

# **Wohnraumkonferenz: Wohnen mit Zukunft**

bezahlbar, nachhaltig, sozial gerecht

Die Konferenz „Wohnen mit Zukunft – bezahlbar, nachhaltig, sozial gerecht“ bringt in Leipzig zentrale Akteur\*innen der Wohnraumfrage zusammen: Politik, Kammern und Verbände, Projektentwicklung, Wohnungs- und Immobilienunternehmen sowie soziale Initiativen. Gemeinsam wollen wir diskutieren, wie mehr bezahlbarer und klimafreundlicher Wohnraum entstehen kann, ohne soziale Gerechtigkeit aus dem Blick zu verlieren. Die von Bündnis 90/ Die Grünen Leipzig organisierte Konferenz findet am 30.05.2026 in Leipzig von 9:00 bis ca. 17:00 Uhr statt.

**Aktuelle Informationen zur Wohnraumkonferenz:**



Wohnen mit Zukunft ist für die Menschen in Leipzig und darüber hinaus eine zentrale Gerechtigkeitsfrage: Steigende Mieten, zu wenig Neubau und ein wachsender Bedarf an bezahlbaren Wohnungen treffen auf ökologische Krisen und soziale Spaltung. Wir wollen zeigen, dass eine andere Wohnungspolitik möglich ist - eine, die Klimaschutz, Bezahlbarkeit und soziale Sicherheit vereint.

Verantwortungsvoller Wohnungsbau muss Antworten auf die ökologischen und ökonomischen Fragen unserer Zeit geben: durch konsequente Energieeffizienz, Vorrang für Sanierung und Umbau statt Abriss, sparsamen Umgang mit Fläche und Baustoffen sowie durch Mieten, die Menschen mit kleinen und mittleren Einkommen nicht überfordern. So entsteht Wohnraum, der sowohl das Klima schützt als auch finanzielle Stabilität für die Haushalte schafft.

Guter Wohnungsbau ist immer auch Teil einer Stadtentwicklungs- und Verkehrspolitik, die sich am Menschen orientiert. Neue Quartiere können als „Stadt der kurzen Wege“ geplant werden - mit Nahversorgung, Kitas, Schulen und Kultur vor Ort sowie einem starken ÖPNV-, Fuß- und Radverkehrsangebot. Das entlastet nicht nur Straßen und Umwelt, sondern stärkt lebendige, gemischte Viertel, in denen sich Menschen begegnen.

Dazu gehört auch, dass neue Wohnformen aus der Nische herauskommen: Genossenschaften, Baugruppen und weitere solidarische Modelle zeigen, wie dauerhaft bezahlbare Mieten, starke Nachbarschaften und gemeinschaftliches Leben entstehen können. Damit diese Ansätze systemrelevant werden, bedarf es besserer Förderbedingungen, fairem Zugang zu kommunalen Grundstücken und klaren Regeln, die gemeinwohlorientiertes Wohnen belohnen statt auszubremsen.

Gemeinsam mit Ihnen möchten wir darüber diskutieren, wie mehr bezahlbarer und klimafreundlicher Wohnraum entstehen kann, ohne soziale Gerechtigkeit aus dem Blick zu verlieren. Wir freuen uns auf den Austausch mit Ihnen sowie zahlreichen Expertinnen und Experten aus Politik, Kammern und Verbänden, Projektentwicklung, Wohnungs- und Immobilienunternehmen sowie sozialen Initiativen.

## **Moderation**

### **Dr. Friederike Frieler**

Kulturwissenschaftlerin und Expertin für kommunale Wohnungspolitik. Sie forscht zu Strategien bezahlbarer Wohnraumbereitstellung, Instrumenten kommunaler Bodenpolitik und innovativen Steuerungsansätzen im Wohnungswesen und berät Städte und Gemeinden bei der Entwicklung nachhaltiger Wohnraumkonzepte.

### **Klaus Schmitz-Gielsdorf**

Architekt, Stadtplaner und Baudezernent der Stadt Gotha a.D. Mit langjähriger Verwaltungserfahrung engagiert er sich für die Verbindung von planerischer Qualität, baukultureller Verantwortung und praxisnaher Stadtentwicklung im kommunalen Kontext.

## **Referentinnen & Referenten**

### **Thomas Dienberg**

Bürgermeister und Beigeordneter für Stadtentwicklung und Bau der Stadt Leipzig. Er verantwortet die strategische Stadtentwicklung, Stadtplanung sowie Architektur- und Baukulturprojekte Leipzigs und setzt sich für nachhaltige und integrierte Stadtentwicklungskonzepte ein.

### **Andreas Wohlfahrt**

Präsident der Architektenkammer Sachsen. Er vertritt die Interessen der sächsischen Architektenschaft und engagiert sich für qualitätsvolle Baukultur, die Förderung des Nachwuchses und die Stärkung der Rolle der Architektur in gesellschaftlichen Transformationsprozessen.

### **Norbert Hermanns**

Aufsichtsratsvorsitzender der Landmarken AG. Als erfahrener Unternehmer und Stadtgestalter verbindet er ökonomische Entwicklung mit sozialer und ökologischer Verantwortung und initiiert innovative innerstädtische Immobilienprojekte in zahlreichen deutschen Städten.

### **Lars Loebner**

Referatsleiter in der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen Berlin. Er arbeitet an Konzepten für nachhaltige Stadtentwicklung, bezahlbaren Wohnungsbau und integrierte Quartiersentwicklung in der wachsenden Metropole Berlin.

### **Antje Heuer**

Architektin und Partnerin bei KARO\* architekten in Leipzig. Ihr Schwerpunkt liegt auf kooperativen Planungsprozessen, gemeinschaftlichen Wohnprojekten und Strategien für die nachhaltige Entwicklung von Stadt und Bestand.

### **Alexander Müller**

Verbandsdirektor des vdw Sachsen – Verband der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft Sachsen e.V. Er vertritt die Interessen der sächsischen Wohnungsunternehmen und engagiert sich für ein ausgewogenes Verhältnis von bezahlbarem Wohnen, Klimaschutz und wirtschaftlicher Tragfähigkeit.

