

Gebäude / Umfeld

Leipzig Grünau: weniger Leerstand, attraktive Mieter -Generationenwandel verändert ein Plattenbauviertel

Das Plattenbauviertel Grünau erlebt eine Trendwende: So bestätigen die in Grünau aktiven Wohnungsunternehmen die Wohnungsgenossenschaft „Lipsia“ eG und die PISA Immobilienmanagement GmbH & CO. KG den gleichen Kurs: Der Leerstand nimmt ab, die Zuzüge steigen. Dabei ist die Entwicklung in den Quartieren nicht überall gleich – wie die WG „Lipsia“ eG betont. Zur Wohnungsgenossenschaft gehören in Grünau über 3.100 Wohnungen.



Grünau Uranusstraße, sanierte Gebäude sind sehr stark nachgefragt; Foto Lipsia

Während der Gesamtleerstand im sanierten Bereich bei 3,6 % (2013: 5,1 %) liegt und dabei stetig zurückgeht, befindet er sich im unsanierten Bestand bei 15,0 % (2013: 14,3 %). „In Grünau sind unsere Bestände zu 83 Prozent saniert oder teilsaniert. Unsanierte Wohnungen werden immer weniger nachgefragt. Deshalb investierten wir vergangenes Jahr 9,8 Mio. Euro in unseren Bestand“, erklärt Wilhelm Grewatsch, Vorstand der Lipsia. Sein erfolgreichstes Wohnquartier liegt deshalb auch in den sanierten Gebäuden des WK 8 unweit des Kulkwitzer Sees, neben der S-Bahnlinie 2. „Aktuell liegt der Leerstand hier bei knapp über einem Prozent. Übrigens investieren wir im WK 8 auch in Neubau. Für die neuen Objekte der Kulkwitzer See-Terrassen haben wir schon jetzt vier Anmeldungen pro Wohnung – von Leerstand ist keine Rede“, erzählt Wilhelm Grewatsch.

**Vier Anmeldungen
pro Wohnung**

Ähnlich positiv entwickelt sich bei der Wohnungsgenossenschaft auch das WK 1 mit einem Leerstand von gerade mal 3,4 % (2013: 4,6 %), dicht gefolgt vom WK 4 mit 4,8 % Leerstand (2013: 7,3 %). Die PISA Immobilienmanagement GmbH & CO. KG, die in Grünau rund 1.000 Wohnungen vorrangig in Lausen-Grünau in der Vermietung betreut, konnte beispielsweise ihre Leerstandsquote in dem teils- und saniertem Bestand innerhalb von zehn Jahren um Zwei Drittel auf mittlerweile unter 10 % reduzieren. „Wir haben den größten Leerstandsrückgang seit der Wende. Generell zeichnet sich ab, dass nach und nach Mieter aufgrund der aktuellen Mietpreisentwicklung aus zentraleren B- und C-Lagen abwandern und gezielt in Randlagen suchen. Grünau wächst aufgrund von Zuzügen aus anderen Stadtgebieten und weil die Abwanderung sinkt.“

Es gründen nach wie vor viele in Grünau geborene Mieter auch dort ihre eigenen Familien“, erklärt Vermieterin Nicole Brumme. Und noch ein Punkt verändert Grünau. Aktuell hat der Stadtteil rund ein Drittel Rentner. Doch der demografische Wandel führt zu einer überraschenden Neuerung. „Wir beobachten neuerdings vermehrt Zuzüge von jungen, berufstätigen Familien aus anderen Vierteln. Für die Zukunft ist zu erwarten, dass der jetzt noch hohe Anteil von Menschen der Generation 60plus sich weiter verringert“, erklärt Geschäftsführer Timo Pinder von Pisa Immobilienmanagement GmbH & CO. KG. Parallel dazu sinkt auch der Anteil der Menschen, die staatliche Unterstützung beziehen. So nahm der Anteil von Transferleistungsempfänger bei Neuvermietung von 50 % in 2012 auf 35 % in 2014 ab.

Attraktiv für junge Familien

Attraktiv für junge Familien wird Grünau dabei nicht nur durch eine verkehrsgünstige Lage und gut sanierte Bestände. Entscheidend ist: In Grünau sind die Mieten stabil. Eine sanierte Plattenbauwohnung kostet beispielsweise bei der WG Lipsia je nach Lage 4,92 €/m² (2013: 4,93 €/m²). Im teilsanierten Bereich zahlen Genossenschaftsmitglieder häufig nur 3,96 Euro (2013: 3,93 Euro).

Bevölkerungsentwicklung Leipzig-Grünau

Seit der Wende sank die Zahl der Grünauer von 84.800 auf 40.312 (2013). Die Prognose der Stadt Leipzig bis 2015 geht von einem eindeutigen Wachstum aus. Im besten Fall könnte Grünau auf 49.920 Menschen wachsen, realistisch sind voraussichtlich 44.200 Grünauer.

Swenia Teichmann

Enten legen ihre Eier in aller Stille.
Hühner gackern dabei wie verrückt. Was ist die Folge? Alle Welt ißt Hühnereier. Henry Ford

Wir helfen Ihnen beim Gackern!

Gerd Warda warda@wohnungswirtschaft-heute.de
