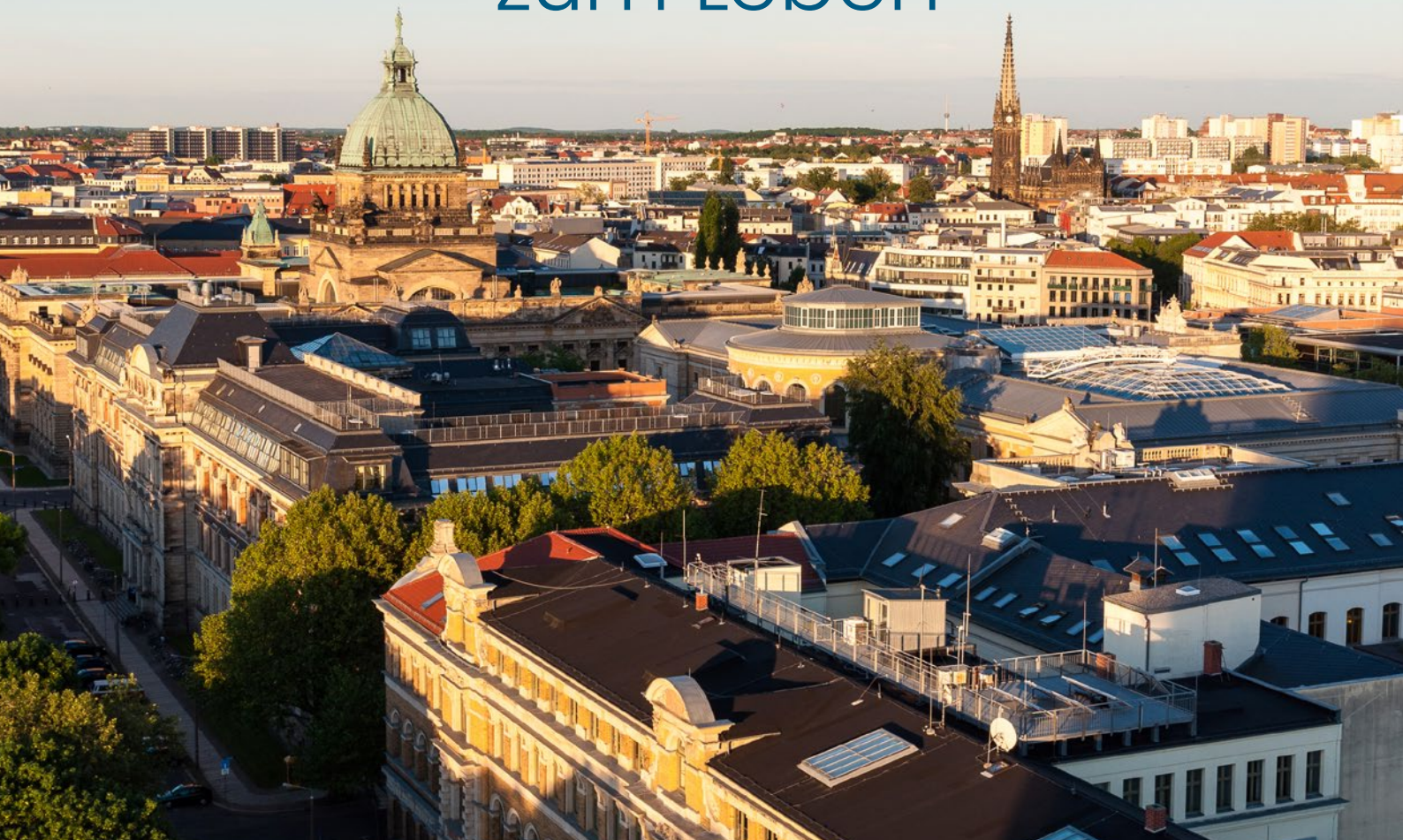


Wir entwickeln Raum zum Leben



Inhalt

- 02 Editorial
- 04 Stadtpolitik
- 06 Leistungen
- 07 Landespolitik
- 09 Kontakt & Impressum