### **Alexander Hagner**

Architekt und Mitgründer des Wiener Büros gaupenraub +/- . Sein Büro steht für sozial engagierte Architektur, die sich mit alternativen Wohnformen, partizipativer Planung und der Integration gesellschaftlicher Randgruppen in den städtischen Raum auseinandersetzt.

### **Tanja Korzer**

Leiterin des Netzwerks Leipziger Freiheit, einer zentralen Beratungs- und Förderstruktur für gemeinschaftliche und genossenschaftliche Wohnprojekte in Leipzig. Sie engagiert sich für partizipative Stadtentwicklung und innovative Wohnformen.

## **Vicki Felthaus**

Bürgermeisterin und Beigeordnete für Jugend, Schule und Demokratie der Stadt Leipzig. Sie steht für gesellschaftliche Teilhabe, Demokratiebildung und die Förderung einer sozial gerechten Stadtgesellschaft.

## **Programm**

**8:30 Uhr**      **Come Together und Registrierung der Teilnehmenden**

**9:00 Uhr**      **Begrüßung**

*Klaus Schmitz-Gielsdorf und Dr. Tobias Peter, Fraktionsvorsitzender der Grünen-Fraktion im Leipziger Stadtrat*

### **Keynote**

*Thomas Dienberg, Bürgermeister und Beigeordneter für Stadtentwicklung und Bau der Stadt Leipzig*

**09:45 Uhr**      **Forum 1: Nachhaltig und bezahlbar.**

Welche Antworten gibt verantwortungsvoller Wohnungsbau auf die ökologische und ökonomische Krise?

### **Entbürokratisierung, Kostensenkung und Beschleunigung im Wohnungsbau**

*Andreas Wohlfahrt, Präsident der Architektenkammer Sachsen*

### **Wohnungsbau im Spannungsfeld zwischen ökologischen Zielen & ökonomischen Möglichkeiten**

*Norbert Hermanns, Aufsichtsratsvorsitzender Landmarken AG, Aachen*

### **Kaffeepause**

**11:20 Uhr**      **Forum 2: Wohnen der Zukunft.**

Welche Chancen bietet Wohnungsbau für Stadtentwicklung und Mobilität?

### **Wohnen in Berlin, aktuelle städtebauliche Entwicklungsprojekte**

*Lars Loebner, Referatsleiter in der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen, Berlin*

### **Hebung regionaler Potenziale – Wohnraumaktivierung**

*Antje Heuer, KARO\* Architekten*

### **Mittagspause**

**13:40 Uhr**

**Forum 3: Anders wohnen.**

Wie kommen neue Wohnformen aus der Nische zur Systemrelevanz?

**Trends des Bauens aus Sicht der Wohnungsbaugesellschaften**

*Alexander Müller, Verbandsdirektor des vdw Sachsen (Verband der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft Sachsen e. V.)*

**Schlichtes Wohnen – von einfachen Wohnkapseln bis Housing First**

*Alexander Hagner, Büro graupenraub, Wien*

**Alternative Wohnprojekte**

*Tanja Korzer, Netzwerk Leipziger Freiheit*

**Kaffeepause**

**15:45 Uhr**

**Abschluss**

**Gefährdet der Wohnungsmangel die Demokratie?**

*Vicki Felthaus, Bürgermeisterin für Jugend, Schule und Demokratie*

**Podiumsdiskussion**

*Es diskutieren Vicki Felthaus, Norbert Hermanns, Lars Loebner, Alexander Hagner und Andreas Wohlfahrt, Moderation Klaus Schmitz-Gielsdorf*

**17:00 Uhr**

**Ende der Veranstaltung**



# Kleines Wohnraumlexikon

*Begriffe und Definitionen rund um bezahlbares Wohnen, soziale Gerechtigkeit und nachhaltige Stadtentwicklung.*

## **Angespannter Wohnungsmarkt**

### **Was bedeutet das für uns?**

Ein Wohnungsmarkt gilt als angespannt, wenn die Nachfrage nach Wohnraum das verfügbare Angebot deutlich übersteigt und infolgedessen die Mieten stark ansteigen – eine Situation, die wir in vielen deutschen Städten beobachten. Kennzeichen dieser Situation sind:

- Mietpreise steigen merklich schneller als im bundesweiten Durchschnitt
- Haushalte müssen einen überdurchschnittlich großen Teil ihres Einkommens für Wohnkosten aufbringen
- Die Bevölkerung wächst, während der Wohnungsneubau nur langsam vorankommt
- Extrem niedrige Leerstände führen zu einer Fluktuationsreserve, die deutlich unterschritten wird

Die Landesregierungen haben die Möglichkeit, durch Verordnung einen Wohnungsmarkt offiziell als angespannt einzustufen. Dies ist insbesondere dann relevant, wenn die Wohnraumversorgung für Mieter\*innen mit angemessenem Einkommen besonders kritisch ist. In Sachsen trifft dies auf Leipzig und Dresden zu.

## **Baugruppe**

### **Gemeinschaftlich bauen – nachhaltig wohnen**

Als Baugruppe (alternativ: Baugemeinschaft oder Bauherrengemeinschaft) wird ein Zusammenschluss von Privatpersonen bezeichnet, die gemeinsam als eigene Bauherr\*innen auftreten. Ihr Ziel ist es, gemeinschaftlich ein Grundstück zu kaufen, zu planen, zu finanzieren und darauf individuell gestalteten Wohnraum zu schaffen – ein Modell, das wir als Grüne aktiv fördern.

Baugruppen stellen einen Zusammenschluss von bauwilligen Personen mit vergleichbaren Wohnvorstellungen dar, die ein konkretes Wohnbauprojekt verwirklichen möchten. Die Gruppe agiert rechtlich als gemeinsame Bauherrschaft anstelle eines externen Projektentwicklers. Durch den Verzicht auf Gewinnmargen können Baugruppen dabei helfen, Wohnraum zu schaffen, der für mittlere Einkommen oder Familien erschwinglich ist, während gleichzeitig soziale Nachbarschaften mit gegenseitiger Unterstützung gefördert werden.

