

**Prof. Dr. habil. Kerry – U. Brauer**

studierte Wirtschaftswissenschaften, promovierte und habilitierte sich auf dem Gebiet der Volkswirtschaftslehre an der Universität Leipzig, war danach in der Immobilienfinanzierung und in der Immobilienprojektentwicklung tätig. Von 1996 bis 2014 leitete sie die Studienrichtung Immobilienwirtschaft und ist seit 2014 Direktorin der Staatlichen Studienakademie Leipzig. Schwerpunkt ihrer wissenschaftlichen Tätigkeit bildet die Analyse quantitativer und qualitativer Einflussfaktoren auf die Immobilienmarktentwicklung.

KONTAKT: Staatliche Studienakademie Leipzig | kerry-u.brauer@ba-leipzig.de

**Prof. Dr. Bettina Lange**

studierte Wirtschaftswissenschaften an der Universität Leipzig, an der sie auch promovierte. Sie war danach in einem Immobilienunternehmen, einem Mineralölkonzern und einem Bankenverband tätig. Seit 2008 ist sie an der Staatlichen Studienakademie beschäftigt, zunächst als Leiterin der Studienrichtung Bankwirtschaft. Seit 2014 leitet sie den Studiengang Vermögensmanagement und die Studienrichtung Immobilienwirtschaft. Ihr wissenschaftliches Interessengebiet liegt im Risikomanagement und Controlling von Immobilien und Immobilienbeständen.

KONTAKT: Staatliche Studienakademie Leipzig | bettina.lange@ba-leipzig.de

**Prof. Dr. Ralf Guckel**

studierte Mathematik an der Universität Leipzig. Im Anschluss an seine Promotion im Jahr 2001 arbeitete er zunächst als Dozent und Projektentwickler für Bildungs- und Beratungsunternehmen. Seit dem Jahr 2011 ist er als Dozent für Mathematik und Statistik an der Staatlichen Studienakademie Leipzig tätig. Interessengebiete seiner wissenschaftlichen Tätigkeit sind freie Randwertprobleme für partielle Differentialgleichungen, die inferenzstatistische Interpretation von Konzentrationsmaßen und die statistische Analyse von Mietpreisdaten.

KONTAKT: Staatliche Studienakademie Leipzig | ralf.guckel@ba-leipzig.de

Entwicklung der Mietpreisangebote für Wohnungen in Leipzig

Kerry – U. Brauer / Ralf Guckel / Bettina Lange

Die Stadt Leipzig zeichnet sich durch eine sehr hohe Entwicklungsdynamik aus. Ein wesentliches Kennzeichen hierfür ist die schnell wachsende Bevölkerung, die eine steigende Nachfrage nach Wohnungen und damit auch steigende Mietpreise induziert.

In einem gemeinsamen Forschungsprojekt zwischen der Staatlichen Studienakademie Leipzig und dem Praxispartnerunternehmen PISA Immobilienmanagement GmbH & Co KG wurde die Entwicklung der Angebotsmieten im Zeitraum von 2014 bis 2016 in der Stadt Leipzig differenziert nach Stadtbezirken und Ortsteilen analysiert. In der Analyse wurden die große Bandbreite und die Entwicklung der Angebotsmieten aufgezeigt. Im Median stiegen die Mietpreise für angebotene Bestandswohnungen von 2014 bis 2016 um 10,7 % an. Mietpreisangebote für Wohnungen im Erstbezug (Neubau oder umfassende Modernisierung) stiegen im gleichen Zeitraum um 11,4 %. Allerdings liegen die Steigerungsraten für Kaufpreise von Eigentumswohnungen (differenziert nach Erst- und Wiederverkauf sowie Bestandsimmobilien und Neubau) zwischen 14,4 % und 21,5 %. Sie liegen damit wesentlich über den Steigerungen der Mietpreise.

