

Wir entwickeln Raum zum Leben



Inhalt

- 02 Editorial
- 04 Rückblick
- 07 Ausblick 2023
- 09 Kontakt & Impressum



Es geht nur gemeinsam

Das Jahr 2022 begann für den Wohnungsbau mit einem Paukenschlag, der den Grundton für den Wohnungsmarkt im ganzen Jahr setzte. Das Bundeswirtschaftsministerium strich unangekündigt noch vor dem eigentlichen Zeitpunkt des Auslaufens und ohne Anschlussprogramm die Förderung Effizienzhaus 55. Sie brachte damit die Finanzierung und Realisierung zahlreicher kommunaler, privater und immobilienwirtschaftlicher Bauvorhaben zum Scheitern.

Was dann folgte, ist bekannt: Der Ukrainekrieg mit dem Energieschock war Auslöser (nicht Ursache) für einen dramatischen Zinsanstieg aufgrund einer expansiven Gelddruck- und Verschuldungspolitik. Schon in der Pandemie angeschlagene Lieferketten und Verfügbarkeitslücken trieben Baupreise auf ein Niveau, das zwar zurückgehen, aber die Ausgangsgröße nie mehr erreichen wird.

Die komplette Überregulierung des Bauens (22.000 Gesetze und Vorschriften allein auf Bundesebene) entfaltet nun eine verheerende Wirkung. Wurden Zeitverzögerungen und Kostensteigerungen bei Pro-

jekten bislang vom steigenden Markt kompensiert, wirken sie nun zusätzlich ver hindernd.

In Zahlen ausgedrückt: Die Gesamtkosten und damit das Mietniveau beim Neubau eines Mehrfamilienhauses stiegen im Zeitraum Mitte 2021 bis Mitte 2022 um 59 Prozent – in Kaltmiete pro Quadratmeter bedeutet das einen Mietanstieg von 10,62 Euro auf 16,87 Euro (GdW – Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen).

Nicht eingepreist in diese Entwicklung sind die anstehenden Sanierungsanforderungen bei Bestandsgebäuden respektive energetischen Anforderungen für den Neubau, die sich aus den Klimaschutzanforderungen der Europäischen Union ergeben.

Diesen ständig steigenden Kosten stehen allerdings gegenüber: regulatorische Eingriffe auf der Einnahmeseite (Mietpreisbremse), limitierte verfügbare Einkommen zur Mietzahlung – insbesondere durch die Explosion der Nebenkosten. Das bedeutet: Die Renditen für Wohnobjekte, die sich aus der Relation Kosten / Einnahmen ergeben, sinken. Das kann

man aus Verbrauchersicht erst einmal gut finden. Das bedeutet aber schlicht und ergreifend: Große Investoren, die in den letzten Jahren den Wohnungsbau getrieben haben, wenden sich Alternativen zu. Private Investoren und Eigennutzer können sich Wohnraum nicht mehr leisten. Wenn die Nachfrage auf Käuferseite wegbricht, stockt der Wohnungsbau – ungeachtet der Mieternachfrage. In dieser Situation verhalten sich auch Banken wieder extrem restriktiv bei der Kreditvergabe, also wird es auch für Projektfinanzierungen erneut eng und noch weniger Wohnungen entstehen.

Dieser Teufelskreis kann aktuell nur an zwei Stellen aufgebrochen werden. Von staatlicher Seite müssen die Kosten des Bauens gedrückt werden: Es braucht ein Vorschriften-Entschlackungsgesetz (Beispiel Niederlande), eine Senkung der Grunderwerbsteuer, höhere Abschreibungssätze (AfA), Zuschüsse für sozialen Wohnungsbau und energetische Ertüchtigung. Geschieht dies nicht in den nächsten zwei Jahren, wird es der Bauwirtschaft gehen wie der

Gastronomie und Hotellerie während der Pandemie – die Arbeitskräfte wandern bei Stillstand ab. Und wir brauchen pragmatisches, ermöglichendes Handeln vor Ort.

