

# Wir entwickeln Raum zum Leben



## Inhalt

- 02 Editorial
- 03 Standpunkt
- 05 Fachbeitrag
- 07 Kontakt & Impressum



## Liebe Leserinnen und Leser,

nach langem Zögern hat die sächsische Staatsregierung Ende Mai die geplante Mietpreisbremse für Leipzig und Dresden beschlossen. Das bedeutet: Künftig dürfen in beiden Großstädten die zu Beginn eines neuen Mietverhältnisses vereinbarten Mieten nur noch maximal zehn Prozent über der ortsüblichen Vergleichsmiete liegen.

Grund dafür seien die in beiden Städten angeblich angespannten Wohnungsmärkte nach § 556 Abs. 2 BGB. Dass dies nicht der Realität entspricht, zeigen unter anderem die von den Leipziger Stadtgestaltern in ihren jeweiligen Beständen erhobenen Zahlen zu Miethöhe, Mietentwicklung und Leerstand und im Übrigen auch die Marktdaten der Leipziger Wohnungsgenossenschaften. Sie belegen, dass kurzfristig ausreichend marktfähige Wohnungen zur Verfügung stehen.

Dabei brauchen beide Metropolen neuen Wohnraum – ein Anliegen, dem sich auch die Leipziger Stadtgestalter verpflichtet fühlen. Es bedarf daher vor allem Anreize zum Bauen und keiner Mietpreisbremse, die genau das Gegenteil bewirkt: Niemand baut oder kauft eine Immobilie, bei der von vornherein feststeht, dass die Mieten eingefroren sind oder in Zukunft eingefroren werden können. Die Folge ist, dass Investoren sich künftig zweimal überlegen

werden, ob sie sich in den sächsischen Zentren engagieren oder auf andere, zuverlässigere Standorte ausweichen. Dies gilt umso mehr für die kommenden Jahre, wenn Investoren beziehungsweise Wohnungskäufern durch steigende Zinsen wieder andere Investitionsmöglichkeiten zur Verfügung stehen werden. Eine Mietpreisbremse verstärkt diese Entwicklung – erst recht bei dem hier vorhandenen Leerstand und bei den für die große Mehrzahl der Leipziger bezahlbaren Mieten (Mietbelastung von 29 Prozent des Haushaltseinkommens). Ohne Käufer beziehungsweise Investoren werden aber schlicht keine Wohnungen entstehen, denn die wenigsten Entwickler bauen für den eigenen Bestand.

Besonders bitter: Gerade Bestandshalter, die in der Vergangenheit bewusst auf bezahlbaren Wohnraum für breite Bevölkerungskreise gesetzt haben, „bestraft“ die Mietpreisbremse für ihr soziales Verhalten, indem sie ihnen die notwendigen Investitionsspielräume nimmt. Denn ab sofort können sie nach Auszug eines Mieters die Mittel für anstehende Instandhaltung und Sanierung nicht mehr über die Miete refinanzieren. Unklar bleibt ebenfalls, wie Wohnen unter diesen Voraussetzungen energieeffizient sowie klima- und generationengerecht gestaltet werden soll.

Um den in Leipzig benötigten Wohnraum zu erstellen, braucht es ein Miteinander und eine Willkommenskultur für das Bauen. Es gibt in Deutschland und anderswo keine Beispiele, wo durch Mietpreisbremsen mehr Wohnraum entstanden ist.

**Herzliche Grüße, Michael Rücker**  
**Sprecher der STADTGESTALTER Leipzig**  
**Geschäftsführer IMMOCOM GmbH**



## Das Bündnis für bezahlbaren Wohnraum im Leipzig – ein langer Weg

Egal welche Bevölkerungsprognose man für Leipzig annimmt, alle gehen von Wachstum aus – und das bedeutet auch: Wachsenden Bedarf an Wohnraum, an bezahlbarem Wohnraum.

