

# Wir entwickeln Raum zum Leben



## Inhalt

- 02 Editorial
- 03 Standpunkt
- 05 Interview
- 06 Kontakt & Impressum



## Liebe Leserinnen und Leser,

vor Ihnen liegt ein neues Medium – der Politikbrief der Leipziger Stadtgestalter. Wir sind eine Arbeitsgruppe von rund einem Dutzend privater Immobilienentwickler und Wohnungsbauunternehmen, denen vor allem eines am Herzen liegt: Leipzig braucht auch in Zukunft ausreichend Wohnraum. Sind Sie ebenfalls dieser Meinung? Dann sollten Sie weiterlesen.

Unsere Stadt wächst. Sie ist attraktiv für diejenigen, die hier wohnen, aber auch für viele, die hierher gezogen sind oder noch ziehen wollen – sei es aus beruflichen oder familiären Gründen, zum Studium oder für die Ausbildung oder einfach nur, weil es sich hier gut leben lässt. In jüngster Zeit kamen außerdem Menschen, die um ihr Leben fürchten mussten, das von einem schrecklichen Krieg bedroht wird. Auch ihnen bietet Leipzig ein neues Zuhause, in dem sie ruhig und sicher leben können. Als Stadtgestalter wollen wir Wohnraum für alle schaffen – bezahlbar und an die jeweiligen Bedürfnisse angepasst. Mit Politik und Verwaltung sind wir uns einig, dass dafür mehr und schneller gebaut werden muss. Dabei sind noch viele Hindernisse aus dem Weg zu räumen. Auch wenn es zuweilen unterschiedliche Auffassungen darüber gibt, wie das am besten gelingen kann, ist

es doch wichtig, dass wir den begonnenen Dialog im „Bündnis für bezahlbares Wohnen“ fortsetzen. Hier wollen wir gemeinsam Ideen entwickeln und Lösungen finden, um den Wohnungsbau in Leipzig voranzubringen.

Wir sind überzeugt, dass dies umso besser funktioniert, je näher man sich kennt und je mehr man voneinander weiß. Mit den Themen dieses Politikbriefs wollen wir über aktuelle Entwicklungen, die Auswirkungen auf das Bauen haben, informieren und Hintergründe liefern. Im besten Fall wächst dadurch die gegenseitige Akzeptanz und manche unserer Positionen werden vielleicht leichter nachvollziehbar. Denn wie Henry Ford schon sagte: „Zusammenkommen ist ein Beginn, Zusammenbleiben ist ein Fortschritt, Zusammenarbeiten ist ein Erfolg.“

In diesem Sinne wünschen wir Ihnen viel Spaß bei der Lektüre!

**Herzliche Grüße**

**Michael Rücker**

**Sprecher der STADTGESTALTER Leipzig**

**Geschäftsführer IMMOCOM GmbH**



## Für eine offene Gesprächskultur

Gemeinsam mit der Politik und Verwaltung wollen wir dem Wohnungsbau in Leipzig neue Impulse verleihen. Das ist ein lohnendes Ziel, für das jedoch viele Dinge angepackt und Herausforderungen bewältigt werden müssen. Gegenwärtig treiben vor allem die Auswirkungen des Ukrainekrieges der Immobilienbranche Sorgenfalten auf die Stirn. Hinzu kommt die teure Energie, allen voran Strom und Gas, die unerbittlich auf die Preise für Ziegel, Beton, Stahl und Kunststoffe aller Art drückt. Fast alle Unternehmen kämpfen mit Materialknappheit und Lieferengpässen. Wir stehen vor einer noch nie gesehenen Explosion der Baupreise.

Einige Beispiele mögen das verdeutlichen:

- Der Preis für Betonstahl in Stäben legte binnen Monatsfrist allein im März 2022 um 19,3 Prozent, der Preis für Betonstahlmatten um 6,6 Prozent zu. Sie lagen damit um 60,4 Prozent beziehungsweise sogar um 70,4 Prozent über dem Vorjahresniveau.
- Transportbetonpreise stiegen in 2021 um zwölf Prozent, allein im ersten Quartal dieses Jahres um sieben Prozent.
- Dämmung wurde in 2021 um 80 Prozent teurer, der Preis stieg im 1. Quartal 2022 um weitere 30 Prozent.
- Bei Dachziegeln wird bis Mai 2022 eine Preissteigerung um 30 bis 40 Prozent gegenüber Ende 2021 erwartet. Bei einigen Herstellern gab es sogar schon Anstiege von über 70 Prozent.

Im Ergebnis kommen Bauunternehmen und Projektentwickler bei laufenden Projekten in enorme Schwierigkeiten, weil während der Projektlaufzeit die Kosten explodieren – aber nicht an die Erwerber weitergegeben werden können. Es drohen Schäden bis zur Insolvenz und Projektstillstand. Noch schlimmer: Teilweise geben Lieferanten nur noch tagesaktuelle Preise oder machen sogar überhaupt keine Preiszusagen mehr. Dadurch können keine Kalkulationen mehr angestellt werden – und die Projekte werden einfach nicht gebaut. Ein Ende der Engpässe und Preissteigerungen ist zurzeit nicht absehbar.

