

# Wir entwickeln Raum zum Leben



## Inhalt

- 02 Editorial
- 04 Diskussion
- 07 Studie
- 09 Kontakt & Impressum



## **Liebe Leserinnen und Leser,**

wir stehen vor dem perfekten Sturm am Wohnungsmarkt. Leipzigs Bevölkerung ist im vergangenen Jahr auf fast 625.000 Einwohner angewachsen. Damit ist Sachsens einwohnerstärkste Kommune die siebtgrößte Metropole Deutschlands. Den knapp 52.000 Zuzügen standen rund 35.000 Fortzüge gegenüber, was unserer Stadt – auch durch die vielen Geflüchteten – den größten Wanderungsüberschuss seit Beginn der jüngeren Aufzeichnungen bescherte.

Dieses beachtliche Wachstum wird sich fortsetzen. Eine aktuelle Studie des Berlin-Instituts für Bevölkerung und Entwicklung legt für Leipzig bis 2035 ein potenzielles Einwohnerplus von rund 16 Prozent nahe. Keine andere deutsche Großstadt entwickelt sich so rasant – und das auch in wirtschaftlicher Hinsicht. So erreichte die Zahl der sozialversicherungspflichtigen Arbeitsverhältnisse im vergangenen Jahr mit einem Anstieg um 7.600 auf knapp 287.000 einen neuerlichen Höchststand.

Mit all dem zusammen hängt die weiterhin rückläufige Entwicklung beim Wohnungsleerstand. Das Statistische Bundesamt gibt diesen nur noch mit 2,5 Prozent an. Gemeint ist hier der marktaktive Leerstand, das heißt leerstehende Wohnungen, die

unmittelbar disponibel sind und solche, die im Zeitraum von bis zu sechs Monaten wieder marktfähig werden können. War der Leipziger Wohnungsmarkt ausweislich dieser Zahlen und entgegen mancher bemühter Arithmetik bisher ausgeglichen, wendet sich derzeit das Blatt rapide.

Ausreichender und bezahlbarer Wohnraum ist in unserer wachsenden Stadt dringend nötig. Denn zu den Neuankömmlingen in Leipzig kommt noch eine Nachfragegruppe hinzu: Diejenigen Haushalte, die sich wegen der gestiegenen Zinsen kein Eigentum mehr leisten können, aber über genug Einkommen verfügen, auch höhere Mietpreise zahlen zu können. Sie drängen zusätzlich und kaufkräftig auf den Mietmarkt.

Hierauf kann es nur eine sinnvolle Antwort geben: forcierteter Wohnungsneubau. Damit könnten sowohl normal und gut verdienende Haushalte mit Wohnraum versorgt als auch der Druck vom mittleren und niedrigen Preissegment genommen werden. Wenn eine wachsende Zahl Menschen auf eine gleichbleibende oder nur gering wachsende Zahl von Wohnungen trifft, steigen die Mieten. Da hilft auch keine Regulierung, denn diese wird erfahrungsgemäß von

den Nachfragern im Wettbewerb ignoriert oder in Grauzonen umgangen. Denn Nachfrage bestimmt den Preis – immer. Und diese Nachfrage kann nur durch ein wachsendes Angebot bedient werden. Ist es nicht da, steigen die Mieten weiter; läuft die Stadt wirklich voll, ziehen noch mehr Menschen (und damit Steuereinnahmen) aus Leipzig weg oder kommen gar nicht erst her.

