



Jahres-Pressekonferenz der Leipziger Wohnungsgenossenschaften

15.05.2024

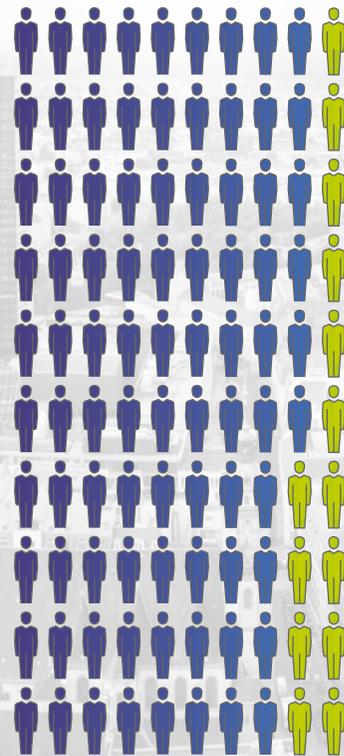
Wohnungsgenossenschaften in Leipzig Bastion bezahlbaren Wohnens

Wohnungsgenossenschaften – Bastion bezahlbaren Wohnens

- ▶ **Die Wohnungsgenossenschaften sind Leipzigs größter Vermieter**

▶ **346.600 Wohnungen** in Leipzig

▶ **48.000 Genossenschaftswohnungen** (14 Prozent)



- ▶ **Miete 16 Prozent unter Durchschnitt:** Wohnungsgenossenschaft bedeutet bezahlbares Wohnen