Warum wir das betonen? Auch in der aktuell dynamischen Situation sind die Stadtgestalter als erfahrene und etablierte Akteure gewillt und grundsätzlich in der Lage, einen schnellen und unkomplizierten Wohnungsbau, der zudem Einheiten im bezahlbaren Segment miteinschließt, in Leipzig sicherzustellen. Aber klar ist – das Zeitfenster für planmäßiges Bauen schließt sich. Wenn wir in Leipzig den Wohnungs- und auch Bürobedarf decken wollen, dürfen wir keinen Tag Zeit verlieren. Vor Ort haben wir nur eine Chance – wir müssen zwingend alle Abstimmungs-, Planungs- und Genehmigungsprozesse in gemeinsamer Arbeit von Branche, Verwaltung und Politik straffen, um die Kostensteigerungen zu minimieren. Unser Anspruch war und ist es, einen modernen Stadtraum mitzugestalten,

der den veränderten Anforderungen an Städtebau, Nachhaltigkeit und gesellschaftlich-soziale Verantwortung gerecht wird. Aber dies gelingt uns nur gemeinsam.

Dabei können wir auf einen reichen Erfahrungsschatz zurückgreifen. Zu uns gehören Unternehmen, die seit mehreren Jahrzehnten am Leipziger Markt sowie deutschlandweit agieren und in dieser Zeit tausende Wohnungen in allen Teilen der Republik neu errichtet haben. Allein in Leipzig haben die Stadtgestalter-Firmen zu diesem Zeitpunkt circa 8.200 Wohnungen, darunter 150 Sozialwohnungen, im Bau.

Diese geballte Expertise bringen wir in die gemeinsame Suche nach Lösungen ein. Der Erfolg von Platt-

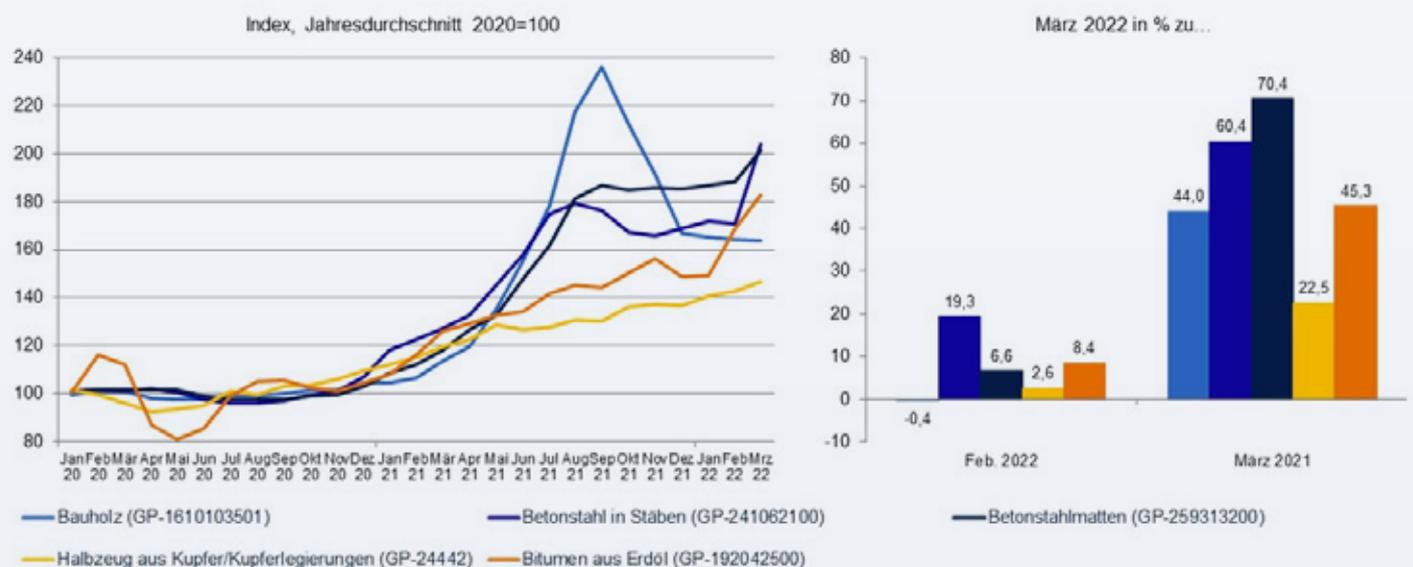
formen wie dem „Bündnis für bezahlbares Wohnen“, das im Dreieck Unternehmerschaft – Verwaltung – Politik entstanden ist, ist uns wichtig. Ebenso sind wir davon überzeugt, dass es für ein faires und respektvolles Miteinander unerlässlich ist, die Sorgen und Nöte des anderen zu kennen. Denn eine offene Gesprächskultur erleichtert die Kommunikation und Kooperation.

