

**Maria Schulze**

# Trends am Mietwohnungsmarkt Leipzig

**Diplomarbeit**

## **Bibliografische Information der Deutschen Nationalbibliothek:**

Bibliografische Information der Deutschen Nationalbibliothek: Die Deutsche Bibliothek verzeichnet diese Publikation in der Deutschen Nationalbibliografie; detaillierte bibliografische Daten sind im Internet über <http://dnb.d-nb.de/> abrufbar.

Dieses Werk sowie alle darin enthaltenen einzelnen Beiträge und Abbildungen sind urheberrechtlich geschützt. Jede Verwertung, die nicht ausdrücklich vom Urheberrechtsschutz zugelassen ist, bedarf der vorherigen Zustimmung des Verlanges. Das gilt insbesondere für Vervielfältigungen, Bearbeitungen, Übersetzungen, Mikroverfilmungen, Auswertungen durch Datenbanken und für die Einspeicherung und Verarbeitung in elektronische Systeme. Alle Rechte, auch die des auszugsweisen Nachdrucks, der fotomechanischen Wiedergabe (einschließlich Mikrokopie) sowie der Auswertung durch Datenbanken oder ähnliche Einrichtungen, vorbehalten.

Copyright © 1999 Diplomica Verlag GmbH  
ISBN: 9783832428402

**Maria Schulze**

# **Trends am Mietwohnungsmarkt Leipzig**



---

Maria Schulze

# Trends am Mietwohnungsmarkt Leipzig

Diplomarbeit  
an der Universität Leipzig  
Fachbereich Wirtschaftswissenschaften  
Lehrstuhl für Grundstücks- und Wohnungswirtschaft  
Dezember 1999 Abgabe



**Diplomarbeiten Agentur**  
Dipl. Kfm. Dipl. Hdl. Björn Bedey  
Dipl. Wi.-Ing. Martin Haschke  
und Guido Meyer GbR

Hermannstal 119 k  
22119 Hamburg

agentur@diplom.de  
www.diplom.de

ID 2840

Schulze, Maria: Trends am Mietwohnungsmarkt Leipzig / Maria Schulze -  
Hamburg: Diplomarbeiten Agentur, 2000  
Zugl.: Leipzig, Universität, Diplom, 1999

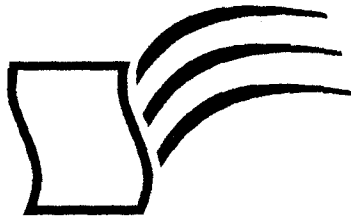
---

Dieses Werk ist urheberrechtlich geschützt. Die dadurch begründeten Rechte, insbesondere die der Übersetzung, des Nachdrucks, des Vortrags, der Entnahme von Abbildungen und Tabellen, der Funksendung, der Mikroverfilmung oder der Vervielfältigung auf anderen Wegen und der Speicherung in Datenverarbeitungsanlagen, bleiben, auch bei nur auszugsweiser Verwertung, vorbehalten. Eine Vervielfältigung dieses Werkes oder von Teilen dieses Werkes ist auch im Einzelfall nur in den Grenzen der gesetzlichen Bestimmungen des Urheberrechtsgesetzes der Bundesrepublik Deutschland in der jeweils geltenden Fassung zulässig. Sie ist grundsätzlich vergütungspflichtig. Zuwiderhandlungen unterliegen den Strafbestimmungen des Urheberrechtes.

Die Wiedergabe von Gebrauchsnamen, Handelsnamen, Warenbezeichnungen usw. in diesem Werk berechtigt auch ohne besondere Kennzeichnung nicht zu der Annahme, daß solche Namen im Sinne der Warenzeichen- und Markenschutz-Gesetzgebung als frei zu betrachten wären und daher von jedermann benutzt werden dürften.