Problem- und Zielstellung

Die Stadt Leipzig zeichnet sich durch eine hohe Entwicklungsdynamik aus. Im Städteranking zur Zukunftsfähigkeit der 30 größten deutschen Städte, das vom Hamburger Weltwirtschaftsinstitut (HWWI) erhoben wurde, steigt Leipzig hinter München auf Platz zwei.¹ Ein wesentliches Kennzeichen für diese hohe Dynamik ist der seit 1999 bestehende positive Wanderungssaldo. Seit dem Jahr 2011 übersteigt der Wanderungsgewinn 10 000 Menschen pro Jahr. Innerhalb von nur 6 Jahren beträgt der Wanderungsgewinn 65 813 Personen. Darüber hinaus übersteigt seit 2014 die Geburtenrate die Sterberate. Die Anzahl der privaten Haushalte, die Wohnraum nachfragen, stieg in den letzten 5 Jahren um mehr als 36 000 an.² Parallel zu der damit verbundenen Nachfrageentwicklung nach Wohnraum sank die Quote des marktaktiven Leerstandes. Lag diese im Jahr 2011 noch bei neun Prozent, sank diese Ende des Jahres 2015 auf drei Prozent.³ Naheliegender ist, dass infolge dieser veränderten Angebots-Nachfrage-Situation die Mietwohnpreise steigen. Im Rahmen eines gemeinsa-

The city of Leipzig is characterised by a very dynamic level of development. One indicator is the fast growing population, which has resulted in a higher demand for accommodation and increasing rental prices. In a shared project between the "Staatliche Studienakademie Leipzig" and the real estate enterprise "PISA Immobilienmanagement GmbH & Co KG", the development of offered rental prices from 2014 up until 2016 differentiated into new built or modernised apartments and into existing apartments was analysed. The rental prices increased by 10.7 % for existing apartments and by 11.4 % for new built or modernised apartments. But at the same time the purchasing prices for apartments rose faster. They grew between 14.4 % and 21.5 % differentiated into new and old apartments. They escalated considerably more than the rental prices.

men Forschungsprojektes der Staatlichen Studienakademie Leipzig, Studiengang Vermögensmanagement, Studienrichtung Immobilienwirtschaft mit dem Praxispartnerunternehmen PISA Immobilienmanagement GmbH & Co. KG wurde die Entwicklung der Angebotsmietpreise im Zeitraum von 2014 bis 2016 differenziert nach Stadtbezirken und Ortsteilen analysiert. Das Ziel der statistischen Analyse bestand darin, die kurzfristige zeitliche Entwicklung der Angebotsmieten (im Sinne von „Kaltmieten“, d. h. ohne Betriebs- und sonstige Nebenkosten) in der Stadt Leipzig abzubilden. Damit soll die sich vollziehende Preisentwicklung der Angebotsmieten transparent gemacht werden. Die Investoren können auf dieser Grundlage Schlussfolgerungen zu Renditeerzielungsmöglichkeiten ziehen. Die Stadt Leipzig erhält ein Instrumentarium zur Prüfung und Fortschreibung wohnungspolitischer und städtebaulicher Entwicklungskonzepte. Darüber hinaus wurde auf der Grundlage der Auswertung der Grundstücksmarktberichte der Stadt Leipzig die Entwicklung der Kaufpreise für Eigentumswohnungen dargestellt.

Methodisches Vorgehen zur Analyse der Mietpreisentwicklung

Ausgangspunkt der Analyse bildet die Abgrenzung der verschiedenen Mietkategorien und die Clusterung zu erfassender Wohnungen.

¹ HWWI/ Berenberg: Städteranking 2017. Die 30 größten Städte Deutschlands im Vergleich: www.hwwi.org.

² Vgl. Stadt Leipzig, Amt für Statistik und Wahlen: www.statistik.leipzig.de

³ Stadt Leipzig: Kleinräumiges Monitoring der Stadtentwicklung 2016/2017, S. 27

Bei den Mietkategorien ist zwischen Angebots- und Bestandsmieten sowie ortsüblichen Vergleichsmieten zu unterscheiden. Ortsübliche Vergleichsmieten werden im Rahmen der Mietspiegelerstellung ermittelt. Hierfür werden die Mietänderungen bzw. Mietvertragsabschlüsse der letzten vier Jahre erfasst. Der Begriff der Bestandsmieten ist nicht definiert. Hierunter fallen de facto alle bestehenden Mieten unabhängig davon, zu welchem Zeitpunkt der Mietvertrag geschlossen wurde bzw. Mietanpassungen vorgenommen wurden. Angebotsmieten umfassen die Mieten, die von Vermietern für eine Neuvermietung angeboten werden. Die tatsächlichen Mietpreisabschlüsse können hiervon abweichen. Es wird vermutet, dass die Unterschiede zwischen Mietpreisangeboten und abgeschlossenen Mieten marginal sind, da im Unterschied zu Immobilienkaufpreisen bei der Vermietung Preise kaum verhandelt werden.

