

Wir entwickeln Raum zum Leben



Inhalt

02 Editorial

03 Wohnungspolitik Leipzig – Neustart jetzt!

04 Wohnungspolitisches Konzept auf dem Prüfstand

05 Grundsteuer C – Anreiz oder Stolperstein?

06 Wie kann es besser gehen?

07 Kontakt & Impressum



Liebe Leserinnen und Leser,

mindestens 2.000 neue Wohnungen pro Jahr benötigt Leipzig, um das vergangene und kommende Bevölkerungswachstum der Stadt am Wohnungsmarkt aufzufangen. Von dieser Zahl entfernen wir uns in Hinblick auf die nächste Jahre erheblich. Die Folge: Mieten steigen rasant, für die weitere Entwicklung wichtige Zuzügler finden keine Wohnungen, sozialer Sprengstoff entsteht – Politik- und Demokratieverdruss wachsen.

Die aktuelle Situation in der Bau- und Immobilienwirtschaft ist extrem angespannt. Baukosten, Überregulierung, Zinshöhen und Finanzierungsprobleme haben Büro- und Wohnungsbau fast zum Erliegen gebracht. Gebaut wird im Wesentlichen, was vor der Krise begonnen wurde. LWB und Genossenschaften tun ihr Bestes, aber gebraucht werden wesentlich mehr Wohnungen.

Wir können in Leipzig wenig Einfluss auf den Bund und die Volkswirtschaft nehmen. Aber wir sollten alles tun, um vor Ort wenigstens das zu bauen, was möglich ist. Der Wohnungsmarkt ist wie ein großer Tanker, umsteuern dauert lange – wir haben keine Zeit mehr.

Dafür braucht es einen Neustart. Was gestern noch richtig war, muss heute auf den Prüfstand.

Herzliche Grüße

Dr. Ingo Seidemann

Stadtgestalter Leipzig / BFW Mitteldeutschland

Neustart nötig – Abwärtsspirale am Wohnungsmarkt zwingt zu neuem Denken

Der Wohnungsmarkt Leipzigs befindet sich in einer immer stärker werdenden Krise. Es ist sofortiges Handeln nötig. Die Auswirkungen sind in Form steigender Mieten und Wohnraummangels mittlerweile spürbar, vor allem sind sie nur langfristig korrigierbar, denn Wohnungsbau braucht Zeit.

Bislang arbeiten städtische und politische Akteure oft noch mit Annahmen von Rahmenbedingungen, die spätestens seit der Coronakrise nicht mehr existieren. Die Zahl der Bauprojekte und damit das Wohnungsangebot brechen ein. Die relativ konstante Gesamtzahl der Baugenehmigungen liefert keine Aussage zum Anteil genehmigter Neubauten und zu tatsächlich begonnenen Projekten – sie vermittelt einen falschen Eindruck der tatsächlichen Lage.

Aus Sicht der STADTGESTALTER Leipzig ist deshalb ein Neustart der Wohnungs- und Baupolitik notwendig. Was gestern richtig war, muss heute – vielleicht auch nur temporär – neu gedacht werden. Wir benötigen einen Paradigmenwechsel in der Zusammenarbeit von Immobilienwirtschaft, Stadtrat und Stadtverwaltung. Lösungsorientierung, Kooperationsbereitschaft und Wirtschaftlichkeit (als Kriterium von Machbarkeit) müssen stärker die Basis von Entscheidungen bilden. Andere Zeiten erfordern eine andere Strategie.

Die Etablierung des Wohnraumkoordinators und die Digitalisierung von Bauanträgen sind erste, hoffnungsvolle Schritte auf diesem neuen Weg – die wir ausdrücklich begrüßen. Die Immobilienbranche unterliegt einem extremen Kostendruck, dies wird sich absehbar nicht ändern. Alle nicht nötigen Zusatzkosten vor Ort führen zur Verteuerung oder zum Aus von Projekten.

Insolvenzen und Schwierigkeiten großer Wohnungsbau-Unternehmen wie der AOC oder CG sprechen eine klare Sprache. Einige Projektentwickler setzen ihre Kapazitäten mittlerweile außerhalb ein. Unternehmen, die traditionell in der Stadt tätig waren, haben ihre Baukapazität bis zu 80 Prozent aus Leipzig heraus verlagert. Allein in Chemnitz entstanden und entstehen 600 Wohnungen durch Unternehmen der STADTGESTALTER, die auch in Leipzig hätten gebaut werden können.