## **Warum wir Baugruppen unterstützen:**

Baugruppen gelten als Modell für vergleichsweise günstiges und sozial nachhaltiges Wohnen, da:

- Die Baukosten niedriger ausfallen, weil die Gewinnspanne von Bauträgern entfällt und die Kosten für Planung, Erschließung und Honorare geteilt werden (Einsparungen von etwa 10 bis 25% sind realisierbar)
- Grundstücke effizient und bedarfsgerecht zugeschnitten genutzt werden können
- Förderprogramme (z. B. zinsgünstige Darlehen, Zuschüsse) in Anspruch genommen werden können
- Sie gemeinschaftliches Wohnen fördern und soziale Nachbarschaften stärken

## **Baturbo**

In Leipzig wird der Baturbo vor allem für Wohnungsbauvorhaben genutzt, die bisher einen Bebauungsplan gebraucht hätten und den städtischen Zielen entsprechen. Statt Bebauungsplan plus städtebaulichem Vertrag soll in diesen Fällen ein verkürzter Zustimmungsvertrag reichen, was die Zeit bis zur Baugenehmigung deutlich verkürzen soll.

Zwei zentrale Bedingungen sind vorgesehen:

- Bauverpflichtung, da der Baturbo kein Selbstläufer für mehr bezahlbaren Wohnraum ist
- Mindestens 30% förderfähige, mietpreis- und belegungsgebundene Wohnungen

## **Bebauungsplan**

Ein Bebauungsplan ist ein rechtsverbindlicher Plan, der parzellenscharf regelt, wie ein bestimmter Bereich einer Stadt oder Gemeinde genutzt und bebaut werden darf. Er legt zum Beispiel fest, ob Wohnhäuser, Gewerbeflächen oder andere Nutzungen zulässig sind, wie hoch und dicht Gebäude errichtet werden dürfen und welche Flächen unbebaut bleiben müssen. Der Bebauungsplan wird vom Gemeinde- oder Stadtrat als Satzung verabschiedet und ist rechtlich bindend. Er bildet die Grundlage für die Erteilung von Baugenehmigungen. Der dem Bebauungsplan vorgelagerte und vorbereitende Bauleitplan wird als Flächennutzungsplan bezeichnet.

## **Bezahlbarer Wohnraum**

Wohnraum wird im Allgemeinen als bezahlbar eingestuft, wenn ein Haushalt die Wohnkosten tragen kann, ohne dass ausreichend Mittel für den übrigen Lebensunterhalt fehlen – die Miete belastet das Haushaltseinkommen also nicht übermäßig.

Als Orientierung wird häufig die Mietbelastungsquote herangezogen:

- In vielen Städten gilt Wohnraum als bezahlbar, wenn die Kaltmiete höchstens etwa 30 % des Haushaltsnettoeinkommens beansprucht
- Ab etwa 30 bis 40 % Wohnkostenanteil wird von einer hohen bis kritischen Belastung gesprochen. Bei dauerhaft noch höheren Quoten wird Wohnen als nicht mehr bezahlbar angesehen

## **Bodenpolitik**

### **Boden gehört in die öffentliche Hand**

Bodenpolitik umfasst sämtliche staatlichen und kommunalen Maßnahmen, die den Wert, die Nutzung und die Verteilung von Grund und Boden beeinflussen – etwa durch Planung, Steuern oder den Kauf durch die Kommune. Das Erbbaurecht spielt dabei eine zentrale Rolle. Bodenpolitik ist somit ein Steuerungsinstrument, das regelt, wem der Boden gehört, wofür er verwendet wird und zu welchen Bedingungen er weitergegeben wird.

**Unsere Vision:** Eine gemeinwohlorientierte Bodenpolitik zielt darauf ab, Boden nicht als Spekulationsobjekt zu behandeln, sondern ihn so einzusetzen, dass Wohnen, soziale Infrastruktur und Stadtentwicklung bezahlbar und langfristig gesichert bleiben. Wir setzen uns dafür ein, dass Kommunen aktiv Grundstücke erwerben und diese nur mit klaren sozialen und ökologischen Auflagen vergeben.

Im Zusammenhang mit bezahlbarem Wohnen ist teures und knappes Bauland ein zentraler „Flaschenhals“ für preisgünstigen Wohnungsneubau. Auf sehr teurem Bauland lassen sich kaum bezahlbare Mieten realisieren. Wenn Kommunen über eigene Grundstücke verfügen und aktive Bodenpolitik betreiben (z. B. durch Bodenvorräte, Konzeptvergaben, Sozialquoten), können sie gezielt Flächen für bezahlbaren Wohnraum sichern und Mietpreissteigerungen dämpfen.

## **Erbbaurecht (Erbpacht)**

Erbpacht bedeutet, dass Boden jemandem gehört, man aber das Recht erwirbt, darauf ein Haus zu bauen oder zu nutzen und dafür einen regelmäßigen Erbbauzins zahlt. Das Erbbaurecht ist die regelmäßige Zahlung (ähnlich einer Pacht), die Erbbauberechtigte an Grundstückseigentümer\*innen zahlen, um das Grundstück langfristig nutzen und darauf bauen zu dürfen.

Das Grundstück bleibt im Eigentum von Kommunen, Kirchen, Stiftungen oder Privatpersonen. Wird ein Haus auf einem Erbpachtgrundstück gebaut, erwirbt man lediglich das Gebäude bzw. das Nutzungsrecht und zahlt einen jährlichen oder monatlichen Erbbauzins (oft prozentual vom Bodenwert). Die Erbpachtverträge laufen meist 50 bis 99 Jahre und regeln Nutzung, Miethöhen, soziale Vorgaben usw.

Weil der teure Grundstückskauf bei einem Erbbaurecht entfällt, sinken die Anfangskosten für Projekte, was vor allem den Bau von Mietwohnungen und preisgedämpftem Wohnraum erleichtert. Sollten Kommunen eigene Grundstücke mittels Erbpacht vergeben und dabei im

Erbpachtvertrag Mietobergrenzen, lange Bindungen und Belegungsauflagen festschreiben, können sie Spekulation begrenzen.