Die Studie konzentriert sich auf die Analyse der Angebotsmieten, da diese die Dynamik der Preisentwicklung auf dem Mietwohnungsmarkt zum Ausdruck bringen. Unterschieden wurde darüber hinaus, ob es sich um Angebotsmieten von Bestandswohnungen handelt oder ob eine Erstvermietung nach Neubau oder umfassender Modernisierung und Instandsetzung erfolgt. Darüber hinaus wurde der Zusammenhang zwischen Wohnungsgrößen und Mietpreis pro Quadratmeter Wohnfläche dargestellt und kleinräumige Unterschiede sichtbar gemacht.

Für die Analyse wurde die Angebotsdatenbank von Immobilienscout24 für die Jahre 2014, 2015 und 2016 zu Grunde gelegt, adäquat bereinigt und mit den Methoden der deskriptiven Statistik bis auf Ortsteilebene detailliert ausgewertet. Eine Auswahl der wichtigsten Ergebnisse wurde in der Studie zusammengestellt und kommentiert. Die Beschränkung auf nur einen Angebotskanal (Immobilienscout24) führt dazu, dass die ausgewertete Stichprobe nicht notwendigerweise repräsentativ für den Mietwohnungsmarkt in Leipzig ist. Es wird vermutet, dass das tatsächliche Preisniveau unter dem in der Studie ermittelten Preisniveau liegt. Wohnungsgenossenschaften und auch das kommunale Wohnungsunternehmen vermieten häufig nicht über dieses Portal und bieten auch Wohnungen unterhalb des

ermittelten Preisniveaus an. Eine inferenzstatistische Interpretation der errechneten Kennzahlen, etwa in Form von Konfidenzintervallen oder Hypothesentests, wird dadurch erschwert.

Zunächst wurde die Datenbasis um offensichtlich falsch zugeordnete und nicht interpretierbare Datensätze bereinigt (Reduzierung um 0,2 %). Im zweiten Schritt erfolgte eine weitere Bereinigung um mutmaßlich redundante Daten. Dies ist erforderlich, da Mietobjekte häufig von mehreren Anbietern parallel vermarktet werden und somit mehrfach in der Angebotsdatenbank erscheinen. Dies führte zu einer Verringerung der Datenbasis von ursprünglich 166 512 auf 89 613 Datensätze, das entspricht einer Reduzierung um 46,2 %.

Die anschließende Auswertung der bereinigten Datenbasis wurde für die Stadt Leipzig insgesamt und darüber hinaus für jeden der 10 Stadtbezirke separat durchgeführt. Die wichtigsten Ergebnisse wurden für jede dieser 11 Gebietsgliederungen nach demselben Muster dargestellt.

Nicht dargestellt	5 % der teuersten Wohnangebote
Mietpreisspanne	20 % der nächst teuren Wohnangebote
Mietpreisspanne	25 % der Wohnangebote unmittelbar über dem Median
Mittlere Linie	Median
Mietpreisspanne	25 % der Wohnangebote unmittelbar unter dem Median
Mietpreisspanne	20 % der nächst preiswerteren Wohnangebote
Nicht dargestellt	5 % der preiswertesten Wohnangebote