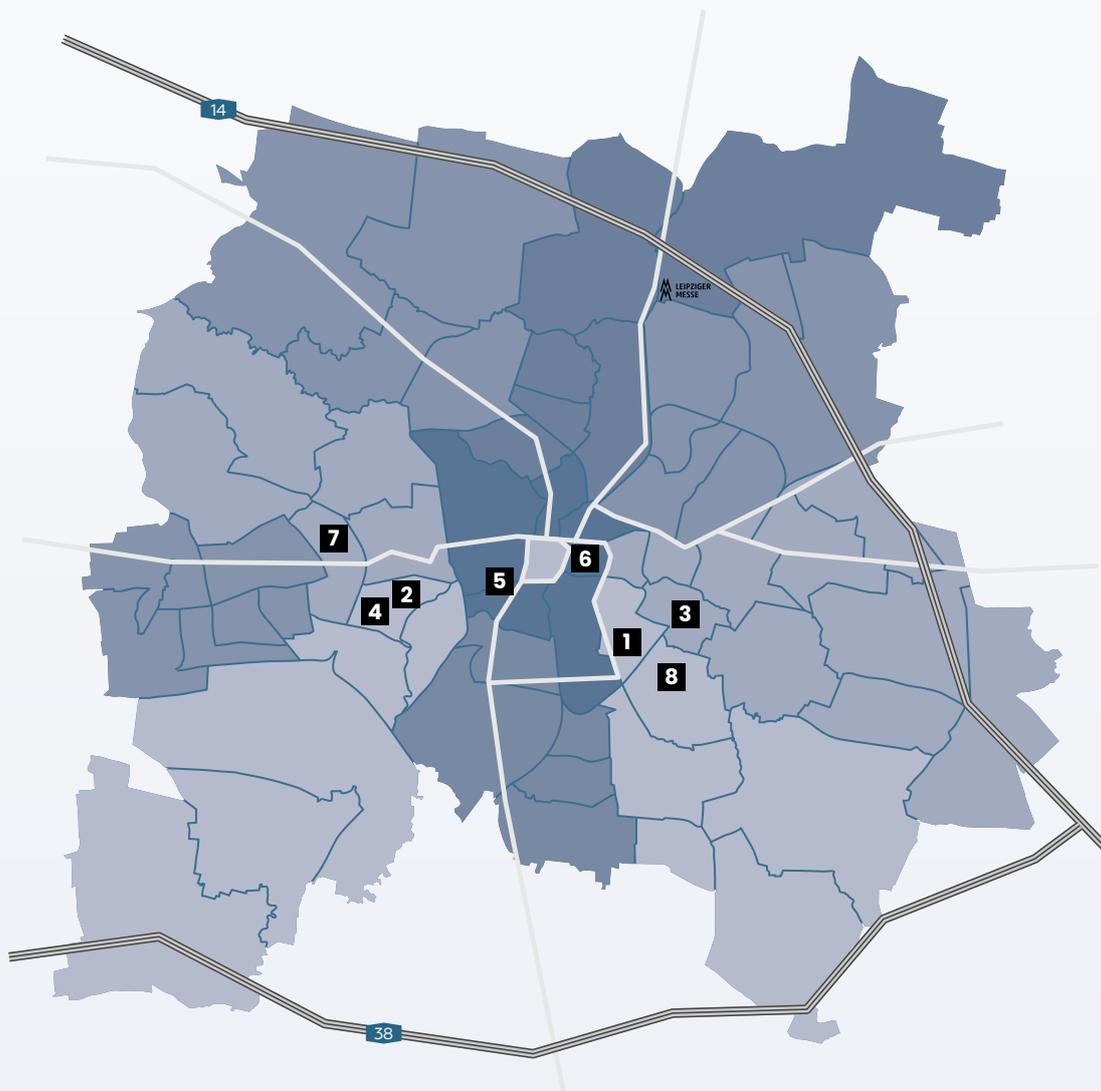
Deshalb zum Schluss eine Bitte an Stadtrat und Verwaltung: Lassen Sie uns weiter ein Klima des Wohlens und der Ermöglichung vorantreiben. Wer jetzt baut, benötigt Unterstützung und das gemeinsame Ziehen an einem Strang. Jeder zusätzliche politische Wunsch, jeder Monat Verzögerung steigert Kosten – und damit Mieten. Zudem kann jede neue Forderung ein Projekt kippen und Investoren abspringen lassen. Dann entstehen weder Sozialwohnungen noch ‚normale‘ Wohnungen. Im Dreieck von Politik, Verwaltung und Immobilienwirtschaft hilft nur das gemeinsame Vorgehen. Dass wir das in Leipzig können, haben wir oft genug bewiesen.

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

STADTGESTALTER engagieren sich für Leipzig – Projektbeispiele aus dem Jahr 2022

Die STADTGESTALTER Leipzig haben sich auch 2022 dem Ziel verschrieben, die Errichtung und Neugestaltung von Wohnraum im Leipziger Stadtgebiet voranzutreiben. Deswegen haben wir uns selbst verpflichtet, bis

2027 etwa 8.000 neue Wohnungen für den städtischen Wohnungsmarkt bereitzustellen. Welche Fortschritte in diesem Jahr erreicht wurden, möchten wir mit einer Übersicht ausgewählter Projekte verdeutlichen.