Dieser Erkenntnis folgend, wurde zwischen der Leipziger Stadtverwaltung, gesellschaftlichen Gruppen und den Akteuren am Wohnungsmarkt ein Bündnis für bezahlbares Wohnen verabredet. Kernpunkte flossen in einen LOI ein – soweit schien alles gut.

Seitdem sind zwei Jahre vergangen. Das letztlich einzige umgesetzte Ergebnis: eine Lageeinschätzung zum Wohnungsmarkt, der kein einziger der Marktakteure – private Entwickler, Bestandshalter, der Eigentümerverband Haus & Grund sowie die Leipziger Wohnungsgenossenschaften – zustimmen konnte. Kein guter Start für ein Bündnis, das auf gemeinsames Handeln abzielte. Zwei Jahre Diskussion bedeuteten aber auch den Verlust von Rückenwind aus einem beispiellos positiven Marktzyklus in der Immobilienwirtschaft: verfügbares Kapital, gute Finanzierungsbedingungen, vorhandenes Material und Personal. Diese Chance ist leider vertan.

Dass es auch anders geht, macht gerade Berlin vor. In nur sechs Monaten verabredeten sich Senat und Im-

mobilienvirtschaft auf ein konkretes Handlungspapier mit gegenseitigen Verpflichtungen von Branche und Stadt. Auch Hamburg kann auf ein funktionierendes Bündnis verweisen. Entscheidend in Berlin und Hamburg: Politischer Wille der Stadtspitze und enge Kooperation von Verwaltung und Immobilienwirtschaft. Ja, es handelt sich um Stadtstaaten, aber viele Fragestellungen sind von diesem Status losgelöst.

An die Immobilienbranche in Leipzig werden in stark wachsendem Umfang Wünsche und Anforderungen herangetragen. Gleichzeitig bemerken alle Akteure, dass Bauen und Sanieren in Leipzig nicht wirklich gewollt scheinen. Die Zahl der Hindernisse, die Zeitdauer für B-Plan-Verfahren und Baugenehmigungen – respektive die Vorbereitung der Unterlagen – wächst seit zwei bis drei Jahren massiv an.

War dies bis jetzt ein Ärgernis, so ist es nun eine Katastrophe. Denn der Wind hat sich gedreht. Baupreise stiegen in 2021 um 15 Prozent, in 2022 bereits jetzt um 15 bis 20 Prozent. Die Zinsen (Finanzierungskosten) und Eigenkapitalanforderungen steigen rasant an und verteuern Preise zwischen 10 und 15 Prozent. Material und Fachkräfte fehlen beziehungsweise werden teurer. Preise und Projekte werden nicht mehr kalkulierbar, es tritt Stillstand ein.

Was bedeutet das für das Leipziger Bündnis für bezahlbares Wohnen?:

- Die Immobilienwirtschaft hat keine Preisspielräume mehr (wenn denn sie im Osten überhaupt vorhanden waren). Einerseits drücken steigende Kosten auf Verkaufspreise (und damit Mieten) als Refinanzierungsquelle, andererseits treiben massiv steigende Energiekosten die Warmmieten nach oben und begrenzen von dieser Seite die Kaltmieten.
- Alle Wünsche nach sozialem Wohnungsbau beziehungsweise sozialverträglicher Sanierung im Bestand müssen deshalb gefördert werden, weil Mietabsenken nicht am preiswerten freien Mietmarkt in Leipzig quer zu finanzieren sind, wie zum Beispiel in Hamburg oder Berlin. Hier liegt ein Problem des Leipziger Bündnisses. Die Hoheit über die Förderpolitik hat die Landesregierung in Dresden.

- Baukosten, Zinsen, Fachkräftemangel sind vor Ort nicht zu beeinflussen. Der einzige hier verfügbare Hebel heißt Zeit. Jede Verlängerung in Verfahren, jeder Zusatzwunsch kosten zusätzlich Geld und vor allem Zeit. Dadurch erhöhen sich Zinslasten, Baukosten (durch schnell steigende Preise) und damit die Fertigstellungspreise – also die späteren Mieten, die die Kaufpreise finanzieren.