Das Erbbaurecht ist ein Instrument, mit dem öffentliche und gemeinwohlorientierte Eigentümer\*innen Boden behalten können, aber dennoch die Nutzung für bezahlbaren Wohnraum „in Pacht“ vergeben.

## **Fachkonzept Wohnen**

Das Fachkonzept Wohnen legt Leitbild und Ziele für Wohnen in Leipzig fest – „für alle, vielfältig, bezahlbar und wirtschaftlich tragfähig“, inkl. Schwerpunkten wie bezahlbarer Wohnraum, Unterstützung besonderer Zielgruppen und soziale Mischung.

## **Flächennutzungsplan**

Der Flächennutzungsplan ist ein vorbereitender Bauleitplan. Er legt beispielsweise fest, wo allgemein Wohnbauflächen, Gewerbegebiete, Grünzüge oder Verkehrsflächen vorgesehen sind, ist aber für Bürger\*innen nicht direkt rechtsverbindlich. Der Flächennutzungsplan zeigt die geplante Nutzung der Flächen im großen Maßstab für das gesamte Stadt- oder Gemeindegebiet an und ist im Gegensatz zum rechtsverbindlichen Bebauungsplan nicht parzellenscharf.

## **Fluktuationsreserve**

Die Fluktuationsreserve bezeichnet eine Menge an sofort beziehbaren, sprich marktaktiven und leerstehenden Wohnungen. Dieser Anteil leerstehender Wohnungen ist notwendig, damit Menschen entweder innerhalb einer Stadt oder in eine Stadt umziehen können, ohne dass der Wohnungsmarkt „blockiert“ wird, es also ausreichend Auswahl an Wohnungen für einen funktionierenden Wohnungsmarkt gibt. Häufig wird eine Leerstandsquote von rund 2 bis 4 % aller marktaktiven Wohnungen in einer Stadt als notwendige Fluktuationsreserve genannt.

Liegt der Leerstand deutlich darüber, weist dies auf ein Überangebot an Wohnungen hin. Dies war in Leipzig bis in die 2000er Jahre der Fall, als aufgrund von Abwanderung und schrumpfender Einwohnerzahl sowie zahlreichen neu errichteten Wohnungen dauerhaft leere Wohnungen existierten.

## **Gebäudetyp E**

Der Gebäudetyp E ist ein Ansatz, der das Bauen durch weniger Regulierungen einfacher und damit kostengünstiger machen soll, um mehr bezahlbaren Wohnraum zu schaffen. Das „E“ steht für einfaches oder experimentelles Bauen. Gebäudetyp E stellt einen neueren Bauklassentyp im Gesetz dar, der ein Konzept für wesentlich bedarfsgerechteres Bauen ermöglicht. Die Ziele sind gleiche Sicherheitsstandards (Statik, Brandschutz, Gesundheit, Umweltschutz), aber weniger Komfort- und Ausstattungsstandards, die das Bauen verteuern. Damit soll auf teure Extras wie besonders hohe Schallschutz- oder Komfortstandards,

bestimmte Technikräume oder aufwendige Oberflächen verzichtet werden, soweit es gesetzlich nicht zwingend notwendig ist. Die Akzeptanz bei Bewohner\*innen muss hierfür jedoch erst wachsen.

Wenn die Baukosten um einige Prozent sinken (Schätzungen liegen grob bei bis zu rund 10 bis 15 %), können Projekte wirtschaftlich werden, die sich heute nicht mehr rechnen. Schnellere und weniger bürokratische Verfahren sollen mehr Neubau, Aufstockungen und Umbauten ermöglichen. Gebäudetyp E ist damit ein Baustein gegen die Wohnungskrise, ersetzt aber nicht andere Instrumente wie soziale Bindungen, Bodenpolitik oder Programme aus der Wohnraumförderung.

## **Kaltmiete**

Die Kaltmiete ist der Teil der Miete, den man nur für die Nutzung der Wohnung zahlt – ohne jegliche Nebenkosten wie Heizung, Wasser oder die Müllabfuhr. Es wird unterschieden zwischen:

- **Nettokaltmiete:** reine Grundmiete für die Wohnung, ohne jegliche Betriebskosten und ohne Heizkosten. Sie ist die Basis für viele Regelungen wie z. B. Mietspiegel, Mietpreisbremse oder Kaution (bis zu drei Nettokaltmieten)
- **Bruttokaltmiete:** Grundmiete plus kalte Betriebskosten (z. B. Müll, Hausreinigung, Straßenreinigung), aber ohne Heiz- und Warmwasserkosten. Sie wird heute seltener neu vereinbart, ist aber in älteren Mietverträgen noch zu finden

Bei der Summe aus der Kaltmiete bzw. Nettokaltmiete und allen umlagefähigen Betriebskosten einschließlich Heiz- und Warmwasserkosten handelt es sich um die Warmmiete.

## **Kappungsgrenzenverordnung**

Bundesrechtlich dürfen aufgrund der Kappungsgrenzenverordnung in bestehenden Mietverhältnissen die Mieten innerhalb von drei Jahren um höchstens 20 % steigen, und zwar bis maximal zur ortsüblichen Vergleichsmiete. Diese wird im Mietspiegel der jeweiligen Stadt oder Gemeinde veröffentlicht. Die Bundesländer können in Gebieten mit angespanntem Wohnungsmarkt die Grenze per Verordnung auf 15 % absenken - dies ist in Leipzig und Dresden der Fall.

Die in Leipzig und Dresden abgesenkte Kappungsgrenze gilt zum aktuellen Zeitpunkt noch bis zum 30. Juni 2027. Die Regelung betrifft ausschließlich Nettokaltmieten in bestehenden Mietverträgen. Modernisierungszuschläge und Betriebskostenabrechnungen fallen nicht unter die Kappungsgrenze.