▶ Bestandsmiete Wohnungsgenossenschaften im Durchschnitt **5,54 Euro**

▶ Leipzig insgesamt (2022) **6,60 Euro**

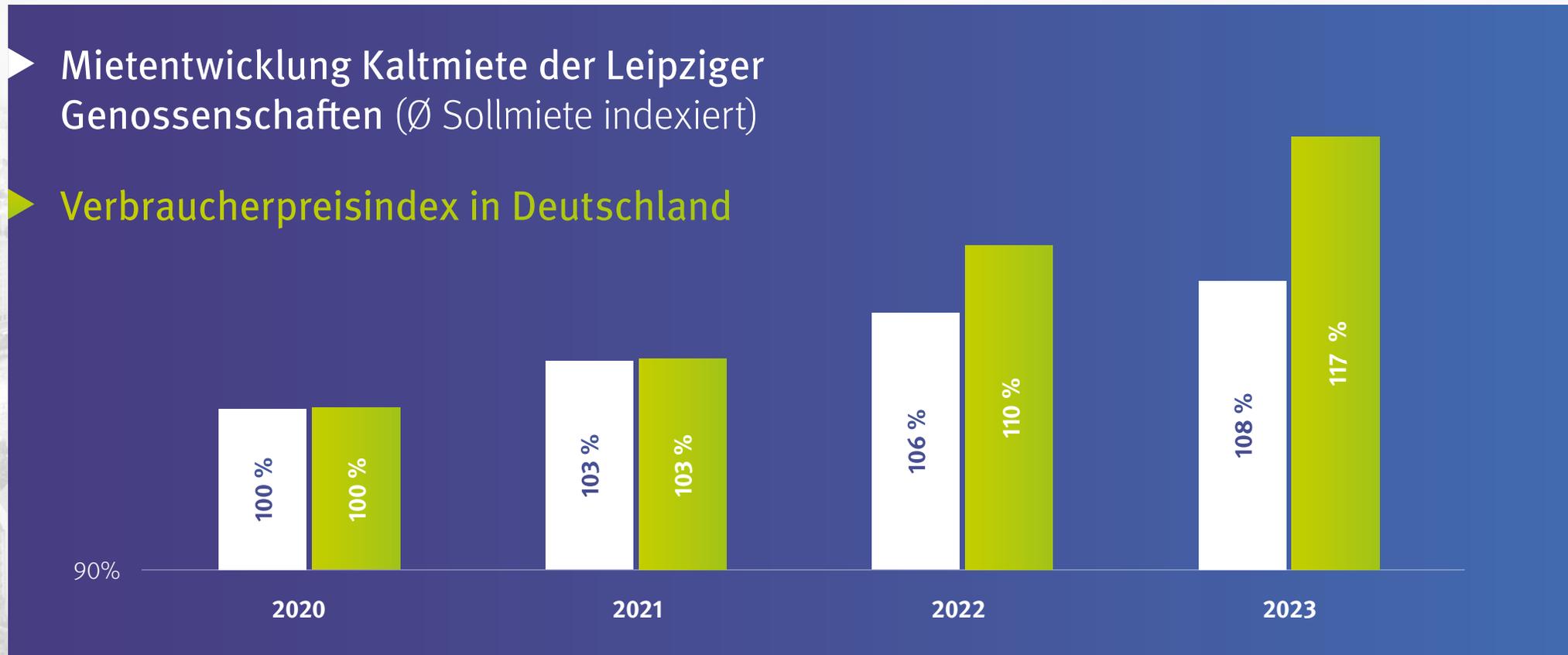


Bezahlbares Wohnen unter Druck

► Kosten steigen ungebremst – Mieteinnahmen sind gebremst

► Mietentwicklung Kaltmiete der Leipziger Genossenschaften (Ø Sollmiete indexiert)

► Verbraucherpreisindex in Deutschland



Quelle:
VLW 2023 Statistik

Quelle:
<https://de.statista.com/statistik/daten/studie/2550/umfrage/entwicklung-des-verbraucherpreisindex/>

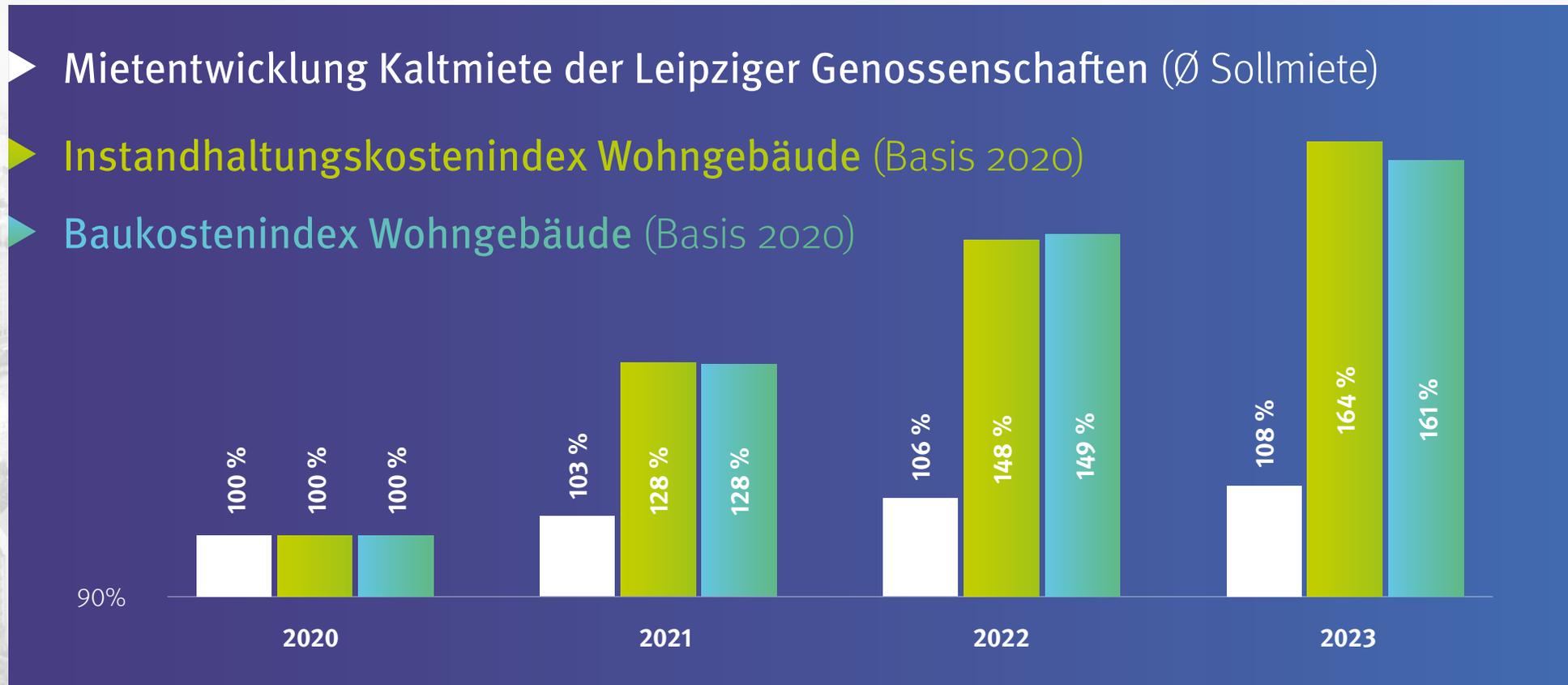
Bezahlbares Wohnen unter Druck

► Kosten steigen ungebremst – Mieteinnahmen sind gebremst

► Mietentwicklung Kaltmiete der Leipziger Genossenschaften (Ø Sollmiete)