Liebe Leserinnen und Leser,

Die Krise am Wohnungsmarkt wird ein Demokratie-Problem

Die vergangenen Jahre 2022 und 2023 führten zum stärksten Einbruch des Immobilienmarktes seit mehreren Jahrzehnten. Selbst die vielbeschworene Lehman-Pleite 2008 mit der nachfolgenden Krise verblasst vor dem Mix aus historisch rasantem Zinsanstieg, Inflation, Überregulierung und Klima-ertüchtigung – um nur einige der Problemfaktoren zu benennen. Wohnungsbau und Baugenehmigungen – die Wohnungen von morgen – befinden sich deutschlandweit im freien Fall, auch in Leipzig.

All dies findet, anders als in vorherigen Immobilienkrisen, in einer Zeit gesellschaftlicher Umbrüche und Polarisierung statt. Die Wohnungsknappheit in den Städten führt zu einem enormen Mietanstieg – mit Ansage. Wir haben auch in Leipzig wiederholt auf das Problem hingewiesen, dass ausbleibender Neubau in Verbindung mit Bevölkerungswachstum zu Wohnungsknappheit und damit Mietanstieg führt. Es ist müßig, hier Kritik zu üben. Unser Bevölkerungswachstum geht seit mindestens drei Jahren wesentlich auf die nicht kalkulierten Faktoren Flucht, Migration und Einwanderung zurück. Diese vorher in der jetzigen Dimension nicht planbaren Faktoren haben den noch vor kurzem vorhandenen Wohnungs-leerstand absorbiert.

Der Leerstand der Nachwendezeit brachte den Leipzigiern Mieten von drei bis fünf Euro pro Quadratmeter. Der aktuelle Mangel führt zu Ist-Mieten von 6,60 Euro pro Quadratmeter und Angebotsmieten von 8,00 Euro pro Quadratmeter. Im gleichen Zeitraum sank die Mietbelastung der Leipziger von 34 auf 29 Prozent. Dies sind für deutsche Großstädte zwar noch außerordentlich gute Werte. Aber: Diese Situation dreht sich. Selbst die objektiv niedrigen Werte werden von vielen Leipzigiern vor dem Hintergrund der frühen 2000er Jahre als hoch empfunden. Schlimmer jedoch ist, dass uns bei weiterem Bevölkerungswachstum nur ein stagnierendes, ausgeschöpftes Wohnungsangebot zur Verfügung steht, was die Mieten weiter nach oben treibt.

Es gibt nur eine Antwort auf diese Situation: Neubau. (Miet)Preise sind Knappheitsindikatoren. Wollen wir eine Mietpreisexplosion verhindern, müssen wir Angebot schaffen. Die heute kaum fassbaren niedrigen Mieten von vor 20 Jahren waren Ergebnis eines mächtigen Baubooms mit entsprechendem Leerstand.

Falls jemand auf die Idee kommt, wenn nicht gebaut werde, könne man steigende Mieten ja deckeln. Kann man. Aber wenn ein Investor und seine finanzierende Bank nicht wissen, ob ihre auf mehrere Jahrzehnte angelegte Mietkalkulation sicher ist, dann wird eben



nicht gebaut. Ohne Investor aber geht es nicht. Er muss die zu bauenden Wohnungen bezahlen, der Projektentwickler verkauft die Immobilie in der Regel an einen Investor und baut nicht für sich selbst. Weitere Regulierung würde den Neubau vollends abwürgen und das Problem nur verschärfen. Die Nachfrage würde sich über Schattenmieten oder Abstands Zahlungen für absurde Dinge dennoch im Preis wiederfinden. Dies war im Übrigen sehr anschaulich während des Berliner Mietendeckel-Experimentes zu besichtigen und ist kein abstraktes Schreckgespenst.

