Stadt Leipzig

DOKUMENTATION

more FOR LESS

WORKSHOP

MEHR BAUEN MIT WENIGER GELD

18. September 2015 | Kongresshalle Leipzig

im Rahmen des 9. Bundeskongresses Nationale Stadtentwicklungspolitik in Leipzig

NATIONALE STADT ENTWICKLUNGS POLITIK

ABLAUF DES WORKSHOPS

- **Begrüßung**
  Karsten Gerkens, Dorothee Dubrau

- **Vorstellung des Teilnehmerkreises**
  Ute Lenssen

- **Interviews und Podiumsgespräch mit ausgewählten Akteuren**

Architekten	Bernhard Hummel,
	Oliver Clemens, Berlin
Genossenschaft	Barbara König, Berlin
Bauträger	Michael Döring, Bremen
Stiftung	Angelika Drescher, Berlin
Kommune	Karsten Gerkens, Leipzig
Wohnungsunternehmen	Reinhard Thiess, Gießen
International	Frans Vanhulten, Rotterdam

- **Vorstellung der drei Projektbeispiele in Leipzig**
  - Neubau in integrierter Lage
  - Altbausanierung
  - Umbau von Plattenbau

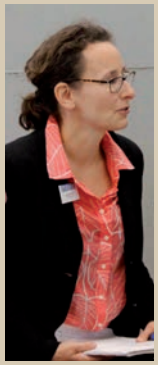
- **World-Café in 3 x 3 Diskussionsrunden**
  - **Fragestellung für 1. Runde**:
    Stellschrauben zur Kostensenkung – baulich
    (konstruktiv, Grundrisse, Standards, Energie, barrierefrei)
  - **Fragestellung für 2. Runde:**
    Organisationsformen und Finanzierungsmodelle
    (Grundstückspreise, Rechtsformen, Finanzierung)
  - **Fragestellung für 3.** Runde:
    Kooperationsmöglichkeiten
    (Projektentwicklung, Intermediäre, Stadt, Nutzer, Zielgruppen?)

- **Vorstellung der Ergebnisse und Plenumsdiskussion**

- **Plattform »More for less« – wie weiter?**

more FOR LESS

Moderation: Ute Lenssen, Birgit Schmidt, Beate Ginzel, Ute Gläser



Am 18. September 2015 lud das Amt für Stadterneuerung und Wohnungsbauförderung (ASW) der Stadt Leipzig zu dem Workshop »More for Less - Mehr Bauen mit weniger Geld« ein, der im Rahmen des 9. Bundeskongresses Nationale Stadtentwicklungspolitik in Leipzig stattfand. Das große Interesse an diesem Workshop zeigt, dass die Schaffung von bezahlbarem Wohnraum eine spannende Herausforderung ist und das Angebot zum Austausch von Erfahrungen von einer großen und vielfältigen Gruppe von Experten/-innen und Praktikern/-innen angenommen wird.

Wohnen wird vielerorts immer teurer. Gründe dafür sind vielfältig: steigende Grundstücks- und Immobilienpreise durch die dynamisch wachsende Nachfrage nach Wohnraum, generell steigende Baukosten, die hohen energetischen Anforderungen insbesondere im Neubausegment sowie hohe Renditeerwartungen auf Investorenseite.

Die im Workshop »More for less - Mehr Bauen mit weniger Geld« vorgestellten Projekte zeigen, dass neu bauen und Bestände erhalten auch mit moderaten Renditen wirtschaftlich tragfähig sein kann. Es gibt eine Vielzahl von Akteuren auf dem Wohnungsmarkt, die zeigen, wie in unterschiedlichster Art und Weise kostengünstiger und meist auch kooperativer gebaut werden kann.

Wohnen wird teurer!

- › steigende Grundstücks- und Immobilienpreise
- › generell steigende Baukosten
- › hohe energetische Anforderungen
- › hohe Rendite

»More for Less - Mehr Bauen mit weniger Geld«

Z I E L

- › wirtschaftlich tragfähig
- › kostengünstiger Bauen
- › kooperativer Bauen
- › moderate Rendite

SCHAFFUNG VON BEZAHLBAREM WOHNRAUM

more FOR LESS

WORUM GEHT ES?

Ziel dieser Veranstaltung war es, einen kreativen Austausch zu Modellen und Erfahrungen mit kostengünstigen Bau- und Wohnformen zu initiieren. Es sollten Beispiele vorgestellt werden, wie unter den heute herrschenden Marktbedingungen mehr bezahlbarer Wohnraum geschaffen werden kann. Die unterschiedlichen Ansätze und die Akteure der Anbieterseite wie auch der Nutzerseite sollten miteinander vernetzt werden. Eingeladen waren u. a.

- **Bauträger, die mit verminderter Rendite ein anderes Investitionsklima schaffen,**
- **Stiftungen und Initiativen, die neue Wege beschreiten, Grundstücke zu finanzieren,**
- **Bauherren und Nutzer, die Modelle für Selbstausbau und gemeinschaftliches Eigentum erproben,**
- **Architekten, die innovative Materialien und Bauprinzipien einsetzen und**
- **Kommunen, die erfolgreichen kostengünstigen Wohnungsbau betreiben.**

Auch Experten mit inspirierenden Beiträgen aus dem europäischen Ausland nahmen am Workshop teil. Die Teilnehmerzahl des Workshops war auf rund 40 Personen begrenzt, um eine intensive Diskussionsbeteiligung aller Teilnehmenden zu ermöglichen.

Die hier vorliegende Dokumentation richtet sich an die Teilnehmer/-innen des Workshops sowie an all diejenigen, die sich mit neuen Wegen der Entwicklung von bezahlbarem Wohnraum praktisch auseinandersetzen und die sich weiterhin an der im Rahmen von »More for less« gestarteten Diskussion beteiligen möchten.

Leipzigs Wohnungs- und Immobilienmarkt befindet sich derzeit in einem starken Wandel. Leipzig ist nach vielen Jahren der Einwohnerverluste heute aufgrund des Zuzugs und steigenden Geburtenzahlen die am schnellsten wachsende Großstadt in Deutschland. Die in der Schrumpfungsphase entstandenen hohen Leerstände ermöglichten den Erhalt von bezahlbaren Wohnraum sowie die Entwicklung von alternativen Wohnformen und Projekten.

Das Amt für Stadterneuerung und Wohnungsbauförderung der Stadt Leipzig hat diese Entwicklung aktiv begleitet und befördert. Neben der Steuerungsfunktion übernahm das ASW die Rolle eines Initiators und Moderators von zivilgesellschaftlichen Kooperationen und Initiativen. Daraus entstanden innovative, gemeinschaftlich orientierte Wohnformen, die von Seiten des ASW durch gezielte Beratungsangebote sowie die Bereitstellung von Fördermitteln unterstützt wurden. So konnten über das Selbstnutzerprogramm durch Beratung sowie Moderation von Baugruppen Gründerzeithäuser saniert und innerstädtische Brachflächen durch attraktive Stadthausprojekte entwickelt werden. Insbesondere für Familien ergab sich dadurch die Möglichkeit zur Eigentumsbildung in innerstädtischen Lagen.

Diese positiven Erfahrungen und Kooperationsstrukturen sollen auch jetzt in Zeiten des rasanten Wachstums und dynamisch steigender Immobilienpreise für innovative Wohnformen und Kooperationsprojekte fließen. Da das Angebot an bezahlbarem Wohnraum für einen großen Teil der Leipziger Bevölkerung im unteren und mittleren Einkommensbereich spürbar abnimmt und die innerstädtischen Brachflächenpotentiale stetig zurückgehen, sollen diese Ansätze breiteren Bevölkerungsgruppen als bisher und insbesondere ökonomisch benachteiligten Haushalten zugute kommen.

Ein zentrale Rolle spielt dabei der Aufbau des »Netzwerks Leipziger Freiheit – Beratung und Projekte für bezahlbares Wohnen«, das zivilgesellschaftliche Initiativen sowie Akteure der Wohnungs- und Bauwirtschaft mit Hauseigentümern, Baugruppen sowie den verschiedenen Interessengruppen aus der Bevölkerung vernetzen wird. Ziel ist es, die bestehenden Ansätze für bezahlbare, kooperative Bau- und Wohnformen marktfähig weiter zu entwickeln und als Regelangebot auf dem Leipziger Wohnungsmarkt zu etablieren.

