umgekehrten Sachverhalt.

Aktuell weisen nach Einschätzung der befragten Akteure alle Wohnungsmarktsegmente Überangebote auf (Abbildung 4). Allerdings bestehen zwischen den einzelnen Teilsegmenten deutliche Unterschiede. Für die Mietwohnungsbestände insgesamt und dabei insbesondere die DDR-Wohnungsbestände wird ein deutliches Überangebot ausgemacht. Geringere Überangebote werden für Eigentumswohnungen, Mietwohnungen in sanierten Gründerzeitbestände und Neubauten gesehen. Für Ein- und Zweifamilienhäuser gehen die Befragten 2010 schon nahezu von einem ausgewogenen Verhältnis von Angebot und Nachfrage aus.

Für die überwiegende Zahl der Wohnungsmarktsegmente erwarten die Befragten ebenso wie für den Wohnungsmarkt insgesamt – wenn auch in unterschiedlichem Maße – einen Rückgang des Überangebotes an Wohnungen. Eine Ausnahme bildet der DDR-Wohnungsbau. Hier beurteilen die Befragten aktuell das Verhältnis von Angebot und Nachfrage ähnlich ungünstig wie im Jahr 2007. Zwar wird für die nächsten drei Jahre von einem leichten Rückgang des Überangebotes ausgegangen, jedoch liegt dies auch dann deutlich über dem der anderen Teilsegmente. Ebenfalls nur leichte Rückgänge des Angebotsüberhangs werden für Eigentumswohnungen im Neubau sowie für Mietwohnungen in Neubauten und in den Beständen der 1920er/30er Jahre erwartet. Vor allem für den Eigenheimbereich sowie für sanierte Gründerzeitbestände wird dagegen in den kommenden drei Jahren eine deutliche Annäherung von Angebot und Nachfrage angenommen.

Abbildung 4

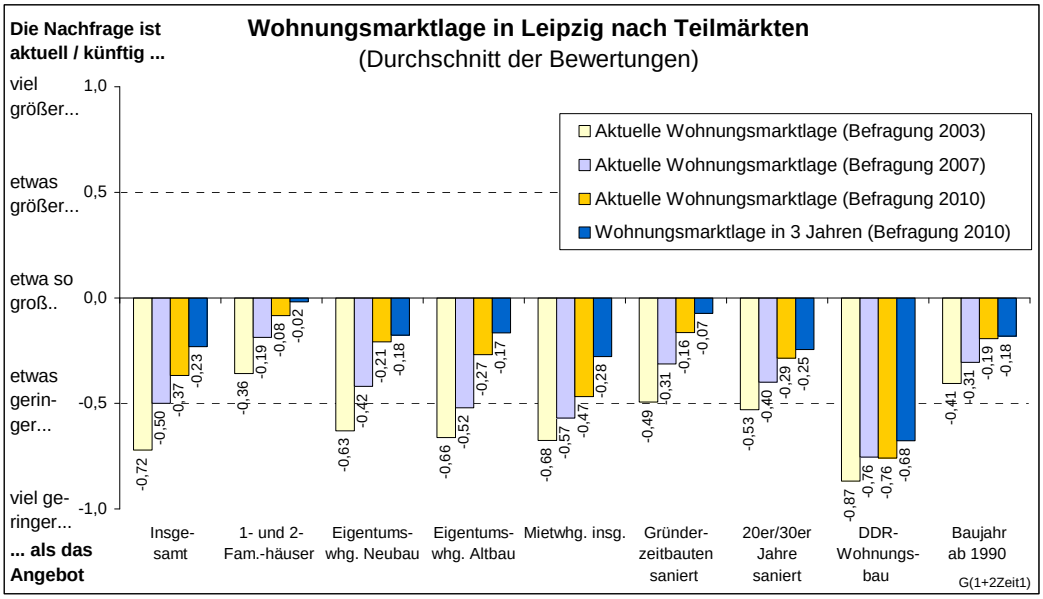
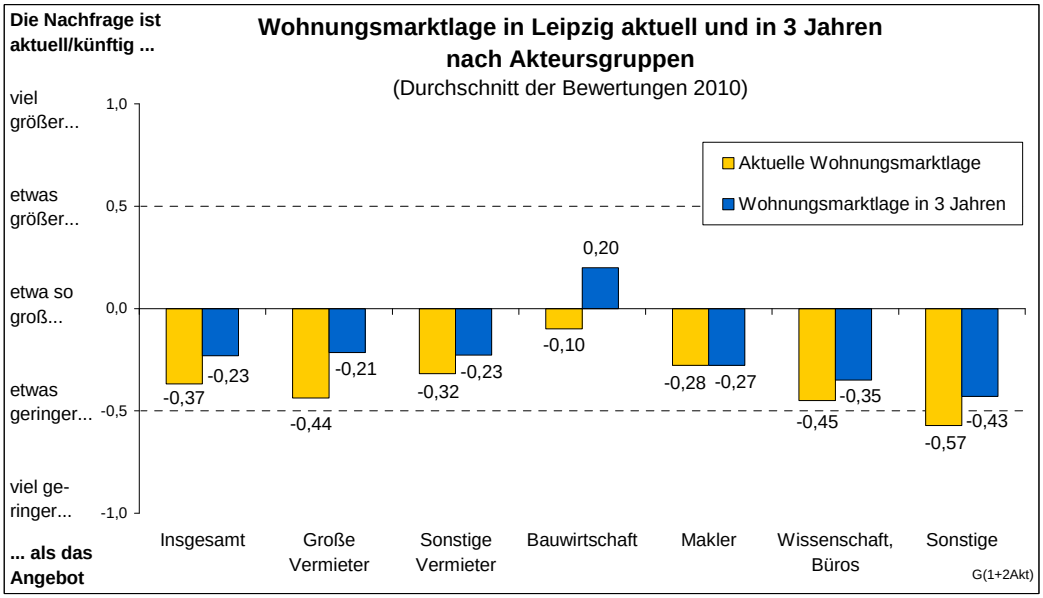


Abbildung 5



Die Bewertung der Wohnungsmarktlage unterscheidet sich zwischen den verschiedenen Akteursgruppen (Abbildung 5). Die großen Vermieter, Wissenschaft/Büros sowie sonstige Wohnungsmarktakteure beurteilen die aktuelle Wohnungsmarktlage deutlich negativer als sonstige Vermieter, Makler und vor allem die Bauwirtschaft, die ein fast ausgewogenes Verhältnis von Angebot und Nachfrage sieht. Für die nächsten drei Jahre gehen mit Ausnahme der Makler alle Akteursgruppen von einem deutlichen Rückgang des Angebotsüberhanges aus. Die Bauwirtschaft schätzt sogar ein, dass 2013 insgesamt die Nachfrage das Angebot übersteigen wird. Die Makler hingegen gehen von einer unwesentlichen Verbesserung der Wohnungsmarktlage aus.

3. KÜNFTIGE NACHFRAGE IN DEN SCHWERPUNKTGEBIETEN DER INTEGRIERTEN STADTENTWICKLUNG

Ein weiterer Teil der Befragung befasste sich mit der Entwicklung der Nachfragesituation in verschiedenen Teilgebieten der Stadt. Im Gegensatz zu den vorangegangenen Darstellungen wurde auf eine Einschätzung der gegenwärtigen Nachfragesituation verzichtet, um die Bewertung nicht von aktuellen Maßnahmen (z. B. laufenden Abrissen) abhängig zu machen. Stattdessen sollen die unterschiedlichen

Entwicklungsperspektiven der Gebiete hinsichtlich der Nachfrage nach Wohnraum erfasst werden.

Beim zeitlichen Vergleich mit Einschätzungen früherer Jahre ist zu berücksichtigen, dass im Zuge der Überarbeitung des Fragebogens die Frageformulierung leicht verändert wurde. Statt nach den „Schwerpunktgebieten des Stadtumbaus“ wird nun nach den „Schwerpunktgebieten der integrierten Stadtentwicklung“ gefragt, die im Rahmen der Erarbeitung des Integrierten Stadtentwicklungskonzeptes Leipzig 2020 (SEKo) aus den Schwerpunktgebieten des Stadtumbaus hervorgegangen und um zwei weitere Gebiete ergänzt worden sind. So wird 2010 die Nachfrageentwicklung in den Gebieten Leipziger Westen, Leipziger Osten, Grünau, Schönefeld und in der Georg-Schumann-Straße beurteilt.

Die Entwicklung der Nachfrage in den Schwerpunktgebieten der integrierten Stadtentwicklung wird räumlich unterschiedlich bewertet (Abbildung 6). Nur für den Leipziger Westen wird in den kommenden drei Jahren überwiegend von einer steigenden Nachfrage ausgegangen. Für alle anderen Gebiete rechnen die befragten Experten mehrheitlich mit einem Nachfragerückgang, wobei durchaus Unterschiede in den Einschätzungen der Gebiete auszumachen sind. Für den Leipziger Osten sieht die Hälfte der Experten einen Nachfragerückgang, die andere Hälfte geht von einer gleichbleibenden (35 %) oder steigenden Nachfrage (14 %) aus. Die Einschätzungen der Georg-Schwarz-Straße und Schönefelds ähneln sich: hier rechnen je zwei Drittel der Befragten mit einem Nachfragerückgang. Der Anteil derjenigen, die von einer erhöhten Nachfrage ausgeht ist gering. Am negativsten wird die Nachfrageentwicklung in Grünau beurteilt, für das drei Viertel der Befragten von einem Nachfragerückgang bis 2013 ausgehen.

