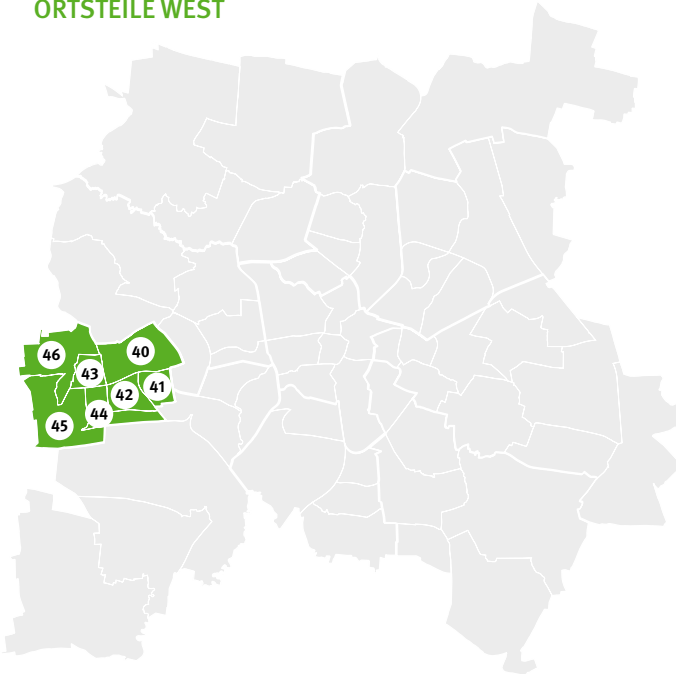


STADTBEZIRK MIT DEN GÜNSTIGSTEN MIETPREISAN- GEBOTEN

ORTSTEILE WEST



- 40 Schönau 43 Grünau-Nord 45 Lausen-
- 41 Grünau-Ost 44 Grünau- Grünau
- 42 Grünau-Mitte Siedlung 46 Miltitz

Der Stadtbezirk West wird durch das Wohngebiet Grünau dominiert. In diesem wurden Ende der neunzehnhundertsiebziger und Anfang der neunzehnhundertachtziger Jahre Wohnungen in Plattenbauweise einschließlich der zugehörigen Wohninfrastruktur errichtet. Die Wohnungen wurden mittlerweile fast durchgängig saniert bzw. modernisiert. Auch Wohnneubauten sind entstanden, was zu einer Gebietsaufwertung führte. Sowohl im Erstbezug als auch im Bestand werden hier im Median die preisgünstigsten Wohnungen mit 9,29 Euro/m² (2023: 8,76 Euro/m²) und 7,50 Euro/m² (2023: 7,00 Euro/m²)

angeboten. Es gab im gesamten Stadtbezirk keine Erstverkäufe von neu gebauten oder sanierten Eigentumswohnungen. Im Wiederverkauf neuer Eigentumswohnungen wurden mit 2.500 Euro/m² im Mittel unterdurchschnittliche Verkaufspreise, beim Wiederverkauf sanierter Altbauwohnungen mit 2.041 Euro/m² (2023: 2.765 Euro/m²) die niedrigsten Preise im städtischen Vergleich erzielt. Allerdings wurden nur zwei Wohnungen verkauft. Verkäufe von Mehrfamilienhäusern fanden nicht statt.