Dorothee Dubrau, Bürgermeisterin und Beigeordnete für Stadtentwicklung und Bau, Stadt Leipzig

Statements von Dorothee Dubrau

»Leipzig hat durch die Leerstände der vergangenen Jahre noch Reserven. Wir brauchen eine realistische Einschätzung zum marktaktiven Wohnungsbestand sowie zu Baulandereserven in Leipzig.«

»Leipzig kann aus der Vergangenheit anderer wachsender Städte lernen und rechtzeitig die Weichen für eine langfristige Versorgung mit bezahlbarem Wohnraum stellen.«

»Dazu gehört eine strategische kommunale Liegenschaftspolitik, da dies für die Kommune die entscheidende Steuerungsmöglichkeit darstellt.«

Starre Regularien erschweren Initiativen beim kostengünstigen Bauen

Dr. Barbara König, Vorstand der Bremer Höhe eG, Berlin: Durch die von den Bewohner/-innen initiierte Gründung einer Genossenschaft Bremer Höhe eG wurde der Verkauf der 500 Wohneinheiten der Bremer Höhe an Investoren verhindert. Es gibt eine Vielzahl an Stellschrauben zur Minimierung der Baukosten. Deren Nutzung wird allerdings teilweise durch mangelnde Flexibilität der Architekten sowie viele gesetzliche Neuregelungen verhindert.

Bewohner sind Beteiligte am Prozess

Michael Döring, der Geschäftsführer der LRP Immobilien GmbH, Bremen vertritt als Bauträger einen partizipativen Planungs- und Bauprozess. Er setzt bewusst auf eine verminderte Rendite und einen vergleichsweise aufwändigen Planungsprozess unter frühzeitiger Beteiligung der künftigen Nutzer/-innen. Hieraus resultieren Synergieeffekte die sich in Kostenersparnissen bei gleichzeitig Wohnzufriedenheit und hohem Identifikationsgrad bei den Bewohnern/-innen widerspiegeln.

Soziale und energetische Belange des Bauens abwägen

Reinhard Thiess, Geschäftsführer der Wohnbau Gießen GmbH berichtet, dass die Nachfrage für kostengünstiges Wohnen sich stärker als erwartet entwickelt. Im Fokus stehen neben den sozialen Anforderungen vor allem auch die energetischen Standards, deren konsequente Umsetzung allerdings durch finanzielle Beschränkungen erschwert wird. Der Kommunikation zwischen Kommune, Bewohnerschaft und Unternehmen hinsichtlich der Wechselbeziehungen zwischen den sozialen und energetischen Belangen beim Bauen kommt große Bedeutung zu.

Mehr Planung, weniger Kosten

Oliver Clemens, ck Architekten, Bernhard Hummel, freischaffender Architekt: Mehr Bottom-Up – weniger Top-Down, mehr Nachhaltigkeit – weniger Spekulation, mehr Mitbestimmung – weniger Rendite, Mietshäusersyndikat statt kapitalistischer Bauträger, mehr Gemeinschaftsflächen – weniger Privatflächen, das sind die Leitsätze der beiden Berliner Architekten. Durch möglichst geringe Eingriffe in die Struktur konnten sie die Umwandlung eines Bürogebäudes in Plattenbauweise zu Wohnungen für Kosten unter 400,– Euro/m² realisieren. Dabei plädieren sie für möglichst wenig Selbstausbau durch Nutzer, da Eigenleistung nicht immer zur Kostenreduzierung beiträgt.

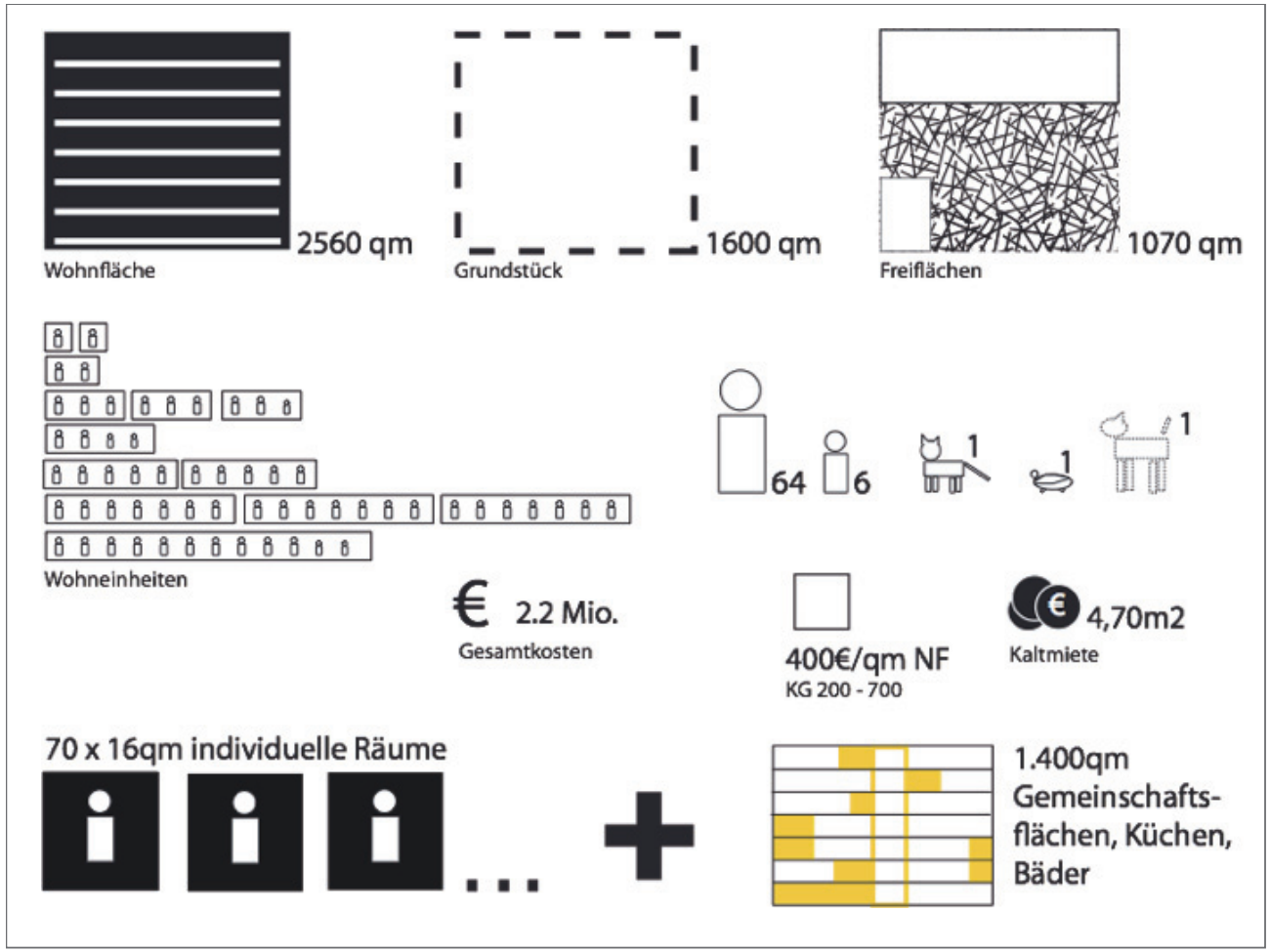
Kostenersparnis durch viel Eigenleistung

Frans van Hulten Urbannerdam, Stadtentwicklungsgesellschaft, Rotterdam begeistert mit dem Projekt Klushuizen – Bastelhäuser, mit dem verfallene Schrottimmobilien in benachteiligten Vierteln Rotterdams durch zielgerichtete Investitionen von jungen Bewohnergruppen und Familien aufgewertet werden. Das Konzept der Bastelhäuser beinhaltet verschiedene Regularien, wie beispielsweise Selbstwohnpflicht als Schutz vor Spekulation, Fertigstellung in vorgegebener Zeit (sonst Geldstrafe). Die Vorgaben des qualitativen Selbstausbaus durch ein »Sanierungs-Handbuch« führen zu vergleichbaren Standards bei allen »Bastelhäusern«.