Die Stadtgestalter haben sich Stand Anfang 2022 verpflichtet, in den nächsten Jahren 8.000 Wohnungen zu bauen, davon 900 bis 1.000 Sozialwohnungen. Dies wird nur gelingen, wenn auch die Stadtverwaltung sich verpflichtet, alles zu tun, um Bauen und Sanieren zu befördern. Das heißt auch: Zielkonflikte müssen stärker zugunsten des Wohnens aufgelöst werden. Es muss nun schnell gehen, die Zeit läuft uns davon.

### **Das sind die notwendigen Rahmenbedingungen für die Schaffung von bezahlbarem Wohnraum**

- Begrenzung von B-Plan-Verfahren auf zwei Jahre nach Aufstellungsbeschluss
- Verzicht auf B-Pläne / vorhabenbezogene B-Pläne in Baugebieten nach §34 BauGB
- Rückkehr zu praxisorientierter Auslegung der RL Feuerwehraufstellflächen / zweiter Rettungsweg – Anpassung der Leistungsfähigkeit der Feuerwehr an gründerzeitliche Stadt
- Auslotung aller Verwaltungsspielräume zur Ermöglichung von Wohnungsbau
- Priorisierung des Wohnungsbaus bei Zielkonflikten innerhalb der Verwaltung
- Erweiterung des Arbeitsgruppe Großprojekte zu einem Koordinator für Projekte ab 10.000 Quadratmeter BGF / Wohnungsbaukoordinator
- Etablierung eines Problemlösungsgremiums mit Entscheidungsfähigkeit bei Konfliktsituationen
- Reduzierung aller Verwaltungsentscheidungen mit Auswirkungen auf Baukosten, Miethöhe, Genehmigungsdauer, Bauvolumen und Verwaltungsaufwand auf bau- und verwaltungsrechtlich nötigen Umfang – mit Priorisierung auf Zeit- und Kostenersparnis
- Standardisierter, genau geregelter, maßvoller Einsatz von Wettbewerben, Gestaltungskommission, Gutachten etc.
- Vertrauensschutz für einmal getroffene Verwaltungsentscheidungen
- Präziser Fahrplan zur Einführung einer digitalen Bauakte
- Angemessene personelle Ausstattung baurelevanter Verwaltungsbereiche / Kooperation mit Privatwirtschaft



## Umgang mit Brandschutzauflagen behindert Bautätigkeit: Schnelle, pragmatische Lösungen gefragt

Zeit ist Geld. Dies gilt auch beim Bauen, gerade in Zeiten rasant steigender Rohstoff- und Materialpreise. Lange Bearbeitungs- und Genehmigungszeiten bei Bauanträgen und schier unüberwindbare bürokratische Hürden sind hier Gift. In Leipzig betrifft dies momentan vor allem die unverhältnismäßig lange Prüfdauer von Brandschutzkonzepten und die unflexible und praxisferne Auslegung von Vorschriften zur Personenrettung auf dem zweiten Rettungsweg.

### **Brandschutzkonzepte: Bearbeitung dauert viel zu lange**

Worin besteht das Problem? Die Stellungnahme der Branddirektion zum Brandschutzkonzept eines Vorhabens ist Voraussetzung für die Genehmigung eines Bauantrags. Wird diese versagt, bringt das den gesamten Genehmigungsprozess in Gefahr. Denn ohne eine vorliegende brandschutztechnische Bewertung kann der Brandschutz-Prüfingenieur seinen Prüfvorgang nicht abschließen. Nicht abschließende Prüfberichte erkennt wiederum die Bauaufsicht nicht an. An dieser Stelle wird es kritisch: Liegen die Unterlagen nicht vollständig vor, wird nicht nur keine Bau-

genehmigung erteilt, sondern der Bauantrag gilt de facto als zurückgenommen. „Was das für gravierende Auswirkungen auf den Fortgang eines Bauvorhabens hat, kann sich jeder vorstellen“, sagt Steffen Bieder, Geschäftsführer des BFW Landesverbandes Mitteldeutschland. „Selbst wenn es nicht zum Äußersten kommt: Durch die eingetretene Verzögerung entsteht in jedem Fall hoher wirtschaftlicher Schaden.“