40 SCHÖNAU

Dieser Ortsteil ist dreigeteilt. Im östlichen Teil entstanden am Lindenauer Hafen attraktive Neubauten. Diese werden durch den Schönauer Park vom mittleren und westlichen Bereich des Ortsteils abgegrenzt. Im mittleren Bereich des befinden sich Plattenbauten aus den neunzehnhundertsiebziger/-achtziger Jahren. Die Randlage kann als Standortvorteil in der Großwohnsiedlung gewertet werden. Am westlichen Rand des Ortsteils entstanden auf einem ehemaligen Kasernengelände eine Einfamilienhaussiedlung und Einkaufsmöglichkeiten. Die hohen Angebotsmieten resultieren aus dem genannten neuen Wohnstandort, der direkt am Wasser gelegen ist. Die Angebotsmieten liegen hier im Median bei 17,00 Euro/m² (2023: 11,98 Euro/m²) beim Erstbezug. Auch bei den Bestandswohnungen werden sehr hohe Angebotspreise mit 12,01 Euro/m² im Median aufgerufen. Das dürfte darauf zurückzuführen sein, dass die neuen Wohnungen teilweise erneut vermietet wurden, wodurch der Medianwert mit 12,01 Euro/m² nach oben geschneilt ist. Im Vorjahr wurden in diesem Ortsteil noch die niedrigsten Angebotsmieten im Median ausgewiesen (2023: 7,51 Euro/m²).

41 GRÜNAU-OST/42 GRÜNAU-MITTE/43 GRÜNAU-NORD

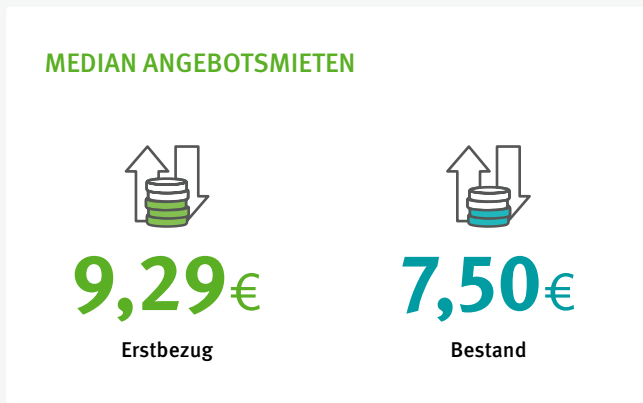
Alle drei Ortsteile bestehen fast ausschließlich aus Plattenbauten, die nahezu durchgängig saniert sind. Mit Grundschule, Mittelschule und Gymnasium, einer Vielzahl von Kindertagesstätten, dem Allee-Center (einem Einkaufszentrum einschließlich Kino), dem Sportbad „Grünauer Welle“, der Nähe zum ►

DATEN UND FAKTEN STADTBEZIRK WEST

	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024
Einwohner Hauptwohnsitz	53.440	53.862	54.190	54.877	56.704	56.677	57.231
Haushalte	29.361	29.710	29.948	30.489	31.245	31.247	31.230
Wanderungssaldo je 1.000 Einwohner	12,2	13,7	12,7	19,7	41,2	4,7	18,7
Durchschnittsalter	47,7	47,7	47,6	47,4	46,9	47,0	46,8