Grund und Boden wird dem Verwertungskreislauf entzogen

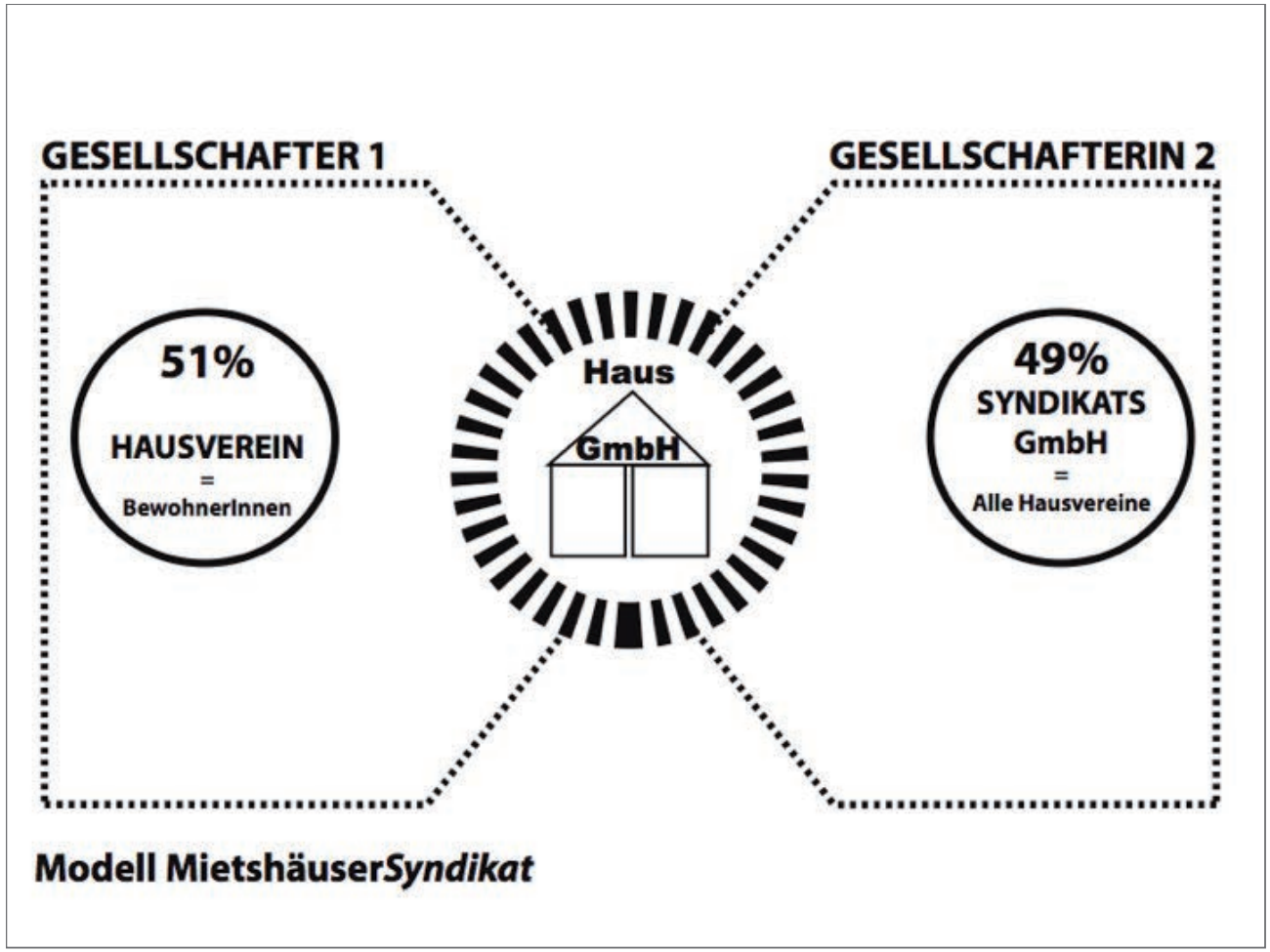
Angelika Drescher vom Büro »Die Zusammenarbeiter«, Berlin, vertritt in dieser Runde die Schweizer Stiftung Maryon, die nicht selber baut, aber bei Projekten den Grund und Boden erwirbt, sichert und über Erbpacht an Baugruppen weiter gibt. Dadurch wird die Anfangsfinanzierung von Baugruppenprojekten verringert und ermöglicht es so auch Menschen mit geringen Einkommen eigenen Wohnraum zu schaffen.

Beispiel WilMa Berlin, Bernhard Hummel, Oliver Clemens



Freitag, 16. Oktober 15

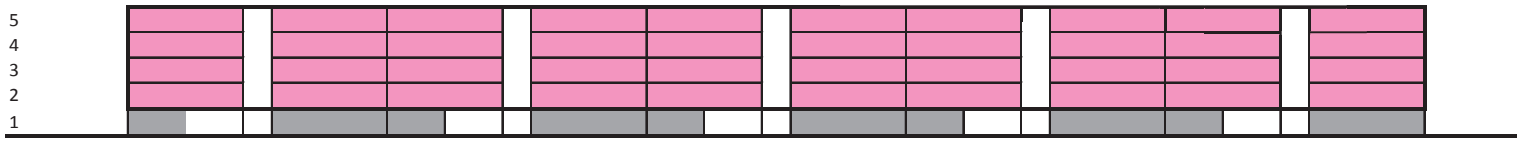
Beispiel Mietshäusersyndikat, Bernhard Hummel, Oliver Clemens



Freitag, 16. Oktober 15

Beispiel Klaarenstraat Amsterdam, Frans Vanhulten

KLARENSTRAAT AMSTERDAM "VORHER"



huidige situatie

portiekflat 74 m2 gbo

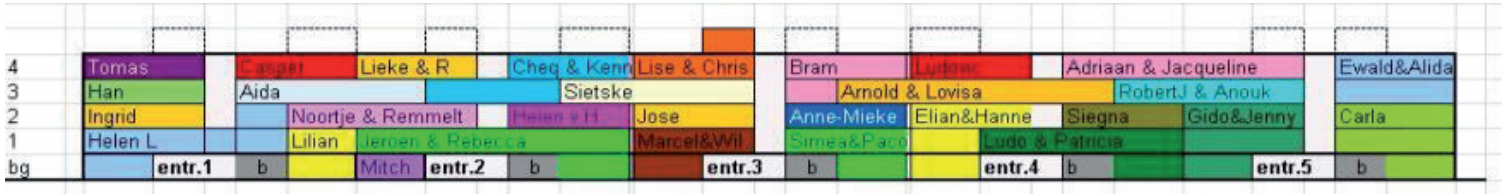
bergingen of garages in de plint

URBANNERDAM

Doet, dromen, wonen

Beispiel Klaarenstraat Amsterdam, Frans Vanhulten

KLARENSTRAAT AMSTERDAM "NACHDEM"



URBANNERDAM
Doet, dromen, wonen

Beispiel Bunte Berse Bremen, Michael Döring

Gemeinschaftlich Wohnen - Wohnprojekt „Bunte Berse“

... mehr als nur Wohnen -
gemeinsam packen wir´s an !

Mitten im Stadtteil Gröpelingen entstehen in drei Bauabschnitten auf einer Fläche von rund 6000 qm insgesamt 68 Wohneinheiten, ein Bewohnercafé sowie zusätzliches Gewerbe auf einer Fläche von rund 600 qm.

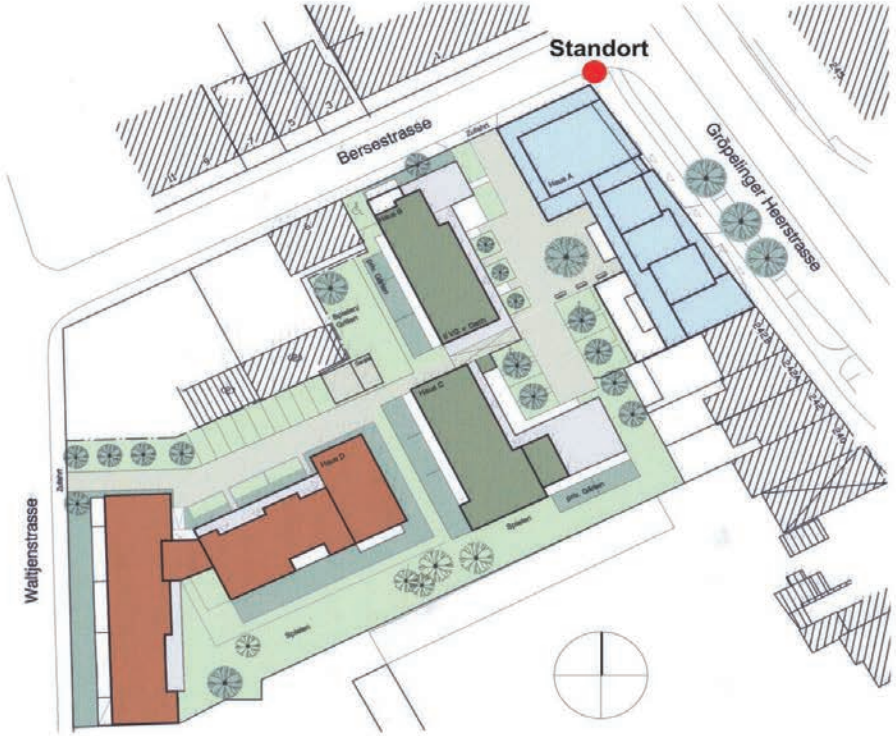
Menschen verschiedenen Alters und sozialer Lage, aus unterschiedlichen Herkunftsländern, mit und ohne Beeinträchtigungen, aus dem Stadtteil Gröpelingen und anderen Stadtteilen kommend, sind bereit, ihre Vielfalt als Chance zu nutzen und ihr Zusammenleben gemeinsam lebendiger zu gestalten.