Abbildung 6

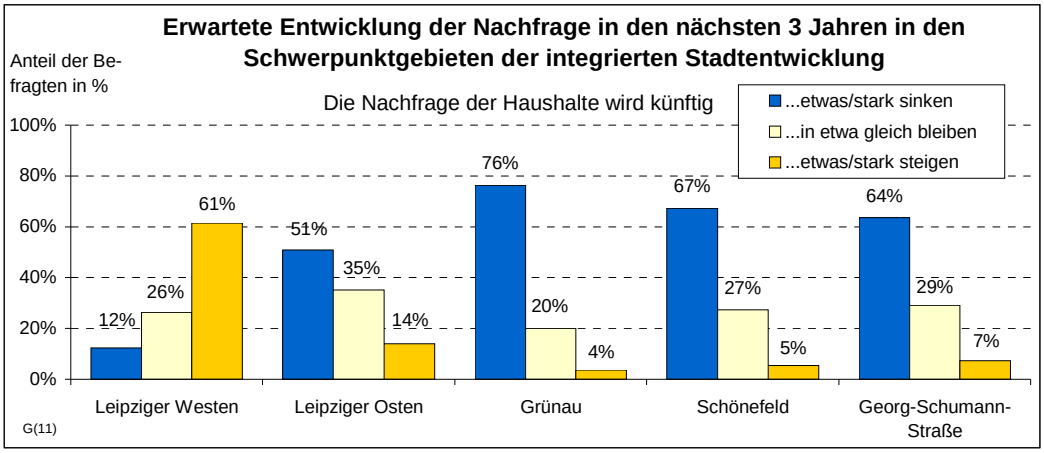
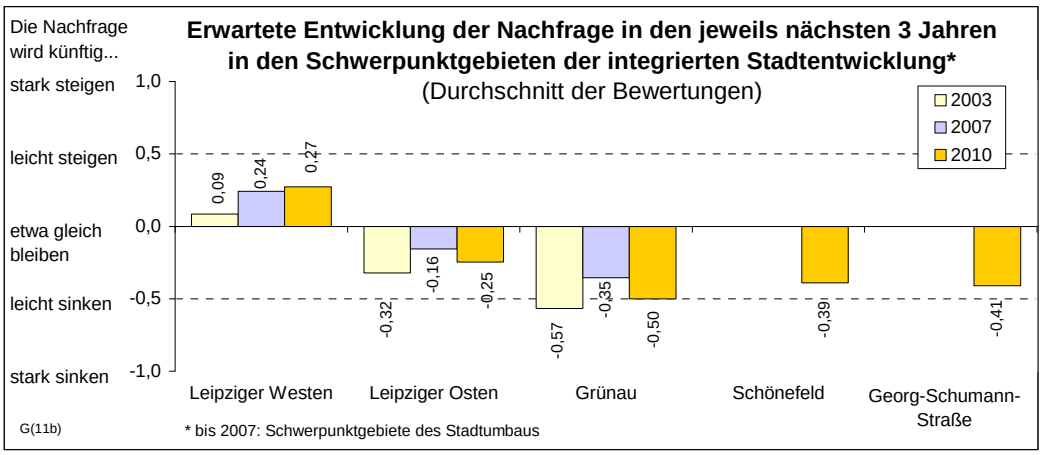


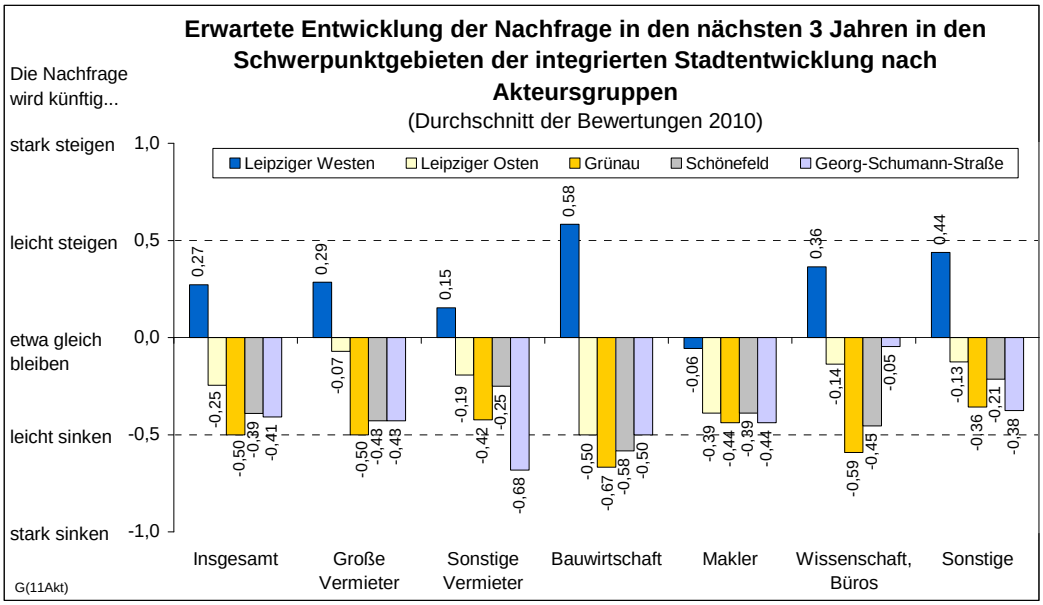
Abbildung 7



Ein Vergleich zu Einschätzungen früherer Jahre ist unter Berücksichtigung der veränderten Frageformulierung für den Leipziger Osten, den Leipziger Westen und Grünau möglich (Abbildung 7). Für den Leipziger Westen hat sich die Beurteilung der Nachfrageentwicklung seit der Befragung 2003 sukzessive verbessert. Für den Leipziger Osten und Grünau hingegen zeichnet sich im zeitlichen Verlauf eine Umkehr bei der Beurteilung der Nachfrageentwicklung ab. Nachdem in beiden Gebieten 2007 von einem weniger starken Nachfragerückgang ausgegangen wurde als 2003, gehen die Befragten 2010 wieder von einer stärker sinkenden Nachfrage aus.

Die Nachfrageentwicklung in den Schwerpunkträumen der integrierten Stadtentwicklung wird durch die verschiedenen Akteursgruppen unterschiedlich eingeschätzt (Abbildung 8). Bis auf die Makler gehen alle Experten von einer steigenden Nachfrage im Leipziger Westen aus. Für den Leipziger Osten schwanken die Einschätzungen von einer fast gleich bleibenden Nachfrage (große Vermieter) bis zu einem starken Rückgang der Nachfrage (Bauwirtschaft). Die Einschätzungen der Nachfrageentwicklung Grünaus und Schönefelds sind insgesamt einheitlicher. Alle Akteursgruppen gehen von einem mehr oder weniger starken Nachfragerückgang aus. Für die Georg-Schumann-Straße geht der überwiegende Teil der Akteursgruppen von einer negativen Nachfrageentwicklung aus, lediglich die Akteursgruppe Wissenschaft/Büros erwarten in drei Jahren eine fast unveränderte Nachfragesituation.

Abbildung 8



Darüber hinaus wurden die Experten um eine Einschätzung der künftigen Nachfragesituation in anderen Stadtvierteln gebeten. Im Ergebnis gehen sie für diese außerhalb der Schwerpunkträume der integrierten Stadtentwicklung gelegenen Viertel überwiegend von einer gleich bleibenden oder steigenden Nachfrage in den nächsten drei Jahren aus. Jeweils rund zwei Drittel der Befragten sehen für Gohlis-Süd, Musikviertel, Südvorstadt und Schleußig einen Nachfrageanstieg. Für das Waldstraßenviertel und Plagwitz rechnet jeweils etwa die Hälfte der Befragten mit einer größeren Nachfrage. Eine sinkende Nachfrage erwarten in allen Vierteln nur jeweils 2 bis 7 % der Befragten.

In einer offenen Frage konnte von den befragten Akteure Beurteilungen weiterer Stadtviertel vorgenommen werden. Als künftig verstärkt nachgefragte Stadtviertel wurden ähnlich wie 2007 mehrfach Stadtviertel im Süden und Südosten der inneren Stadt wie Connewitz, Reudnitz oder Stötteritz und das Stadtzentrum selbst genannt. Im Gegenzug wurden auch Stadtteile genannt, in denen die Wohnungsmarktakteure eine rückläufige Nachfrage erwarten. Dazu gehörten vor allem die Großwohnsiedlungen Mockau und Paunsdorf. Während Mockau bereits in vorigen Befragungen als weniger nachgefragtes Stadtviertel benannt wurde, wird Paunsdorf 2010 erstmals gehäuft als Stadtviertel mit einer künftig rückläufigen Nachfrage benannt.