1. Prager Riebeck (AOC|Die Stadtentwickler)

2. Wohnglück im Quadrat (Baywobau)

3. Karl Krause Fabrik (GRK Gruppe)

4. Plagwitzer Höfe (CG Elementum)

5. Gästehaus am Park (LEWO)

6. Quartier Krystallpalast (QUARTERBACK Immobilien)

7. ServiceWOHNEN am Lindenauer Hafen (WINCON)

8. Neues Wohnen in Stötteritz (BPD Immobilienentwicklung)

1. Prager RiebECK (AOC | Die Stadtentwickler)

Das neue Stadtquartier Prager RiebECK in Reudnitz-Thonberg erzielte 2022 weitere Fortschritte. AOC | Die Stadtentwickler errichtet darin 185 moderne Mietwohnungen, die den Anforderungen von Singles, Paaren und Familien entsprechen, sowie hochwertige Büro- und Einzelhandelsräume. Für den Gewerbeteil erreichte das Unternehmen Anfang Oktober die Vollvermietung.



2. Wohn Glück im Quadrat (Baywobau)

Baywobau begann im Frühjahr mit der Vermietung seines Projektes Wohn Glück im Quadrat in der Wachsmuthstraße 6b und 6c in Plagwitz. Dort entstehen 35 Ein- bis Vier-Raum-Wohnungen auf insgesamt fünf Geschossen. Durch eine flächensparende Architektur und spezielle Dämmmaßnahmen sind diese besonders energieeffizient konzipiert.

3. Karl Krause Fabrik (GRK Gruppe)

Mitte Juni feierte die GRK Gruppe das Richtfest für die Sanierung der Karl Krause Fabrik in Anger-Crottendorf. Das Denkmalobjekt in der Theodor-Neubauer-Straße soll nach Fertigstellung 123 Wohneinheiten auf etwa 8.500 Quadratmetern Nutzfläche umfassen. Geplant sind hochwertige Wohnungen mit Designbädern und weiteren Annehmlichkeiten. Die Fertigstellung ist für das vierte Quartal 2023 angesetzt.



4. Plagwitzer Höfe (CG Elementum)

CG Elementum hisste im April die Richtkrone über das zum Großprojekt Plagwitzer Höfe gehörende Quartier A30 in der Engertstraße 31, zu dem 88 Wohnungen und ein ergänzender Gewerbebereich gehören. Im August folgte das Richtfest für den Neubau von zehn Eigentumswohnungen in der Gießerstraße 51.

5. Gästehaus am Park (LEWO)

Im November zogen die ersten Mieter in dem zum Projekt GAP – Gästehaus am Park gehörenden ergänzenden Neubau ein. Die LEWO schafft auf dem etwa 10.600 Quadratmeter großen Grundstück des ehemaligen Gästehauses der DDR-Führungsriege in der Haydnstraße 23 insgesamt 118 Wohnungen. Der Großteil davon entsteht noch bis Ende nächsten Jahres im derzeit in Restauration befindlichen Altbau.



6. Quartier Krystallpalast (QUARTERBACK Immobilien)

Anfang November legte die QUARTERBACK Immobilien AG den Grundstein für das neue Stadtquartier auf dem historischen Krystallpalast-Areal östlich des Hauptbahnhofes. Bis Ende 2025 ist ein vierteiliges Neubauensemble mit rund 39.500 Quadratmetern Gesamtnutzfläche geplant, die sich über ein neues Hotel der Marke me and all, 236 Wohnungen für Familien, Studenten und Senioren sowie Flächen für Büro, Einzelhandel und Kleingewerbe verteilt.

7. ServiceWOHNEN am Lindenauer Hafen (WINCON)

In der Beckerstraße 25-29 in Neulindenau begann die WINCON Immobilienholding Mitte Oktober die Rohbauarbeiten für eine seniorengerecht ausgestattete Wohnanlage mit 111 Zwei-Raum-Wohnungen und einer Tagespflegeeinrichtung. Es handelt sich um das aktuell größte Bauvorhaben in Holzhybrid-Bauweise in der Messestadt und um eines der größten dieser Art in Sachsen.



8. Neues Wohnen in Stötteritz (BPD Immobilienentwicklung)

Die BPD Immobilienentwicklung begann im dritten Quartal mit dem Bau ihres Projektes Neues Wohnen in Stötteritz. Am Standort in der Langen Reihe 17 sollen bis 2024 insgesamt 68 Eigentumswohnungen sowie eine Tiefgarage und ausreichend Fahrradstellplätze entstehen. Der Vertrieb der Wohnungen läuft bereits seit Mitte 2021.



