

Politikbrief Januar 2025

Inhalt

02 Editorial

03 Wohnungspolitik Leipzig
Bündnis Wohnungsbau, Wohnungsbaukoordinator

04 Neue Stellplatzsatzung & Wie kann es besser gehen

05 Kontakt & Impressum

**Wir entwickeln
Raum zum Leben**



Einbruch Baugenehmigungen, Mietenanstieg, Abwanderung von Unternehmen

Neustart jetzt

Liebe Leserinnen und Leser,

Das Jahr 2025 startet mit klaren Fakten. Wenig beachtet registriert der statistische Quartalsbericht Leipzigs einen Einbruch der Baugenehmigungen für Wohnungen für QI+II/2024 um 60% (!). Parallel steigen die Mieten unaufhörlich – allein von 2021 auf 2023 bei den Angebotsmieten um 13%, im Bestand um 6%. Bei abnehmenden Neubau, Leerstand von 0% und gleichzeitigem jährlichen Neubaubedarf von 2.000 (Schätzung Stadt Leipzig) bis 5.000 (Schätzung Pestel Institut) Wohnungen.

Da der (Miet)Preis ein Resultat der Nachfrage ist, werden weder Mietpreisbremse noch Kontrollstellen die Steigerungen aufhalten können. Nur mehr Wohnungen – also Neubau – können dies mittelfristig. Leipzig hat zwar einen großen Überhang an genehmigten, aber nicht gebauten Wohnungen. Doch sind die Kosten für den Bau aktuell zu hoch, um marktfähige Mieten anzubieten. Daran wird sich nichts ändern, bis Bundespolitik neue Rahmenbedingungen (AfA, Förderung, Finanzierung, Deregulierung) setzt. Deshalb muss alles getan werden, Bauvorhaben zu unterstützen, die noch umgesetzt werden. Und wir müssen uns leistungsfähig aufstellen, wenn Wohnungsbau (hoffentlich bald) wieder möglich ist.

Aktuell bauen Leipziger Unternehmen außerhalb Leipzigs mehr als 600 Wohnungen, die hätten hier entstehen können. Über hunderte Neubauwohnungen werden durch Zusatzwünsche und Verzögerungen im Genehmigungsverfahren blockiert. Laut LVZ vom 20.12.24 hat eine umstrittene Verwaltungsentscheidung Leipzig eine Konzernzentrale mit 2.000 Arbeitsplätzen am Bayerischen Bahnhof gekostet. Das muss sich ändern. Neustart ist nötig.

Ein erstes Treffen der Stadtratsfraktionen mit den Stadtgestaltern im Dezember fand in offener Atmosphäre statt und war ermutigend. Auch noch im Dezember stellte Bürgermeister Dienberg den neuen Wohnungsbaukoordinator Dr. Praum vor. Jetzt müssen wir ins Handeln kommen. Pro Wohnungsbau, um sozialen Frieden und Wachstum in Leipzig abzusichern.

**Herzliche Grüße
Michael Rücker
Stadtgestalter Leipzig / BFW Mitteldeutschland**

Neustart: Wir brauchen ein Bündnis für Wohnungsbau

Der letzte, für den 15. August 2024 angesetzte Termin des „Bündnisses für bezahlbares Wohnen“ wurde kurzerhand abgesagt. Symbolischer kann man nicht ausdrücken, was allen Beteiligten klar war: Das Bündnis ist faktisch überholt. Zu heterogen und unterschiedlich waren wirtschaftliches Verständnis und Zwänge der Eingeladenen. Zu klar war die wachsende Erwartung von städtischer Seite, Bezahlbarkeit über Mietenreduktion von Eigentümern und Entwicklern zu erreichen – als ob Mieten durch Willkür und Profitgier entstünden – angesichts von Monat zu Monat steigender Bau- und Bewirtschaftungskosten. Mietentreiber wie Nebenkosten (Fernwärme, Strom, städtische Gebühren und Abgaben etc.) waren von vornherein ausgespart.

Wie es anders geht, demonstriert gerade Düsseldorf. Dort trafen sich auf Initiative des Entwicklers Catella Oberbürgermeister, Verwaltungsspitze und Branche um das Problem steigender Mieten durch eine gemeinsame Neubauintiative zu lösen. Heraus kamen u.a. handfeste Neubaupflichtungen von 5.000 Wohnungen.

Wir plädieren dafür, in Leipzig gemeinsam diesen Weg zu gehen. Ein gemeinsame Initiative von Verwaltung, Stadtrat und Branche, die an konkreten Themenfeldern Hindernisse für Neubau ausräumt und an einem Strang für Wohnungsbau zieht.

Wie eingangs beschrieben, könnte der Bau von mehreren hundert Wohnungen schon jetzt beschleunigt werden. Hoffentlich früher als später wird eine neue Bundesregierung für den Anschub des Wohnungsbaus sorgen müssen. Spätestens dann müssen alle Abläufe schnell und reibungslos funktionieren. Lassen Sie uns gemeinsam anpacken.