Die Initiatoren sind sich sicher, dass der Stadtteil Gröpelingen von dem Modellprojekt „Bunte Berse“ mit dem Ziel der Wahlnachbarschaften profitieren wird. Hier entstehen durch privates Engagement öffentlich geförderte und frei finanzierte Wohnungen. Das zukunftsorientierte Konzept für das neue Wohnquartier bietet bezahlbaren, energiesparenden und barrierefreien Wohnraum.

Die Erstellung der Gebäude wird in Konzepte der WaBeQ zur beruflichen Qualifizierung eingebettet sein.

Durch die Durchlässigkeit des Quartiers und die Anordnung der Gebäude entsteht eine Folge von Außenräumen mit unterschiedlichen Qualitäten, die zum Verweilen und zum gemeinsamen Miteinander einladen.

Die Wohneinheiten überzeugen durch moderne Grundrissvarianten und eine gute Ausstattungsqualität. Selbstverständlich geben sie zudem genügend Raum für Privatheit.



Kontakt:
Komşu e.V.
Fon 66 45 06
www.komsu.wordpress.com

Als Vertreter der Bauherren:

bauen und leben eG

Kontakt:
bauen und leben
J. Böhm - Fon 9591700
www.bauenundleben.net

WaBeQ

Kontakt:
WaBeQ
E. Schütte - Fon 800 455-80
www.wabeq.de

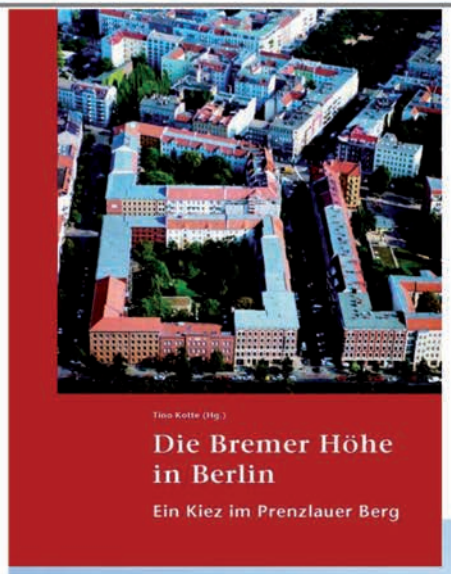
Seite 1 von 6

Beispiel Bremer Höhe, Barbara König

Stadt Leipzig

more FOR LESS

NATIONALE STADTENTWICKLUNGSPOLITIK



BREMER HÖHE eG

2000 durch Mieter
im Bestand gegründet:
WBG „Bremer Höhe“ eG
Heute Dach für viele Projekte.

18.09.2015

ASW Amt für Stadterneuerung und Wohnungsbauförderung Leipzig

FALLBEISPIELE AUS LEIPZIG

Stadt Leipzig

WOHNUNGSMARKT LEIPZIG

SOZIODEMOGRAPHISCHE DATEN (Stand 2014)

Einwohnerzahl 2014	551.871
seit 2011 jährliches Wachstum	+ 9.000 bis 12.500 Personen
Geburtenüberschuss seit 2014	+ 350 Personen
Zahl der Haushalte	316.800
Haushaltsnettoeinkommen	Ø 1.660 €
einkommensschwache Haushalte	ca. 69.000 (= 22 % aller Haushalte)

MIETEN

Nettokaltmiete (Bestandsmiete)	Ø 5,38 €/m²
Angebotsmiete	Ø 5,73 €/m²
Angebotsmiete Neubau mittlerer bis sehr guter Wohnwert	6,80 – 10,50 €/m²
Angebotsmiete Altbau einfacher bis sehr guter Wohnwert	4,50 – 8,60 €/m²
Bruttowarmmiete	Ø 7,45 €/m²
Gesamtmietbelastung	32 %

KAUFPREISE

Kaufpreis Mietshaus	Wohnnutzfläche
- unsaniert	Ø 200,00 €/m²
- sanierte	Ø 775,00 €/m²
Kaufpreis Eigentumswohnung Erstverkauf	Wohnnutzfläche
- sanierter Altbau	Ø 2.745,00 €/m²
- Neubau	Ø 2.985,00 €/m²
Kaufpreis unbebaute Grundstücke für individuellen Wohnungsbau	Ø 120,00 €/m²

FALLBEISPIELE AUS LEIPZIG

GEBÄUDETYP

- 4-geschossiges, gründerzeitliches Mietswohngebäude erbaut um 1890
- Grundstück 600 m²
- 12 WE, ca. 650 m² Wohn/Nutzfläche
- 1- bis 3-Raumwohnungen
- Einzelraumbeheizung mit Kohlenöfen
- kein Denkmalschutz; Stuckfassade in 80er Jahren entfernt

BAUZUSTAND

- Leerstand seit ca. 10 Jahren
- stark sanierungsbedürftig, starke Vandalismusschäden, Vermüllung
- Schäden im Bereich Dachhaut, Dachentwässerung, starker Nässeeintrag, Schädlingsbefall mit Holz zerstörenden Organismen und Taubenzecken, ggf. Verdacht auf Hausschwamm, punktuelle Schäden an der Tragstruktur des Dachs und den Geschossdecken
- Treppenanlage weist starke Vandalismusschäden auf
- Aufsteigende Nässe im Keller- und Erdgeschossbereich
- Putz- und Mauerwerksschäden an der Rückfassade aufgrund von Auswaschungen
- Medien und Hausanschlüsse komplett modernisierungsbedürftig
- Fenster z. T. nur Einfachverglasung, komplett sanierungsbedürftig
- Dach komplett sanierungsbedürftig
- Haustür und Wohnungstüren instandsetzungsbedürftig

PLANERISCHE GRUNDLAGEN

- Allgemeines Wohngebiet
- Programmgebiet Soziale Stadt
- Sanierungsgebiet Neustädter Markt

EIGENTUMSVERHÄLTNISSE

- privater Einzeleigentümer

WOHNUMFELD

- zentrumsnahes, gründerzeitliches Wohngebiet
- benachteiligter Stadtteil mit höchsten Anteil an Transferleistungsempfängern/innen und Menschen mit Migrationshintergrund
- hot spot des Immobilienmarktes mit höchsten Verkaufsfallzahlen und hohem Anteil an Spekulationskäufen

Stadt Leipzig

WOHNUNGSMARKT LEIPZIG

SOZIODEMOGRAPHISCHE DATEN (Stand 2014)

Einwohnerzahl 2014	551.871
seit 2011 jährliches Wachstum	+ 9.000 bis 12.500 Personen
Geburtenüberschuss seit 2014	+ 350 Personen
Zahl der Haushalte	316.800
Haushaltsnettoeinkommen	Ø 1.660 €
einkommensschwache Haushalte	ca. 69.000 (= 22 % aller Haushalte)

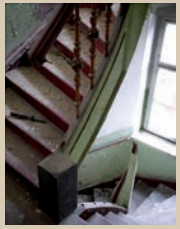
MIETEN

Nettokaltmiete (Bestandsmiete)	Ø 5,38 €/m²
Angebotsmiete	Ø 5,73 €/m²
Angebotsmiete Neubau mittlerer bis sehr guter Wohnwert	6,80 – 10,50 €/m²
Angebotsmiete Altbau einfacher bis sehr guter Wohnwert	4,50 – 8,60 €/m²
Bruttowarmmiete	Ø 7,45 €/m²
Gesamtmietbelastung	32 %

KAUFPREISE

Kaufpreis Mietshaus - unsaniert	Wohnnutzfläche Ø 200,00 €/m²
- sanierte	Ø 775,00 €/m²
Kaufpreis Eigentumswohnung Erstverkauf	Wohnnutzfläche Ø 2.745,00 €/m²
- sanierter Altbau	Ø 2.985,00 €/m²
- Neubau	
Kaufpreis unbebaute Grundstücke für individuellen Wohnungsbau	Ø 120,00 €/m²

Fallbeispiel **Altbau**



GEBÄUDETYP

- 4-geschossiges, gründerzeitliches Mietswohngebäude erbaut um 1890
- Grundstück 600 m²
- 12 WE, ca. 650 m² Wohn/Nutzfläche
- 1- bis 3-Raumwohnungen
- Einzelraumbeheizung mit Kohlenöfen
- kein Denkmalschutz; Stuckfassade in 80er Jahren entfernt

