

Wir entwickeln Raum zum Leben



Inhalt

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



Liebe Leserinnen und Leser,

„Wohnen muss bezahlbar bleiben.“ Dieser Aussage stimmt jeder sofort zu. Was heißt aber eigentlich bezahlbar? Es ist schwierig, dafür eine von allen Seiten akzeptierte Definition zu finden – was auch daran liegt, dass Wohnraum auf der einen Seite ein wirtschaftliches Gut ist, welches den Marktgesetzen unterliegt. Auf der anderen Seite ist Wohnen ein Grundbedürfnis der Menschen und erfüllt daher eine wichtige soziale Funktion. Je nach dem, aus welchem Blickwinkel man es betrachtet, tritt eher der ökonomische oder der sozialpolitische Aspekt in den Vordergrund.

Aus Sicht der Leipziger Stadtgestalter lässt sich bezahlbares Wohnen nur über bezahlbares Bauen realisieren. Denn nur wo ein wachsendes Angebot an Wohnraum auf eine wachsende Nachfrage trifft, können die Preise stabil bleiben, oder anders gesagt: bleibt Wohnen für breite Bevölkerungsgruppen erschwinglich. Die in den Stadtgestaltern zusammengeschlossenen privaten Wohnungsbauunternehmen, Bestandshalter und Immobilienentwickler stehen deshalb trotz der aktuell widrigen äußeren Umstände zu ihrer Selbstverpflichtung, bis 2027 rund 8.000 Wohnungen neu zu bauen.

Eine große Herausforderung besteht zurzeit darin, dass die wachsenden Aufwendungen für Energie, Rohstoffe, Material und Personal – Stichwort Mindestlohn – und die daraus entstehenden Preisstei-

gerungen die Kosten des Wohnens gleich doppelt in die Höhe treiben: zum einen über die Nebenkosten, zum anderen über die Mieten, mit denen die stark steigenden Investitionskosten der Wohnimmobilien im Laufe der Jahre refinanziert werden müssten. Dies ist jedoch nur sehr eingeschränkt möglich, da viele Mieterinnen und Mieter schon jetzt durch die hohen Betriebskosten an ihrer finanziellen Belastungsgrenze angekommen sind.

Wohnraum-Förderprogramme können hierbei aus unserer Sicht nur eine flankierende Rolle spielen. Denn einerseits reichen schon jetzt die hier zur Verfügung stehenden Mittel nicht mehr aus, um öffentlich geförderten mietpreisgebundenen Wohnraum rentabel zu errichten. Ein Beispiel dafür ist die kommunale WiD – Wohnen in Dresden GmbH, die momentan aufgrund der extrem gestiegenen Baukosten sämtliche ihrer Projekte im sozialen Wohnungsbau stoppen musste. Andererseits kann es auch nicht die Lösung sein – heute und in Zukunft – sämtliche Kostensteigerungen beim Bauen durch den Einsatz staatlicher Gelder, was letzten Endes Steuermittel sind, zu kompensieren.

Es müssen also Mittel und Wege gefunden werden, wie unter den gegenwärtigen schwierigen Bedingungen Bauen und damit auch Wohnen bezahlbar gehalten werden kann. Die Bau- und Immobilienwirtschaft steht hier ebenso wie Politik und Verwaltung vor großen Herausforderungen, die gemeinsame Anstrengungen erfordern. Mit diesem Politikbrief wollen wir nicht nur weiter um Verständnis für unsere Positionen werben, sondern erneut unsere Bereitschaft zur konstruktiven, zielorientierten Zusammenarbeit anbieten, um die anstehenden Aufgaben gemeinsam zu lösen.

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



Für mehr Wohnungsneubau müssen alle an einem Strang ziehen

Leipzig braucht neuen Wohnraum. Die Stadt ist nach wie vor ein attraktiver Ort zum Leben und zieht Menschen aus allen Teilen Deutschlands und dem Ausland an. Neben Neu-Leipzigern, die Unterkünfte benötigen, sind viele einheimische Haushalte auf preisgünstigen Wohnraum angewiesen. Deren Zahl wird in absehbarer Zeit zunehmen. Grund dafür ist die anhaltende Inflation, insbesondere die rasant gestiegenen Energiepreise. Zudem droht eine wirtschaftliche Schwächephase.