Die noch in Leipzig bauenden Unternehmen sehen sich mit vielen Herausforderungen konfrontiert. Allein bei Unternehmen der STADTGESTALTER sind ca. 1.000 Wohnungen von teilweise erheblichen Verzögerungen und damit Verteuerung betroffen – ein Beispiel finden sie weiter unten. Insgesamt summieren sich Verzögerungen auf 1.500 oder mehr Wohnungen, die schon fertig oder im Bau sein könnten. In extremen Fällen entstanden 600 – 900 Euro Mehrkosten pro Quadratmeter durch teilweise jahrelange Verzögerungen. Das bedeutet 2 bis 4 Euro mehr Miete. Da die Wohnungen dem Markt fehlen, treibt dies gleichzeitig Nachfrage und Mietentwicklung für die vorhandenen Wohnungen weiter an.

All dies spricht für ein neues Herangehen an die aktuelle Situation – einen Neustart. Wir wissen um das Problem hoher Regelungsdichte, die ein starkes Korsett für die Verwaltung darstellt. Umso wichtiger ist der gemeinsame Willen, das Mögliche in den Vordergrund zu stellen. Die STADTGESTALTER Leipzig und der BFW stehen zu ihrer Verantwortung, Wohnraum zu schaffen. Branche, Stadtrat und Stadtverwaltung müssen wieder an einem Strang ziehen.

50 Prozent sozialer Wohnungsbau in neuen Bebauungsplangebietes stoppen faktisch den Wohnungsbau

Das im Sommer fortgeschriebene Wohnungspolitische Konzept der Stadt Leipzig enthält ehrgeizige Ziele: Mehr Wohnungen, ein stärkerer Fokus auf den sozialen Wohnungsbau und höhere ökologische Standards sollen den angespannten Wohnungsmarkt entlasten und der Stadt gleichzeitig den Weg in eine nachhaltigere Zukunft ebnen: „Die Bauleitplanung soll wesentlich von dem Ziel getragen sein, die wirtschaftliche Schaffung von Wohnraum und damit einhergehend akzeptable Mietpreise, unabhängig von der Verfügbarkeit von Fördermitteln, zu ermöglichen.“

Ein zentraler Punkt des Konzeptes: die Sozialwohnungsquote in neuen BPlänen. Bei Bauprojekten mit mehr als 2.000 Quadratmetern Bruttogeschossfläche müssen künftig 50 Prozent geförderte Wohnungen entstehen. Diese anspruchsvolle Vorgabe, so sinnvoll sie auch klingen mag, ist angesichts steigender Bau- und Finanzierungskosten für Bauherren wirtschaftlich nicht darstellbar.

Sie setzt entweder eine umfangreiche Förderung voraus, die angesichts der Haushaltslagen in Bund und Ländern aktuell nicht absehbar ist. Oder die Einnahmelücke zu den erforderlichen Kostenmieten für die Sozialwohnungen muss über die ‚frei‘ finanzierten Wohnungen quersubventioniert werden. Aktuell sind aber nicht einmal die nötigen Mieten für die jetzigen Baukosten erzielbar, sie liegen je nach Situation zwischen 18 – 24 Euro. Zusätzliche Mietsteigerungen für die Mitfinanzierung von Sozialwohnungen sind nicht möglich.

Ähnliche Effekt erzielt die beschlossene, alternative Übereignung von Flächen des Grundstückseigners im Rahmen des Bplan-Verfahrens an die Stadt.

Im Ergebnis werden Entwickler, die einen Bplan benötigen auf andere Städte ausweichen bzw. sich nur noch Projekten mit absehbar erlangbaren Baurecht widmen. Die STADTGESTALTER empfehlen dringend, diesen Stadtratsbeschluss zu korrigieren.

Anreiz oder Stolperstein für Leipzigs Wohnungsbau?

Mit ihrem Antrag VIII-A-00356 fordern die Grünen im Leipziger Stadtrat die Einführung der Grundsteuer C, um ungenutztes Bauland zu mobilisieren und Spekulationen zu verhindern. Die Idee dahinter: Baureife Grundstücke sollen zügig bebaut werden, um dringend benötigten Wohnraum zu schaffen. Ein Ansatz, der auf den ersten Blick plausibel erscheint. Doch in der Praxis des Wohnungsbaus könnte sich die Grundsteuer C schnell als Stolperstein erweisen und das Bauen in Leipzig eher erschweren als fördern.

Die Grundsteuer C setzt auf finanzielle Druckmittel, um Eigentümer zur Bebauung ihrer Grundstücke zu drängen. Aber eine zusätzliche Steuer allein wird die strukturellen Probleme im Wohnungsbau kaum beheben. Gerade in Zeiten explodierender Bau- und Finanzierungskosten bedeutet diese Abgabe vor allem eines: eine weitere finanzielle Last für Bauherren und Investoren. Statt einen echten Anreiz zu schaffen, könnte sich die Grundsteuer C am Ende als zusätzlicher Kostentreiber erweisen – Aufwendungen, die in vielen Fällen an die Mieter und Käufer weitergegeben wird. Das eigentliche Ziel, mehr bezahlbaren Wohnraum zu schaffen, wird ins Gegenteil verkehrt.