BAUZUSTAND

- Leerstand seit ca. 10 Jahren
- stark sanierungsbedürftig, starke Vandalismusschäden, Vermüllung
- Schäden im Bereich Dachhaut, Dachentwässerung, starker Nässeeintrag, Schädlingsbefall mit Holz zerstörenden Organismen und Taubenzecken, ggf. Verdacht auf Hausschwamm, punktuelle Schäden an der Tragstruktur des Dachs und den Geschossdecken
- Treppenanlage weist starke Vandalismusschäden auf
- Aufsteigende Nässe im Keller- und Erdgeschossbereich
- Putz- und Mauerwerksschäden an der Rückfassade aufgrund von Auswaschungen
- Medien und Hausanschlüsse komplett modernisierungsbedürftig
- Fenster z. T. nur Einfachverglasung, komplett sanierungsbedürftig
- Dach komplett sanierungsbedürftig
- Haustür und Wohnungstüren instandsetzungsbedürftig

PLANERISCHE GRUNDLAGEN

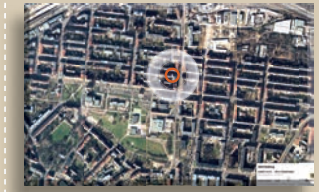
- Allgemeines Wohngebiet
- Programmgebiet Soziale Stadt
- Sanierungsgebiet Neustädter Markt

EIGENTUMSVERHÄLTNISSE

- privater Einzeleigentümer

WOHNUMFELD

- zentrumsnahes, gründerzeitliches Wohngebiet
- benachteiligter Stadtteil mit höchsten Anteil an Transferleistungsempfängern/innen und Menschen mit Migrationshintergrund
- hot spot des Immobilienmarktes mit höchsten Verkaufsfallzahlen und hohem Anteil an Spekulationskäufen



NATIONALE STADT ENTWICKLUNGS POLITIK

Stadt Leipzig
Amt für Stadterneuerung und Wohnungbauförderung

ASW 10/2015

STANDORT

Schreiberstraße/Schmidt-Rühl-Straße

- Schnittstelle zwischen Alter Ortslage Schönefeld und dem gründerzeitlich geprägten Alt-Schönefeld
- ungeordneter Bereich mit brachliegenden Flächen oder mit temporärer Nutzung (Garagen)
- die ruinöse und kleinteilige Bebauung aus der Zeit zwischen 1880 und 1900 wurde 2003 abgerissen
- kleinteilige Grundstücke mit ganz unterschiedlichen Eigentümern; teilweise ungeklärte Eigentumsverhältnisse
- Allgemeines Wohngebiet; derzeit kein B-Plan vorhanden oder beabsichtigt; Bebauung nach § 35

ENTWICKLUNGSZIELE

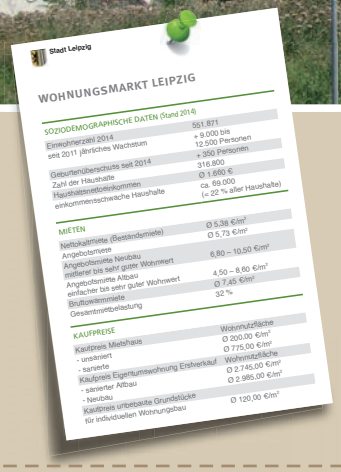
- städtebauliche Neuordnung: Entwicklung als attraktiver Neubaustandort für innerstädtisches Wohnen für junge Familien und intergeneratives Wohnen
- Gewinnen von neuen Bewohner/innen und stärkere soziale Durchmischung des Stadtteils
- Zielgruppen: »Pioniere« und Schwellenhaus halte (auch aus der Nach barschaft), die auf bezahl bare Wohnangebote als Eigentum oder zu Miete angewiesen sind
- Energieeffizienz: gebäude- und quartiersbezogene Lösungen für hohe Energieeffizienz

GRUNDSTÜCK SCHREIBERSTRAßE

- unbebautes Eckgrundstück Schreiberstraße/Schmidt-Rühl-Straße
- Grundstücksfläche 745 m²
- Bodenrichtwert 95 EUR/m²
- Eigentümer privat
- Modellvorhaben der Stadt: Ankauf, Entwicklung und Vermarktung durch einen Ankaufträger im Auftrag der Stadt geplant

more FOR LESS

MEHR BAUEN MIT WENIGER GELD



Stadt Leipzig

WOHNUNGSMARKT LEIPZIG

SOZIODEMOGRAPHISCHE DATEN (Stand 2014)	
Einwohnerzahl 2014	551.871
seit 2011 jährliches Wachstum	+ 9.000 bis 12.500 Personen
Geburtenüberschuss seit 2014	+ 350 Personen
Zahl der Haushalte	316.800
Haushaltsnettoeinkommen	Ø 1.660 €
einkommensschwache Haushalte	ca. 69.000 (= 22 % aller Haushalte)

MIETEN	
Nettokaltmiete (Bestandsmiete)	Ø 5,38 €/m²
Angebotsmiete	Ø 5,73 €/m²
Angebotsmiete Neubau mittlerer bis sehr guter Wohnwert	6,80 – 10,50 €/m²
Angebotsmiete Altbau einfacher bis sehr guter Wohnwert	4,50 – 8,60 €/m²
Bruttowarmmiete	Ø 7,45 €/m²
Gesamtmietbelastung	32 %

KAUFPREISE	
Kaufpreis Mietshaus	Wohnnutzfläche
- unsaniert	Ø 200,00 €/m²
- saniert	Ø 775,00 €/m²
Kaufpreis Eigentumswohnung Erstverkauf	Wohnnutzfläche
- sanierter Altbau	Ø 2.745,00 €/m²
- Neubau	Ø 2.985,00 €/m²
Kaufpreis unbebaute Grundstücke für individuellen Wohnungsbau	Ø 120,00 €/m²

Fallbeispiel **Neubau**

STANDORT

Schreiberstraße/Schmidt-Rühl-Straße

- Schnittstelle zwischen Alter Ortslage Schönefeld und dem gründerzeitlich geprägten Alt-Schönefeld
- ungeordneter Bereich mit brachliegenden Flächen oder mit temporärer Nutzung (Garagen)
- die ruinöse und kleinteilige Bebauung aus der Zeit zwischen 1880 und 1900 wurde 2003 abgerissen
- kleinteilige Grundstücke mit ganz unterschiedlichen Eigentümern; teilweise ungeklärte Eigentumsverhältnisse
- Allgemeines Wohngebiet; derzeit kein B-Plan vorhanden oder beabsichtigt; Bebauung nach § 35

ENTWICKLUNGSZIELE

- städtebauliche Neuordnung: Entwicklung als attraktiver Neubaustandort für innerstädtisches Wohnen für junge Familien und intergeneratives Wohnen
- Gewinnen von neuen Bewohner/innen und stärkere soziale Durchmischung des Stadtteils
- Zielgruppen: »Pioniere« und Schwellenhaus halte (auch aus der Nach barschaft), die auf bezahl bare Wohnangebote als Eigentum oder zu Miete angewiesen sind
- Energieeffizienz: gebäude- und quartiersbezogene Lösungen für hohe Energieeffizienz

GRUNDSTÜCK SCHREIBERSTRAßE

- unbebautes Eckgrundstück Schreiberstraße/Schmidt-Rühl-Straße
- Grundstücksfläche 745 m²
- Bodenrichtwert 95 EUR/m²
- Eigentümer privat
- Modellvorhaben der Stadt: Ankauf, Entwicklung und Vermarktung durch einen Ankaufträger im Auftrag der Stadt geplant

NATIONALE STADT ENTWICKLUNGS POLITIK

Stadt Leipzig
Amt für Stadterneuerung und Wohnungbauförderung

GEBÄUDETYP

- 5-geschossiger Gebäudekomplex mit 3 Aufgängen
- Gebäude vom Typ WBS 70 erbaut 1986/88
- Außenwände in 3-Schicht-Bauweise, Längswände aus Gasbeton-Fertigteilen
- vollständig unterkellert, Kaltdach mit bekriechbarem Dachraum
- 30 WE, ca. 2.000 m² Wohnfläche
- 3- und 4-Raumwohnungen zwischen 60 und 85 m²

BAUZUSTAND

- Urzustand; keine Modernisierungsmaßnahmen bisher erfolgt
- energetische Schwachstellen am Gebäude (Drei-Schichten-Platte; Kellergeschoss- und Dachgeschossdecke)
- Fernwärme über Hausanschlussstationen; Zweirohrheizung; Strangleitungen ungedämmt
- Sanitärrohrbündel ungedämmt und an Deckendurchbrüchen unzureichend verschlossen