Noch hat zumindest die Immobilienwirtschaft nicht den Eindruck, dass die Dramatik dieser Situation überall erkannt wird. Die derzeitigen – und noch lange anhaltenden – Rahmenbedingungen aus gestiegenen Zinsen, hoher Inflationsrate sowie Fachkräfte- und Materialmangel lassen auch in Leipzig Projekte stillstehen, oder sie werden aufgeschoben. Die wenigen Projekte, die aktuell noch gebaut werden könnten, haben es immer schwerer. Allein in den Reihen der STADTGESTALTER sind aktuell neun B-Pläne mit einer durchschnittlichen Laufzeit von neun Jahren in Bearbeitung. Mittlerweile vergehen inzwischen in Leipzig im Schnitt zehn Jahre, bis ein Bebauungsplan final erarbeitet und rechtskräftig beschlossen wird. Jüngstes Negativbeispiel: Der geplante Wohnungsbau entlang der Lößniger Straße, der nun mutmaßlich nicht vor Ende 2024 auf rechtlichen Füßen stehen wird, obwohl der Ratsbeschluss dazu vom April 2012 stammt und das letzte Ziel Ende 2023 lautete.

Aber auch in normalen Baugenehmigungsprozessen werden immer intensiver Zielkonflikte zwischen Bauen, Denkmalschutz, Umweltaspekten und zahlreichen Detailproblemen zum Zeit- und damit Kostenfaktor. Es gibt für all dies Gründe und Argumente. Die Frage ist eben nur: Wie wichtig ist uns (bezahlbares) Wohnen in Leipzig? Aktuell laufen wir mit

Ansage in die schwierigste Situation am Leipziger Wohnungsmarkt seit langem. Und für lange Zeit.

Wie sollen die neuen Wohnungen entstehen? Wer soll diese wie bauen, damit es eben nicht auf Kaltmieten jenseits von 13 Euro je Quadratmeter hinausläuft? Muss nicht die Schaffung von kostengünstigem Wohnraum priorisiert werden? Natürlich brauchen wir Förderung – hier liegt es bei Bund und Land. Aber unter den 2.800 Wohnungen, die sich allein in den B-Plänen der STADTGESTALTER in der Warteschleife befinden, gibt es hunderte Sozialwohnungen. Förderung allein nutzt nichts, es braucht Baurecht.

Unter den gegebenen Rahmenbedingungen haben wir in Leipzig nur einen Hebel in der Hand – das effektive Arbeiten und Zusammenarbeiten von Verwaltung, Stadtrat und Branche bei der schnellen Ermöglichung von Bauprojekten. Hier müssen wir uns stärker fokussieren.

Mit dem ersten Politikbrief im neuen Jahr wollen wir um Verständnis für diese Positionen werben. Wir wissen aber auch: Nicht nur die Leipziger Bau- und Immobilienwirtschaft steht vor großen Herausforderungen, sondern ebenso Politik und Verwaltung. Wir sind überzeugt, dass eine stetige Kommunikation auf Augenhöhe, gepaart mit einer Prise Pragmatismus, ein wichtiger Schlüssel ist, um die anstehenden Aufgaben zu meistern – und so den Wohnungsmarkt in unserer Stadt gemeinsam zukunftsgerecht aufzustellen.

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

## Immobilienbranche wünscht sich Rückkehr zur Aufbruchstimmung

Leipzig braucht mehr Wohnraum, darin sind sich die Immobilienbranche und die Stadträte einig. Über den Weg dahin allerdings nicht. Viele Immobilienunternehmer würden trotz gestiegener Zinsen und Materialkosten gern mehr bauen, fühlen sich aber durch zunehmende Regulierung, Baulandknappheit und langsame Verwaltungsprozesse ausgebremst. Die gewählten Bürgervertreter hingegen sehen sich in der Pflicht, für bezahlbaren Wohnraum zu sorgen und durch regulatorische Eingriffe den Preisauftrieb am Wohnungsmarkt zu dämpfen.