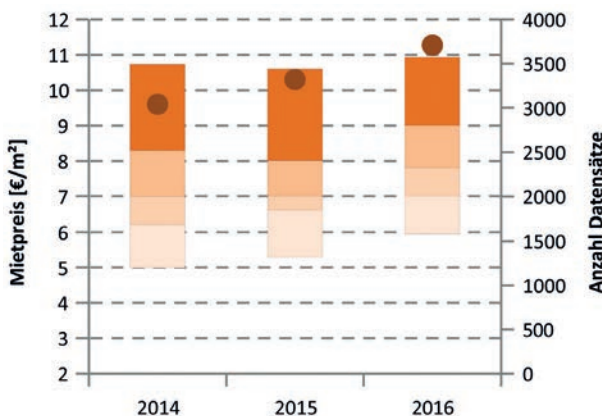


Abbildung 1: Zeitliche Entwicklung der Angebotsmieten im Bestand



Abbildung 2: Zeitliche Entwicklung der Angebotsmieten im Erstbezug

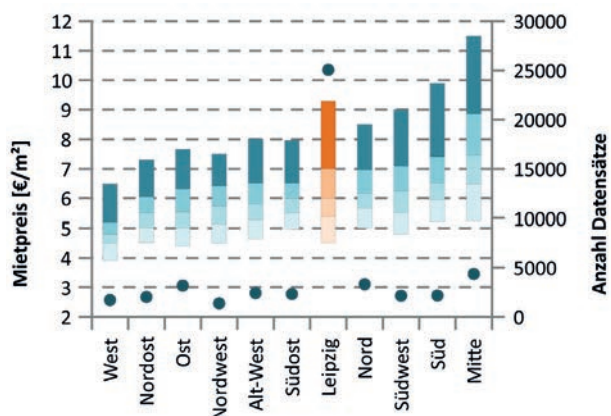


Abbildung 3: Räumlich gegliederte Verteilung der Angebotsmieten im Bestand 2016

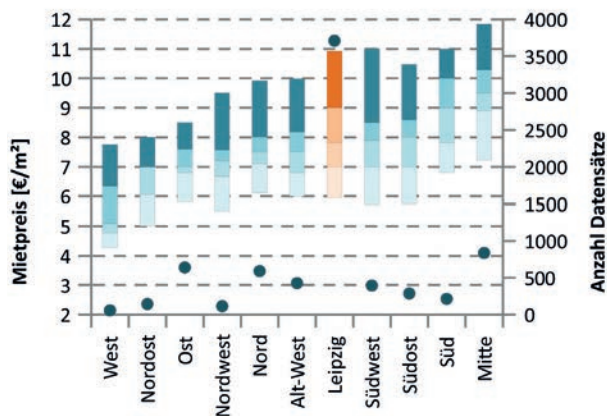


Abbildung 4: Räumlich gegliederte Verteilung der Angebotsmieten im Erstbezug 2016