Verstärkter Neubau ist deshalb neben dem Erhalt von preisgünstigem Wohnraum das Gebot der Stunde. Beides sind wichtige Bausteine, mit denen künftig ein funktionierender Wohnungsmarkt gesichert werden kann. Blickt man jedoch in die jährlichen Berichte des Statistischen Landesamtes zur Bautätigkeit im Freistaat Sachsen, fällt für Leipzig der starke Rückgang der fertiggestellten Neubau-Wohnflächen im Zuge der Pandemie ins Auge: Nach 1.589.000 Quadratmetern im Jahr 2018 und 1.471.000 Quadratmetern im Jahr 2019 brachen die Zahlen in den beiden Folgejahren ein – auf 206.800 Quadratmeter im Jahr 2020 beziehungsweise lediglich 130.700 Quadratmeter im vergangenen Jahr. Von Corona rutschte die Branche nahtlos in die nächste Krise: Hohe Energie-

kosten und Klimaschutzauflagen, steigende Kreditzinsen, Materialengpässe, Fachkräftemangel und Unwägbarkeiten infolge des Ukrainekrieges haben das Bauen in den zurückliegenden Monaten deutlich verteuert.

„Neubau kocht auf kleiner Flamme“

Diese Entwicklung geht auch an der hiesigen Bau- und Immobilienbranche nicht spurlos vorüber. Von einer Vollbremsung beim Neubau, wie derzeit häufig zu lesen ist, kann zwar in Leipzig noch nicht die Rede sein, die Tendenz zeigt aber nach unten. So wurden in der Stadt im Jahr 2021 insgesamt 284 Wohngebäude fertiggestellt, davon 62 mit drei und mehr Wohnungen. 2020 waren es noch 336 Wohngebäude, darunter 100 mit drei und mehr Wohnungen (Quelle: Statistisches Landesamt Sachsen). Ungeachtet dessen halten die Vorhabenträger der privaten Immobilienwirtschaft, insbesondere die Mitglieder der Stadtgestalter Leipzig, an ihrem Ziel fest, bis Ende des Jahres 2027 bis zu 8.000 Wohnungen, darunter 900 Sozialwohnungen, zu errichten.

Allerdings ist von Bauträgern und Projektentwicklern zu vernehmen, dass Neubauvorhaben gegenwärtig „auf kleiner Flamme gekocht“ werden. Im Klartext:

Begonnene Projekte werden zwar in den meisten Fällen planmäßig zu Ende geführt, bei neuen Vorhaben prüfen die Unternehmen aber genau, ob diese noch wirtschaftlich realisiert werden oder eben nicht. Damit liegen sie im bundesweiten Trend: So kommt es nach Angaben des ifo Institutes für Wirtschaftsforschung seit dem Frühjahr in ganz Deutschland vermehrt zu Auftragsstornierungen im Wohnungsbau – im September bei 16,7 Prozent der befragten Unternehmen nach 11,6 Prozent im August. „Seit April sehen wir, dass auffällig viele Projekte gestrichen werden, da sie nicht mehr rentabel sind“, erklärt dazu ifo-Forscher Felix Leiss. Bis vor wenigen Monaten hätten die Weichen im Wohnungsbau noch auf Wachstum gestanden. Mit Blick auf die künftige Entwicklung greife nun aber die Angst um sich. Da sehr viele Betriebe Geschäftsrückgänge befürchteten, sei der Erwartungsindikator der ifo-Befragung auf den niedrigsten Stand seit Beginn der Erhebung im Jahr 1991 gefallen.

Eine weitere Ausweichstrategie angesichts der sich massiv verschlechternden Rahmenbedingungen besteht darin, wo es möglich ist, größere Projekte in kleinere Abschnitte aufzuspalten und diese nach und nach fertigzustellen. Dadurch sichern sich die Unternehmen in der aktuell angespannten Phase die dringend benötigte Liquidität und können den Bestand ihrer Belegschaften sichern. Es kommt dadurch aber zu Verzögerungen bei der Fertigstellung dringend benötigter Wohnbauprojekte.

Lokale Probleme müssen lokal gelöst werden

Auch wenn wichtige politische Weichen für mehr Neubau in Berlin beziehungsweise Dresden gestellt werden – gebaut wird, und deshalb müssen die beteiligten Akteure sämtliche Hebel in Bewegung zu setzen, um den Wohnungsneubau anzukurbeln. Das bedeutet: In der gegenwärtigen schwierigen Situation sollte alles unterlassen werden, was die Unternehmen zusätzlich belastet, Prozesse verzögert und Unsicherheiten verstärkt. Hindernisse, die ein zügiges Bauen behindern, müssen aus dem Weg geräumt werden. Dazu zählt beispielsweise, Planungs- und Genehmigungsprozesse besser zu koordinieren und zu beschleunigen, Fördermittel von Bund und Land vollständig auszuschöpfen, aber auch weitere Flächenpotenziale für den Wohnungsbau zu erschließen und bei Zielkonflikten die Schaffung von Wohnraum zu priorisieren.