Vor dem skizzierten Hintergrund agieren die Stadtgestalter vorausschauend und sorgen durch geeignete Maßnahmen aktiv für positive Rahmenbedingungen. Wer mit festen, langjährigen Partnern zusammenarbeitet, kann drängende Zeit- und Streitfragen auf Augenhöhe diskutieren. In diesem Sinne hoffen wir auch in Zukunft auf einen direkten und intensiven Dialog mit der Leipziger Kommunalpolitik.

PREISENTWICKLUNG

**Deutliche Preissteigerungen durch Lieferengpässe bei Baumaterialien.**

Erzeugerpreise (ohne MwSt.), Index 2020=100, Veränderung in % zum Vormonat bzw. Vorjahresmonat



Quelle: Statistisches Bundesamt



## „Es darf nicht um das Klein-Klein gehen“

Politik und Verwaltung sprechen von einem angespannten Wohnungsmarkt in Leipzig. Wie stellt sich diese Situation aus Ihrer Sicht dar?

**Torsten Kracht:** Generell gibt es in Leipzig nach wie vor ausreichend Wohnraum. In bestimmten Größenklassen, beispielsweise bei altersgerechten Ein- und Zwei-Zimmer-Wohnungen oder größeren Einheiten für Familien, übersteigt allerdings die Nachfrage das Angebot – insbesondere in gefragten Stadtteilen. Wir alle tragen Verantwortung, ausreichenden Wohnraum bereitzustellen. So hat die WINCON Immobilien zum Beispiel in den vergangenen Jahren vor dem Hintergrund des demografischen Wandels viele altersgerechte Wohnungen gebaut. Damit sorgen wir mit dafür, dass dieser wachsenden Bevölkerungsgruppe auch künftig genügend Unterkünfte zur Verfügung stehen.

Was wurden in den letzten Jahren bei der Schaffung von ausreichend bezahlbarem Wohnraum am meisten vernachlässigt?

**Torsten Kracht:** Vernachlässigt ist vielleicht nicht das richtige Wort. Ein Widerspruch ist es allerdings, wenn auf der einen Seite preiswerter Wohnraum entstehen soll, auf der anderen Seite die bestehenden Regularien aber genau das verhindern. Ein Beispiel: Die Politik sollte von der Objekt- zur Subjektförderung übergehen. Anders gesagt: Wenn ich dem Einzelnen, der

nicht viel verdient, Geld dazu gebe, kann er sich das Wohnen auch leisten. Die jetzige Praxis führt zu hohen Fehlbelegungsquoten.

Wie sollten Städte auf die steigende Nachfrage nach bezahlbarem Wohnraum reagieren?

**Torsten Kracht:** Vor Ort müssen alle an einem Strang ziehen – Politik, Verwaltung und die bauenden Unternehmen. Hierbei darf es nicht um Klein-Klein gehen, sondern alle Partner sollten die Entwicklung der Stadt im Blick haben. Oft gibt es zu viel Wunschdenken, das später an der Realität scheitert. So ist beispielsweise der politische Wille, bezahlbaren Wohnraum für alle zu schaffen, absolut verständlich. Dabei sollte aber auch bedacht werden, wie das wirtschaftlich abgebildet werden kann.

Wie unterstützt WINCON Immobilien die Stadt Leipzig bei der Schaffung von neuem Wohnraum?

**Torsten Kracht:** Die WINCON hat in der Vergangenheit vielerorts in Leipzig neuen Wohnraum geschaffen – vom Lindenauer Hafen über die Gustav-Adolf- bis zur Goldschmidtstraße. Auch in Zukunft werden wir weiter bauen – darunter auch in Stadtteilen, die heute noch keiner auf dem Schirm hat. Es gehört zu unserer Philosophie, immer genau zu schauen, welches Mieterklientel in welcher Lage angesprochen werden kann.



## Kontakt

Stadtgestalter Leipzig  
c/o W&R Media KG  
Richterstraße 7  
04105 Leipzig

Ihr Ansprechpartner: Michael Rücker  
Phone: 0341 697 697 77 0  
E-Mail: [willkommen@stadtgestalter-leipzig.de](mailto:willkommen@stadtgestalter-leipzig.de)

Die Stadtgestalter Leipzig sind eine Arbeitsgruppe von rund einem Dutzend privater Immobilienentwickler und Wohnungsbauunternehmen in Leipzig. Durch ihre Tätigkeit stellen sie dem Leipziger Immobilienmarkt Jahr für Jahr den überwiegenden Anteil an Wohnungen sowie Gewerbeflächen in relevantem Umfang neu zur Verfügung. Zurzeit planen oder bauen diese Unternehmen neue freifinanzierte und geförderte Wohnungen in einer fünfstelligen Zahl.