Wohnungsmarkt im Umbruch

Leipzig. Durch die stetig wachsende Einwohnerzahl ist auch der Wohnungsmarkt der inzwischen größten sächsischen Stadt in Bewegung geraten. Die Leerstandsrate ist innerhalb eines Jahres um 4% zurückgegangen, und vor allem junge Leute zieht es in die Stadt.

Ein Schmuckstück geworden und entsprechend begehrt: das Interdruck-Palais. Bild: CG

Im April dieses Jahres konnten die Leipziger Lokalblätter jubeln. Das Landesamt für Statistik veröffentlichte das Ergebnis der Bevölkerungsfortschreibung auf Basis der Zensusdaten vom 9. Mai 2011 und dabei schlug Leipzig mit 530.761 Einwohnern die Landeshauptstadt Dresden knapp aus dem Feld (Dresden: 530.409 Einwohner, Stand November 2013). Bereits im dritten Jahr in Folge wächst Leipzigs Bevölkerung um mehr als 10.000 Einwohner. Das ist vor allem dem Zuzug junger Leute zu verdanken, bei denen Leipzig wegen seiner lebendigen Kunst- und Kulturszene mitunter angesagter ist als das etabliertere Berlin. Schon vor zwei Jahren beschrieb die New York Times Leipzig als das „bessere Berlin". In den reichlich vorhandenen leer stehenden Fabriken der eher beschaulichen Stadt haben sich Künstler Ateliers und Ausstellungsräume eingerichtet, es finden Konzerte oder andere Veranstaltungen abseits des Mainstreams statt.

> Leipzig ist das bessere Berlin, schreibt die New York Times

Die Attraktivität der Stadt für junge Leute zeigt sich auch an der Zahl der Studienbewerber. Im Wintersemester 2013/2014 registrierte die Uni Leipzig so viele Bewerber wie nie zuvor: Auf 7.250 Studienplätze kamen 41.000 Bewerber. 28.000 Studenten sind insgesamt an der Uni Leipzig immatrikuliert.

Die wachsende Beliebtheit Leipzigs als Wohnort lässt Stück für Stück den Leerstand schrumpfen: Von 329.559 Wohnungen standen Ende 2012 nach Schätzungen der Stadt um die 27.000 leer. Das klingt viel, doch wie der aktuelle Monitoringbericht Wohnen 2013/2014 für Leipzig zeigt, ist der Leerstand erheblich zurückgegangen. Die Auswertung der Zensus-Ergebnisse, die in den Bericht einflossen, ergab nämlich, dass der Wohnungsbestand 2011 um 12.000 Einheiten größer war als angenommen. Statt der zuvor offiziell kommunizierten Bestandszahl von 316.643 Wohnungen standen stadtweit also knapp 328.900 Einheiten zur Verfügung, davon wiederum waren 39.800 oder 12,1% nicht vermietet. Aktuell entspricht die Zahl leer stehender Wohnungen dagegen noch 8%, das heißt fast 13.000 Einheiten weniger als im Mai 2011.

Wenn Leipzig weiter wächst wie bisher, könnte der Leerstand schnell abgebaut werden. Die regelmäßig im Rahmen des Wohnungsmarktbarometers von der Stadt befragten Akteure auf dem lokalen Immobilienmarkt gehen mehrheitlich davon aus, dass 2015 Angebot und Nachfrage für Wohnraum ausgeglichen sein werden. Die Stadtverwaltung Leipzigs reagiert auf die Entwicklung und will in diesem Jahr ihr wohnungspolitisches Konzept fortschreiben, damit künftig keine Engpässe entstehen und Entwicklungsschwerpunkte gesetzt werden können. Denn bis 2030 wird die Zahl der Einwohner der aktuellen Bevölkerungsprognose der Stadt zufolge auf 600.000 steigen. Zum einen wird es demnach auch künftig Wanderungsgewinne geben, zum anderen voraussichtlich, dank der besonders starken Zuwanderung von 18- bis 35-Jährigen, auch die Zahl der Geburten weiter zunehmen. Schon im letzten Jahr machte der Anteil der 18- bis 25-Jährigen mehr als die Hälfte des gesamten Wanderungsgewinns von 11.349 Menschen aus. Fast 2.900 Einwohner kamen in der Altersgruppe der 25- bis 35-Jährigen hinzu. Die Verjüngungskur senkte das Durchschnittsalter der Leipziger von 44 auf 43,6 Jahre. Zwar lag 2013 die Zahl der Sterbefälle noch etwas höher als die Zahl der Geburten. Doch „das Geburtendefizit von 122 Personen ist das geringste der Nachwendezeit", wie es im Monitoringbericht der Stadt heißt.

Der Bericht verarbeitet Zahlenmaterial aus unterschiedlichen Quellen, von den Angebotsmieten, die im Portal von ImmobilienScout24 aufgerufen werden, bis hin zu Daten aus dem Einwohnermelderegister. Letztere geben nicht nur Aufschluss über die Einwohnerentwicklung nach Altersgruppen, sondern auch über Wanderungsbewegungen zwischen den einzelnen Ortsteilen.