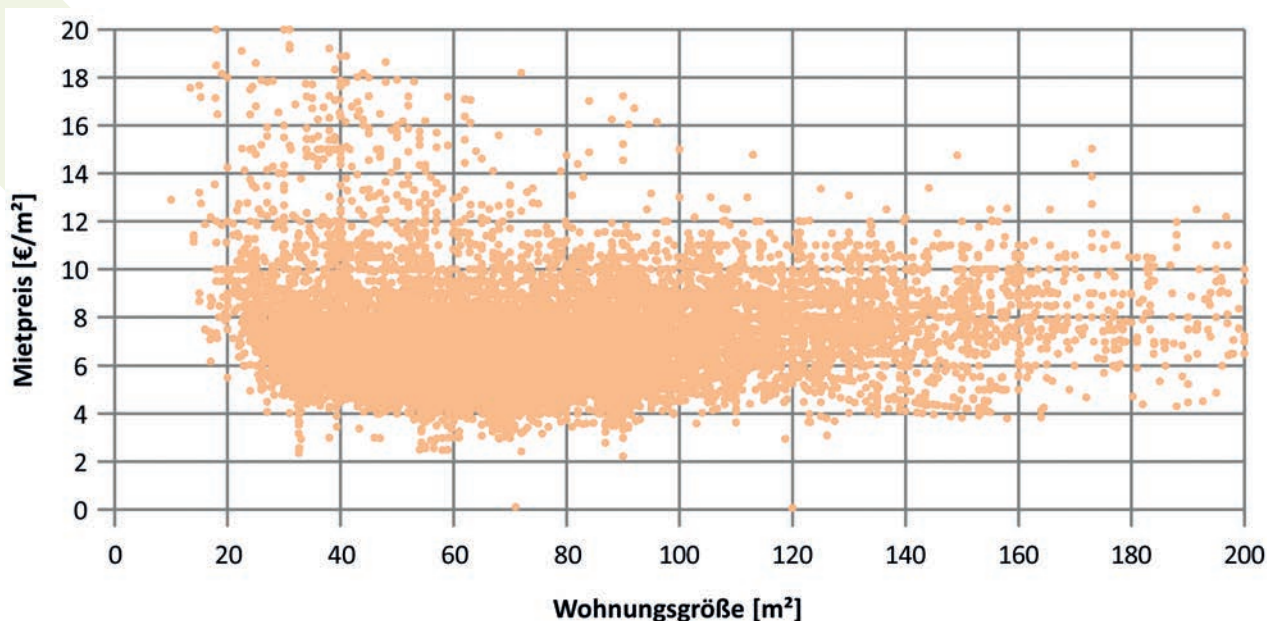


Abbildung 5: Zusammenhang zwischen Wohnungsgröße und Mietpreis im Jahr 2016

Ergebnisse der Studie

Die wesentlichen Ergebnisse der Erhebung werden anhand der Daten für die Stadt Leipzig insgesamt exemplarisch dargestellt.

Die farbigen Säulen repräsentieren insgesamt jeweils 90 Prozent der Mietangebote. Je fünf Prozent der Angebote mit den kleinsten Mietpreisen und fünf Prozent der Angebote mit den größten Mietpreisen bleiben bei den Abbildungen unberücksichtigt. Damit werden in den Diagrammen 90 Prozent aller erhobenen Mietangebote dargestellt.

Die mittlere Trennlinie zwischen den beiden oberen und den beiden unteren Säulen markiert den so genannten Median. Der Median trennt die Mietangebote in die „obere“ Hälfte der 50 % teuersten und die „untere“ Hälfte der 50 % preisgünstigsten Angebote. Er ist insofern ein „typischer“ Mietpreis, als dass er in der geordneten Liste aller Mietpreise genau in der Mitte liegt. Dieser statistische Parameter wird gern als Alternative für den arithmetischen Mittelwert verwendet, da er im Gegensatz zum Mittelwert tolerant gegenüber Ausreißern ist.

Auf der Sekundärachse ist zusätzlich die im jeweiligen Fall analysierte Anzahl von Datensätzen abgetragen worden.

In den Abbildungen 1 und 2 werden die Angebotsmieten für Bestandswohnungen bzw. für Erstbezugwohnungen (Neubau oder umfassende Modernisierung/ Instandsetzung) dargestellt.

Bei den Bestandswohnungen wurden im Median 2016 Wohnungen zu 6,01 €/m² angeboten. Im Vergleich zu 2014 stiegen die Preise um 10,7% an, bewegen sich aber nach wie vor im bundesdeutschen Vergleich von Großstädten auf sehr niedrigem Niveau. Der Median für die Mietpreisangebote für den Erstbezug belief sich 2016 auf 7,80 €/m². Hier ist ein Preisanstieg um 11,4 % zu verzeichnen. Allerdings wird deutlich, dass die symmetrische Mietpreisspanne der 40 Prozent nächst teureren oder preiswerteren Wohnungen sehr groß ist. Zwanzig Prozent der angebotenen Wohnungen im Erstbezug liegen bei einem Mietpreis von 9 €/m² oder darüber, aber auch 20 % der angebotenen Wohnungen liegen unter 7 €/m². Dazwischen bewegen sich 50 Pro-