Es bleibt dabei: An Neubau führt kein Weg vorbei. Gesellschaftliche Polarisierung und das Protestpotenzial beim Wahlverhalten werden am Ende durch Taten und weniger durch Demonstrationen beeinflusst. Deshalb muss der Wohnungsbau als Lösung gegen Wohnungsmangel und Mietanstieg in Leipzig absolut priorisiert werden.

Um es deutlich zu sagen: Die Zeit, in der man Wohnungsbau mit dem Verweis auf „Zielkonflikte“ bremsen konnte, ist vorbei. Wir können es uns nicht mehr leisten, dass beispielsweise unsere hohen Umwelt- oder Denkmalschutzstandards noch zusätzlich für Partikularinteressen missbraucht werden, dass rechtsgültige Bebauungspläne oder bewährte Vorgehensweisen in Genehmigungs-

prozessen durch überzogene Anforderungen in Frage gestellt werden. Hier verlieren alle: Die Wohnungssuchenden, die keine Wohnung finden, die Leipziger, die immer höhere Mieten bezahlen müssen, Umwelt-, Denkmal- und Klimaschutz, deren Akzeptanz vor dem Hintergrund der sozialen Probleme sinkt, und die Demokratie, weil der Glauben an die Gestaltungskraft von Politik schwindet.

Die Stadtgestalter Leipzig appellieren an alle politischen Parteien, der Wohnungspolitik einen entsprechenden Stellenwert in ihren Wahlprogrammen einzuräumen – und nicht mit eingängigen, aber unerfüllbaren Versprechen und Forderungen das Frustrationspotenzial von Wählern zu erhöhen.

Die immer besser werdende Zusammenarbeit mit den Stadtratsfraktionen und der Stadtverwaltung erfüllt uns mit Hoffnung – denn eines ist klar: Nur im Dreiklang zwischen Immobilienbranche, Politik und Verwaltung werden wir die anstehenden Aufgaben bewältigen können.

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



Zum Jahreswechsel: 2024 wird ein Jahr der Weichenstellungen

2023 war erneut ein arbeits- und ereignisreiches Jahr für die Leipziger STADTGESTALTER. Schwierige Rahmenbedingungen stellten die Branche und damit auch die Bündnismitglieder vor große Herausforderungen und verlangten ihnen im täglichen Geschäft viel ab. Dennoch – oder vielleicht gerade deshalb – haben wir unser Bemühen verstärkt, das Zusammenwirken zwischen Stadtverwaltung und Immobilienwirtschaft zu vertiefen. Ziel ist und bleibt es, die Voraussetzungen zu verbessern, damit in Leipzig jetzt und in Zukunft mehr bezahlbarer Wohnraum entstehen kann.

Bezahlbarer Wohnraum ist mittlerweile von einem „nur“ wohnungspolitischen Thema zu einem umfassenderen Problem geworden. Es verschmilzt mit Themenkreisen wie Überregulierung, Einwanderungspolitik und Klimawende zu einem demokratierelevanten Gesamtkomplex, den zu lösen elementar für die demokratische Verfasstheit unseres Landes wird.

Mit der auf den Weg gebrachten Einsetzung eines Wohnungsbaukoordinators in der Stadtverwaltung haben die STADTGESTALTER dabei im vergangenen Jahr einen großen Erfolg und wichtigen Etappensieg erreicht. Immer wieder hatten wir in der Vergangenheit auf Mängel und Abstimmungsprobleme bei der ämter- und dezernatsübergreifenden Zusammenarbeit hingewiesen. Dadurch kam und kommt es oft

zu Mehraufwand für Bauträger und Projektentwickler und infolgedessen nicht selten zu erheblichen Kostensteigerungen.

Umso mehr freut es uns, dass unser beharrliches Bemühen Früchte getragen hat und der im Mai von der Fraktion Bündnis 90/Die Grünen eingebrachte Antrag zur Einsetzung eines Wohnungsbaukoordinators bei der Abstimmung im Oktober eine Mehrheit im Stadtrat fand!