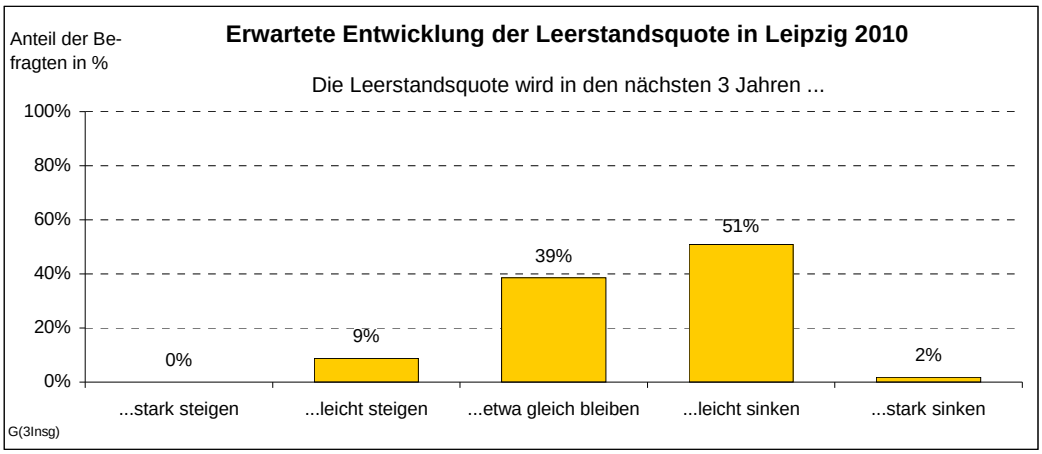
In einer weiteren offenen Frage konnten Wohnungsmarktsegmente beschrieben werden, in denen künftig eine Angebotsknappheit entstehen könnte. Eine Vielzahl der Befragten sieht eine entstehende Angebotsknappheit in sehr guten Lagen sowie in City-Lagen in Leipzig.

4. LEERSTAND

Die Leerstandsquote ist in Leipzig in den vergangenen Jahren aufgrund der wachsenden Nachfrage sowie im Ergebnis des Rückbaus von Wohnungen im Rahmen des Stadtumbaus kontinuierlich gesunken.

Mehr als die Hälfte der Befragten geht von einem weiteren leichten Rückgang der Leerstandsquote aus (Abbildung 9). Fast 40 % der Befragten vermuten, dass sich die Leerstandsquote auf dem momentanen Niveau stabilisieren wird. Jeder 11. Befragte hingegen erwartet innerhalb der nächsten drei Jahre einen leichten Anstieg der Leerstandsquote. 2007 sagte dies noch fast jeder 6. Befragte.

Abbildung 9



Aus Sicht der Befragten entwickeln sich die Leerstände in den verschiedenen Teilsegmenten des Leipziger Wohnungsmarktes sehr unterschiedlich (Abbildung 10). Die befragten Experten gehen von einer Leerstandskonzentration in den unsanierten Beständen aller Bauzeiten und im geringeren Maße in den sanierten Beständen des DDR-Wohnungsbaus aus. Für die sanierten Gründerzeitbestände, die sanierten Bestände der 1920/30er Jahre sowie den nach 1990 errichteten Wohngebäude erwarten die Experten einen weiteren Rückgang der Leerstandsquote. Insgesamt haben sich diese Unterschiede bei der Beurteilung der Leerstandsentwicklung im Vergleich zur Befragung 2007 ausgeprägt, d. h. die Entwicklungen in den genannten sanierten Beständen wird 2010 deutlich positiver gesehen, in den unsanierten Beständen deutlich negativer als noch 2007. Eine Ausnahme stellt dabei die Beurteilung der sanierten DDR-Wohnungsbaubestände dar: so wird 2010 zwar noch immer von einem Anstieg der Leerstandsquote ausgegangen, allerdings in deutlich geringerem Maße als 2007. Für unsanierte DDR-Wohnungsbaubestände sehen die Experten mit einem Durchschnittswert von 0,55 den größten Anstieg der Leerstandsquote.

Abbildung 10

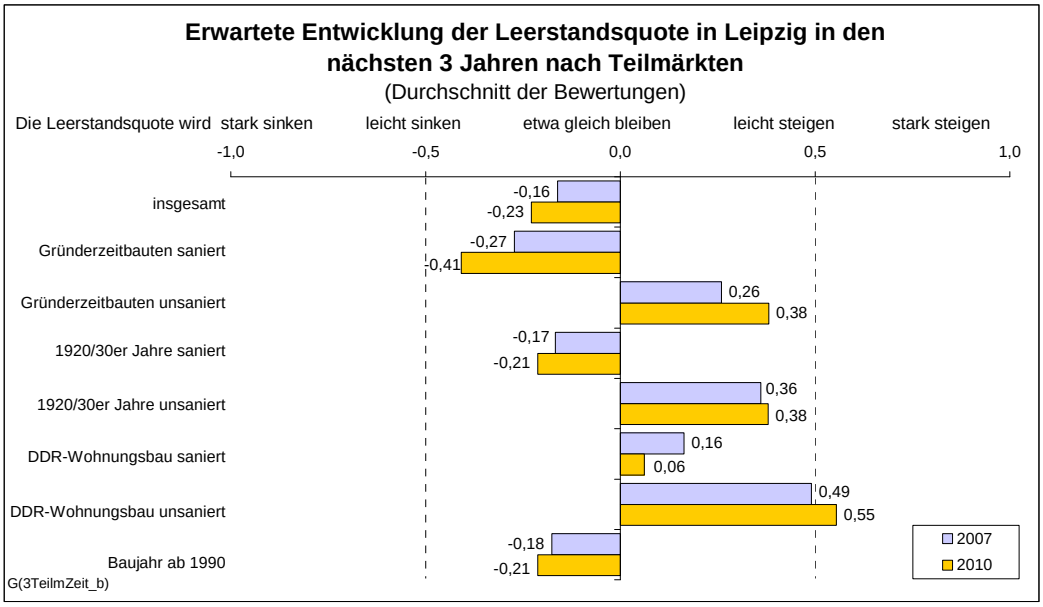
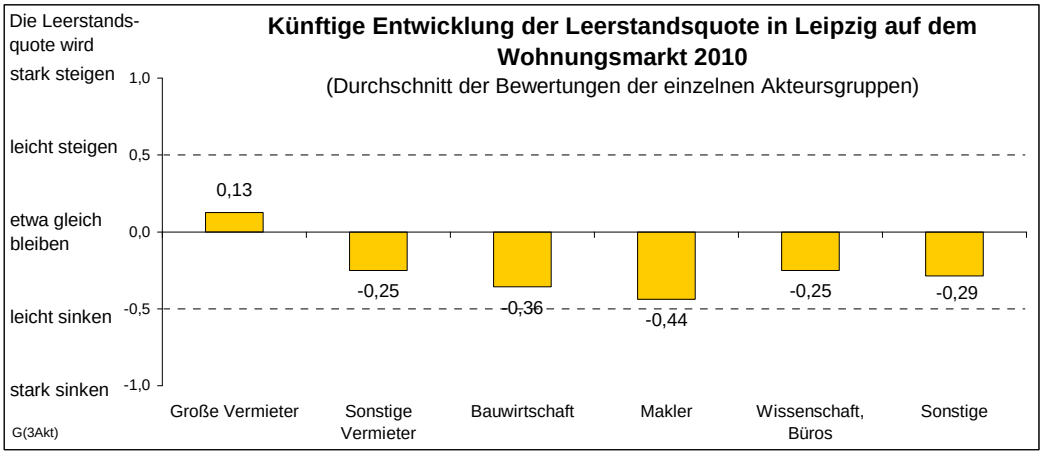


Abbildung 11



Die Einschätzungen der verschiedenen Wohnungsmarktakteure hinsichtlich der Leerstandsentwicklung differiert. Einzig die großen Vermieter gehen für den Leipziger Wohnungsmarkt insgesamt mit einem Durchschnittswert von 0,13 von einer leicht steigenden Leerstandsquote aus. Alle anderen Akteursgruppen erwarten mit Durchschnittswerten von -0,25 bis -0,44 gesamtstädtisch sinkende Leerstandsquoten.

5. NACHFRAGE DER HAUSHALTSTYPEN IN LEIPZIG

Für die Einschätzung der Vermietbarkeit von Wohnungen ist es wichtig, den unterschiedlichen Bedarf der nachfragenden Haushalte zu berücksichtigen. Daher wurden die Wohnungsmarktakteure befragt, bei welchen Haushaltstypen mit ihren spezifischen Wohnpräferenzen die aktuelle Nachfrage das Wohnungsangebot – gemessen am Leipziger Wohnungsbestand – übersteigt und bei welchen Haushaltstypen ein Überangebot an Wohnungen gesehen wird.