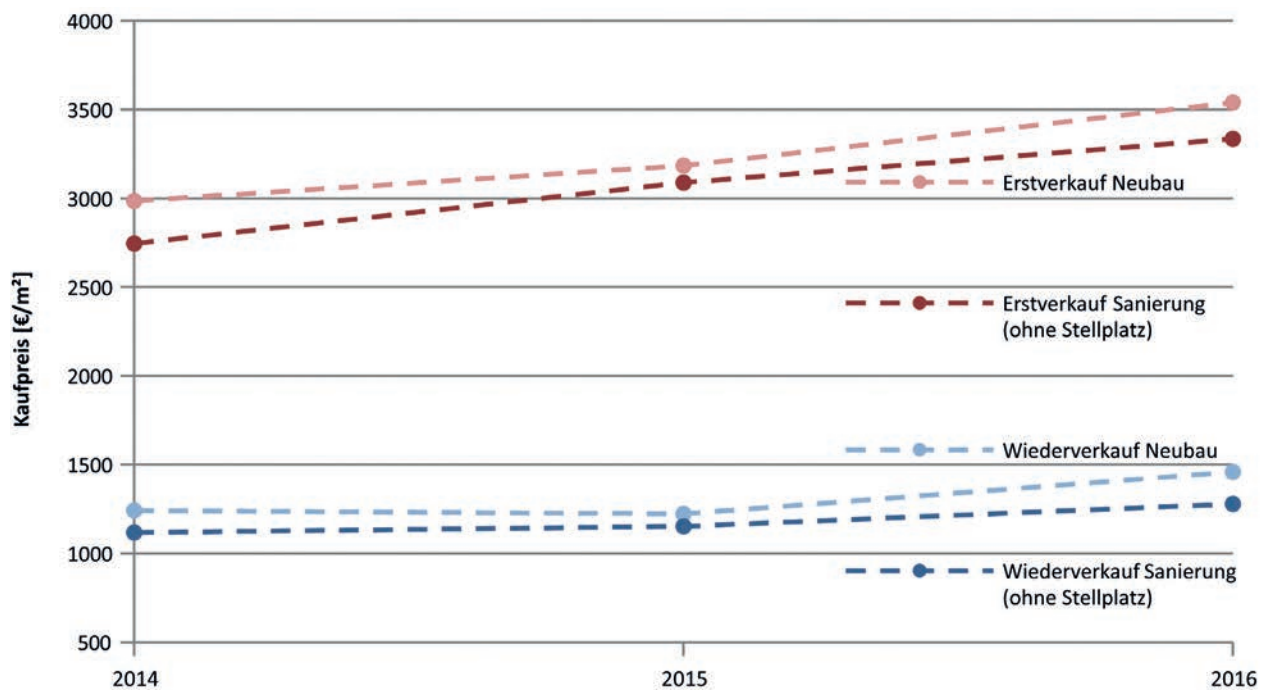


Abbildung 6: Zeitliche Entwicklung des mittleren Kaufpreises bei Eigentumswohnungen

zent der Mietangebote. Die in der Abbildung eingezeichneten Punkte beinhalten die Anzahl der ausgewerteten Datensätze.

In den Abbildungen 3 und 4 werden die Verteilung der Angebotsmieten nach Stadtbezirken differenziert nach Bestands- und Erstbezugswohnungen aufgezeigt.

Deutlich wird das höhere Mietniveau beim Erstbezug, was einerseits mit den damit verbundenen Investitionskosten, andererseits auch mit der höheren Qualität solcher Wohnungen begründet ist. Sowohl bei den Bestandswohnungen als auch bei den Wohnungen für den Erstbezug sind die Mietpreisangebote im Stadtbezirk West am niedrigsten. Die Ursache hierfür liegt im starken Einfluss der Preisangebote im Wohngebiet Grünau (Großplattenbauweise), was diesen Stadtbezirk maßgeblich dominiert. Erwartungsgemäß sind die Preisangebote im Stadtbezirk Mitte in beiden Kategorien am höchsten. Die hohe urbane Lebensqualität mit teilweise fußläufiger Nähe ins

Stadtzentrum, der Grünlage am Rosental und am Clara-Zetkin-Park sowie die in weiten Teilen dominierende sehr schöne Gründerzeitarchitektur führen zu dieser sehr hohen und stabilen Nachfrage.

Die Verteilung der Angebotsmietenpreise hängt von zahlreichen Faktoren, wie z. B. der Wohnungsgröße, der Raumanzahl, dem Baujahr, dem Zustand usw. ab. In Abbildung 5 wird für das Jahr 2016 anhand eines Streudiagramms die Abhängigkeit des Angebotsmietpreises von der Wohnungsgröße sichtbar gemacht. Die Punktwolke zeigt die große Spreizung der Angebote nach Mietpreis in €/m² und Wohnungsgröße.