Die Informationen in diesem Werk wurden mit Sorgfalt erarbeitet. Dennoch können Fehler nicht vollständig ausgeschlossen werden, und die Diplomarbeiten Agentur, die Autoren oder Übersetzer übernehmen keine juristische Verantwortung oder irgendeine Haftung für evtl. verbliebene fehlerhafte Angaben und deren Folgen.

Dipl. Kfm. Dipl. Hdl. Björn Bedey, Dipl. Wi.-Ing. Martin Haschke & Guido Meyer GbR  
Diplomarbeiten Agentur, <http://www.diplom.de>, Hamburg 2000  
Printed in Germany



**Diplomarbeiten Agentur**

## **Wissensquellen gewinnbringend nutzen**

**Qualität, Praxisrelevanz und Aktualität** zeichnen unsere Studien aus. Wir bieten Ihnen im Auftrag unserer Autorinnen und Autoren Wirtschaftsstudien und wissenschaftliche Abschlussarbeiten – Dissertationen, Diplomarbeiten, Magisterarbeiten, Staatsexamensarbeiten und Studienarbeiten zum Kauf. Sie wurden an deutschen Universitäten, Fachhochschulen, Akademien oder vergleichbaren Institutionen der Europäischen Union geschrieben. Der Notendurchschnitt liegt bei 1,5.

**Wettbewerbsvorteile verschaffen** – Vergleichen Sie den Preis unserer Studien mit den Honoraren externer Berater. Um dieses Wissen selbst zusammenzutragen, müssten Sie viel Zeit und Geld aufbringen.

<http://www.diplom.de> bietet Ihnen unser vollständiges Lieferprogramm mit mehreren tausend Studien im Internet. Neben dem Online-Katalog und der Online-Suchmaschine für Ihre Recherche steht Ihnen auch eine Online-Bestellfunktion zur Verfügung. Inhaltliche Zusammenfassungen und Inhaltsverzeichnisse zu jeder Studie sind im Internet einsehbar.

**Individueller Service** – Gerne senden wir Ihnen auch unseren Papierkatalog zu. Bitte fordern Sie Ihr individuelles Exemplar bei uns an. Für Fragen, Anregungen und individuelle Anfragen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung. Wir freuen uns auf eine gute Zusammenarbeit

### **Ihr Team der *Diplomarbeiten Agentur***

Dipl. Kfm. Dipl. Hdl. Björn Bedey –  
Dipl. Wi.-Ing. Martin Haschke —  
und Guido Meyer GbR —————

Hermannstal 119 k —————  
22119 Hamburg —————

Fon: 040 / 655 99 20 —————  
Fax: 040 / 655 99 222 —————

[agentur@diplom.de](mailto:agentur@diplom.de) —————  
[www.diplom.de](http://www.diplom.de) —————

## Vorwort

Die ursprüngliche Idee des Verfassers bestand darin, im Rahmen dieser Arbeit die Trends im Wohnen zu untersuchen. Ziel war es dabei, die Kriterien für das zukünftige Wohnen zu bestimmen. Das Thema war damit allerdings zunächst zu allgemein formuliert und zu wenig vertiefbar. Jede Region hat spezifische Merkmale, die den Wohnungsmarkt stark beeinflussen. Deshalb wurde schließlich der Mietwohnungsmarkt in Leipzig Gegenstand tiefgründiger Untersuchungen. Es stellte sich die Frage, in wieweit die wichtigsten Anforderungen an das zukünftige Bauen und Wohnen, wie z.B. Grundrißneutralität, Nutzungsflexibilität und -variabilität der Räume, auf Leipzig's Wohnungsmarkt übertragbar sind. Verschiedene innovative Wohnprojekte aus anderen Ländern entstanden vor allem durch Neubaumaßnahmen. In Leipzig existiert aber bereits heute ein Leerstand von ca. 45.000 Wohnungen. Weitere Neubauprojekte würden den Umfang des Leerstandes nur noch vergrößern. Daher steht Leipzig mit dem immensen Wohnungsleerstand vor einem Problem, das den gesamten Wohnungsmarkt dominiert und sich damit auch auf die Wirtschaftsregion Leipzig auswirkt, da beide Märkte eng verbunden sind. Bisher standen bei der Modernisierung und beim Neubau vor allem persönliche Idealvorstellungen, Anlegerinteressen und Steuervorteile im Vordergrund der Baumaßnahmen. Eine Orientierung an den Wünschen und Bedürfnissen der Nachfrager erfolgte kaum oder gar nicht. Da das Gut „Wohnen“ aber ein sehr langfristiges und langlebiges Wirtschaftsgut ist, bei dem man je nach Qualität des Gebäudes von einer technischen Nutzungsdauer von über 100 Jahren ausgehen kann, müssen die Anbieter eine lange Kapitalbindung einkalkulieren. Damit sich die Investitionen rentieren, ist das Gebäude und die Wohnung so zu konzipieren, daß Nachfragerwünschen entsprochen wird und bei einem Nutzerwechsel auf neue Anforderungen schnell und unkompliziert reagiert werden kann. Gerade in der schnelllebigen Zeit von heute ist dies wichtiger denn je. Die sich in allen Lebensbereichen abzeichnenden Individualisierungstendenzen führen auch beim Wohnen zu neuen Qualitätsansprüchen.