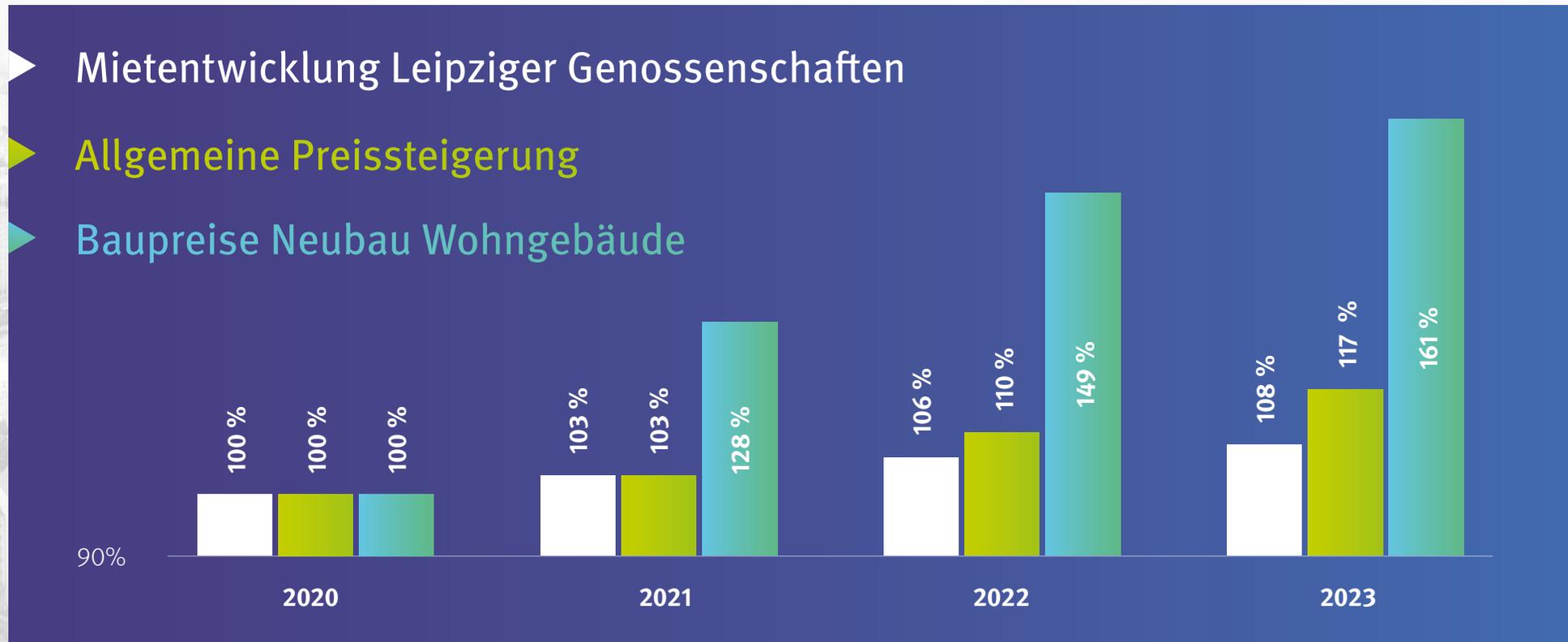
► Instandhaltungskostenindex Wohngebäude (Basis 2020)

► Baukostenindex Wohngebäude (Basis 2020)



Risiko I: allgemeine Kostenexplosion Baukosten

- ▶ **Baukosten für den Neubau von Wohngebäuden im Vergleich zur allgemeinen Preissteigerung (Indexwert 2000=100)**



Quelle:
Statistisches Bundesamt, VPI und Baupreisindex, eigene Berechnung 1. Quartal. 2000=100.