Ein preisdämpfendes Instrument für Neuvermietungen ist die Mietpreisbremse.

## **Kosten für Wohnen in Leipzig**

Für Mietwohnungen werden gemäß dem aktuellen Mietspiegel je nach Wohnungsgröße, Ausstattung und Lage (Netto-) Kaltmieten von 5,20 € bis 14,00 € je Quadratmeter als ortsüblich ausgewiesen.

Die derzeit marktübliche Angebotskaltmiete bewegt sich in Leipzig zwischen 11,00 und 12,00 € je Quadratmeter.

Im Eigentumssektor werden in Leipzig derzeit Kaufpreise von 2.800 € bis 3.200 € je Quadratmeter bei Eigentumswohnungen und 3.000 bis 3.900 € je Quadratmeter bei Eigenheimen aufgerufen.

## **Mietbelastungsquote**

Die Mietbelastungsquote zeigt, wie stark ein Haushalt durch seine Miete finanziell belastet wird. Sie gibt an, welcher Anteil des Haushaltsnettoeinkommens für die (Netto-) Kaltmiete aufgewendet werden muss. Formal ist es der Wert „Miete geteilt durch Nettoeinkommen“. Je höher die Quote, desto weniger Geld bleibt für andere Lebenshaltungskosten übrig.

Die Mietbelastungsquote liegt nach der Bürger\*innenumfrage 2024 in Leipzig bei rund 30 %. Damit liegt Leipzig über dem bundesdeutschen Durchschnitt von 27,9 %.

Am höchsten ist die Mietbelastungsquote je nach Studie mit rund 39 bis 42 % in München. Auch in den Landkreisen rund um München liegen Mietbelastungsquoten etwa von 37 bis 40 % vor. Sehr hohe Quoten von 33 bis 36 % finden sich in Berlin, Hamburg, Frankfurt, Köln und Augsburg. Städte und Landkreise wie Salzgitter, Chemnitz, Wolfsburg und weitere Regionen in Ostdeutschland oder im Ruhrgebiet liegen mit etwa 15 bis 18 % deutlich unter der 20 %-Marke und damit im bundesweiten „Entlastungsbereich“. Zu den niedrigsten Quoten gehören aktuell Landkreise wie Holzminden, Birkenfeld und Höxter, wo teils etwa 8 bis 9 % des durchschnittlichen Gehalts in die Miete fließen.

## **Mietpreis- und belegungsgebundener Wohnraum (auch Sozialwohnungen)**

Mietpreis- und belegungsgebundener Wohnraum ist im Kern öffentlich geförderter Wohnraum, bei dem sowohl die Miethöhe als auch der Kreis der Berechtigten gesetzlich bzw. förderrechtlich begrenzt sind – umgangssprachlich auch „Sozialwohnungen“ genannt.

Mietpreisgebundener Wohnraum ist öffentlich geförderter Wohnraum, bei dem Vermieter\*innen also nur eine begrenzte Miete verlangen dürfen. Rechtsgrundlage ist bundesweit das Wohnraumförderungsgesetz (WoFG). Dieses definiert u.a. mietpreis- und belegungsgebundenen Wohnraum als geförderten Mietwohnraum, der an Haushalte mit Wohnberechtigungsschein zu begrenzten Mieten vermietet wird. In Sachsen erfolgt die Umsetzung über das Gesetz über die Zuständigkeiten auf dem Gebiet der sozialen Wohnraumförderung (SächsWoFZustG) sowie entsprechender Richtlinien (v.a. „Förderrichtlinie gebundener Mietwohnraum“).

Belegungsgebundener Wohnraum darf nur an Haushalte vermietet werden, die bestimmte Einkommensgrenzen erfüllen. Der Nachweis erfolgt in der Regel durch einen Wohnberechtigungsschein. Ein sogenannter Wohnberechtigungsschein ist eine amtliche Bescheinigung, mit der nachgewiesen wird, dass die festgelegten Einkommensgrenzen nicht überschritten sind und eine öffentlich geförderte Sozialwohnung angemietet werden kann. Er gilt in der Regel ein Jahr und berechtigt nur zur Anmietung einer geförderten Wohnung als Hauptwohnsitz, ersetzt aber keine Wohnungszuteilung. Die Stadt Leipzig hat Belegungsrechte, sie kann Berechtigten benennen oder sogar bestimmen, wer eine belegungsgebundene Wohnung erhält (allgemeines Belegungsrecht, Benennungsrecht, Besetzungsrecht). Diese Belegungsbindung gilt für einen festgelegten Zeitraum (Bindungsdauer), der mit Bezugsfertigkeit der Wohnung beginnt.

## **Mietpreisbremse**

Die Mietpreisbremse begrenzt, wie stark die Mieten bei einer Neuvermietung in Städten mit angespanntem Wohnungsmarkt steigen dürfen. In Sachsen greift sie in den Städten Leipzig und Dresden und bedeutet:

- Bei neuen Mietverträgen darf die vereinbarte Miete höchstens 10 % über der ortsüblichen Vergleichsmiete liegen. Diese jeweils ortsübliche Vergleichsmiete wird im Mietspiegel einer Stadt oder Gemeinde veröffentlicht
- Für Leipzig und Dresden hat die Landesregierung die Regelung bis zum 30. Juni 2027 verlängert

Während die Mietpreisbremse nur bei Neuvermietungen Anwendung findet, wirkt die Kappungsgrenzenverordnung preisdämpfend bei Bestandsmieten.

## **Mietspiegel**

Ein Mietspiegel ist eine Übersicht über die ortsüblichen Vergleichsmieten in einer Stadt oder Gemeinde, sortiert nach Merkmalen wie Baujahr, Größe, Lage und Ausstattung der Wohnungen. Er soll transparent machen, welche Mieten vor Ort üblich sind und dient vor allem als Grundlage und Begründung für Mieterhöhungen sowie als Referenz für die Mietpreisbremse.