Trotz des insgesamt bestehenden Überangebots an Wohnraum in Leipzig wird aus Sicht der Wohnungsmarktakteure für mehrere Haushaltstypen ein knapper werdendes Angebot an Wohnungen gesehen (Abbildung 12). So gaben jeweils etwa die Hälfte der Befragten an, dass die Nachfrage von Familien mit zwei oder mehr Kindern, Beziehern von Arbeitslosengeld II bzw. Grundsicherung nach dem SGB II[1] sowie von jungen und mittleren Singlehaushalten (bis 60 Jahre) das bestehende Angebot an Wohnungen übersteigt. Damit beschreiben die Experten zum einen einen Mangel an großen Familienwohnungen, zum anderen an Wohnungen, die in Bezug auf Wohnungsgröße und Kosten für die Wohnung den Angemessenheitskriterien für die Kosten der Unterkunft entsprechen.

Im Vergleich zu 2007 ist der Anteil derer, die für Familien mit zwei und mehr Kindern eine gemessen am Angebot hohe Nachfrage sehen, von 35 % auf 52 % deutlich gewachsen. Parallel dazu sank der Anteil derer, die davon ausgehen, dass die Nachfrage dieser Haushaltsgruppe geringer ist als das Angebot, von 41 % auf 22 %. Die Einschätzung der Nachfrage von jungen und mittleren Singlehaushalten hat sich 2010 im Vergleich zur Befragung 2007 kaum verändert. Da die Haushaltsgruppe der Bezieher von Arbeitslosengeld II bzw. Grundsicherung nach dem SGB II erst 2010 in die Befragung aufgenommen wurde, ist ein zeitlicher Vergleich nicht möglich.

2007 war das größte Angebotsdefizit noch für ältere Singlehaushalte (über 60 Jahre) ausgemacht worden. 56 % der Befragten schätzten die Nachfrage der älteren Singles höher ein als das zur Verfügung stehende Angebot an Wohnungen, 2010 taten dies noch 38 % der Befragten.

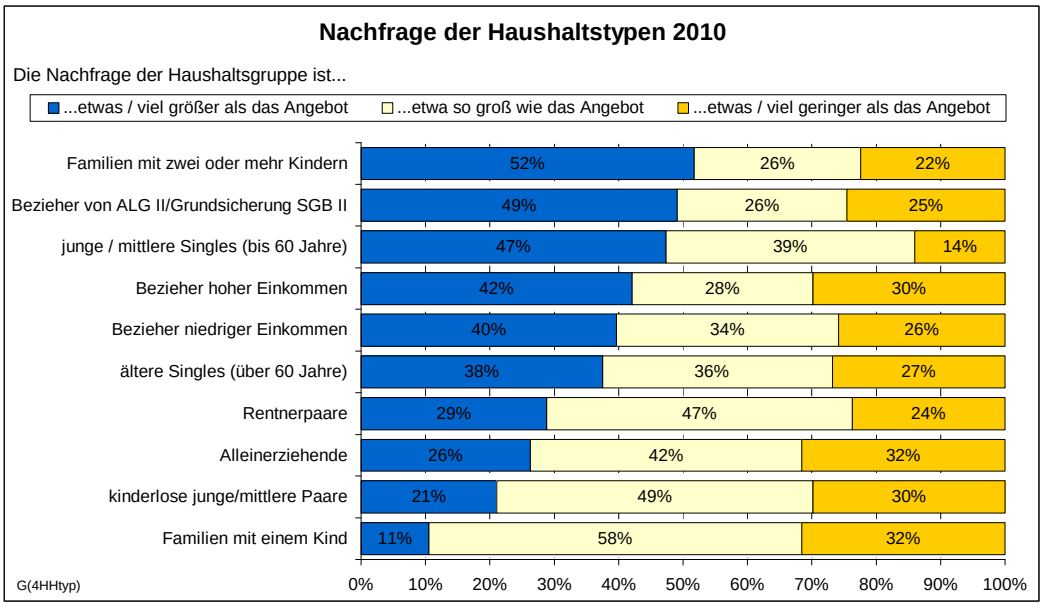
Im Vergleich zu früheren Befragungen ist über alle Nachfragegruppen hinweg die Einschätzung zurückgegangen, dass große Angebotsüberhänge bestehen. Häufiger als bei früheren Befragungen wird

[1] SGB II = Sozialgesetzbuch (SGB) Zweites Buch II

davon ausgegangen, dass sich Angebot und Nachfrage die Waage halten.

Aus Sicht der großen und sonstigen Vermieter überwiegt vor allem die Nachfrage von Beziehern von Arbeitslosengeld II bzw. Grundsicherung nach dem SGB II, Beziehern niedriger Einkommen sowie Familien mit zwei oder mehr Kindern das Angebot deutlich.

Abbildung 12



6. EINSCHÄTZUNGEN AKTUELLER UND KÜNFTIGER ENTWICKLUNGEN AUF DEM LEIPZIGER WOHNUNGSMARKT

Die Wohnungsmarktakteure wurden in der Befragung um ihre Einschätzung aktueller und künftiger Entwicklungen auf dem Leipziger Wohnungsmarkt gebeten. Sie beurteilten die künftige Entwicklung der Neubautätigkeit, der Investitionstätigkeit im Bestand und dabei mögliche Maßnahmefelder. Darüber hinaus gaben sie Einschätzungen über die Nachfrage- und Preisentwicklung auf dem Leipziger Wohnungsmarkt ab und bewerteten Entwicklungen auf dem Wohnungsmarkt vor dem Hintergrund des im Rahmen der integrierten Stadtentwicklung formulierten Zieles einer quantitativ und qualitativ nachfragegerechten Entwicklung des Wohnungsmarktes.

6.1. NEUBAUTÄTIGKEIT

Nachdem die Bautätigkeit in Leipzig Ende der 1990er Jahre ihren Höchststand erreicht hatte, stabilisiert sie sich seit 2002 auf niedrigem Niveau. Dabei entstanden zuletzt zunehmend Wohnungen im Bestand, während der Anteil neu errichteter Wohnungen zurückging (Monitoringbericht 2009). Die Mehrheit der Befragten erwartet, dass die Neubautätigkeit in den kommenden drei Jahren auf dem bisherigen (niedrigen) Niveau verbleiben wird (Abbildung 13). Ein Viertel der Befragten geht davon aus, dass die Neubautätigkeit weiter zurückgeht. Ein Fünftel der Befragten rechnet mit einer zunehmenden Neubautätigkeit.

Dabei sehen die befragten Experten durchaus unterschiedliche Entwicklungen in den Teilmärkten (Abbildung 14). Während im Geschosswohnungsbau (Miet- und Eigentumswohnungen) die Mehrheit der Befragten mit einer Abnahme der Bautätigkeit rechnet, erwarten sie für den Ein- und Zweifamilienhausbau mehrheitlich mindestens eine gleich bleibende Entwicklung (40 % der Befragten) mit einer Tendenz zu einer zunehmenden Bautätigkeit (37 % der Befragten).

Abbildung 13

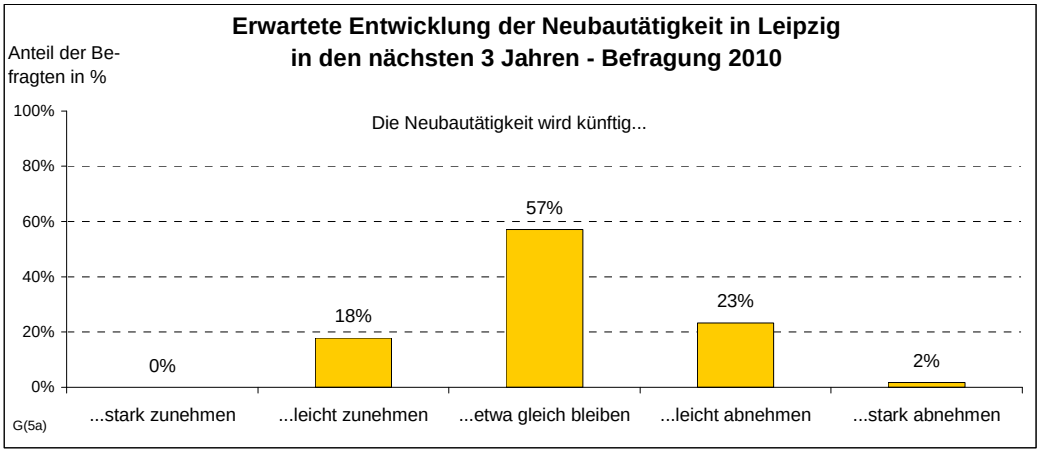
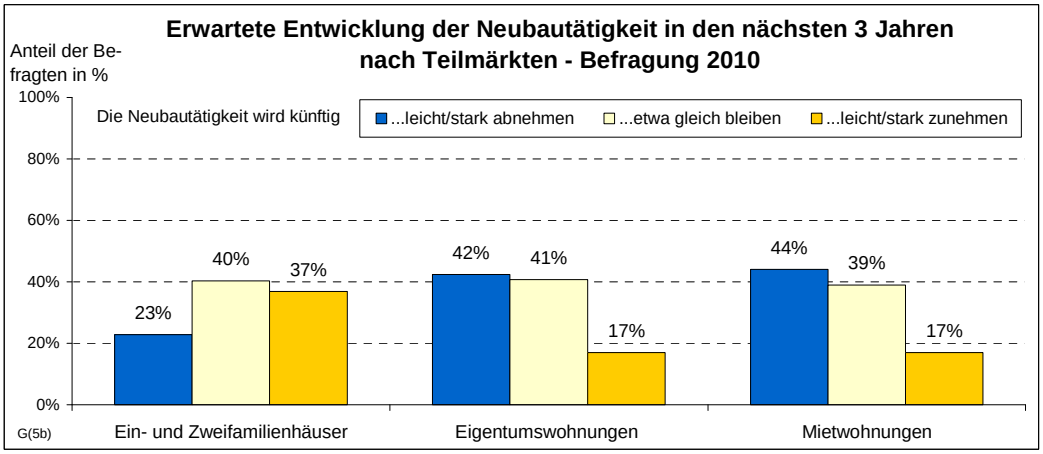