Kostenexplosion am Beispiel Wiederherrichtung einer Wohnung zur Neuvermietung

► Herrichtung einer Wohnung zur Neuvermietung

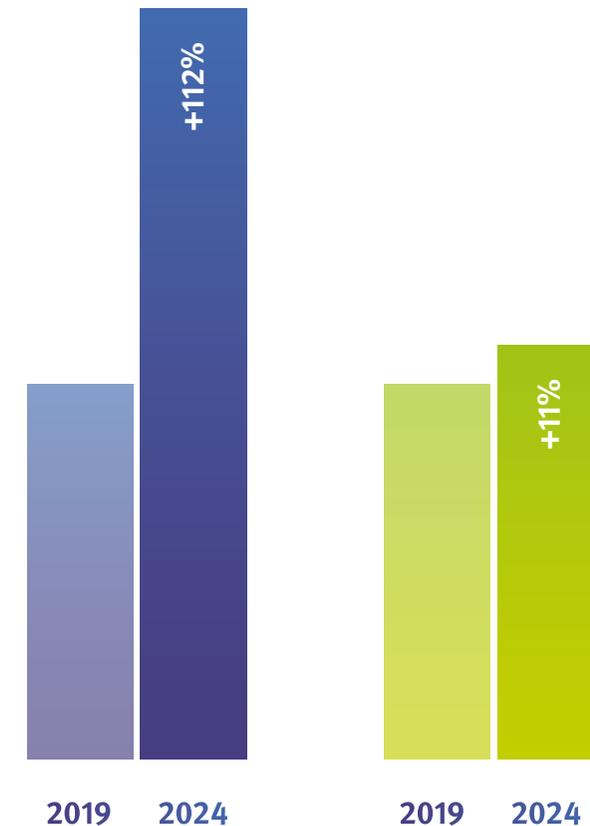
(Musterwohnung 65 m²):

- 2019 eine WE **9.966 Euro***
- 2024 eine WE **21.114 Euro***
- **211 % Verdoppelung**

► Neuvertragsmieten:

- 2019 **6,25 Euro** pro m²
- 2024 **6,94 Euro** pro m²
- **nur 11 % Steigerung**

* variiert von Vorzustand und Modernisierungsstandard



Kostenfaktor Stadt Leipzig – Bearbeitungsgebühren für ein Sanierungsprojekt

► Konkretes Beispiel in einem Sanierungsprojekt einer Genossenschaft

- 130 Wohnungen
- Gebühren Stadt Leipzig ca. 100.000 Euro (!)

Datum	Zweck	Zahlung			
11.09.2019	Sondernutzungsgebühr	203,81 €			
29.09.2020	Eigentümnachweis	70,82 €			
06.04.2021	wasserrechtliche Erlaubnis	370,48 €			
04.05.2021	Gebühren und Mahngebühren	75,36 €			
16.06.2021	Sondernutzungsgebühr	247,00 €			
15.06.2021	Sondernutzungsgebühr	662,21 €			
18.08.2021	Baugenehmigung Kleisthof	38.585,11 €			
03.09.2021	Sondernutzungsgebühr	166,01 €			
03.09.2021	Gebühr verkehrsrechtliche Anordnung	62,50 €			
02.11.2021	Sondernutzungsgebühr	108,40 €			
02.11.2021	Genehmigung Arbeiten an Einfahrten	69,50 €			
02.11.2021	Sondernutzungsgebühr	86,41 €			
10.11.2021					
10.11.2021					
30.11.2021	Sondernutzungsgebühr	40,91 €			
13.12.2021	Gebühr verkehrsrechtliche Anordnung	15,62 €			
24.01.2022	Sondernutzungsgebühr	184,61 €			
25.01.2022	Sondernutzungsgebühr	103,00 €			
21.02.2022	Sondernutzungsgebühr	94,61 €			
22.02.2022	Sondernutzungsgebühr	1.984,09 €			
22.02.2022	Sondernutzungsgebühr	528,00 €			
08.03.2022	Kostenbescheid Eingriff in Baumbestand	40,00 €			
08.06.2022	Sondernutzungsgebühr	60,41 €			
			18.07.2022	SN BE vor Co23	5.408,81 €
			30.08.2022	SN Lü60	84,29 €
			19.09.2022	SN BE Di28	81,00 €
			05.10.2022	SN Lü58-66	107,53 €
			24.11.2022	SN Verlängerung Kabelbrücke	83,31 €
			10.01.2023	SN Di28	27,50 €
			10.01.2023	SN BE vor Di28	3.052,31 €
			16.01.2023	Verkehrsrechtl. Anordnung Verlängerung Baustellenzufahrt Di28	15,62 €
			16.01.2023	Verkehrsrechtl. Anordnung Verlängerung BE Di28	20,25 €
			27.01.2023	Verkehrsrechtl. Anordnung Lü66+64	81,00 €
			31.01.2023	SN Lü66+64	18.552,26 €
			04.04.2023	SN Gerüst Co23-31+Lü66	438,90 €
			04.04.2023	SN Gerüst Co23-31+Lü66	1.844,23 €
			31.05.2023	SN BE 3.BA Lü58+60	21.536,66 €
			01.06.2023	Verkehrsrechtl. Anordnung Lü58+60	81,00 €
			21.09.2023	Verlängerung SN Co23	1.390,85 €
			12.01.2024	Verlängerung SN Co27	27,50 €
			12.01.2024	Verlängerung SN Co23-31 + Lü66	1.460,16 €
			12.01.2024	Verlängerung SN Di18	30,11 €
			12.01.2024	Verlängerung SN Dinter zw. Lü58 und KI13	336,60 €
			16.01.2024	Verlängerung SN Di18 BE-Zufahrt	15,62 €
			05.03.2024	Verlängerung SN Dinter zw. Lü58 und KI13	326,42 €