Es gibt zwei Arten von Mietspiegeln:

- Der „Einfache Mietspiegel“ wird von der Gemeinde oder einer Interessenvertretung erstellt, bildet die ortsübliche Vergleichsmiete ab, muss aber nicht nach streng wissenschaftlichen Methoden erhoben sein. Er hat geringere Beweiskraft vor Gericht.
- Der „Qualifizierte Mietspiegel“ wird nach anerkannten wissenschaftlichen Grundsätzen erstellt, mindestens alle zwei Jahre angepasst und spätestens nach vier Jahren neu aufgestellt. Er gilt in der Regel zwei Jahre und berechtigt nur zur Anmietung einer geförderten Wohnung als Hauptwohnsitz, ersetzt aber keine Wohnungszuteilung.

Leipzig verfügt über einen qualifizierten Mietspiegel 2025 bis 2027, der zentral für Mieterhöhungen, Mietpreisbremse und Kappungsgrenze ist.

## **Nachverdichtung**

Nachverdichtung bedeutet, bestehende Stadtgebiete „dichter“ zu nutzen, ohne neue Flächen am Stadtrand zu bebauen. Vereinfacht gesagt: Es wird versucht, mehr Wohnungen oder Nutzflächen auf bereits erschlossenen Grundstücken unterzubringen.

Typische Formen der Nachverdichtung sind zum Beispiel das Schließen von Baulücken, die Bebauung von Hinterhöfen, die Aufstockung bestehender Gebäude oder der Ausbau von Dachgeschossen. Ziel ist es, vorhandene Infrastruktur (Straßen, ÖPNV, Leitungen) besser auszulasten und kompaktere, oft auch lebendigere Stadtstrukturen zu schaffen.

Die Nachverdichtung kann jedoch nicht unendlich und ohne Prüfung der konkreten Fläche vorgenommen werden. Beispielsweise kann die Gefahr entstehen, dass sich durch Nachverdichtungen das Stadtklima verschlechtert, da durch zusätzliche Bebauungen Luftzirkulation unterbrochen werden und somit Hitzeinseln entstehen können. Durch die unvermeidliche Versiegelung durch Nachverdichtungen kann sich die Versickerungsfähigkeit verschlechtern, was Überflutungsrisiken bei Starkregen erhöht. Für die Bevölkerung kann eine zu starke Nachverdichtung zudem auch Gefühle von Enge und Lärmbelastungen hervorrufen.

## **Rendite**

Unter der Rendite eines Wohnungsbauvorhabens versteht man den finanziellen „Ertrag“ der Investition im Verhältnis zum eingesetzten Kapital, meist als Prozentsatz pro Jahr angegeben. Sie zeigt, wie „lohnend“ bzw. wirtschaftlich das Projekt für die Investorin oder den Investor ist.

Typischerweise meint man damit z. B.:

- Wie viel Gewinn nach Abzug der Kosten (Bau-/ Kaufpreis, Nebenkosten, Bewirtschaftung, Instandhaltung usw.) übrig bleibt, verglichen mit der gesamten Investitionssumme oder ...
- ... wie stark sich das eingesetzte Eigenkapital verzinst (Eigenkapitalrendite)

Im Wohnungsbau ist die Rendite damit eine zentrale Kennzahl, um zu entscheiden, ob sich ein Projekt wirtschaftlich rechnet und ob es im Vergleich zu anderen Anlagemöglichkeiten attraktiv ist.

## **Schwellenhaushalt**

Ein Schwellenhaushalt ist ein Privathaushalt, der finanziell „an der Schwelle“ steht:

- Das Einkommen reicht knapp aus, um den laufenden Lebensunterhalt zu bestreiten
- Es bleibt aber kaum oder wenig Geld übrig, um Rücklagen zu bilden oder größere Anschaffungen zu finanzieren

- Ohne staatliche Unterstützung (z. B. Förderprogramme) kann ein solcher Haushalt in der Regel kein Wohneigentum leisten

Ein angespannter Wohnungsmarkt trifft Schwellenhaushalte besonders hart, weil sie kaum Reserven haben und Preissprünge oder Umzüge finanziell nur sehr schwer oder gar nicht auffangen können. Ein knappes Wohnungsangebot führt zu durchschnittlich steigenden Mieten, was Schwellenhaushalte überproportional belastet. Eine fortwährende Wohnungsknappheit mit steigenden Mieten führt dazu, dass Schwellenhaushalte aufgrund eines alten Mietvertrages mit vergleichsweise günstigen Mieten entweder in dieser Wohnung verbleiben müssen, obwohl sie eventuell nicht mehr zur Lebenssituation passt. Alternativ werden Schwellenhaushalte vermehrt in günstigere Wohnlagen an Stadträndern oder in umliegende Gemeinden verdrängt, was zu höheren Pendelzeiten und steigenden Mobilitätskosten führt.

## **Technisches Regelwerk**

Ein Technisches Regelwerk speziell im Wohnungsbau ist ein „gemeinsames Regelbuch“, in dem festgelegt ist, wie gebaut werden soll, damit die Gebäude sicher, funktionsfähig und dauerhaft nutzbar sind. Es besteht meist aus Normen, Richtlinien und technischen Standards (z. B. DIN-Normen, VDI-Richtlinien, technischen Bauabstimmungen), die zum Beispiel Anforderungen an Statik, Wärmeschutz, Elektroinstallation oder Trinkwasserhygiene beschreiben.

Für die Praxis heißt das: Planer\*innen, Bauunternehmen und Handwerker\*innen orientieren sich mit dem Technischen Regelwerk daran, wie eine Bauleistung „richtig“ auszuführen ist.

## **Vorkaufsrecht**

Unter dem Vorkaufsrecht versteht man das Recht einer Gemeinde, beim Verkauf eines Grundstücks „an die Stelle“ des eigentlichen Käufers zu treten und das Grundstück selbst zu erwerben. Bevor ein Kaufvertrag zwischen Verkäufer\*in und Käufer\*innen endgültig abgeschlossen wird, darf die Gemeinde prüfen, ob sie das Grundstück für öffentliche Zwecke (z. B. für Schulen oder bezahlbaren Wohnraum) benötigt.