PLANERISCHE GRUNDLAGEN

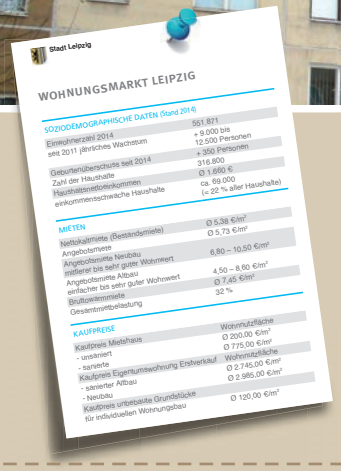
- Allgemeines Wohngebiet
- Programmgebiet Soziale Stadt

EIGENTUMSVERHÄLTNISSE

- Kommunales Wohnungsunternehmen

WOHNUMFELD

- innerstädtisches Plattenbaugebiet mit 1.060 WE im Leipziger Osten



Stadt Leipzig

WOHNUNGSMARKT LEIPZIG

SOZIODEMOGRAPHISCHE DATEN (Stand 2014)	
Einwohnerzahl 2014	551.871
seit 2011 jährliches Wachstum	+ 9.000 bis 12.500 Personen
Geburtenüberschuss seit 2014	+ 350 Personen
Zahl der Haushalte	316.800
Haushaltsnettoeinkommen	Ø 1.660 €
einkommensschwache Haushalte	ca. 69.000 (= 22 % aller Haushalte)
MIETEN	
Nettokaltmiete (Bestandsmiete)	Ø 5,38 €/m²
Angebotsmiete	Ø 5,73 €/m²
Angebotsmiete Neubau mittlerer bis sehr guter Wohnwert	6,80 – 10,50 €/m²
Angebotsmiete Altbau einfacher bis sehr guter Wohnwert	4,50 – 8,60 €/m²
Bruttowarmmiete	Ø 7,45 €/m²
Gesamtmietbelastung	32 %
KAUFPREISE	Wohnnutzfläche
Kaufpreis Mietshaus - unsaniert	Ø 200,00 €/m²
- saniert	Ø 775,00 €/m²
Kaufpreis Eigentumswohnung Erstverkauf - sanierter Altbau	Ø 2.745,00 €/m²
- Neubau	Ø 2.985,00 €/m²
Kaufpreis unbebaute Grundstücke für individuellen Wohnungsbau	Ø 120,00 €/m²

Fallbeispiel **Plattenbau**

GEBÄUDETYP

- 5-geschossiger Gebäudekomplex mit 3 Aufgängen
- Gebäude vom Typ WBS 70 erbaut 1986/88
- Außenwände in 3-Schicht-Bauweise, Längswände aus Gasbeton-Fertigteilen
- vollständig unterkellert, Kaltdach mit bekriechbarem Dachraum
- 30 WE, ca. 2.000 m² Wohnfläche
- 3- und 4-Raumwohnungen zwischen 60 und 85 m²

BAUZUSTAND

- Urzustand; keine Modernisierungsmaßnahmen bisher erfolgt
- energetische Schwachstellen am Gebäude (Drei-Schichten-Platte; Kellergeschoss- und Dachgeschossdecke)
- Fernwärme über Hausanschlussstationen; Zweirohrheizung; Strangleitungen ungedämmt
- Sanitärrohrbündel ungedämmt und an Deckendurchbrüchen unzureichend verschlossen

PLANERISCHE GRUNDLAGEN

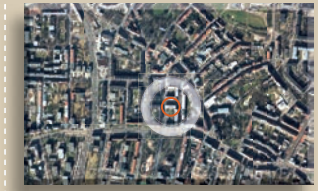
- Allgemeines Wohngebiet
- Programmgebiet Soziale Stadt

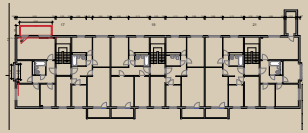
EIGENTUMSVERHÄLTNISSE

- Kommunales Wohnungsunternehmen

WOHNUMFELD

- innerstädtisches Plattenbaugebiet mit 1.060 WE im Leipziger Osten





NATIONALE STADT ENTWICKLUNGS POLITIK

Stadt Leipzig
Amt für Stadterneuerung und Wohnungbauförderung

ASW 10/2015

STICHPUNKTE AUS 3 X 3 DISKUSSIONEN

○ Mehr Planung im Vorfeld
- detailgenaue und prozessorientierte Planung hilft Kosten in Bau- und Betriebsphase einzusparen

○ Reduktion von Standards
- Reduktion der Wohnflächen z. B. in Zürich von 150 auf 90 m², optimierte Statik
- Kalte Räume erlauben (reduzierte Dämmung, kein Heizkörper in Keller und Flur); Nord-Süd-Ausrichtung drehen
- Verzicht auf Barrierefreiheit bzw. Anordnung barrierearmer Wohneinheiten in das EG
- durch frühzeitige Einbindung der Bewohner Akzeptanz reduzierter Standards absichern

○ Standardisierte Bauweisen
- Modulare Bauweise, Holzbauweise
- Renaissance des standardisierten Bauens bei größeren Wohnungsbauprojekten

○ Flächen-Sharing
- Schaffung von Gemeinschaftsflächen
- Flächen zur Doppel-, Mehrfachnutzung
- unnütze Flächen vermeiden, Regularien hinterfragen

○ Mehr Selbstausbau, aber mit professioneller Anleitung
- bewohnbarer Rohbau zum Selbstausbau z. B. in Finnland (Leitungen bis zur WE, Balkon als Gerüst)
- professionelle Beratung und Anleitung meist erforderlich

○ Behutsame Sanierung
- möglichst reduzierte Eingriffe in die Statik von Bestandsgebäuden
- schrittweise Sanierung nach Bedarf

ORGANISATIONSFORMEN

- **bottom-up-Organisation**
  - Nutzer sollten immer zum Haus passen
  - Bestimmung der Organisationsform durch die Bewohner ratsam
  - in anderen Fällen: Gebäudekonzept sollte etabliert sein,
  - damit Bewohner es aufgreifen und zügig umsetzen können

- **Professionalisierung von Hausgruppen erforderlich**
  - Beratung und Moderation von Hausgruppen
  - Handbuch + Bauanleitung für Selbstausbau

- **Flexibilisierung von Organisations- und Rechtsformen für Gruppen**
  - Mietergemeinschaften – Mieterbeiräte
  - eingetragener Verein – public/private nonprofit association Mietshäusersyndikat
  - Neugründung einer oder Andocken an eine bestehende Genossenschaft

- **Trennung von Grundeigentum und Nutzung**
  - Stiftungen als Grundstückseigner, Pachtverträge für Nutzer
  - Erbpachtverträge für Grundstücke