Der mittlere Mietpreis angebotener Wohnungen liegt in Leipzig bei 6,60 €/m², die durchschnittliche Wohnungsgröße bei 69,44 m². Die größte Dichte angebotener Wohnungen liegt zwischen ca. 30 m² und ca. 100 m² Wohnfläche im Preissegment zwischen 4 €/m² und ca. 8,50 €/m².

Entwicklung der Kaufpreise für Eigentumswohnungen

Während bei den Mietpreisen die Angebotsmieten dargestellt werden, wird bei den Kaufpreisen auf den Grundstücksmarktbericht des Gutachterausschusses⁴ zurückgegriffen und die tatsächlich gezahlten Kaufpreise bei Eigentumswohnungen dargestellt. Auf Angebotspreise wird bewusst verzichtet, da diese beim Kauf mitunter stark von den Angebotspreisen abweichen, was bei der Anmietung weniger der Fall ist. Bei den Wiederverkaufspreisen wird zwischen dem Wiederkauf sanierter und neuer Wohnungen unterschieden. Dargestellt sind die mittleren Kaufpreise für die Jahre 2014, 2015 und 2016 für folgende Kauffälle bei Eigentumswohnungen:

- Erstverkauf Neubau,
- Erstverkauf Sanierung (ohne Stellplatz),
- Wiederverkauf Neubau,
- Wiederverkauf Sanierung (ohne Stellplatz).

Die Kategorien „ohne Stellplatz“ wurden verwendet, da hier in der Regel die Anzahl der Kauffälle deutlich höher lag als in der jeweiligen Kategorie „mit Stellplatz“. Mit „Neubau“ werden im Grundstücksmarktbericht alle nach 1990 gebauten Eigentumswohnungen erfasst. Im Jahr 2016 wurden im Erstverkauf für neu gebaute Eigentumswohnungen inklusive Stellplatz im Durchschnitt 3 540 €/m², für sanierte Eigentumswohnungen ohne Stellplatz 3 335 €/m² gezahlt, was einem Preisanstieg um 18,6 % bzw. 21,5 % entspricht. Die Wiederverkaufspreise liegen mit 1 458 €/m² bei neuen Wohnungen und 1 278 €/m² bei sanierten Wohnungen maßgeblich unter den Preisen beim Erstverkauf, sind jedoch auch um 17,5 % bzw. um 14,4 % angestiegen. Im Vergleich dazu sind die Mietpreise nur um ca. 11 % angestiegen.

⁴ Vgl. Gutachterausschuss der Stadt Leipzig: Der Grundstücksmarkt in der Stadt Leipzig (2014, 2015, 2016)

Fazit

Die eingangs geschilderte hohe Dynamik der Stadt Leipzig lässt sich auch anhand der Entwicklung der Mietpreisangebote bei der Neuvermietung von Bestandswohnungen und bei der Vermietung von neu gebauten oder umfassend modernisierten Wohnungen sowie bei der Kaufpreisentwicklung für Eigentumswohnungen nachweisen. Der Anstieg der Kaufpreise liegt dabei nochmals wesentlich über dem Anstieg der Angebotsmieten. Ursache hierfür ist, dass aufgrund des sehr niedrigen Kapitalmarktzinsniveaus und der daraus resultierenden geringen Verzinsung von Finanzmarktanlagen, die Immobilie als Geldanlage an Attraktivität gewann. Jedoch sinkt auch bei dieser Anlageform die Verzinsung, wenn die Kaufpreise schneller steigen als die Mietpreise. Die weitere Preisentwicklung auf dem Wohnungsmarkt wird ganz maßgeblich durch die wirtschaftliche Entwicklung der Region und damit verbundener Kaufkraftentwicklung und durch die Kapitalmarktzinsentwicklung bestimmt.

Literaturverzeichnis

- Hamburger Weltwirtschaftsinstitut: HWWI/Berenberg: Städteranking 2017: Die 30 größten Städte Deutschlands im Vergleich; www.hwwi.org
 Stadt Leipzig: Kleinräumiges Monitoring der Stadtentwicklung 2016/2017
 Stadt Leipzig: Amt für Statistik und Wahlen; www.statistik.leipzig.de