Risiko II: Kostenexplosion städtische Gebühren vs. Mietentwicklung

► Vergleich der Entwicklung von Mieten und Betriebskosten in Leipzig (2018 bis 2023)



Soziales Wohnen in Gefahr – die (Neben)Kosten galoppieren davon

- ▶ **Wegfall von Preisbremsen, Wärmewende und steigende Löhne –
die Nebenkosten explodieren**

▶ **Gesamtmiete im Jahr für 4-Raum WE 90m²**
Kaltmiete und Betriebskosten

2023

5.961 € (497 € mtl.)

2.387 € (199 € mtl.)

2024

5.961 € (497 € mtl.)

3.242 € (270€ mtl.)

Soziales Wohnen in Gefahr – die (Neben)Kosten galoppieren davon

- ▶ **Mietbelastung durch Nebenkosten schränkt erforderliche Mietanpassungs-Spielräume für nötige Investitionen in den Bestand ein**



- Kaltmiete einzige Einnahmequelle für Wohnungsgenossenschaften
- jeder Euro kann nur einmal ausgegeben werden
- Nebenkosten erdrücken die Mieter überproportional

Soziale Wohnungsanbieter unter Druck



Die aktuelle Situation

- ▶ **Wir setzen um, was möglich ist. Aber dessen Umfang wird immer kleiner:**
 - Wohnungen können nur zu geringeren Standards an den Markt gebracht werden
 - Neubau von Wohnungen ist im erforderlichen Umfang nicht mehr realisierbar
 - Klimaneutralität 2045 ist für die genossenschaftliche Wohnungswirtschaft unter den gegebenen Rahmenbedingungen nicht erreichbar

Soziale Wohnungsanbieter unter Druck

Nötige kommunale Rahmenbedingungen für bezahlbares Wohnen

- ▶ **Wir benötigen ein produktives Arbeitsumfeld für die Genossenschaften (und die Wohnungswirtschaft):**
 - kommunale Gebühren und Abgaben müssen reduziert werden
 - Dauer von Genehmigungen und Verwaltungsprozessen muss verkürzt werden
 - Kosten für die Wärmewende müssen abgedeckt werden

Soziale Wohnungsanbieter unter Druck

Wirtschaftlichkeit vor Wunschenken:
Wir können nur umsetzen, was wir uns leisten können.

- ▶ **Die Bereitstellung und Schaffung von Wohnraum muss wirtschaftlich sein – sonst wird er nicht entstehen bzw. verfallen:**
 - Zielkonflikte müssen im Sinne wirtschaftlicher Wohnraumerstellung und -bewirtschaftung gelöst werden
 - Wirtschaftlichkeit muss wieder Entscheidungsbasis in Politik und Verwaltung werden
 - Wohnungsanbieter können nur realisieren, was sie leisten können