„Wir sind und bleiben von den Potenzialen und Chancen Leipzigs überzeugt“

Drei Fragen an **Peter Wolf**, Geschäftsführer GRK Gruppe, **Frank Schwennicke**, Regionsleiter Sachsen Bonava Deutschland GmbH, und **Torsten Kracht**, CEO WINCON Immobilienholding GmbH & Co. KG, zum Ausblick auf das neue Jahr.

Warum lohnt es sich, auch in den nächsten Jahren in den Leipziger Wohnungsmarkt zu investieren?

Peter Wolf: Die Stadt ist unverändert attraktiv, gerade auch für junge Leute. Damit bleibt die Nachfrage nach Wohnraum nachhaltig auf hohem Niveau. Investitionen lohnen sich hier also nach wie vor. Kurzum: Wir sind und bleiben von den Potenzialen und Chancen Leipzigs überzeugt und setzen hier gern unser Engagement fort.

Frank Schwennicke: Leipzig ist weiterhin eine wachsende Stadt, zuletzt hat die Dynamik in der Bevölkerungsentwicklung sogar wieder zugenommen. Der Bedarf nach mehr Wohnungen besteht damit in der nahen wie mittelfristigen Zukunft – übrigens in allen Wohnformen und gleichermaßen im direkten Umland.

Torsten Kracht: Die Wohnungsnachfrage ist und bleibt in den nächsten Jahren hoch. Die große Herausforderung wird aber sein, ungeachtet steigender Baupreise, hoher Energiekosten und wachsender Anforderungen durch Ämter und Behörden bezahlbaren und nachhaltigen Wohnungsbau immer noch wirtschaftlich umsetzen zu können.

Nennen Sie bitte drei Dinge, die sich in der Zusammenarbeit mit der Leipziger Stadtverwaltung im Jahr 2023 verbessern sollten.

Peter Wolf: Vor allen Dingen geht es um schnellere Genehmigungsverfahren. Grundsätzlich wird der Preis durch Angebot und Nachfrage bestimmt. Insofern muss das Wohnungsangebot, unabhängig von Förderungen oder sonstigen politischen Eingriffen, schnellstmöglich erhöht werden. Dafür bedarf es einer zügigen und unkomplizierten Baurechtschaffung. Dabei darf nicht jedes Amt seine Vorstellungen immer vollständig durchsetzen wollen, sondern sollte im Sinne des übergeordneten Ziels, schnellstmöglich Wohnraumangebote zu schaffen, auch kompromissbereit sein.



Frank Schwennicke: Der zeitliche Abstand zwischen dem Einreichen einer Planung und deren Bearbeitung inklusive dem Schreiben einer Stellungnahme muss wesentlich kürzer werden. Hier haben wir insbesondere das Tiefbauamt im Blick. Zudem sollten wir zusammen mit der Verwaltung nach Wegen suchen, um gemeinsame Beratungen lösungsorientiert und möglichst in Präsenz durchzuführen.

Torsten Kracht: Wir brauchen schnellere und klare Prozesse in Genehmigungsverfahren, außerdem frühzeitige Beteiligungen aller Ämter und eine bessere Abstimmung dieser untereinander, damit der Bauherr respektive Projektentwickler Planungsgewissheit und Sicherheit bei der Terminkoordination hat. Problematisch sind für uns namentlich die langen Bearbeitungszeiten bei der Branddirektion.

Auf welches Ihrer Projekte in der Messestadt freuen Sie sich am meisten und warum?

Peter Wolf: Ganz klar ist das die Revitalisierung der ehemaligen Karl Krause Fabrik in Anger-Crottendorf.

Die ehemalige Produktionsstätte für Buchbindereimaschinen wurde 1994 stillgelegt. Wir setzen gegenwärtig alles daran, sie Anfang 2024 – also genau 30 Jahre später – als gefragten Wohnstandort direkt am zukünftigen Leipziger Parkbogen fertigzustellen.

Frank Schwennicke: Eines unser derzeit wichtigsten Bauvorhaben in Leipzig ist die Parkstadt Portitz im Nordosten. Nach Jahren der Entwicklung beziehungsweise Abstimmung freuen wir uns auf die Umsetzung ab dem kommenden Frühjahr. Mit dem Neubau von energieeffizienten Reihenhäusern wollen wir einen Beitrag zur nachhaltigen Entwicklung des Standortes leisten.

Torsten Kracht: Am meisten fiebern wir der Fertigstellung unserer seniorenrechtlichen Wohnanlage in Neulindenau im Herbst 2023 entgegen. Immerhin handelt es sich um den aktuell größten Holzhybridbau der Stadt. Ein vergleichbares Projekt wollen wir außerdem schon ab Sommer umsetzen. Dabei werden wir einen noch höheren Energiestandard erreichen und den Holzanteil nochmals steigern.



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.