Entscheidet sie sich dafür und liegen die gesetzlichen Voraussetzungen vor, übernimmt die Kommune den Kaufvertrag zu (in der Regel) denselben Konditionen – die ursprüngliche Käuferin oder der ursprüngliche Käufer geht dann leer aus.

## **Warmmiete**

Die Warmmiete ist der Gesamtbetrag, den Mieterinnen und Mieter monatlich an ihre Vermieter\*in zahlen – also Kaltmiete plus alle vereinbarten, umlagefähigen Nebenkosten (z. B. Heizung, Wasser, Müll, Hausreinigung). Im Sprachgebrauch entspricht die Warmmiete der Bruttowarmmiete bzw. Bruttomiete.

## **Wohnkosten**

Unter Wohnkosten versteht man alle monatlichen Ausgaben, die einem Haushalt durch das Wohnen entstehen.

Dazu gehören typischerweise:

- Bei Haushalten von Mieter\*innen die Warmmiete (Netto-Kaltmiete plus alle Nebenkosten, also kalte und warme Betriebskosten)
- Bei Haushalten von Eigentümer\*innen zusätzlich zu den kalten und warmen Betriebskosten auch Zinsen für Immobilienkredite, Grundsteuer, Gebäudeversicherung und laufende Bewirtschaftungskosten etc.

## **Wohnraumförderung**

Wohnraumförderung bezeichnet allgemein alle staatlichen Hilfen, mit denen der Bau, Kauf oder die Modernisierung von Wohnungen finanziell unterstützt wird, damit mehr bezahlbarer Wohnraum entsteht.

Typisch sind zinsgünstige Kredite für Investorinnen und Investoren oder auch Zuschüsse vor allem für Haushalte mit geringem oder mittlerem Einkommen, um geeigneten Wohnraum zu bekommen und auch behalten zu können.

## **Wohnungsbedarfsprognose**

Eine Wohnungsbedarfsprognose ist eine vorausschauende Schätzung, wie viele Wohnungen in einer Stadt oder einem Gebiet bis zu einem festgelegten Zeitpunkt in der Zukunft benötigt werden. Sie beantwortet im Kern die Frage: „Wie viel Wohnraum müssen wir in den nächsten Jahren zusätzlich haben, damit alle Menschen angemessen wohnen können?“

Dabei wird zum Beispiel berücksichtigt:

- Wie sich die Bevölkerung entwickelt (mehr oder weniger Menschen, andere Haushaltsgrößen)
- Wie viele Wohnungen weggefallen, weil sie zusammengelegt, abgerissen oder unbewohnbar werden und
- Ob heute schon zu wenig oder vielleicht sogar zu viele Wohnungen vorhanden sind

Die Wohnungsbedarfsprognosen für Leipzig zeigen, dass bis 2030 und darüber hinaus deutlich mehr Wohnungen benötigt werden, als aktuell gebaut werden – insbesondere Geschosswohnungen in der Stadt. Im Integrierten Stadtentwicklungskonzept (INSEK) / Fachkonzept Wohnen wird bis 2030 eine zusätzliche Nachfrage von ca. 51.000 bis 78.000 Wohnungen prognostiziert (untere vs. Hauptvariante).

# **Wohnungspolitisches Konzept**

Das Wohnungspolitische Konzept (Fortschreibung 2023, Beschluss 20.06.2024) definiert langfristige Leitlinien, Ziele, Strategien und ein kommunales Handlungsprogramm (Instrumente, Förderungen, Liegenschaftspolitik) für den Leipziger Wohnungsmarkt.



*Zur Einstimmung auf die Wohnraumkonferenz haben wir Peter Burk vom Freiburger Institut Bauen und Wohnen gebeten, uns einige Aspekte aus seinem Buch „Bezahlbares Wohnen“ darzulegen, welches sich kritisch mit der aktuellen Wohnbaupolitik auseinandersetzt.*

# **Kleine Gedankenreise durch einige Irrtümer der Wohnbaupolitik**

Peter Burk

## **„Bauen, bauen, bauen – dann sinken die Mieten auch wieder!“**

Der Bau von weiteren Wohnungen führt nicht zu sinkenden Mieten, wie man das üblicherweise in einem Marktgeschehen erwarten würde. Der Grund liegt darin, dass wir dafür sehr viele neue Wohnungen bauen müssten, so dass irgendwann tatsächlich ein allgemein sichtbarer Marktüberschuss entstehen würde. Denn ein solcher muss entstehen, wenn in einer Marktwirtschaft Preise sinken sollen. Nur weil die letzte Person mit einem Gut versorgt ist führt in einer Marktwirtschaft noch lange nicht zu sinkenden Preisen. Was wäre aber ein allgemein sichtbarer Marktüberschuss beim Gut Wohnraum? Das wäre nichts anderes als ein gewisser Leerstand. Leerstand ist aber wirtschaftlich nicht zu halten und müsste dann im Zweifel teuer wieder zurückgebaut werden. Und das alles heißt: Wohnungsmärkte können – anders als andere Märkte – zwar einen Überschuss aufbauen, ihn aber nicht halten.

Und auf dem Weg zum Überschuss kommt ein weiteres Problem hinzu: Neubauten gehen zwar nicht in die Mietpreisbremse ein, aber in die Mietspiegel. Durch ihre zwangsläufig höheren Mieten ziehen Neubauwohnungen also – gesetzlich leider genau so konstruiert und gewollt – die Mietpreise auch aller Bestandsmieten, mit nach oben.

## **„Bauturbo anwerfen – und der Weg ist frei!“**

Der sogenannte „Bauturbo“ ist eher eine Art vereinfachtes Bauflächenausweisungsverfahren. Damit ist aber noch kein einziges neues Gebäude gebaut. Denn selbst wenn eine Kommune Flächen schneller zur Wohnbebauung ausweisen kann, hat sie dabei natürlich trotzdem zahlreiche rechtliche Aspekte zu beachten. Und: Es muss sich auch dann natürlich erst einmal ein Investor finden, der bereit ist, zu investieren. Denn solche Flächenausweisungen werden natürlich auch die betreffenden Bodenpreise umgehend mit nach oben nehmen. Ob sich eine Investition lohnt hängt nicht nur davon ab wie schnell eine Fläche ausgewiesen ist, sondern vor allem, ob sie im Rahmen einer Kalkulation bezahlbar ist.