Entsprechend kontrovers diskutierten Vertreter der Immobilienbranche und namhafte Kommunalpolitiker beim Leipziger Immobiliengespräch am 6. März 2023 im H4 Hotel ihre Standpunkte. GRK-Inhaber

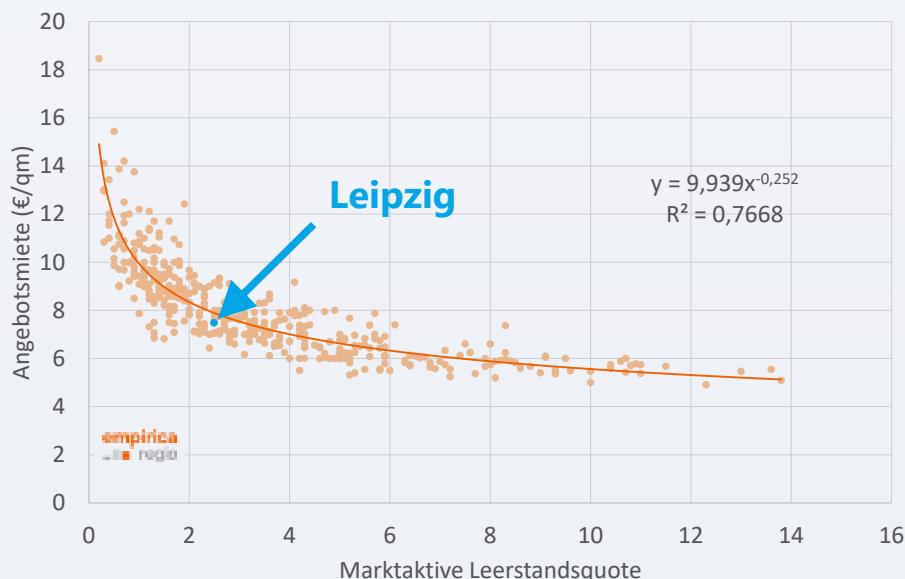
Steffen Göpel erklärte: „Wir hatten früher eine Stadtverwaltung, die viel gelöst hat. Jetzt erleben wir eine große Regulierungswut. Bis zum B-Plan vergehen mittlerweile acht Jahre und mehr.“ Dem hielt die stellvertretende Linkeen-Fraktionsvorsitzende Franziska Riekewald entgegen: „Wir Stadträte müssen genau hinschauen, weil in den letzten Jahren vieles nicht gut lief. Es wird am Bedarf vorbei gebaut. Wir mussten eingreifen, da der Markt versagt hat.“

### Mieten steigen, weil weniger gebaut wird

Diese Einschätzung teilt Dr. Reiner Braun von der empirica AG nicht. „Es ist kein Marktversagen, wenn die Preise steigen. Hohe Preise zeigen Knappheit an. Die Mieten steigen, weil weniger gebaut wird“, erläuterte der Vorstand des wirtschafts- und sozialwissen-

## Leerstand und Mietniveau 2021

Auswahl: alle 400 Landkreise und kreisfreie Städte



schaftlichen Forschungs- und Beratungsinstituts. Hinzu komme ein weiterer Effekt: Wenn weniger gebaut wird, sinken die Leerstandquoten, wodurch ebenfalls die Mieten steigen. Zwar fällt der Anstieg gering aus, solange die Leerstandsquoten hoch sind. Fallen diese jedoch unter zwei Prozent, steigen die Angebotsmieten exponentiell an. Das ergaben Untersuchungen der empirica AG in allen 400 Landkreisen und kreisfreien Städten. Leipzig ist von diesem Kipppunkt nicht mehr weit entfernt. Die Leerstandsquote beträgt aktuell rund 2,5 Prozent.

Eine weitere Erkenntnis der empirica-Analysten: Ohne ausreichenden Neubau gibt es keinen Sickereffekt. Als solchen bezeichnen die Forscher eine Kette von Folgeumzügen, die durch den Umzug eines Haushalts in ein neu gebautes Haus oder eine neu gebaute Eigentumswohnung ausgelöst wird. In die frei werdende Wohnung rückt ein anderer Haushalt nach, der seine Wohnsituation für eine Miete unterhalb des Neubauniveaus verbessern will. Dadurch wird erneut eine Bestandswohnung frei. In der Folge kommt es zu weiteren Umzügen, bis auch am Ende der Sickerkette preisgünstiger Wohnraum frei wird. Der Sickereffekt führt somit indirekt zur Ausweitung des Angebots, er kann den Wohnraummangel aber nicht beseitigen.