Als Ansprechpartner bei Verfahrenshemmnissen, aber auch als jemand, der aktiv die Abstimmung zwischen den Ämtern und Dezernaten befördert und dabei Hindernisse aus dem Weg räumt und übergreifende Konflikte löst, soll der Wohnungsbaukoordinator die Planung und Genehmigung von Wohnungsbauvorhaben in der Stadt beschleunigen.

Wie effektiv und erfolgreich er aber letztendlich sein wird, hängt wesentlich davon ab, mit welchen Befugnissen er ausgestattet ist, welche Informations- und Beteiligungsrechte er hat und welche Möglichkeiten ihm zur Verfügung stehen, zügig Entscheidungen herbeizuführen und dabei gegebenenfalls Dienstwege abzukürzen. Über diese und weitere Fragen werden wir in den kommenden Wochen im Rahmen des Wohnungsbündnisses mit der Verwaltung diskutieren. Vorbereitungen auf Arbeitsebene haben auf jeden Fall einen ermutigenden Eindruck hinterlassen.

Innerhalb des aufwändigen und detaillierten Abstimmungsprozesses zur Erarbeitung einer gemeinsamen Vereinbarung zum Leipziger „Bündnis für bezahlbares Wohnen“ haben sich die STADTGESTALTER von Anfang an für ein ausgewogenes Verhältnis zwischen Stadtverwaltung sowie Bau- und Immobilienbranche eingesetzt. Dies betrifft insbesondere die gegenseitigen Verpflichtungen. Ohne dieses hohe Maß an Ausgewogenheit kann es aus unserer Sicht kein gemeinsames Papier geben. Gerade vor dem Hintergrund der sich zuspitzenden Situation am Wohnungsmarkt halten wir eine konstruktive Zusammenarbeit zwischen Immobilienwirtschaft, Verwaltung und Politik aber nach wie vor für dringend geboten. Um diese auf eine stabile Basis zu stellen, wollen wir in diesem Jahr einen neuen Anlauf starten.

Wir freuen uns darauf, die Zusammenarbeit mit den Mitgliedern des Leipziger Stadtrats und den Vertretern der für das Bauen in unserer Stadt zuständigen Ämtern und Dezernaten auch im neuen Jahr vertrauensvoll, konstruktiv und erfolgsorientiert fortzusetzen. Mit 2024 liegt ein „Superwahljahr“ vor uns. Unter anderem entscheiden die Leipziger am 9. Juni über die Zusammensetzung des neuen Stadtrates. Schon jetzt ist klar, dass beim Urnengang und im Vorfeld Themen rund um Wohnungsbau und bezahlbares Wohnen eine wichtige Rolle spielen. Dazu werden wir als STADTGESTALTER deutlich Position beziehen und klar benennen, was aus unserer Sicht getan werden muss, damit in unserer Stadt wieder mehr, schneller und kostengünstiger und gebaut werden kann.





Banal, aber essenziell: Konstruktiver Dialog mit Politik und Verwaltung

Politik und Immobilienbranche müssen im Gespräch bleiben. Um die kommunikative Basis mit den Entscheidern in der Verwaltung und den Mandatsträgern im Stadtrat zu verbreitern, ihnen die Anliegen, Wünsche und Bedürfnisse der STADTGESTALTER nahezubringen und im Gegenzug Entscheidungsgründe und Problemlagen in Politik und Verwaltung besser kennenzulernen, haben wir im vergangenen Jahr erneut geeignete Formate für gemeinsame Begegnungen organisiert. Die zahlreichen Treffen dienten auch dazu, aus erster Hand Informationen über sich abzeichnende Entwicklungen sowie über geplante Vorhaben der Ämter und Dezernate beziehungsweise Initiativen der Stadtratsfraktionen zu erhalten.