Die Steuer basiert auf der Annahme, dass Grundstücke meist aus spekulativen Gründen unbebaut bleiben. Doch in der Praxis verzögern sich Bauvorhaben häufig aufgrund komplexer Genehmigungsverfahren, knapper Baukapazitäten oder Finanzierungshürden. Zudem müssen Entwickler zur Sicherung der Planbarkeit von Vorhaben eine Grundstücksbevorratung betreiben. Diese Faktoren bleiben im Antrag zur Grundsteuer C weitgehend

unberücksichtigt und setzen den Hebel am falschen Punkt an.

Zudem stellt die Grundsteuer C eine erhebliche bürokratische Herausforderung dar. Die Stadt Leipzig müsste ein detailliertes Verzeichnis der baureifen Grundstücke erstellen und laufend pflegen. Dies ist ein aufwändiger Verwaltungsakt, der wertvolle Kapazitäten bindet.

Um den Wohnungsbau in Leipzig tatsächlich voranzubringen, braucht es gezielte Maßnahmen, die an den wirklichen Engpässen ansetzen. Eine weiter optimierte und schnellere Genehmigungspraxis, transparente Förderprogramme und eine enge Zusammenarbeit zwischen Stadtrat, Stadtverwaltung und Bauträgern sind deutlich zielführender.

Das Fazit liegt auf der Hand: Leipzig braucht mehr Wohnraum, doch eine zusätzliche Steuer erschwert und verteuert den Bau eher, als dass sie ihn erleichtert. Stattdessen braucht es einen Neustart im Sinne der Ermöglichung von Wohnungsneubau.

120 Wohnungen könnten seit zwei Jahren am Eilenburger Bahnhof entstehen...

Wo liegen die Probleme?

Der Bauträger Baywobau Bauträger AG erwirbt im Januar 2022 ein normales Grundstück im Rahmen des Geltungsbereiches von §34 mit Bauvorbescheid am Lene-Voigt-Park, um 120 Wohnungen zu errichten.

Im Februar 2022 beantragt er beim Liegenschaftsamt den Erwerb eines schmalen Grundstücksstreifens mit 190 Quadratmetern zwischen Fußweg und Baugrundstück von der Stadt Leipzig zur Grundstückbegradigung.

Im April 2022 teilt das Liegenschaftsamt mit, dass einem freihändigen Verkauf zum Baulandpreis grundsätzlich nichts entgegensteht. Baywobau führt darauf hin einen Ideenwettbewerb durch.

Fast zwei Jahre später wird im Februar 2024 durch das Liegenschaftsamt der Kaufvertragsentwurf für den Grundstücksstreifen an Baywobau übersandt – worauf hin der umgehend den Bauantrag einreicht. Im Juli 2024 teilt das Liegenschaftsamt mit, dass dem Verkauf bereits alle parlamentarischen Gremien zugestimmt haben – außer dem Dezernat 6, das seine Zustimmung verweigert.

Das Dezernat 6 fordert nun vor der Übertragung des Grundstücksstreifens den Abschluss einer zusätzlichen Vereinbarung: Der Bauträger soll auf seinem Grundstück und auf Kosten des Wohnprojektes einen öffentlichen Fuß- und Radweg errichten – eine klassische Erschließungsaufgabe der Stadt Leipzig.

Der Bauantrag muss nun in der eingereichten Form vom Amt für Bauordnung und Denkmalpflege abgelehnt werden.

Die Zusatzkosten

Die bisherigen Erwerbs- und Planungskosten belaufen sich auf 7,5 Mio. EUR, davon entfallen 250.000 EUR auf Umplanungen in Folge des Gestaltungsforums und Wünschen des Stadtplanungsamtes und noch einmal 250.000 EUR für deren Umsetzung. Jeder Tag, den das Projekt länger dauert, kostet 825 EUR bzw. 300.000 EUR pro Jahr. Die Kosten für die Ablehnung des Bauantrages und etwaiger Anpassungen sind darin nicht enthalten.

Diese Mehrkosten verteuern das Wohnungsbauvorhaben für zukünftige Investoren und damit für die zukünftigen Bewohner.

Was kann ohne Probleme in Zukunft verändert werden?

- die Bearbeitungszeit der Grundstücks-Arrondierung könnte ohne Mehraufwand der Stadtverwaltung von 2¼ Jahre auf 6 Monate verkürzt werden
- einmal getroffene Absprachen könnten eingehalten werden
- die Stadt kann (und sollte) von der Verlagerung städtischer Kosten auf Wohnprojekte – und damit ihre späteren Mieter / Nutzer – absehen

Es ist nicht verständlich, bezahlbares Wohnen zu fordern und im gleichen Moment die Kosten des Wohnens zu erhöhen. Wir brauchen einen Neustart!



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.