

PRESSEMITTEILUNG

Leipziger Wohnungsgenossenschaften: Leipzigs Wohnungsmarkt dreht in Richtung Überversorgung

Trendwende durch gegenläufige Tendenzen +++ Keine Wohnungsnot, keine Mietexplosion +++ Sorgsame Politik ohne weitere Regulierung nötig

Leipzig, 21. September 2020: Leipzig verfügt über einen bezahlbaren Wohnungsmarkt ohne Anspannung. Mehr noch: Aufgrund gegenläufiger Tendenzen – ein stark steigendes Angebot trifft auf eine einbrechende Nachfrage – droht der Markt in Richtung Überversorgung zu drehen. Das ist das zentrale Ergebnis einer aktuellen Marktanalyse der sechs großen Leipziger Wohnungsgenossenschaften (BGL, Kontakt, Lipsia, UNITAS, WOGETRA, VLW), die diese heute im Rahmen einer Pressekonferenz vorgestellt haben. Mit stadtwweit über 48.000 Wohnungen und einem Mietmarktanteil von 16,2 Prozent sind sie der größte Akteur am Leipziger Wohnungsmarkt und geben rund 90.000 Bürgern ein Zuhause.

Die alljährliche Analyse zeigt: Die durchschnittliche Nettokaltmiete aller vermieteten Wohnungen der sechs Genossenschaften liegt derzeit bei 5,14 Euro pro Quadratmeter Wohnfläche (Leipzig gesamt: 6,03 Euro je Quadratmeter). Das entspricht einer Erhöhung um gerade einmal 2,2 Prozent gegenüber dem Vorjahr. Auch bei den Neuvertragsmieten (Angebotsmieten) lässt sich allenfalls ein moderater Anstieg auf im Schnitt 6,09 Euro je Quadratmeter bei Bestandsgebäuden (plus 5,7 Prozent) und 9,15 Euro je Quadratmeter bei Neubau und Kernsanierung (plus 2,8 Prozent) feststellen (Leipzig gesamt: 6,90 bzw. 10,50 Euro je Quadratmeter).

Auf den gesamten Wohnungsmarkt bezogen, so die Daten der Stadt Leipzig, sind die Mieten nach wie vor innerhalb der Leistbarkeit von 30 Prozent des Haushaltsnettoeinkommens. Um den Leipzigern zu helfen, für die auch diese Belastung wegen niedriger Einkommen zu hoch ist, sollten vor allem die Sätze für die KdU – Kosten der Unterkunft und die Bemessungsgrenzen für Wohnberechtigungsscheine angehoben werden.

„Es existiert eine gefühlte Marktanspannung, die durch unsere Daten nicht gedeckt ist“, sagt Jörg Keim, Vorstandsvorsitzender der Wohnungsbau-Genossenschaft Kontakt eG. Und weiter: „Beliebte Lagen sind immer und überall teuer. Dort für mehr Wohnungen zu sorgen, senkt jedoch nicht die Nachfrage, sondern schwächt die Stadtteile mit niedrigerer Durchschnittsmiete, die dann aus dem Fokus geraten. Hier braucht es einen Paradigmenwechsel. Das Ziel muss lauten, alle Viertel, gerade auch die peripheren, weiter zu stärken.“

Den Leipziger Wohnungsgenossenschaften geht es um eine ehrliche Lagebeschreibung. Ihr marktaktiver Leerstand etwa beträgt zusammen 4,9 Prozent – 2.327 Wohnungen sind damit sofort beziehbar. Die offiziellen Leerstandszahlen der Stadt Leipzig von 2 Prozent halten sie daher für fraglich. „Wir gehen nach Sichtung aller Zahlen eher davon aus, dass aktuell bis zu 10.000 Wohnungen in Leipzig sofort verfügbar sind – auch im sogenannten ‚bezahlbaren‘ Bereich“, unterstreicht Wolf-Rüdiger Kliebes, Vorsitzender des Vorstandes der VLW Vereinigte Leipziger Wohnungsgenossenschaft eG.

Von Relevanz ist auch die Frage, wie viele Wohnungen die Sachsenmetropole tatsächlich benötigt. Zuletzt ging der Zuzug deutlich zurück – auf nur noch 5.151 Personen im Jahr 2019, im zweiten Quartal 2020 verzeichnet Leipzig sogar eine leichte Abwanderung. Gleichzeitig stieg die Zahl der fertiggestellten Wohnungen in den letzten drei Jahren um 42,4 Prozent auf 2.356 Einheiten. Insgesamt sind laut der Datenbank Geo-Map derzeit 20.795 Wohnungen in Leipzig geplant oder im Bau befindlich. Allein dies deckt nach Genossenschaftsschätzungen rechnerisch den Bedarf für die nächsten 20 Jahre, wenn sich das Abflachen der Zuwanderung in Kombination mit dem realen Leerstandssockel so fortsetzt.

Für Steffen Foede, Vorstand der Wohnungsgenossenschaft UNITAS eG, gibt die konträre Entwicklung Anlass zur Sorge: „Der Leipziger Wohnungsmarkt tendiert mittlerweile sogar in Richtung Überversorgung. Wenn wir nicht reagieren, droht ein Überangebot, das zu mehr Leerstand führt und neue soziale Probleme schafft. Außerdem werden sich die Spielräume für Bestandhalter und Bauherren einengen. Das geht vor allem zu Lasten der sozialen regionalen Anbieter, also uns Genossenschaften und der kommunalen Wohnungsgesellschaft LWB.“

Für ein zukunftssicheres Leipzig fordern die Leipziger Wohnungsgenossenschaften eine ehrliche, an Fakten orientierte Wohnungspolitik. Statt Neubau um jeden Preis geht es um die Förderung der preiswerteren Bestandertüchtigung und bedarfsgerechten Neubau mit Sozialwohnungsanteil – vorzugsweise in Stadtteilen außerhalb des Zentrums. Bei den sechs Genossenschaften zum Beispiel flossen 2019 fast 90 Prozent der Gesamtinvestitionen in den Bestand (insgesamt 84,4 Millionen Euro). Vor allem aber bedarf es eines genauen Blickes auf den gesamten Leipziger Wohnungsmarkt, nicht nur auf Connewitz und die Südvorstadt.

Mirjam Luserke, Vorstand Verband Sächsischer Wohnungsgenossenschaften e. V. (VSWG), unterstützt diese Forderungen mit Nachdruck: „Regulierungswut oder nicht bedarfsgerechter Neubau können ganz schnell in eine schwierige Situation führen. De facto entsteht so eine Schieflage im Leipziger Wohnungsmarkt. Es braucht vielmehr endlich eine ehrliche, an den tatsächlichen Gegebenheiten orientierte Auseinandersetzung aller Beteiligten mit dem Thema Wohnen. Mit Symbolpolitik und Polemik, die Fakten völlig ausblendet, ist schließlich niemandem geholfen.“

Pressekontakt:

IMMOCOM

Michael Rücker

Tel.: 0341 697 697 777-10

Mobil: 0151 52767070

Email: ruecker@immocom.de