## **„Normen abschaffen – und endlich wieder billiger bauen!“**

Die meisten Normen sind keine gesetzlichen Normen, sondern DIN-Normen. Sie sind privatrechtliche Normen

deren Anwendung man auch heute schon vertraglich ausschließen kann. Nicht ausschließen kann man hingegen die sogenannten allgemein anerkannten Regeln der Technik – und einige DIN-Normen sind durch die laufende Rechtsprechung in genau solche übergegangen. Die Lösung soll nun sein, dass die Nichtanwendung von allgemein anerkannten Regeln der Technik nicht mehr automatisch einen Mangel darstellt. Da gleichzeitig aber die Gewährleistung im Bauwesen weiterhin nur fünf Jahre beträgt und auch nicht verlängert wird, muss sich jeder Investor gut überlegen, ob er sich darauf einlässt. Vor allem aber gilt natürlich: Selbst wenn das Bauen billiger wird, muss dadurch die Miete einer Immobilie noch lange nicht billiger werden. Ein Investor – außer sehr wenigen Sozialinvestoren – wird immer den Mietpreis nehmen, den er am Markt auch bekommen kann und nehmen darf. Der neue „Gebäudetyp E“, der billiges Bauen ermöglichen soll, wird daher auch eher ein „Gebäudetyp Ertragerhöhung“ werden, weil man mit ihm zwar billiger bauen kann, aber die Kostenersparnis natürlich nicht weitergeben muss und wird. Die Annahme dass das geschieht ist politisch fast schon gefährlich naiv. Wer Kosten im Bauwesen wirklich deutlich senken will, der müsste vorrangig die Entwicklung der Bodenkosten in den Blick nehmen. Das geschieht aber nicht – ganz im Gegenteil: Wer hier klug spekuliert hat große Chancen auf enorme Steuervorteile und muss nicht einmal bauen.

## **„Mietpreisbremse abschaffen – dann wird auch wieder mehr gebaut“**

Die Mietpreisbremse gilt nicht für Neubauten. Sie ist gesetzlich für diese Gebäude ausdrücklich ausgenommen. Wer Gegenteiliges behauptet, kennt die gesetzlichen Grundlagen nicht oder kennt sie und übergeht diesen sehr wichtigen Sachverhalt.

## **„Mietspiegel deutlich flexibilisieren – für angemessene Mieten!“**

Mietspiegel berücksichtigen aktuell nur Mieten aus neuen Mietverträgen oder geänderten Mieten der zurückliegenden sechs Jahre. Damit sind sie Zerrspiegel. Ein tatsächlich objektiver Mietspiegel einer Kommune müsste natürlich immer alle Mieten berücksichtigen, also auch solche die in den zurückliegenden sechs Jahren nicht erhöht wurden. Mieten dürfen gesetzlich erlaubt bis zu 20 Prozent innerhalb von drei Jahren angehoben werden, wenn ein Mietspiegel das hergibt. Das sind fast sieben Prozent pro Jahr – und zwar ohne jede zusätzliche Gegenleistung. Das Gebäude muss sich dabei also in keiner Weise etwa verbessert haben, es reicht, wenn es einfach nur älter geworden ist.

Bei fast allen anderen Produkten sprechen wir bei solchen Zahlen bereits von inflationären Preisaufwüchsen, denn das Inflationsziel der Europäischen Zentralbank liegt bei etwa zwei

Prozent pro Jahr. Mietpreise gehören damit zu den Treibern von Inflation und zwar ausgerechnet beim größten Anteil der monatlichen Ausgabenposten mietender Haushalte. Selbst diese gesetzlich garantierten Preiserhöhungen reichen vielen Immobilienmarktteilnehmern aber nicht aus, sie fordern mehr. Und damit kratzen sie sehr gefährlich auch an unserer gesamtwirtschaftlichen Lage. Denn die hohen Wohnkosten sind längst Gift für die Gesamtwirtschaft geworden –

und zwar gleich von zwei Seiten: Zum einen wird es für benötigte Fachkräfte immer schwerer, überhaupt bezahlbaren Wohnraum zu finden und zum anderen nehmen die hohen Wohnkosten auch immer größere Anteile des verfügbaren Haushaltseinkommens weg, das sonst für andere Produkte oder Dienstleistungen ausgegeben würde. Hier steht die eher wenig wettbewerbliche Immobilienwirtschaft längst gegen die hoch wettbewerbliche übrige Wirtschaft, die ähnliche, staatlich garantierte Marktabsicherungen gar nicht kennt.

## **Fazit:**

Viele Argumente der Wohnbaupolitik halten einer substantiellen Hinterfragung nicht stand. Bestimmen diese Argumente jedoch weiterhin den öffentlichen Diskurs, werden wir die riesigen Probleme des Wohnbaumarkts auch in den kommenden Jahren genauso wenig lösen, wie in den vergangenen Jahren. Die Probleme werden dann noch weiter wachsen.

## **Buchhinweis:**

Peter Burk, „Bezahlbares Wohnen / Woran die Politik scheitert – und was wir ändern müssen“, Herder Verlag, Freiburg-Basel-Wien, 2025, ISBN 978-3-451-07493-6, 350 Seiten, 28,00 Euro.



## **Kontakt**

Bündnis 90/Die Grünen  
AG Stadtentwicklung & Mobilität  
ag.stadtentwicklung\_mobilitaet@gruene-leipzig.de

*Hinweis: Die in dieser Sammlung enthaltenen Begriffsklärungen basieren auf unterschiedlichen Quellen. Dieses Dokument dient der politischen Bildung und Information.*

*V.i.S.d.P. Petra Čagalj Sejd, Martin Meißner, Bündnis 90/Die Grünen, KV Leipzig, Hohe Str. 58, 04107 Leipzig*