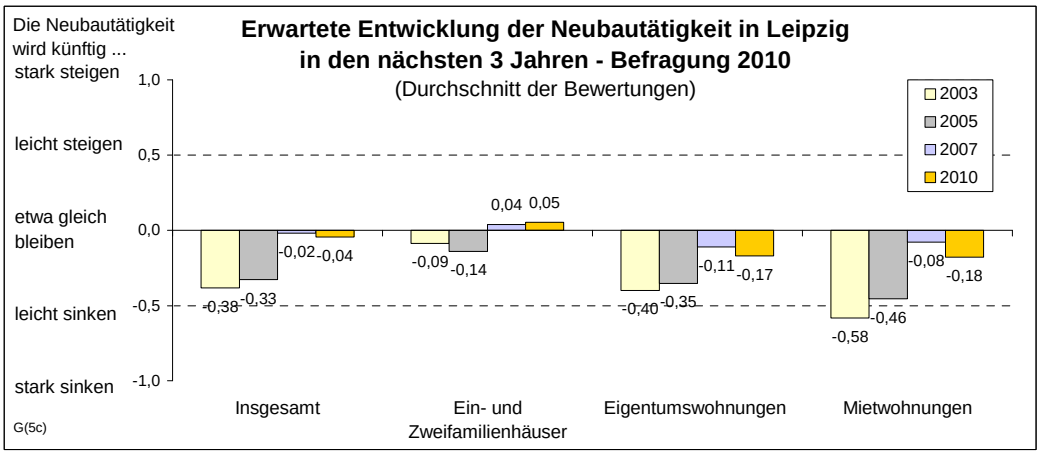
Abbildung 14



2007 erwarteten noch deutlich mehr Experten (+11 %-Punkte) eine Zunahme der Neubautätigkeit insgesamt. Im Vergleich zu 2007 hat sich 2010 insbesondere die Einschätzung der Neubautätigkeit im Segment der Eigentums- und Mietwohnungen verschoben. So gingen die Experten 2007 in beiden Segmenten noch überwiegend von einer gleich bleibenden Entwicklung aus, während 2010 jeweils die Mehrzahl der Befragten (+10 %-Punkte) eine abnehmende Bautätigkeit erwarten.

Im Zeitverlauf (Abbildung 15) stellen die aktuellen Einschätzungen zur künftigen Neubautätigkeit in den Teilmärkten Eigentums- und Mietwohnungen eine Trendwende dar: von 2003 bis 2007 stiegen die Durchschnittswerte kontinuierlich, 2010 hingegen sanken sie in beiden Teilmärkten. Für den Teilmarkt der Ein- und Zweifamilienhäuser wird wie 2007 im Durchschnitt mit einer etwa gleich bleibenden künftigen Entwicklung der Bautätigkeit gerechnet.

Abbildung 15



6.2. INVESTITIONSTÄTIGKEIT IM MIETWOHNUNGSBESTAND

Bei der Einschätzung der Investitionstätigkeiten im Mietwohnungsbestand in den nächsten drei Jahren geben die Wohnungsmarktakteure eine ähnliche Beurteilung ab wie für die Neubautätigkeit. 39 % der Befragten erwartet, dass die Bestandsinvestitionen etwa gleich bleiben. 37 % der Befragten rechnen zukünftig mit einem Rückgang der Investitionen im Mietwohnungsbestand (Abbildung 16), 2007 taten das nur 17 % der Experten. Im Gegenzug dazu sank die Zahl derer, die eine zunehmende Investitionstätigkeit erwarten, von 45 % im Jahr 2007 auf nun 24 %.

Abbildung 16

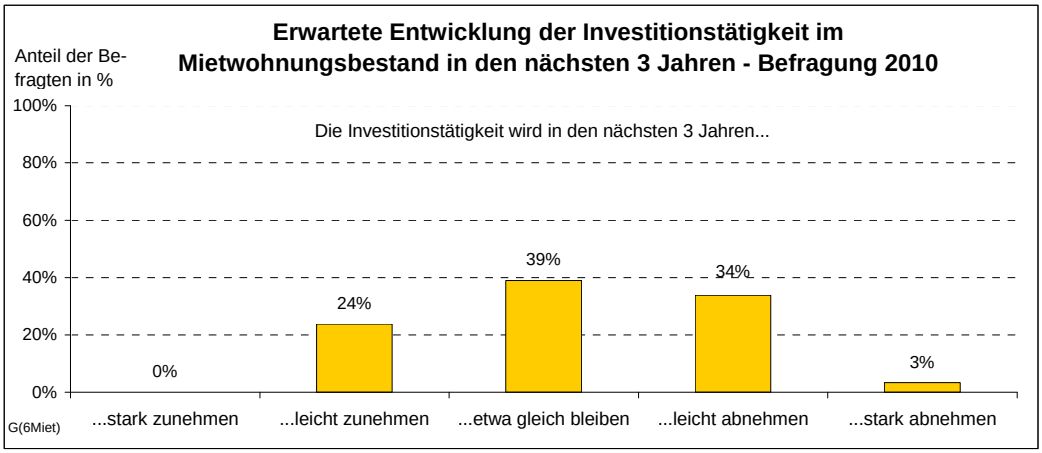
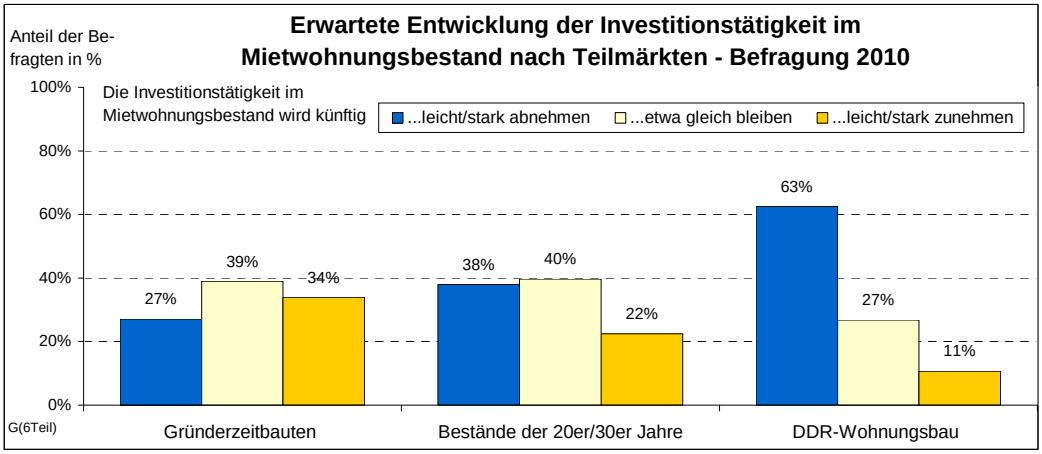


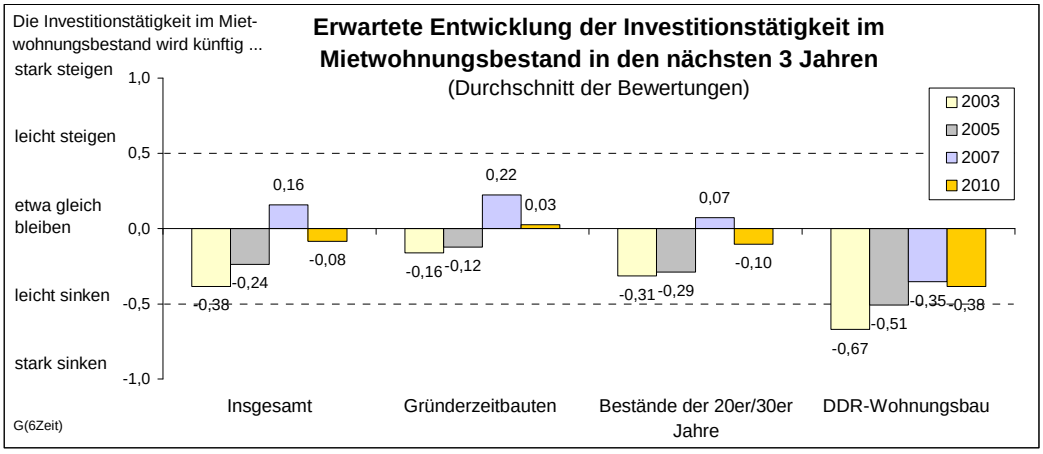
Abbildung 17



In keinem der einzelnen Teilmärkte Gründerzeitbauten, Bestände der 1920er/1930er Jahre und DDR-Wohnungsbau geht eine Mehrheit in der Zukunft von einer verstärkten Investitionstätigkeit aus (Abbildung 17). Für den Gründerzeitbestand und den Bestand der 1920er/1930er Jahre erwarten jeweils 40 % der Experten in den nächsten drei Jahren gleich bleibende Investitionen. 2007 hingegen ging man überwiegend von steigenden Investitionen in beiden Teilmärkten aus. Für die Gründerzeitbauten sank der Anteil derjenigen, die steigende Investitionen vermuteten, von 52 % auf 34 %, für die Bestände der 1920er/1930er Jahre von 39 % auf 22 %. Parallel dazu verstärkte sich die Ansicht unter den Befragten, dass in beiden Teilmärkten die Investitionstätigkeit zurückgeht. Für den DDR-Wohnungsbestand erwartet die Mehrheit der Wohnungsmarktakteure (63 %) wie in den Vorjahren auch künftig einen Rückgang der Investitionstätigkeit.