Bei Studenten und jungen Familien besonders beliebt ist beispielsweise der weitgehend durch eine geschlossene Gründerzeitbebauung geprägte Ortsteil Schleußig südlichwestlich vom Stadtzentrum. Von der Weißen Elster und dem Elsterflussbett eingerahmt, ist Schleußig nur über Brücken erreichbar und nicht nur wegen der Lage am Wasser, sondern auch wegen des Clara-Zetkin-Parks und des angrenzenden Naturschutzgebiets Elster- und Pleiße-Auewald attraktiv. Mit einem Durchschnittsalter der Bewohner von 35,5 Jahren ist Schleußig der jüngste Stadtteil von Leipzig.

> Rund ums Zentrum werden die höchsten Mieten erzielt

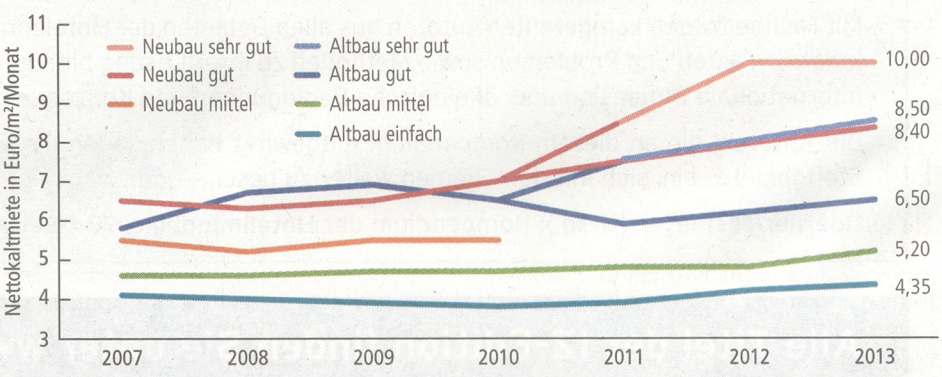
Im Schnitt fast 20 Jahre älter (55,2 Jahre) sind die Bewohner des Plattenviertels Grünau-Ost. Die Plattenquartiere in Leipzigs Westen werden nicht nur durch eine überalterte Bewohnerschaft, sondern teils auch durch überdurchschnittlich hohe Leerstände geprägt. Die Abwanderung konnte jedoch auch in diesen Vierteln gestoppt werden. Grünau-Nord und Grünau-Mitte wiesen 2013 beispielsweise ein ausgeglichenes Wanderungssaldo aus. Einwohnerverluste mussten nur wenige Ortsteile in Leipzig überwiegende Mehrzahl konnte neue Bewohner gewinnen.

Die anhaltende Zahl der Zuzüge spiegelt sich natürlich auch in den Vermietungspreisen wider *(siehe Grafik „Neuvermietungspreise klettern nach oben")*. Während die durchschnittliche Nettokaltmiete der kommunalen Bürgerbefragung zufolge nur bei 5,08 Euro/m² lag, kosteten neu vermietete Wohnungen im vergangenen Jahr je nach Wohnwert und Lage im Schnitt zwischen 4,35 Euro (einfacher Wohnwert) und 8,50 Euro/m² (sehr guter Wohnwert) im Altbau und zwischen 6,50 und 10 Euro/m² im Neubau. Bei bestehenden Mietverträgen sind nach Angaben der Stadt Wohnungen im Zentrum am teuersten. Hier werden im Schnitt 5,80 Euro/m² verlangt. In anderen beliebten Vierteln wie Schleußig, Plagwitz oder der Südvorstadt reichen die Mieten mit 5,40 bis 5,80 Euro/m² nah an den oberen Durchschnittswert heran. In Grünau, Möckern oder Leutzsch liegen sie dagegen unter 4,60 Euro/m².

Bei Neuvermietungen können vor allem in Innenstadtlagen und für kleine Wohneinheiten hohe Mieten aufgerufen werden. Das bestätigt auch Jürgen Kutz, Geschäftsführer der CG-Gruppe, des derzeit größten Projektentwicklers in Leipzig. Für durchschnittlich 9,45 Euro/m² im Altbau und 10,75 Euro/m² im Neubau werden Wohnungen im frisch fertiggestellten Interdruck-Palais Ecke Salomonstraße/Dresdner Straße angeboten. Ausgegangen waren die Entwickler bei dem zum Wohnhaus umgebauten und durch einen Neubau ergänzten früheren Druckereigebäude ursprünglich von Einstiegsmieten in Höhe von 7,90 Euro/m² für die 119 Altbauwohnungen und 8,60 Euro/m² für die 57 neu gebauten Einheiten. **mv**

Neuvermietungspreise klettern nach oben

Leipziger Monatsmieten nach Baualter und Wohnwert 2007 bis 2013



Erst-/Wiedervermietung, nicht geförderte Dreizimmerwohnung mit ca. 70 m², ab 2011 Unterscheidung zwischen gutem und sehr gutem Wohnwert.

© Immobilien Zeitung; Quelle: IVD