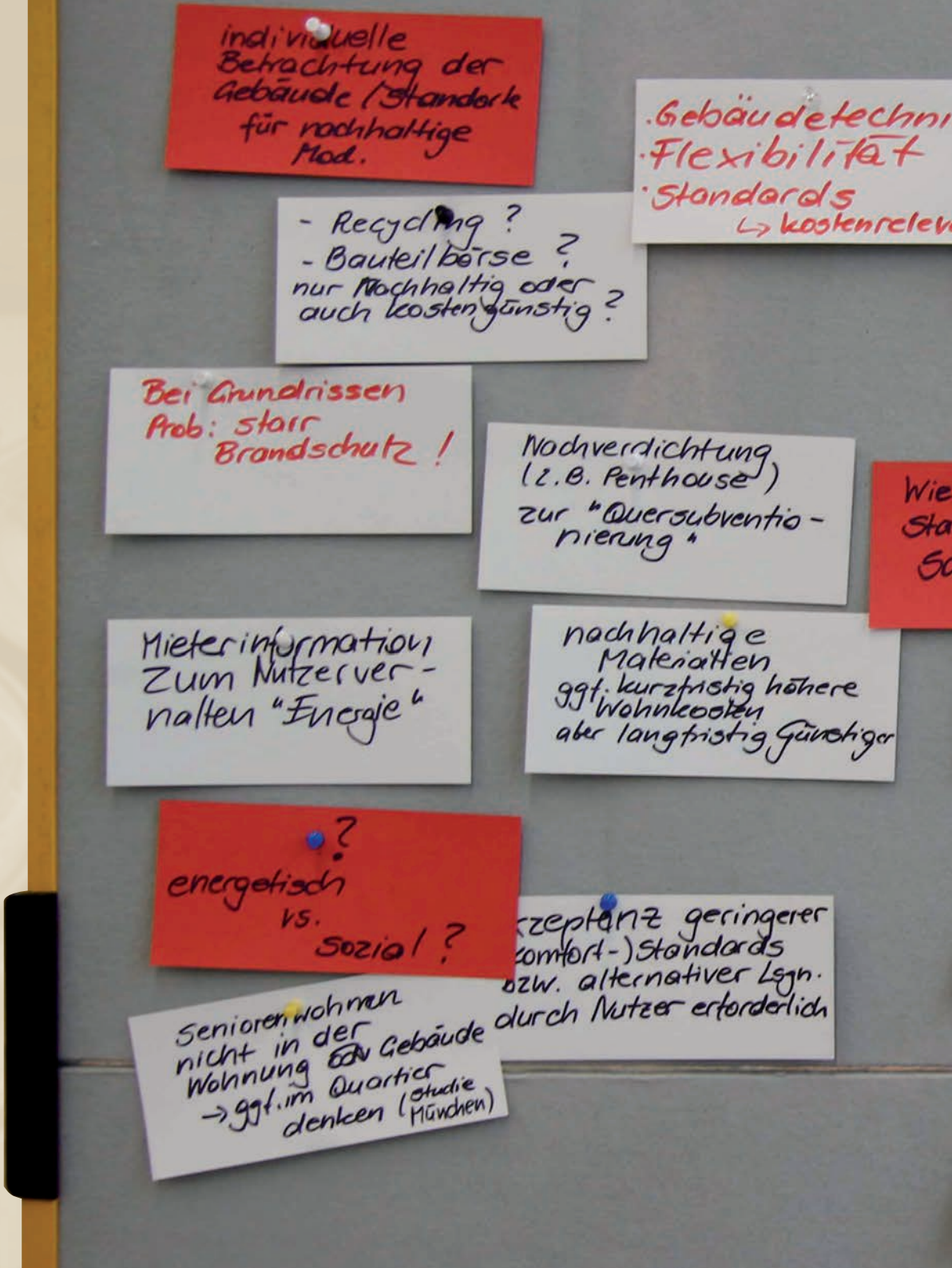
FINANZIERUNG

- **Zwischenfinanzierung ermöglichen**
  - Nutzung revolvierender Fonds, z. B. Stadtentwicklungsfonds, Bürgerfonds
  - treuhänderischer Zwischenerwerb

- **Graswurzelfinanzierung**
  - z. B. über GLS Bank in Kombination mit Direktkrediten
  - Nutzung von Crowdfunding
  - mehr Mut zu privaten Bürgschaften und Krediten
  - Mietkauf ermöglichen

- **Möglichkeiten der Kommunen**
  - mehr kommunalen Wohnungsbestand bilden
  - Ankauf von Flächen und Gebäude, auch in schwierigen Lagen
  - Vergabe von Grundstücken nach Konzept und nicht nach Höchstpreis
  - Erbbaupacht ist win-win für Stadt und Pächter

- **Refinanzierungsmodelle entwickeln**
  - Refinanzierung durch Kombination mit kommerzieller Nutzung
  - Refinanzierung durch Mischung der Wohnformen und Preissegmente z. B. kostengünstige Wohnungen mit hochwertigen Eigentumswohnungen im Dachgeschoss



- **Starke Rolle der Kommunen als Steuerer**
  - Ziele der Wohnungspolitik in Wohnraumversorgungskonzept definieren
  - Mobilisierung von Bauland; Vergabe von Grundstücken nach Konzept; soziale Bodenordnung; transparentes Baulandkataster; kommunale Grundstücksentwicklungsgesellschaften
  - Städtebauliche Projekte müssen zu Konzeptvergaben passen, Anpassungsbedarf besteht weiterhin
  - Beratung seitens der Stadt ist wichtig, bspw. bei der Beseitigung von Investitionshemmnissen

- **Kooperationen mit Sozialträgern**
  - müssen auf räumlicher Ebene stattfinden, weg von der Subjektförderung, und führen zu Kostensenkung z. B. bei Alterssensibilitätsthemen Beispiel Pflegewohnungen
  - Suche von neuen Sozialpartnern, z. B. Stiftungen zur Unterstützung der Projektentwickler (z. B. Age-Stiftung Schweiz)

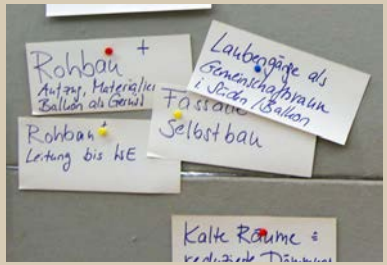
- **Kooperationen und Investitionen langfristig denken**
  - langfristiges Denken von Investitionen und Kooperationen; die Baupreise spielen langfristig keine Rolle
  - mehr Planen spart Baukosten; Investitionen in die Vorbereitung sehr wichtig

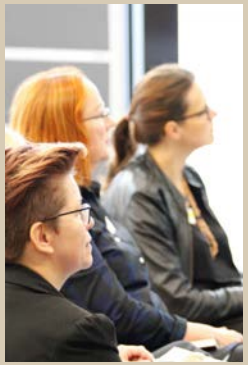
- **Kooperation mit Planern und Bauunternehmen**
  - Aufweitung der klassischen Rolle von Planern/Architekten bei Selbstbauern
  - Kooperation von Selbstbauern mit Bauunternehmen bereits bei der Planung

- **Kooperation mit Stiftungen**
  - für den Anschub von Projekten z. B. durch Vorfinanzierung von Grundstücken oder Erbbaupacht
  - kostenbewusstes Betreiben von Projekten unter Einbeziehung der Nutzer/-innen

- **Kooperation mit Hochschulen zu kostengünstigen baulichen Lösungen oder Nutzungskonzepten**