So waren eine Reihe von Amtsleiterinnen und Amtsleitern zu Gast bei den STADTGESTALTERN. Gleich zum Jahresauftakt begrüßten wir im Club International die Amtsleiterinnen Dr. Brigitta Ziegenbein (Stadtplanungsamt) und Kathrin Rödiger (Amt für Bauordnung und Denkmalpflege). Sie gaben einen umfassenden Einblick in ihren jeweiligen Verantwortungsbereich und gingen dabei auf Fragen und Anregungen der Branchenvertreter ein. Außerdem standen sie ihnen zu Themen, die ihnen besonders auf den Nägeln brennen, Rede und Antwort – seien es schnellere Planungs- und Genehmigungsverfahren, die maßvolle Anwendung der bestehenden Denkmalschutzvor-

schriften bei der Schaffung von neuem Wohnraum oder den Umgang mit langfristig leerstehenden, aber sanierungsfähigen Gebäuden in Gebieten mit sozialer Erhaltungssatzung.

Um Punkte wie die Ausgestaltung der Zusammenarbeit und die Perspektiven der wirtschaftlichen Entwicklung Leipzigs ging es auch in Gesprächen mit dem Bürgermeister für Stadtentwicklung und Bau, Thomas Dienberg, und dem Leiter des Amtes für Wirtschaftsförderung, Clemens Schülke. Sie waren Gäste der Veranstaltungsreihe „Leipziger Salon“, an der auch viele Vertreter der STADTGESTALTER teilnahmen.

Wohnungsmarktpolitische Themen standen im Mittelpunkt von Gesprächsrunden der STADTGESTALTER mit Abgeordneten der Stadtratsfraktionen von CDU, Grünen, LINKEN und SPD. Hier konnten die Branchenvertreter der Kommunalpolitik ihre von Fachwissen und Praxiserfahrungen geprägte Perspektive nahebringen. Neben der Dauer von Genehmigungsverfahren und offenen Fragen beim Denkmal- und Brandschutz ging es dabei auch darum, wie die Stadt ihr Potenzial bei der schnelleren Ausweisung geeigneter Baugrundstücke sowie beim verstärkten Einsatz von seriellem und modularem Bauen besser nutzen kann.



Für mehr bezahlbaren Wohnraum – auch Landespolitik bleibt in der Pflicht

Neues Jahr – alte Probleme: Zu Beginn dieses Jahres bleibt die Situation der sächsischen Bau-, Wohnungs- und Immobilienwirtschaft unverändert angespannt. Hohe Zinsen, teures Baumaterial, gestiegene Energiepreise sowie überzogene Vorschriften und Standards machen rentablen Wohnungsbau so gut wie unmöglich. Die Folge: Geplante Vorhaben werden auf Eis gelegt, die Aufträge für Handwerker und Bauunternehmen gehen zurück. Es besteht die Gefahr, dass im Zuge von Insolvenzen und Firmenschließungen wertvolles Fachpersonal abwandert, das später bei wieder anziehender Konjunktur nur schwer zurückzugewinnen ist. Wird bei anhaltend hoher Nachfrage deutlich weniger gebaut, steigen zudem die Mieten, vor allem in den Großstädten.

Die Situation der Branche lässt sich an den Zahlen der Baugenehmigungen ablesen: Gemessen am Niveau des Vergleichszeitraumes im Jahres 2022 sind sie in Sachsen allein im ersten Halbjahr 2023 um 44 Prozent geschrumpft. Auch der unlängst veröffentlichte sächsische Grundstücksmarktbericht für das Jahr 2022 weist jeweils einen deutlichen Rückgang bei der Zahl der Kauffälle (minus 13 Prozent) sowie beim Umsatz (minus zehn Prozent) aus.

Angesichts dieser klaren Alarmzeichen sind vor allem konkrete, rasch wirksame Maßnahmen gefragt, mit denen sich Hindernisse aus dem Weg räumen und die den ins Stottern geratenen Bau-Motor wieder anspringen lassen.