Deutschlandweiter Standard seien Bearbeitungsfristen von rund drei Wochen, bemerkt Steffen Bieder. „Von diesen Zeiträumen ist die Leipziger Branddirektion als zuständige Behörde gegenwärtig leider weit entfernt“, so der BFW-Geschäftsführer. „Bauträger und Projektentwickler berichten, dass es in der Regel bis zu sechs Monaten, in Einzelfällen auch bis zu einem Jahr dauern kann, bis eine entsprechende Stellungnahme vorliegt. Das ist absolut inakzeptabel und stellt ein schweres Hemmnis für den Wohnungsbau dar.“ Die Branddirektion müsse deshalb zu bewährten Prozessen zurückkehren und ihren Ermessensspielraum verantwortungsvoll nutzen.

### Zweiter Rettungsweg: Rückkehr zu zielführenden Lösungen?

Lösungsorientierung und Pragmatismus sei auch bei der Handhabung der Regelungen zur Personenrettung über den zweiten Rettungsweg gefragt. „Ungefähr seit Beginn des Jahres 2020 bewertet die Branddirektion die zur Verfügung stehenden Aufstellflächen der Feuerwehr besonders bei innerstädtischen Bauvorhaben als unzureichend, da sie nicht der Musterrichtlinie über Flächen für die Feuerwehr entsprechen, und gibt aus diesem Grund in der Regel negative Stellungnahmen ab“, berichtet Steffen Bieder. Zuvor sei die Herangehensweise deutlich zielführender gewesen: Aufstellflächen einschließlich hindernisfreier Streifen im öffentlichen Verkehrsraum bis zu 3,80 Meter oder weniger wurden nach individueller Einzelfallprüfung, wozu auch ein Probeeinsatz vor Ort gehörte, regelmäßig genehmigt. „Hier war die Leistungsfähigkeit der Feuerwehr Leipzig offensichtlich gegeben“, schlussfolgert Steffen Bieder.

Nach Auffassung von Brandschutz-Prüfingenieur\*innen besteht im Übrigen kein Anspruch auf die strikte Einhaltung der genannten Flächen-Richtlinie für die Feuerwehr. „Darüber hinaus stellt sich die Frage, wie

leistungsfähig die vorhandene Rettungstechnik ist, wenn sie in einer Stadt wie Leipzig mit relativ engen Straßen und viel gründerzeitlicher Bebauung nicht in der Lage ist, Teile des Stadtgebiets zu befahren beziehungsweise dort adäquat zum Einsatz zu kommen“, gibt der BFW-Geschäftsführer zu bedenken. Alternative bauliche Lösungen zur Personenrettung wie Sicherheitstreppenhäuser zögen hohe Erstellungs- und Betriebskosten nach sich und verringerten außerdem die Nutzfläche der Gebäude. Dies führe zu einer starken Verteuerung des innerstädtischen Bauens, in dessen Folge der Wohnungsbau in der Stadt, vor allem unter der Prämisse der – eigentlich wünschenswerten – Innenentwicklung und Verdichtung über weite Strecken unmöglich gemacht wird.

Steffen Bieder zieht deshalb folgendes Fazit: „Gefragt sind ein praxisnahes, am Machbaren orientiertes Vorgehen der Branddirektion bei der Sicherstellung des zweiten Rettungsweges – verbindliche, persönliche Abstimmungen, Besichtigungen vor Ort sowie eine Feuerwehr, die in einer historisch gewachsenen Stadt überall in der Lage ist, den zweiten Rettungsweg sicherzustellen.“



## 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.