BILDHAFTE IMPRESSIONEN



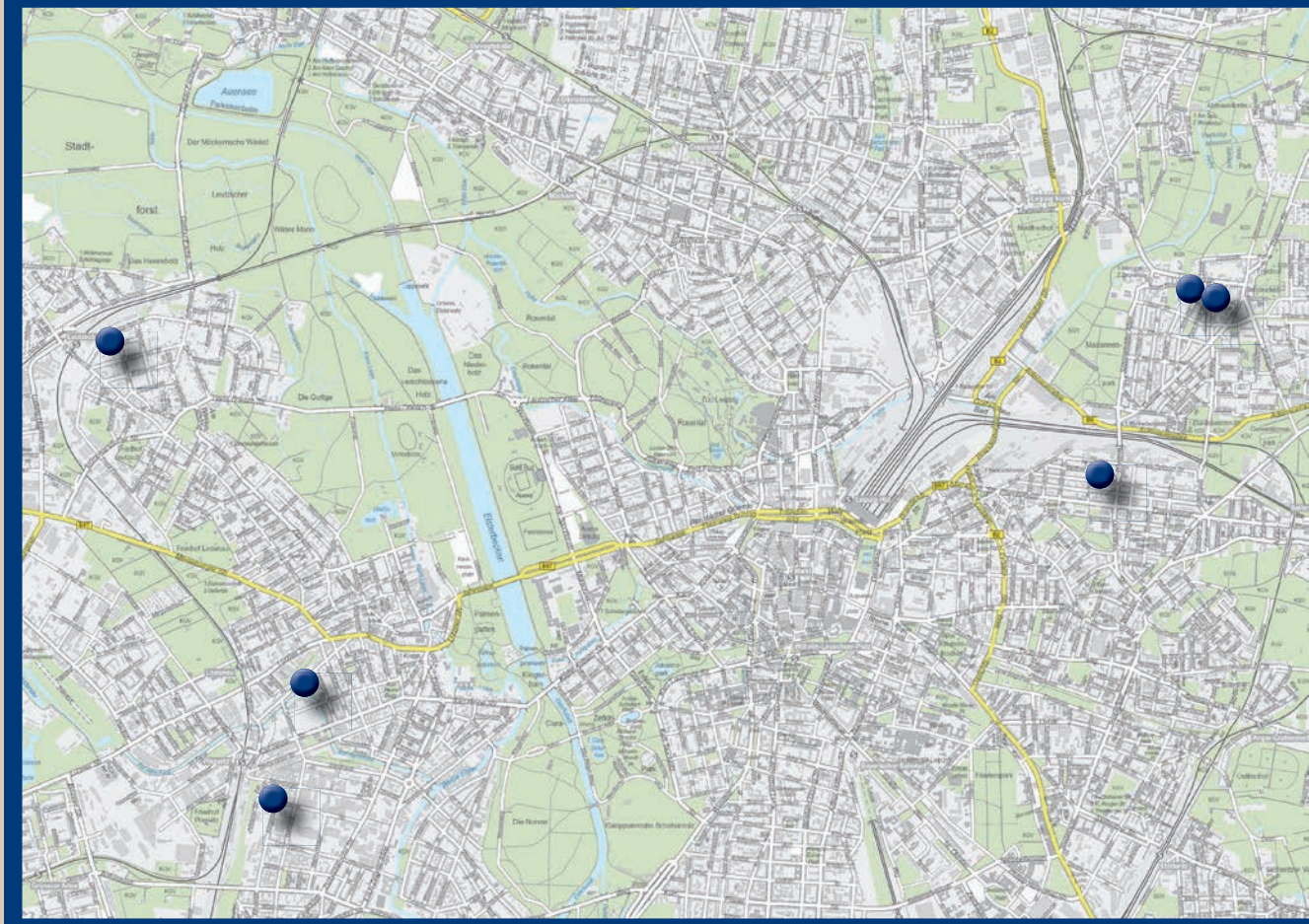


Der interdisziplinäre, praxisbezogene Austausch mit den verschiedenen Experten/-innen zum Thema Wohnen wurde von den Teilnehmer/-innen als sehr bereichernd empfunden und der Wunsch nach Fortsetzung eines solchen Erfahrungsaustauschs formuliert. Als Alleinstellungsmerkmal einer solchen Plattform »More for Less« gilt die interdisziplinäre und praxisbezogene Verknüpfung von baulichen, sozialen, finanziellen und kooperativen Aspekten.

Auch wenn es keine Patentlösungen gibt, wächst das Bewusstsein für eine neue Einfachheit beim Bauen und den damit verbundenen Regularien. Einfache Konzepte führen auch zu günstigen Bauformen. Karsten Gerkens warnt vor zu viel Verlass auf die öffentliche Hand. Aus seiner Sicht müssen Lösungswege auch ohne große Rolle der Kommunen gefunden werden, um dem dringenden Bedarf gerecht zu werden. Er appelliert an den Ideenreichtum der Beteiligten und an den Mut, Wohnen und Bauen ganz neu zu denken. Einfacher und preiswerter zu bauen, braucht mehr Planung und Expertise. Dies müsse allerdings von Bund und Land mehr gefördert werden!

Das ASW plant, zukünftig einen regelmäßigen Austausch zum Thema anzubieten. Dazu soll jährlich ein Workshop stattfinden (voraussichtlich wieder im Rahmen der Bundeskongresse Nationale Stadtentwicklungspolitik) und die Kommunikation untereinander über eine Internetplattforum ergänzt werden.

Neben der Koordinierung dieser Aktivitäten wird sich das Amt für Stadterneuerung und Wohnungsbauförderung auch weiterhin inhaltlich am Erfahrungsaustausch beteiligen und aktuelle Erkenntnisse und Lösungsansätze einbringen. Ein starker Impuls kann dabei von der Koordinierungsstelle des »Netzwerks Leipziger Freiheit – Beratung und Projekte für bezahlbares Wohnen« kommen, die ab 2016 in Leipzig das Netzwerk von Akteuren aus Anbietern und Nachfragern pflegen und ausbauen soll. In Leipzig befinden sich derzeit mehrere Modellprojekte für bezahlbares Wohnen in der Konzeption, darunter auch ein Neubaustandort, der als Fallbeispiel im Workshop diskutiert wurde. Bei der Entwicklung dieser Standorte ist auch die Kooperation mit Akteuren aus dem »More for Less«-Teilnehmerkreis gefragt.



Standorte für Modellprojekte »more for less« in Leipzig

more FOR LESS

ES DISKUTIERTEN MIT:

Norbert Alber, Leipziger Wohnungsbaugesellschaft LWB, Leipzig
www.lwb.de

Tim Augustin, Architekten Augustin + Imkamp, Leipzig
www.augustin-imkamp.de

Jörg Böhning, pbs architekten Planungsgesellschaft mbH, Aachen
www.pbs-architekten.de

Oliver Clemens, ck architekten, Berlin
www.ck-architekt.de

Constanze Cremer, STATTBAU Berlin
www.stattbau.de

Thomas Czekaj, Koordinierungsstelle Baugemeinschaften, Freie Hansestadt Bremen
www.bauumwelt.bremen.de

Dieter Deisler, Mitglied des Stadtrats, Stadt Leipzig
www.gruene-fraktion-leipzig.de

Michael Döring, LRP Bauträgergesellschaft mbH, Bremen
www.lrp-bremen.de

Angelika Drescher, Die Zusammenarbeiter, Berlin
www.zusammenarbeiter.de

Dorothee Dubrau, Bürgermeisterin und Beigeordnete für Stadtentwicklung und Bau, Stadt Leipzig
www.leipzig.de

Susanne Engelbrecht, Landeshauptstadt Potsdam
www.potsdamermitte.de

Andrej Eifert, Wüstenrot Haus und Städtebau GmbH, Dresden
www.whs-wuestenrot.de

Carolin Franke, Büro Talli, Helsinki
www.talli.fi

Stefan Gabi, Stadt Lwiw, Ukraine
stefan.gabi@gmx.de

Karsten Gerkens, Amt für Stadterneuerung und Wohnungsbauförderung der Stadt Leipzig
www.leipzig.de

Christine Grabe, Diakonie Rheinland-Westfalen-Lippe e.V., Düsseldorf
www.diakonie-rwl.de

Andreas Heim, TRANSSTRUKTURA, Berlin
www.transstruktura.com

Dr. Elke Herden von S.T.E.R.N. Gesellschaft der behutsamen Stadterneuerung mbH, Berlin
www.stern-berlin.com

Andreas Hofer, Genossenschaft Mehr als Wohnen, Zürich
www.mehralswohnen.ch

Bernhard Hummel, Architekt, Berlin
be.hummel@web.de

Pia Ilonen, Büro Talli, Helsinki
www.talli.fi

Jürgen Imkamp, Architekten Augustin + Imkamp, Leipzig
www.augustin-imkamp.de

Christine Kämmerer, StadtBauKultur NRW, Gelsenkirchen
www.stadtbaukultur-nrw.de

Tülin Kabis Staubach, Planerladen e.V., Dortmund
www.planerladen.de

Prof. Reiner Staubach, Planerladen e.V., Dortmund
www.planerladen.de

Dr. Barbara König, Genossenschaft Bremer Höhe eG, Berlin
www.bremer-hoehe.de

Prof. Jörg Leeser, BeL Sozietät für Architektur, Köln
www.iba-hamburg.de

Hannes Lindemann, HausHalten e.V., Leipzig
www.haushalten.org

Fritjof Mothes, HausHalten e.V., Leipzig
www.haushalten.org

Ricarda Pätzold, Deutsches Institut für Urbanistik Difu, Berlin
www.difu.de

Miriam Pflüger, Montag Stiftung Urbane Räume, Bonn
www.montag-stiftungen.de

Dr. Simone Planisek, Nassauische Heimstätte, Frankfurt/Main
www.naheimst.de

Michael Stellmacher, Haus und WagenRat e.V., Leipzig
www.hwr-leipzig.org

Reinhard Thies, Wohnbau Gießen GmbH
www.wohnbau-giessen.de

Marieke van den Wijngaard, Woonbedrijf, Eindhoven
www.woonbedrijf.com

Frans van Hulten, Urbannerdam, Rotterdam
www.urbannerdam.nl

Hans Vollmer, Stadtentwicklungsgesellschaft Wiesbaden mbH
www.seg-wiesbaden.de

Theo Winters, S.T.E.R.N. Gesellschaft der behutsamen Stadterneuerung mbH, Berlin
www.stern-berlin.com

Toralf Zinner, Denkmalgut Projektentwicklungsgesellschaft mbH, Leipzig
www.denkmalgut.de

Es moderierten:

Ute Lenssen,
Stadtplanerin, Berlin

Birgit Schmidt,
WohnBund-Beratung Dessau

Dr. Beate Ginzel,
Amt für Stadterneuerung und Wohnungsbauförderung, Stadt Leipzig

Ute Gläser,
Amt für Stadterneuerung und Wohnungsbauförderung, Stadt Leipzig

Impressum

Stadt Leipzig
Amt für Stadterneuerung und Wohnungsbauförderung

Redaktion:
Ortrud Diemer, Ute Lenssen

Grafik/Layout:
Dialog Werbeteam, Ilona Arnold

Fotos:
Tom Meier
Foto Birgit Schmidt, Seite 2 von Nils A. Petersen

Redaktionsschluss:
18. Dezember 2015