Ähnlich wie bei der Beurteilung der Neubautätigkeit in den kommenden Jahren ist auch bei der Einschätzung künftiger Investitionen in den Bestand eine Trendumkehr hin zu einem Rückgang der Investitionstätigkeit zu beobachten (Abbildung 18).

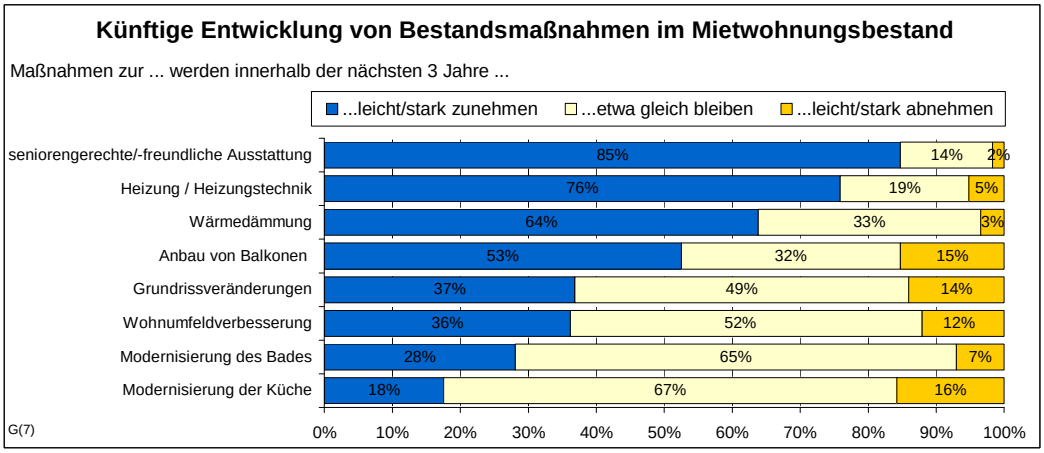
Abbildung 18



In der diesjährigen Befragung wurden die Experten erstmals um ihre Einschätzung gebeten, in welchen Maßnahmefeldern sich die Investitionstätigkeiten im Mietwohnungsbestand in den kommenden Jahren verstärken werden, in welchen sie gleich bleiben oder zurückgehen.

Die Experten waren sich weitgehend darin einig, dass künftig stärker in eine seniorengerechte bzw. -freundliche Ausstattung des Wohnungsbestandes investiert wird (Abbildung 19). Hier gingen 85 % der Befragten von zunehmender und nur 2 % von sinkender Investitionstätigkeit aus. Auch Bestandsinvestitionen, die helfen Energie einzusparen und Energiekosten zu senken, wie Investitionen in Heizung und Heiztechnik von Gebäuden oder die Wärmedämmung von Gebäuden, nehmen nach mehrheitlicher Auffassung der Experten in den nächsten Jahren zu (76 % bzw. 64 %). Mehr als die Hälfte der befragten Experten erwartet, dass künftig mehr in den Anbau von Balkonen investiert wird. Damit wird der Tatsache Rechnung getragen, dass der Balkon ein nachgefragtes Ausstattungsmerkmal für Wohnungen in Leipzig ist. Bei den übrigen Maßnahmen (Wohnumfeldverbesserungen, Grundrissveränderungen, Modernisierung des Bades, Modernisierung der Küche) geht die Mehrheit der Befragten von gleichbleibenden Investitionen aus.

Abbildung 19



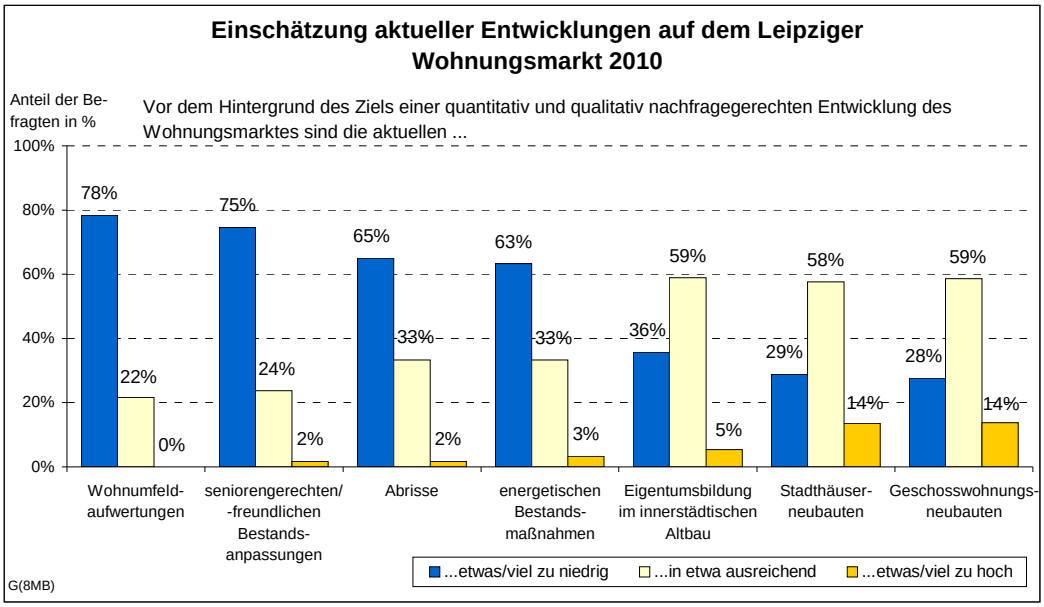
6.3. AKTUELLE WOHNUNGSMARKTENTWICKLUNGEN IM KONTEXT EINES NACHFRAGEGERECHTEN WOHNUNGSMARKTES

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. Sanierungsmaßnahmen, Neubau, Abriss oder Aufwertung, beurteilen.

Die Mehrheit der befragten Experten beurteilen die aktuellen Maßnahmen zur Wohnumfeldaufwertung (78 %) und zur Anpassung des Wohnungsbestandes (energetische Sanierung 75 %, seniorenfreundli-

che Anpassung 63 %) als nicht ausreichend (Abbildung 20). Korrespondierend dazu wird von den Experten für die Anpassung des Wohnungsbestandes unter energetischen Gesichtspunkten sowie im Hinblick auf die wachsende Nachfrage nach seniorenfreundlichen Wohnungen auch eine künftig steigende Investitionstätigkeit erwartet. Anders verhält es sich bei Maßnahmen zur Wohnumfeldaufwertung. Diese werden zwar von 78 % der Befragten als derzeit zu gering eingestuft, jedoch geht nur ein Drittel der Befragten von zunehmenden Investitionen in diesem Bereich aus. Vor dem Hintergrund begrenzter finanzieller Ressourcen werden demnach Investitionen eher zur Anpassung der Wohnungsbestände geplant als zur Aufwertung des Wohnumfeldes.

Abbildung 20



Der Umfang von Wohnungsabrissen wird im Hinblick einer quantitativ und qualitativ nachfragegerechten Wohnungsmarktentwicklung von zwei Dritteln der Wohnungsmarktakteure für zu gering erachtet. Ein Drittel schätzt die Abrisse von Wohnungen derzeit als ausreichend ein. Nur 2 % der Befragten sind der Meinung, dass zu viele Wohnungen abgerissen werden. Die Frage nach einer Einschätzung des Umfangs von Wohnungsabrissen in Leipzig wurde in früheren Jahren in Bezug auf den Stadtumbau gestellt. Im zeitlichen Vergleich ist danach die Zahl derer, die die Abrisszahlen als zu gering erachten, von 80 % im Jahr 2007 auf nun 65 % zurückgegangen.