Ein erster Schritt wäre hierbei, Änderungen bei der erst Anfang 2023 erhöhten Grunderwerbsteuer vorzunehmen. So sollte auf ihre Erhebung beispielsweise beim erstmaligen Erwerb von selbst genutztem Wohneigentum verzichtet werden. Dies würde vor allem jungen, bauwilligen Familien und Paaren zugutekommen. Ihr Wunsch, Wohneigentum zu erwerben, ist durch die eingetretenen massiven Zins- und Baukostensteigerung sowie die höheren Eigenkapitalanforderungen der Banken in vielen Fällen unerfüllbar geworden. Ein Verzicht auf die Grunderwerbsteuer würde neben der Ankurbelung der Nachfrage also auch einen wichtigen sozialpolitischen Impuls auslösen. Einen ähnlichen Effekt hätten zinsverbilligte Darlehen für den Erwerb von Wohneigentum, die Anhebung der Einkommensgrenzen für Familien oder die Wiedereinführung des Baukindergeldes.

Um Bauen wieder bezahlbar werden zu lassen, sind weiterhin eine deutliche Ausweitung und attraktive Ausgestaltung der KfW-Förderprogramme sowie darüberhinausgehende steuerliche Anreize für die Errichtung von Neubauten und die Sanierung im Bestand notwendig. Ebenso darf es keine weiteren Belastungen durch nationale Bauvorschriften oder europäische Richtlinien und Standards geben. Vorgaben zum Klimaschutz müssen praktikabel, technologieoffen und sozialverträglich für die künftigen Bewohner der klimagerecht errichteten Quartiere ausgestaltet sein. Verschärfungen bei energetischen Standards für Neubauten wirken hier kontraproduktiv.

Für die Durchsetzung dieser und weiterer Forderungen, die erst im Herbst letzten Jahres in der „Dresdner Erklärung der sächsischen Bau-, Wohnungs- und Immobilienwirtschaft“ an den Bund formuliert wurden, sollte sich der Freistaat in Berlin stark machen. (<https://www.medienservice.sachsen.de/medien/medienobjekte/589086/download>)

Zugleich muss er auch seine eigenen Hausaufgaben erledigen: Die für den kommenden Doppelhaushalt angekündigte bessere finanzielle Ausstattung der Landesförderprogramme für den Baubereich geht ebenso in die richtige Richtung wie ein geplantes zusätzlicher Programm zur Eigentumsförderung – das sich jedoch nicht nur auf Bau, Kauf und Modernisierung von Eigenheimen im ländlichen Raum beschränken darf.

Auf der anderen Seite sind die erhöhten Fördersätze im seit Jahresbeginn angepassten Landesprogramm gebundener Mietwohnraum für neue mietpreisge-

bundene Wohnungen in Dresden und Leipzig nach wie vor zu gering und wirken daher nicht als der dringend nötige durchgreifende Investitionsanreiz. Hier muss dringend nachgebessert werden.

Bereits jetzt zeichnet sich ab, dass uns ein spannendes und intensives Jahr mit entscheidenden Weichenstellungen für die Zukunft bevorsteht – dies vor allem vor dem Hintergrund der Wahlen zum Sächsischen Landtag am 1. September. Die Belange und Forderungen der Bau- und Immobilienwirtschaft sind dabei keine Randthemen einer beliebigen Branche, sondern betreffen in ihren Auswirkungen so gut wie alle Bereiche des täglichen Lebens. Sie gehören daher ins Zentrum der politischen und gesellschaftlichen Diskussion, die zu konstruktiven, tragfähigen und zukunftsorientierten Lösungen führen muss. Dafür werden wir als Leipziger STADTGESTALTER im Zusammenwirken mit Partnern wie dem BFW Mitteldeutschland oder dem Verband Haus & Grund mit aller Kraft eintreten.





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.