Eine besondere Rolle spielt hier das Leipziger Bündnis für bezahlbares Wohnen, in dem wie bei ähnlichen Zusammenschlüssen bundesweit Vertreter der Stadtverwaltung sowie der hiesigen Bau- und Immobilienbranche gemeinsam an tragfähigen Lösungen für die drängenden Probleme des lokalen Wohnungsmarktes arbeiten. Dabei zeigen Erfahrungen aus erfolgreichen Bündnisvereinbarungen, dass grundsätzliche Willensbekundungen für mehr Wohnungsneubau nicht ausreichen, sondern konkrete Schritte und Vereinbarungen folgen müssen, damit tatsächlich mehr und schneller gebaut werden kann.



„Wir müssen einander mehr vertrauen“

Sie sind neuer Vorstandsvorsitzender des Branchenverbandes BFW Mitteldeutschland. Was wünschen Sie sich für den Leipziger Immobilienmarkt?

Dr. Ingo Seidemann: Der BFW Mitteldeutschland vertritt vor allem mittelständische Immobilienunternehmen in Sachsen, Sachsen-Anhalt und Thüringen. Für Leipzig wie auch für alle anderen Städte in diesen drei Bundesländern gilt es, dass wir einander wieder mehr vertrauen müssen. Die aktuelle Situation mit steigenden Baukosten, Zinsen, Inflation, der großen Verunsicherung bei Mietern und Eigennutzern ist herausfordernd. Wir brauchen mehr Kommunikation zwischen Kommunen, Stadtgesellschaft und den bauenden, investierenden Unternehmen – und zwar eine Kommunikation, die auf Verstehen und Konstruktivität ausgerichtet ist. Ganz praktisch werden wir weiter mit der Verwaltung in den Austausch gehen und Themen wie Brandschutz und zweiter Rettungsweg im Sinne unserer Mitglieder vorantreiben und damit Bauprozesse innerhalb der Stadt weiter optimieren.

Welche Anreize müssen Politik und Verwaltung bieten, um den privaten Wohnungsbau noch mehr voranzutreiben?

Dr. Ingo Seidemann: Ich denke nicht, dass wir auf kommunaler oder Landesebene weitere Anreize benötigen. Unterstützung ist eher das richtige Wort.

Wir brauchen wieder eine Kultur des Miteinander, des Wollens und des Ermöglichens. Die BFW-Mitglieder sind fest in den jeweiligen Städten verwurzelt, wollen stadtbildprägend tätig sein und im Übrigen: Bauen ist ihr Geschäftszweck, wir wollen also per se bauen. Verlässlichkeit hat oberste Prämisse. Die Ansprüche an Stadtentwicklung sind heute sehr vielfältig. Wenn das alles umgesetzt werden soll, bedarf es sinnvoller Förderungen, die man sehr unkompliziert abrufen kann.

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

Dr. Ingo Seidemann: Wichtig wäre aus unserer Sicht, dass politische Ziele an die Realität angepasst, eventuell korrigiert werden. Bei stetig steigenden Baukosten, hohen Zinsen, Fachkräftemangel und Inflation sollten wir miteinander ins Gespräch kommen, welche Maßnahmen sinnvoll sind. Grundsätzlich und ganz praktisch benötigen wir mehr Personal in den Verwaltungen, um Genehmigungen schneller voranzubringen. Die Erfahrung – auch in Mitteldeutschland – zeigt, dass nur genug Wohnungsangebot die Preise einfangen kann. Und am Ende müssen wir intensiver darüber nachdenken, was „bezahlbar“ genau bedeutet.

Inwiefern kann der BFW Mitteldeutschland zu einer Verbesserung der Rahmenbedingungen für den Wohnungsbau in Leipzig beitragen?

Dr. Ingo Seidemann: Der BFW sieht sich als Stimme der bauenden Unternehmen sowie der Bestandshalter. Das gilt für Wohn- und auch für Gewerbeimmobilien. Damit sind wir nicht nur ein wichtiger Baustein hinsichtlich der Lebens- und Aufenthaltsqualität, sondern auch ein wichtiger Baustein für Wirtschaftsansiedlungen. Wir stehen für alle Gespräche und Think Tanks jederzeit zur Verfügung, um auf aktuelle Themen gemeinsam reagieren zu können.



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

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.