Quelle: Amt für Statistik und Wahlen der Stadt Leipzig

Angebotsmieten



ERLÄUTERUNGEN ZU DEN ABBILDUNGEN 1–3

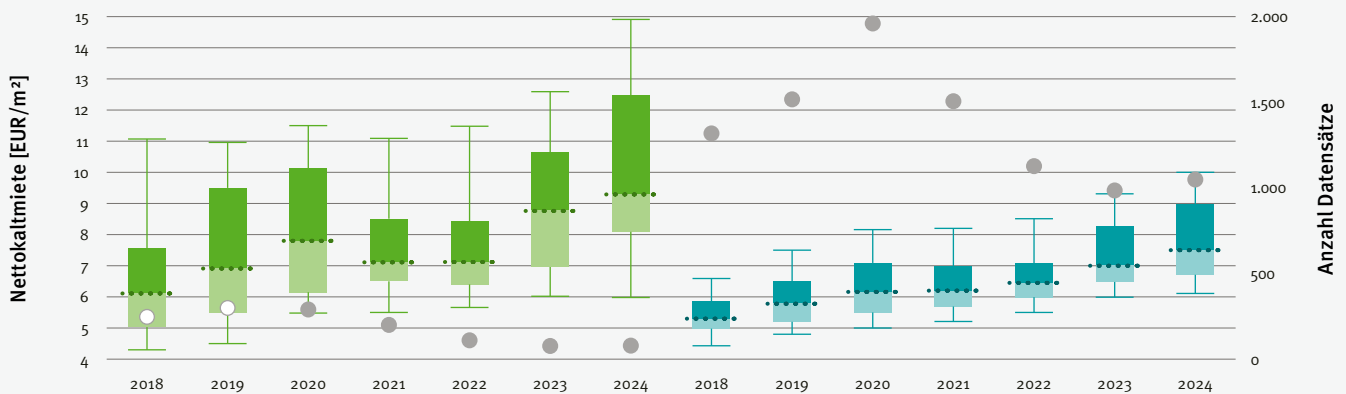
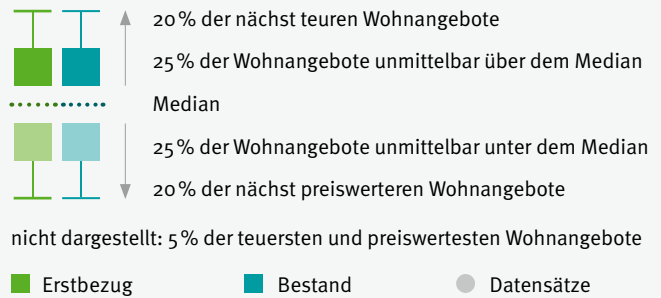