Der Verfasser möchte an dieser Stelle allen Personen Dank sagen, die ihm im Rahmen von Expertengesprächen einen Überblick und eine Einschätzung über die derzeitige Situation am Wohnungsmarkt in Leipzig gegeben und zum Teil einen tiefergehenden Einblick in die Leipzig-spezifische Literatur ermöglicht haben. Der Verfasser drückt darüber hinaus ganz persönlichen Dank seinen Eltern aus.

Maria Schulze  
im Dezember 1999



## Inhaltsverzeichnis

Vorwort.....	I
Inhaltsverzeichnis .....	II
Abbildungsverzeichnis .....	VI
Tabellenverzeichnis .....	VII
Abkürzungsverzeichnis .....	VIII
Index.....	IX
<b>1. Abschnitt: Wohnentwicklungen in Deutschland .....</b>	<b>1</b>
A. Allgemeine sozioökonomische Trends.....	1
I. Bevölkerungs- und Haushaltsentwicklung .....	1
II. Haushaltsverkleinerung .....	2
III. Geburtenrückgang und Überalterung.....	3
IV. Individualisierung .....	4
V. Arbeitswelt .....	4
B. Ansprüche an das zukünftige Wohnen und Bauen.....	5
I. Allgemeine Anforderungen .....	5
a) Nutzungsneutrale Grundrisse.....	6
b) Nutzerbeteiligung .....	6
c) Ökologisches Bauen .....	7
d) Sonstiges Kriterien .....	7
II. Beispiele für zukünftiges Wohnen .....	7
a) Gemeinsames Wohnen für Alt und Jung in Münster-Mecklenbeck.....	7
b) Terrassenhäuser des Wiener Architekten Glück .....	8
c) Mehrgeschossige Mietshäuser in Großbritannien und Altenerding .....	8
d) Neue Wohnkonzepte in Wien-Meidling.....	9
C. Resümee .....	9