## **Soll es der Staat regeln oder der Markt?**

Ob mehr bezahlbarer Wohnraum durch Regulierung oder durch das freie Spiel des Marktes geschaffen werden kann, darüber gehen die Ansichten von Immobilienunternehmern und Stadträten auseinander. Franziska Riekewald, Die Linke, betonte: „Wir brauchen nicht in jedem Haus einen Aufzug oder in jeder Wohnung zwei Bäder. Wir brauchen keine neuen Wohnungen im oberen Preissegment, die sich keiner leisten kann. Darum müssen wir regulierend eingreifen, um den Preisanstieg zu dämpfen.“

Aus Sicht von GRK-Inhaber Steffen Göpel wird dadurch das Gegenteil erreicht, nämlich weniger Wohnungsbau und steigende Mieten. „Würden Sie alle Bauträger bauen lassen, würden die Mieten sinken“, sagte der Immobilienunternehmer an die Adresse aller Stadträte gerichtet. Er erinnerte an die Sonder-AfA in den 1990er-Jahren. Diese habe dazu geführt, dass über den Bedarf hinaus gebaut wurde, mit der Folge, dass die Mieten sanken. Auch wies er den Vorwurf zurück, in Leipzig werde am Bedarf vorbei gebaut: „Würden wir das tun, wären wir pleite.“

Tobias Peter, Fraktionsvorsitzender Bündnis 90/Die Grünen, stellte klar: „Es gibt keinen Markt, der ohne Regulierung funktioniert.“ Die Verwaltung müsse verschiedene Interessen ausbalancieren. Das bedeute zum Beispiel, Wohnungsbau und Eidechsen gleichwertig zu betrachten. „Es geht nicht um ein Entweder-oder, sondern um das Und.“ Er könne aber den Ärger von Bauunternehmern über die Verwaltung verstehen. „Wir ärgern uns auch über das Ämter-Pingpong. Das erleben wir als Auftraggeber genauso wie Sie.“

Selbstkritisch äußerte sich der CDU-Fraktionsvorsitzende Frank Tornau: „Wir Stadträte müssen uns an die eigene Nase fassen. Das Bauen wird immer schwieriger, weil wir es immer schwieriger machen. Wir sollten das Korsett lockern.“ Ähnlich sieht das AfD-Stadtrat Udo Bütow: „Wir müssen den Bezug zur Praxis wiederherstellen. Das kriegen wir bislang zu wenig hin.“

Mehr Praxisbezug und ein Aufeinanderzugehen, das ist auch im Sinne der Immobilienbranche, für die GRK-Inhaber Steffen Göpel stellvertretend auf dem Podium saß. Seine Bitte an Leipzigs Stadträte lautete daher: „Korrigieren Sie Ihr Freund-Feind-Bild, damit wir die gesellschaftlichen Ziele gemeinsam erreichen, und lassen Sie uns zur Aufbruchstimmung zurückkehren.“

## „Alarmsignal Wohnungsnot an die Politik“ – aktuelle Studie zum Sozialwohnungsbau in Deutschland

Der Wohnungsmangel in Deutschland ist so gravierend wie seit 30 Jahren nicht mehr. Zum Jahresende 2022 fehlten rund 700.000 Wohnungen. Das geht aus der Studie „Bauen und Wohnen in der Krise“ des Hannoveraner Pestel-Institut und des Kieler Bau- und Forschungsinstituts ARGE zum Sozialwohnungsbau in Deutschland hervor, die vor wenigen Wochen der Öffentlichkeit vorgestellt wurde.