Abb. 1: ERSTBEZUG UND BESTAND – Zeitliche Entwicklung

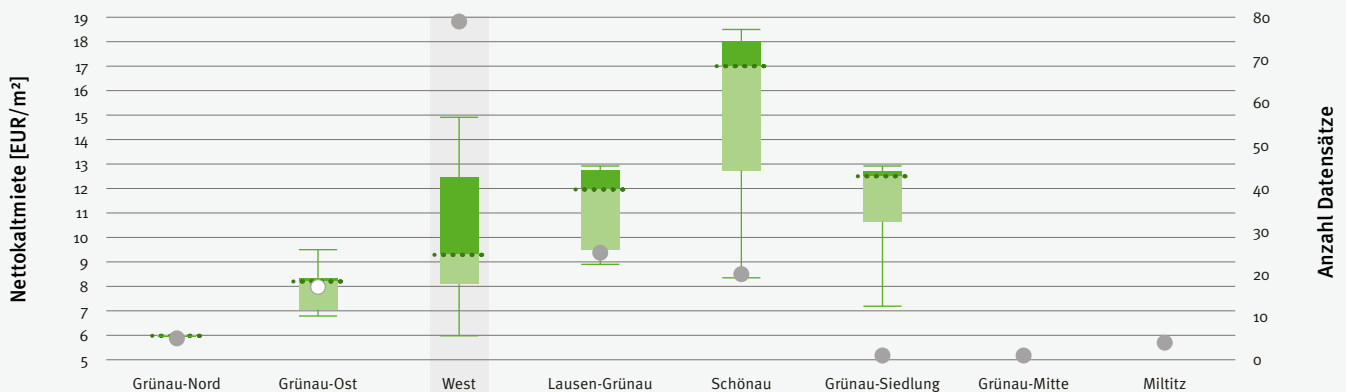


Abb. 2: ERSTBEZUG – Räumlich gegliederte Verteilung der Angebotsmieten 2024

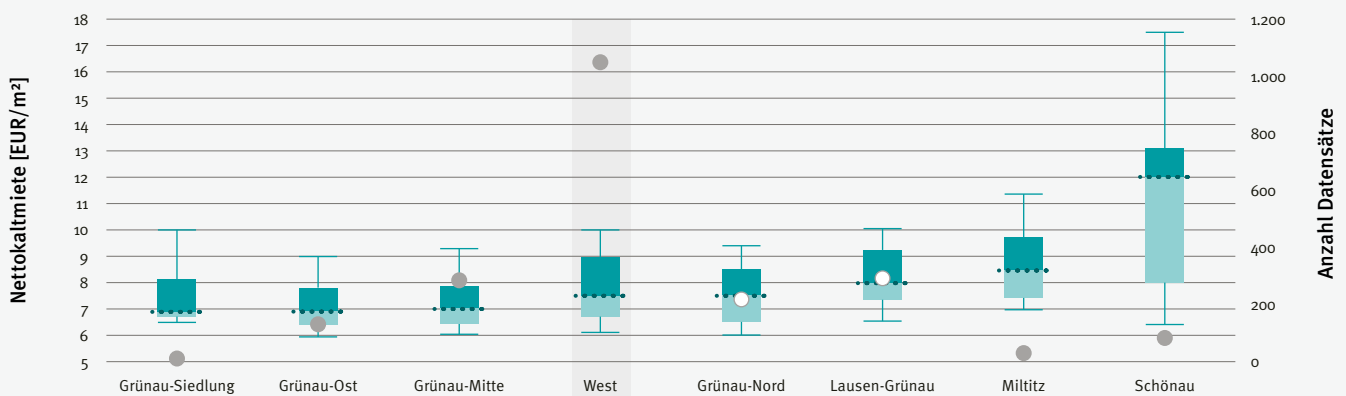


Abb. 3: BESTAND – Räumlich gegliederte Verteilung der Angebotsmieten 2024

► Kulkwitzer See und einer sehr guten Anbindung an den ÖPNV bietet Grünau sämtliche Infrastrukturkriterien für ein Wohngebiet. Hinzu kommen umfangreiche Grünflächen durch eine relativ lockere Bebauung und durch den Robert-Koch-Park am östlichen Rand der Grünauer Ortsteile. Die objektiv guten Lagefaktoren spiegeln sich nicht in den Angebotsmieten wider. Gemäß einer Langzeitstudie des Umweltforschungszentrums sind die Bewohner in Grünau mit ihrem Wohnstandort zufrieden oder sehr zufrieden. Das Image dieses Stadtteils als Plattenbausiedlung ist bei Nicht-Grünauern nach wie vor eher negativ, was schlussendlich auch in den Angebotsmietpreisen deutlich wird. Sie bewegen sich hier beim Erstbezug zwischen 5,98 Euro/m² und 8,20 Euro/m² (2023: 6,01 Euro/m² bis 8,76 Euro/m²) und bei den Bestandswohnungen zwischen 6,90 Euro/m² und 7,50 Euro/m² (2023: 6,65 Euro/m² bis 7,00 Euro/m²). Mit qualitativ hochwertigem Wohnraum können jedoch auch höhere Preise erzielt werden, was die Angebotsmieten im Quantil der teuersten 20 Prozent der Wohnungen verdeutlichen. Hier werden im Erstbezug in den genannten Ortsteilen Mietpreisangebote bis 9,50 Euro/m² und im Bestand von 8,99 Euro/m² bis 9,29 Euro/m² unterbreitet.

44 MILTITZ

Miltitz wurde 1999 eingemeindet und weist eine dörfliche Grundstruktur auf. Neben älteren kleineren Mehrfamilien-

häusern dominieren im Ortsteil Einfamilienhäuser. Die geringe Anzahl von Datensätzen bei den Angebotsmieten für den Erstbezug lassen keine Medianbildung zu. Die Angebotsmieten im Bestand lagen im Median bei 8,46 Euro/m² (2023: 7,23 Euro/m²).

45 LAUSEN-GRÜNAU

Dieser Ortsteil ist städtebaulich dreigeteilt und profitiert von seiner unmittelbaren Nähe zum Kulkwitzer See. Es dominieren Plattenbauten aus den achtziger Jahren. Am südlichen Rand des Ortsteils entstand in den neunziger Jahren ein Gebiet mit Eigentumswohnungen und am westlichen Rand befindet sich ein alter Dorfkern. Beim Erstbezug wurden zwar gegenüber dem Vorjahr leicht gesunkene, aber dennoch hohe Mietpreise mit 11,96 Euro/m² (2023: 12,50 Euro/m²) aufgerufen. Bestandswohnungen wurden für 7,98 Euro/m² (2023: 7,40 Euro/m²) angeboten.