<b>2. Abschnitt: Angebot und Nachfrage nach Wohnungen in Leipzig.....</b>	<b>10</b>
A. Nachfragepotential auf dem Wohnungsmarkt.....	10
I. Gesellschaftliche Faktoren.....	10
a) Wirtschaftliche Veränderungen in der Region Leipzig .....	10
b) Veränderungen der Erwerbsbeteiligung .....	11
c) Einkommensentwicklung.....	12
II. Demographische Faktoren im Raum Leipzig.....	14
a) Bevölkerungsentwicklung .....	14
b) Altersgruppenentwicklung und -struktur.....	15
c) Haushaltsentwicklung.....	16
1. Haushaltsgröße .....	16
2. Haushaltsbiographie/Familienzyklus.....	17
3. Haushaltstypen.....	18
i) Traditionelle Haushaltstypen .....	19
ii) 'Neue' Haushaltstypen.....	20
iii) Einpersonenhaushalte .....	20
d) Wanderungsbewegungen.....	21
III. Soziale Komponente .....	22
a) Rechtsverhältnis zur Wohnung .....	22
b) Soziale Stellung des Wohnungsinhabers .....	23
c) Wohnungsgröße und Stellenwert des Wohnens .....	24
d) Aktuelle Wohnzufriedenheit.....	25
B. Angebot an Wohnungen in Leipzig.....	25
I. Mietwohnungen im Bestand .....	25
a) Eigentümerstruktur .....	26
1. Die Verteilung des Leipziger Wohnungsbestandes.....	26
2. Die Eigentümer.....	26
b) Mietpreisniveau .....	27
II. Mietwohnungsneubau und Sanierung .....	29
a) Neubautätigkeit in und um Leipzig .....	29
b) Bestandserneuerung.....	31
c) Leerstand in Leipzig .....	31
1. Sanierte Gebäude und Neubau .....	32
2. Unsanierte Gebäude.....	33
III. Wohnqualität .....	34
a) Baualter .....	34
b) Gründerzeitgebäude.....	34

1. Die 'Repräsentative' Gründerzeit.....	34
2. Die 'Bürgerliche' Gründerzeit.....	35
3. Die 'Einfache' Gründerzeit .....	35
c) Wohnungsqualität .....	36
1. Gebäudegröße und -zustand .....	36
2. Wohnungsgröße.....	37
3. Wohnungsausstattung.....	38
4. Wohnumfeld.....	39
C. Zusammenfassende Betrachtung von Angebot und Nachfrage .....	39
<b>3. Abschnitt: Trends in Leipzig .....</b>	<b>41</b>
A. Wohnungswirtschaftliche Leit motive .....	41
I. Marktfähigkeit des Leipziger Wohnungsbestandes.....	41
a) Fehlentwicklungen seit 1990 .....	41
b) Perspektiven für den Leipziger Wohnungsmarkt .....	42
II. Rahmenbedingungen für die zukünftige Entwicklung.....	43
a) Städtebauliche Leitlinien .....	43
b) Einsatz von Fördermitteln .....	44
B. Aktuelle Konzepte gegen den Leerstand .....	44
I. Gesamtprogramm 'Neue Gründerzeit' .....	45
a) Soziale Stadterneuerung und Beschäftigung .....	45
b) Neue Nutzung für alte Häuser .....	46
c) Mehr Grün in die Gründerzeit .....	47
d) Einsatz von ABM-Kräften bei Gebäudesicherung und -abriß.....	47
e) Bewertung des Gesamtprogramms .....	48
II. Andere Wohnkonzepte .....	49
a) Familienhof Connewitz.....	49
b) Wohnen für junge Leute .....	50
c) Loft-Living.....	50
C. Handlungsspielräume für die Zukunftsfähigkeit des Wohnungsmarktes in Leipzig .....	51
I. Förderprogramme und Investitionsanreize .....	51
II. Qualitative Befragungen.....	52
III. Ganzheitliche Konzepte .....	53
a) Maßnahmen zur Eigentumsbildung in der Stadt.....	54

---

b) Selbstbestimmtes Wohnen im Alter .....	55
c) Marktchancen von Plattenbauten .....	56
d) Sonstige Maßnahmen .....	57
IV. Wohnungsnahe Dienstleistungen und Mieterbindung .....	58
V. Vermarktungsstrategien und Imagewerbung .....	60
<b>Schlußbemerkung .....</b>	<b>61</b>
<b>Anhang .....</b>	<b>XXII</b>
<b>Abstract.....</b>	<b>XXIII</b>
<b>Quellenverzeichnis .....</b>	<b>XXXIV</b>
<b>Lebenslauf.....</b>	<b>XXXVI</b>
<b>Eidesstattliche Erklärung .....</b>	<b>XXXV</b>