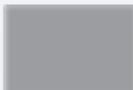
Anhand zahlreicher Daten und Fakten wird hier die aktuelle Situation auf dem deutschen Bau- und Wohnungsmarkt beschrieben und eine Krisen-Prognose für den sozialen Wohnungsmarkt in diesem Jahr gestellt. „Das Urteil der Wissenschaftler ist ein Alarmsignal Wohnungsnot an die Politik“, so das Verbändebündnis Soziales Wohnen, dem Mieterbund, Baugewerkschaft sowie Sozial- und Branchenver-

## Herstellung- und Grundstückskosten in dt. Großstädten Aktuelles Kostenniveau

**3.976,43**  
€/m<sup>2</sup> Wfl.



**882,01**  
€/m<sup>2</sup> Wfl.



**99,72**  
€/m<sup>2</sup> Wfl.

**3.200,79**  
€/m<sup>2</sup> Wfl.



**146,39**  
€/m<sup>2</sup> Wfl.

**146,39**  
€/m<sup>2</sup> Wfl.

**146,39**  
€/m<sup>2</sup> Wfl.

**65,21**  
€/m<sup>2</sup> Wfl.

**464,33**  
€/m<sup>2</sup> Wfl.



### Wohnungsneubau in deutschen Großstädten

Grundlage: Auswertung fertiggestellter und abgerechneter Bauvorhaben in dt. Großstädten  
Bruttokosten

Kostenstand: **3. Quartal 2022**

Herstellung KG 200-700 (mit 810-890 teiltw.)	Kostengruppen gem. DIN 276 (2018-12)	Grundstück KG 100	Vorbereitende Maßnahmen KG 200	Bauwerk KG 300/400	Außenanlagen und Freiflächen KG 500	Ausstattung z.B. Küchen KG 600	Baunebenkosten (Finanzierung teiltw.) KG 700/(800)
2.880,06	von	346,74	15,87	2.513,51	38,57	31,54	277,25
<b>3.976,43</b>	<b>Median</b>	<b>882,01</b>	<b>99,72</b>	<b>3.200,79</b>	<b>146,39</b>	<b>65,21</b>	<b>464,33</b>
7.337,84	bis	3.320,10	757,67	5.937,73	508,31	189,09	938,54
[€/m <sup>2</sup> Wfl.]		[€/m <sup>2</sup> Wfl.]	[€/m <sup>2</sup> Wfl.]	[€/m <sup>2</sup> Wfl.]	[€/m <sup>2</sup> Wfl.]	[€/m <sup>2</sup> Wfl.]	[€/m <sup>2</sup> Wfl.]

bände der Bauwirtschaft angehören und das die Studie in Auftrag gegeben hatte. Die wichtigsten Punkte haben wir für Sie zusammengefasst:

### **Wo liegen die Probleme?**

Angesichts eines Wanderungsgewinns (Saldo aus Zu- und Abwanderung) von rund 1,5 Millionen Menschen im vergangenen Jahr spitzt sich die Lage auf dem sozialen Wohnungsmarkt dramatisch zu. „Bei bezahlbaren Wohnungen wird das ohnehin massive Versorgungsloch immer größer; bei Sozialwohnungen ist es längst ein Krater“, so Matthias Günther, Leiter des Pestel-Instituts, und spricht von einem „neuen Notstand beim Wohnen“.

Angesichts steigender Preise und Zinsen, veränderter Energie- und Rohstoffmärkte sowie eingeschränkter Produktions- und Produktangebote werde es höchste Zeit, dass der Staat neue Rahmenbedingungen schaffe, um den Wohnungsbau – hier insbesondere den Bau von Sozialwohnungen – zu unterstützen. „Die Förderung des sozialen Wohnungsbaus muss auf völlig neue Füße gestellt werden“, sagt ARGE-Geschäftsführer Professor Dietmar Walberg.