46 GRÜNAU-SIEDLUNG

Dieser Ortsteil besteht fast ausschließlich aus Einfamilienhäusern, wie schon aus dem Namen zu schließen ist. Für den Erstbezug wurde nur eine Wohnung angeboten, was eine Medianermittlung unnötig macht. Bei den Bestandswohnungen wurden nur elf Wohnungen zu 6,89 Euro/m² im Median angeboten (2023: 6,82 Euro/m²).

Wohneigentum

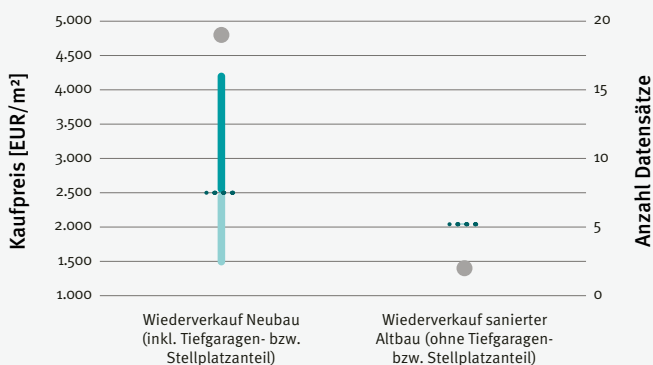


Abb. 4: WOHNEIGENTUM – Wiederverkauf 2024

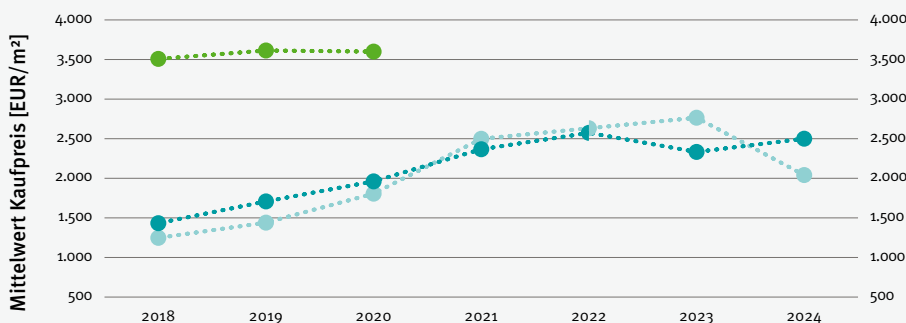
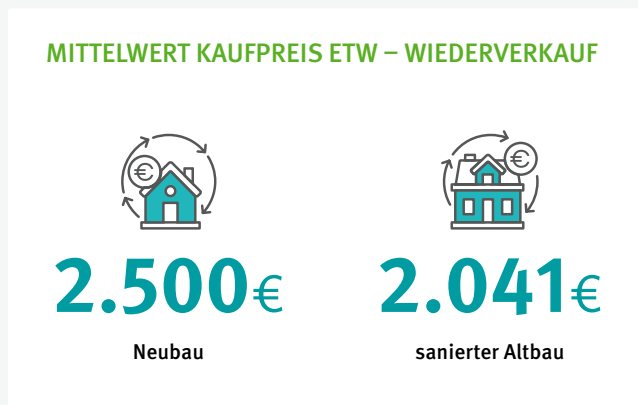


Abb. 5: WOHNEIGENTUM – Zeitliche Entwicklung der mittleren Kaufpreise

ERLÄUTERUNGEN ZU ABB. 4

- █ Kaufpreis-Maximum
- ⋯ Kaufpreis-Mittelwert
- █ Kaufpreis-Minimum
- Datensätze

ERLÄUTERUNGEN ZU ABB. 5

- Erstverkauf Neubau
- Erstverkauf sanierter Altbau
- Wiederverkauf Neubau
- Wiederverkauf sanierter Altbau