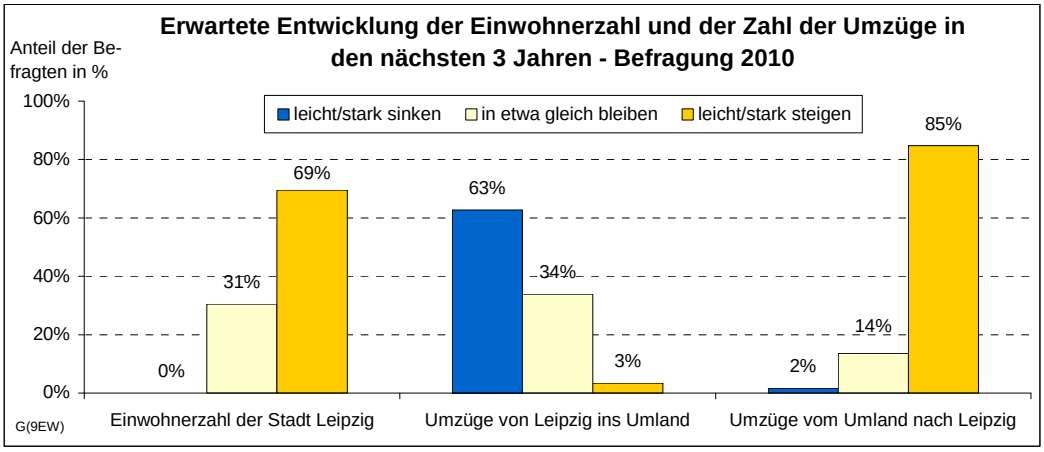
Als überwiegend ausreichend schätzen die Wohnungsmarktakteure den Neubau von Stadthäusern und von Wohnungen im Geschosswohnungsbau sowie die Maßnahmen zur innerstädtischen Eigentumsbildung im Altbausegment ein. So äußerten sich jeweils knapp 60 % der Befragten.

6.4. KÜNFTIGE ENTWICKLUNGEN AUF DEM LEIPZIGER WOHNUNGSMARKT

Der Fragebogen an die Wohnungsmarktakteure enthielt neben den marktspezifischen Fragen auch Fragen zu einigen den Leipziger Wohnungsmarkt beeinflussenden Entwicklungen wie Bevölkerungsentwicklung, Kaufkraft, Immobilienpreise und Nachfragepräferenzen.

Ein Großteil der befragten Wohnungsmarktakteure (69 %) erwartet, dass die positive Einwohnerentwicklung Leipzigs in den nächsten Jahren anhält (Abbildung 21). Kein Befragter geht von einem Einwohnerrückgang aus. Insbesondere die Wanderungsbilanz mit dem Umland wird positiv zugunsten Leipzigs eingeschätzt. So gehen 63 % der Befragten von steigenden Zuzügen aus dem Umland und 85 % von sinkenden Fortzügen ins Umland aus. Im Vergleich zur Befragung 2007 ist dabei vor allem der Anteil derer gestiegen (+ 29 %-Punkte), die von einem vermehrten Zuzug aus dem Umland ausgehen. Damit wird die Einwohnerentwicklung insgesamt noch positiver eingeschätzt als vor drei Jahren.

Abbildung 21



Entsprechend dem erwarteten Einwohnerzuwachs geht mehr als die Hälfte der Wohnungsmarktakteure auch von einer steigenden Nachfrage, weitere 44 % der Befragten zumindest von einer gleich bleibenden Nachfrage der Haushalte aus (Abbildung 22). In Anbetracht des anhaltenden Trends zu kleineren Haushalten erwarten die befragten Experten nach wie vor eine steigende Nachfrage nach kleinen Mietwohnungen. Im Gegensatz zu 2007 sieht eine Mehrheit der Befragten (44 %) 2010 jedoch auch eine wachsende Nachfrage nach großen Wohnungen (Abbildung 23). Dies korrespondiert mit der Einschätzung von der Hälfte der Befragten, dass für Familien mit zwei oder mehr Kindern die Nachfrage (etwas) höher als das Wohnungsangebot in Leipzig ist. Zudem erwartet ein Großteil der Befragten (88 %), dass die Nachfrage nach seniorengerechten Wohnungen steigen wird.

Nach Ansicht der Mehrheit der Befragten (49 %) wird die Kaufkraft der Nachfrager in den nächsten drei Jahren gleich bleiben. Etwa 40 % der Befragten erwarten einen Kaufkraftrückgang. Damit ging erstmals im Wohnungsmarktbarometer nicht die Mehrheit von einer sinkenden Kaufkraft aus. 2005 erwarteten noch 70 % der Befragten einen Kaufkraftrückgang.

Abbildung 22

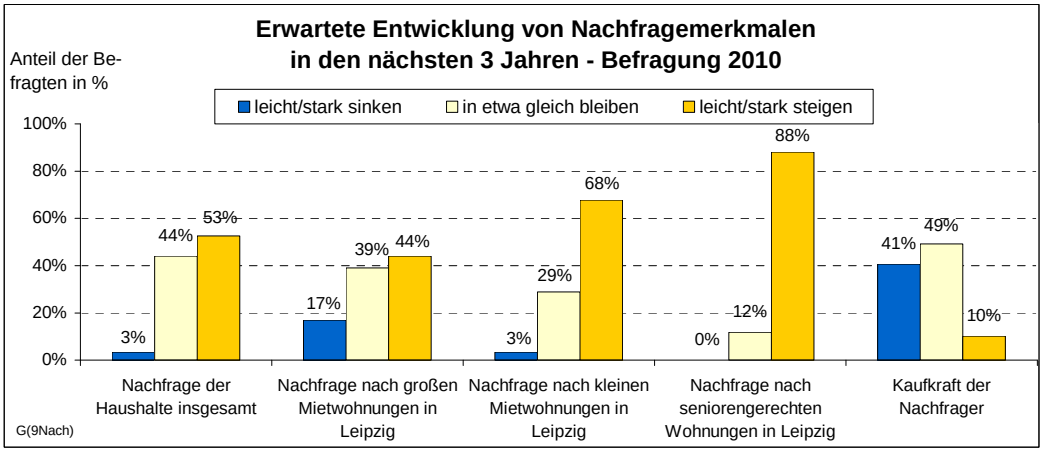
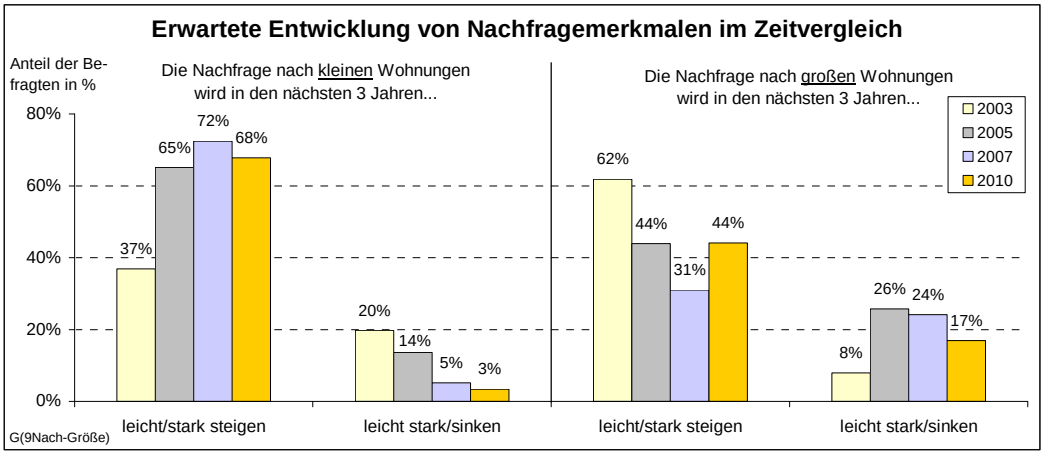


Abbildung 23



In Bezug auf die Wohnungsmieten werden für die einzelnen Teilmärkte unterschiedliche Entwicklungen erwartet (Abbildung 24). Für Wohnungen in sanierten Altbauten gehen knapp zwei Drittel der Befragten in den kommenden Jahren steigende Kaltmieten aus. Im Vergleich zur letzten Befragung 2007 sank ihr Anteil allerdings um 7 %-Punkte zugunsten der Annahme von gleich bleibenden Kaltmieten. Für Wohnungen in sanierten Plattenbauten und in nach 1990 errichteten Wohngebäuden rechnen die Wohnungsmarktakteure mehrheitlich mit gleich bleibenden Mieten. Im sanierten Plattenbau geht allerdings auch ein Drittel der Befragten von sinkenden Kaltmieten aus. Bei Wohnungen in nach 1990 errichteten Gebäuden erwarten 34 % der Experten steigende Kaltmieten. Dieser Anteil ist im Vergleich zum letzten Wohnungsmarktbarometer wieder zurückgegangen. Der Lage der Wohnung bzw. des Wohngebietes wird auch künftig eine weiter wachsende Bedeutung beigemessen.