### **Wie könnten Lösungsansätze aussehen?**

Als Reaktion auf die Ergebnisse der Studie fordert das Verbändebündnis Bund und Länder zum Start einer

Wohnungsbau-Offensive auf, deren wesentlicher Bestandteil ein Sondervermögen Soziales Wohnen in Höhe von 50 Milliarden Euro ist. Darüber hinaus unterbreitet es eine Reihe weiterer Vorschläge, unter anderem:

- Absenkung der Mehrwertsteuer für den sozialen Wohnungsbau von 19 auf sieben Prozent
- Bürokratiebeschleuniger nach dem Vorbild von Schleswig-Holstein, wo die Bearbeitung eines Förderantrags für den Bau von Sozialwohnungen in der Regel weniger als vier Wochen dauert.
- Baurecht und Bebauungspläne müssen sozialen Wohnungsbau stärker in den Fokus rücken
- leichtere Umwidmung geplanter, aber noch nicht fertiggestellter Mietwohnungen in Sozialwohnungen, was durch ein Sonderprogramm unterstützt werden soll
- Einrichtung von Wohn-Härtefallkommissionen in allen Kommunen, die über ein Zehn-Prozent-Kontingent an zu vergebenden Sozialwohnungen entscheiden und dabei gezielt benachteiligte Bevölkerungsgruppen berücksichtigen.

## Einige Zahlen aus der Studie

### 20.000

So viele Sozialwohnungen wurden schätzungsweise im Jahr 2022 gebaut. Gemäß dem Ziel der Bundesregierung, innerhalb der Legislaturperiode bis zum Jahr 2025 insgesamt 400.000 Quartiere im sozialen Wohnungsbau – also 100.000 pro Jahr – zu errichten, wurde also nur jede fünfte derartige Wohnung fertiggestellt.

### 4.900 Euro

So hoch sind nach ARGE-Berechnungen aktuell die durchschnittlichen Gesamtkosten für einen Quadratmeter Wohnfläche im Mietwohnungsbau einer deutschen Großstadt. Sie setzen sich zusammen aus Neubaukosten in Höhe von 3.980 Euro sowie umgelegten Grundstückskosten in Höhe von 880 Euro pro Quadratmeter.

### 126.000 Euro

So viel staatliche Subventionen sind für den Bau einer durchschnittlich ausgestatteten Sozialwohnung von 60 Quadratmetern notwendig, wenn diese nach den derzeit geltenden energetischen Standards errichtet wird. Das haben Berechnungen des Pestel-Instituts ergeben. Um das politische Ziel zu erreichen, pro Jahr 100.000 Sozialwohnungen zu bauen, müsste der Staat diese mit jährlich 12,6 Milliarden Euro fördern – bei maximalem Wohngebäude-Klimaschutz (KfW-Effizienzhaus 40) stiege diese Summe sogar auf 14,9 Milliarden Euro pro Jahr.

### 148 Prozent

So groß ist der Sprung bei den Neubaukosten in den zurückliegenden zwanzig Jahren. Sie sind damit nahezu auf das Zweieinhalbache gestiegen.

### 50 Milliarden Euro

Finanzielle Mittel in dieser Höhe müsste der Staat an Fördergeldern ausreichen, damit die Ampelkoalition ihr Ziel, bis 2025 die fehlenden 380.000 Sozialwohnungen zu bauen, noch erreicht. Diese Summe sei als Sondervermögen bereitzustellen, fordert das Verbändebündnis „Soziales Wohnen“.

### 1,1 Millionen

So viele Sozialwohnungen gibt es gegenwärtig in Deutschland. In Relation zur Zahl der anspruchsrechtfertigten Haushalte bedeutet das: Nur für jeden zehnten dieser Haushalte steht auch wirklich eine Sozialwohnung zur Verfügung. Ende der 1980er-Jahre gab es im Übrigen noch rund vier Millionen Sozialwohnungen allein auf dem Gebiet der früheren Bundesrepublik.

### 11 Millionen

So groß ist die Zahl der Mieterhaushalte, die in Deutschland Anspruch auf einen Wohnberechtigungsschein und damit auf eine Sozialwohnung haben.



## 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.