Der Wohnungsbaukoordinator ist da – ein Anfang mit Hoffnung und Fragezeichen

Am 17. Dezember 2024 stellte Bürgermeister Dienberg vor der Immobilienwirtschaft den neuen Wohnungsbaukoordinator Dr. Carsten Praum vor. Er startet mit großen Erwartungshaltungen aus einer anspruchsvollen Position.

Aus dem Dezernat 6 heraus muss ihm gelingen, sowohl die Ämterkommunikation und Positionsabstimmung innerhalb des Dezernates als auch mit selbstbewussten Ämtern im Dezernat 3 wie den Ämtern für Umwelt, Stadtgrün und Gewässer oder der Branddirektion zu leisten.

Die Stadtgestalter hatten vorgeschlagen, dieser Position einen gestalterischen Spielraum aus dem Geschäftsbereich des Oberbürgermeisters zu verleihen – wir wünschen auf jeden Fall viel Kraft und sichern Unterstützung zu.

Ein Wermutstropfen bleibt – die Tätigkeit von Dr. Praum wird sich auf kommende Projekte konzentrieren. Noch ungeklärt bleibt, wie zahlreiche in Bearbeitung befindliche Vorhaben unterstützt werden können.

Neue Stellplatzsatzung – gut gedacht, schlecht gemacht

2019, vor fünf Jahren, brachte die Stadtverwaltung eine neue Stellplatzsatzung auf den Weg. Viele Akteure wurden gehört, auch die Stadtgestalter. Am 3. Dezember 2024, acht Wochen vor angestrebten Stadtratsbeschluss, wurde den Stadtgestaltern das Ergebnis zur Verfügung gestellt.

teuer, umständlich, praxisfern, veraltet

Kurz gesagt: mit ernüchterndem Ergebnis. Die Möglichkeit des Verzichts auf PKW-Stellplätze (ein enormer Kostenfaktor) wurde nicht berücksichtigt. Es ändert sich im Wesentlichen wenig – bis auf überkomplexe Regelungen zum Erlass eines Teils von Stellplätzen.

Das Radverkehr einen höheren Anteil im Verkehrsmix einnehmen muss ist allen klar. Die neuen Regelungen aber verdoppeln teilweise die Zahl geforderter Stellplätze unabhängig von Lagekriterien. Durch Wegfall von Wohnfläche oder Zusatzkosten entstehen Preissteigerungen bis zu 20% in der Erstellung von Gebäuden. In Planung befindliche Objekte müssten wieder umfangreich umgeplant werden, es kommen teilweise massive baurechtliche Einschränkungen hinzu, die Objekte unfinanzierbar machen. Dieser Satzungsentwurf ist kontraproduktiv – für den Wohnungsbau wie für eine Mobilitätswende.

Die Stadtgestalter reichen zeitnah eine detaillierte Stellungnahme nach. Wir regen zudem an, künftige Satzungsentwürfe fachlich während der Erstellung begleiten zu lassen, um Praxisnähe zu gewährleisten.

Nur 69 statt 76 möglicher Wohnungen

Der Bauträger QUARTERBACK Immobilien AG hat ein Grundstück in Schleußig erworben. Er könnte im nachgefragten Stadtteil zügig 76 Mietwohnungen errichten. Dafür wird ein Antrag auf Bauvorbescheid gestellt – dieses Verfahren ermöglicht eine kürzere Genehmigungsfrist. Nur so schnell geht es nicht. 3fach einzureichende Unterlagen statt gesetzlich vorgeschriebener 1facher Ausfertigung, zusätzliche Anfertigung nicht erforderlicher Leitungspläne, Nachforderung zusätzlicher Höhenansichten, obwohl diese aus Unterlagen ablesbar sind. Man gewöhnt sich daran.

Knackpunkt wird die Versagung der Bauhöhe, die ein als Maßstab gewähltes Nachbargebäude geringfügig überschreitet. Ein Gutachten eines Verwaltungsrechters sowie Aussagen der Verwaltung selbst belegen Möglichkeit und Zulässigkeit des Anliegens – vergeblich. Obwohl Entscheidungsspielraum vorhanden ist, wird ein ganzes Geschoss versagt. Sieben Mietwohnungen weniger als möglich – bei 0% Leerstand und Wohnungsmangel in Leipzig.

Was kann ohne Probleme verändert werden?

- Verwaltungsanforderung können an den gesetzlichen Mindestanforderungen ausgerichtet werden
- Wohnungsbau kann innerhalb gesetzlich möglicher Bandbreite priorisiert werden
- das der Entscheidung zugrunde liegende „Einfügungsgebot“ ist eine abwägende Einzelfallentscheidung der Verwaltung. Es kann im Sinne der Wohnungssuchenden entschieden werden. Hier ist der subjektiv gewählte Maßstab ein bestimmtes Nachbarbaus, andere Nachbarhäuser weichen nach unten und oben erheblich ab.
- kurzum: Wohnungsbau kann zumutbar priorisiert werden – statt Wohnungsmangel zu verschärfen.

Impressum

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 Gewerbeträßen in relevantem Umfang neu zur Verfügung. Zurzeit planen oder bauen diese Unternehmen neue freifinanzierte und geförderte Wohnungen in einer fünfstelligen Zahl.