Abbildung 24

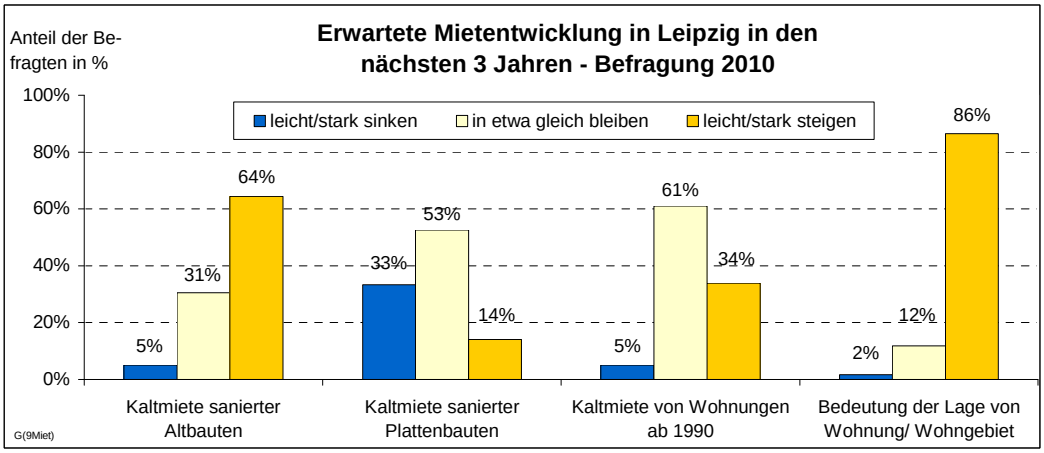
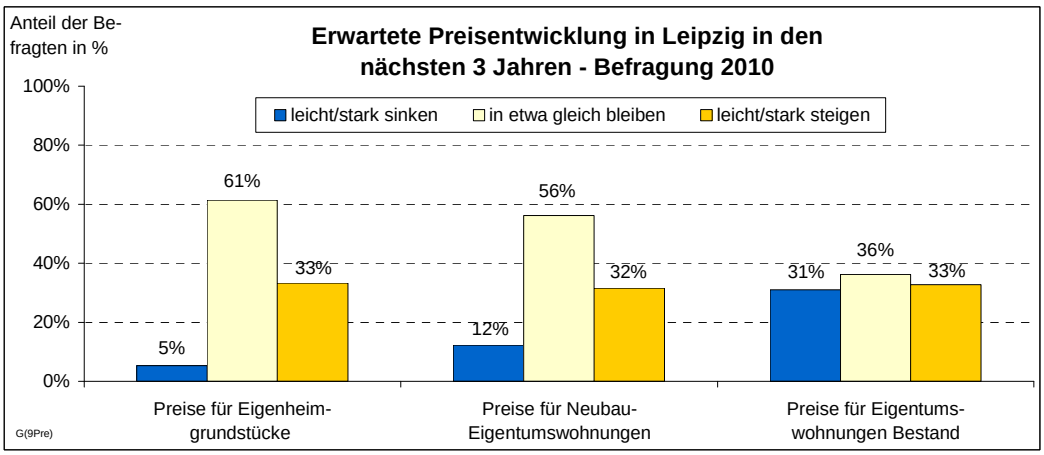


Abbildung 25



Für Eigenheimgrundstücke gehen die befragten Experten in den nächsten drei Jahren überwiegend von gleich bleibenden Immobilienpreisen aus (Abbildung 25). 2007 noch erwartete die Mehrheit künftig steigende Grundstückspreise, in diesem Jahr tun dies 33 % der Befragten. Die Preisentwicklung für Neubaueigentumswohnungen wird 2010 so eingeschätzt wie 2007: mehr als die Hälfte der Befragten erwartet ein stabiles Preisniveau und ein Drittel geht von steigenden Preisen aus. Bei Eigentumswohnungen im Bestand gehen die Ansichten der befragten Experten hinsichtlich der Preisentwicklung auseinander. Etwa je ein Drittel der Befragten geht von sinkenden, gleich bleibenden oder steigenden Preisen für Eigentumswohnungen im Bestand aus. In den Vorjahren zeichnete sich stets eine Tendenz zu gleich bleibenden bis leicht steigenden Preisen ab.

7. KÜNFTIGE ENTWICKLUNGEN IM LEIPZIGER UMLAND

Neben Einschätzungen zum Leipziger Wohnungsmarkt befasst sich ein kleiner Teil der Befragung auch mit Entwicklungen im Leipziger Umland.

Nach Ansicht der Mehrzahl der befragten Wohnungsmarktakteure wird in den nächsten drei Jahren im Leipziger Umland der Wohnungsleerstand zunehmen (Abbildung 26). Der Anteil derer, die von zunehmendem Leerstand ausgeht, ist im Vergleich zu 2007 um mehr als 20 %-Punkte auf inzwischen 69 % gewachsen. Sinkende Leerstände hingegen erwarten nur noch 3 % der Befragten. Diese Aussage korrespondiert mit den von den Befragten häufig erwarteten zunehmenden Fortzügen nach Leipzig sowie den sinkenden Zuzügen aus Leipzig. Im Gegenzug zu den erwarteten steigenden Wohnungsleerständen geht die Mehrheit der Befragten in den nächsten drei Jahren von einem Rückgang der Bautätigkeit im Umland aus.

Abbildung 26

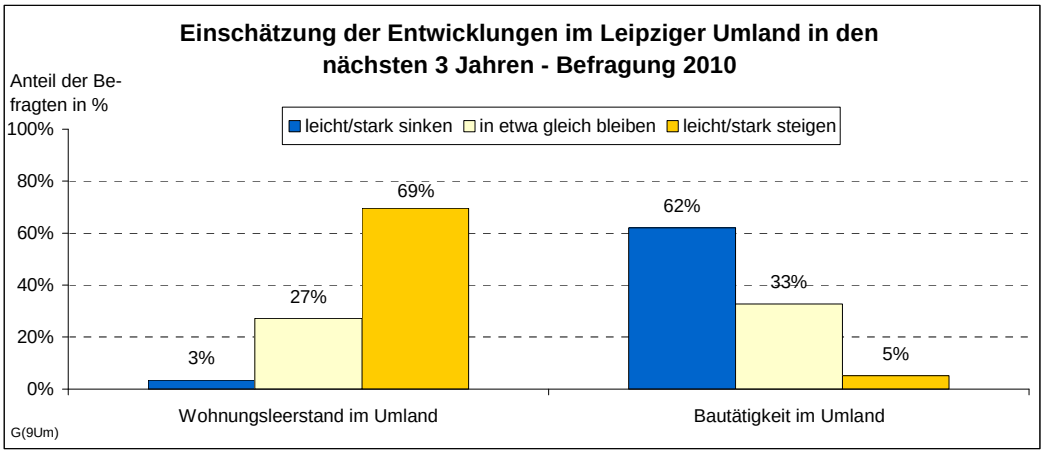
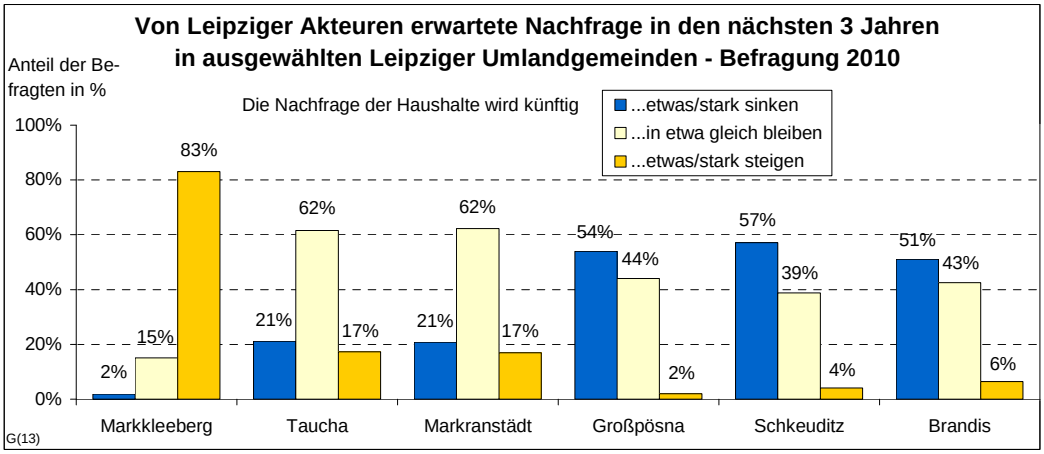


Abbildung 27



Gefragt nach den Perspektiven der Nachfrageentwicklung in ausgewählten Umlandgemeinden in den kommenden drei Jahren ergibt sich ein differenziertes Bild (Abbildung 27). Noch ausgeprägter als in den Vorjahren sieht eine große Mehrheit der Befragten eine wachsende Nachfrage der Haushalte in Markkleeberg. Für Markranstädt und Taucha erwarten je ca. 60 % der Experten, dass die Nachfrage der Haushalte auf dem momentanen Niveau verbleibt. Für die Gemeinden Großpösna, Schkeuditz und Brandis gehen jeweils mindestens die Hälfte der Befragten von einer sinkenden Nachfrage der Haushalte aus, nur wenige Befragte sehen in den nächsten drei Jahren Nachfragezuwächse. Für Großpösna war die Einschätzung der Experten 2007 noch deutlich positiver, als die Mehrheit von einer künftig gleich bleibenden Nachfrage ausging. Für Schkeuditz und Brandis haben sich die Einschätzungen nur geringfügig verändert. 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.