Landesverband
Mitteldeutschland

Leipziger Initiative-Wohnungsbau Invest Turbo

Dr. Ingo Seidemann

**Vorstandsvorsitzender des
BFW Landesverbandes
Mitteldeutschland e.V.**

Leipzig, 24.11.2026

„LEIPZIGER INITIATIVE Wohnungsbau-Invest Turbo“

gemeinsame Initiative von Vertretern der Leipziger Wirtschaft:

> **IHK** zu Leipzig

> **HWK** zu Leipzig

> Unternehmerverband **„Gemeinsam für Leipzig“**

> Arbeitskreis der Leipziger Bauträger/Projektentwickler **„Die Stadtgestalter“**

> **BFW MD**

Ausgangspunkt

Auftrag des Stadtrates an die Verwaltung/Dezernat Planung und Bau, auch für Leipzig ein sog. **Baulandmodell nach dem Vorbild anderer deutscher Großstädte** auf den Weg zu bringen, welches die „angemessene“ Mitbelastung eines „planungsbegünstigten“ Vorhabensträgers an durch das Vorhabens ausgelösten Aufwendungen für die Allgemeinheit durch eine faktische Gewinnabschöpfung vorab regelt.(in Anwendung §11BauGB)

Diese **Bauland-Modelle** stoßen heute an eine Grenze. Seit 2022 sind die Bau-, Finanzierungs- und Grundstückskosten so stark gestiegen, dass viele Wohnungsbauvorhaben gerade noch oder gar nicht mehr wirtschaftlich sind. Modelle, die einen möglichst großen Teil des Planungsgewinns abschöpfen, führen dann zu einem einfachen Ergebnis: Größere Wohnungsbauvorhaben mit Planerfordernis (B-Plan) werden unterlassen.. In Folge wird von Privaten weniger.. oder nicht mehr gebaut.

Das **Baulandinvestitionsmodell (BLIM)** dreht die Blickrichtung um: Es bemisst die Beteiligung nicht aus der Frage „Wieviel können wir abschöpfen?“, sondern aus den Fragen „Was muss das Vorhaben ohnehin leisten, was löst es an zusätzlichem Bedarf aus – und wie viel kann es wirtschaftlich tragen?”. So bleibt die Beteiligung fair und gedeckt, und die Investition bleibt möglich.

Diese „Initiative der Fünf“ verknüpft ZWEI Ziele/Anliegen:

1. Aushandlung **neuer zeitgemäßer** Grundlagen für die Schaffung von **Planungsrecht (B-Pläne) für größere Wohnungsbauvorhaben** im **gemeinsamen Dialog mit der Stadtverwaltung und dem Leipziger Stadtrat** durch **Senkung von Investitionshürden** für zukünftigen Wohnungsneubau in Leipzig.

- **Bauland-Investitionsmodell (BLIM) statt Baulandmodell**

mit

2. einem gemeinsamen **Ruf aus Leipzig an die Bundespolitik**, gemeinsam mit der Stadt Leipzig zur **Mobilisierung** von auch wieder signifikant mehr **privatem Kapital** eine geeignet designten **neue Wohnungsbau-Sonder-AfA** auf den Weg zu bringen

➢ **Die Grundidee: vom Vorhaben her gedacht**

Das „BLIM“ -um welches wir ringen- bedeutet konsequent neues Herangehen (**Paradigmenwechsel**) an neu zu konfigurierende Wohnungsbauvorhaben (B-Pläne) - ein Perspektivwechsel.

Es denkt aus der Sicht der Investition und verfolgt zwei Ziele zugleich

- **Sicherheit für den Investor.** Jeder Vorhabenträger kann seine Beteiligung bereits zu Beginn seiner Planung – idealerweise noch vor dem Grundstückskauf – genau berechnen. Diese Kalkulationssicherheit senkt die Risikoaufschläge, die sonst in die Baukosten einfließen.
- **Gesicherte Beteiligung für die Bürgergesellschaft.** Die Stadt erhält eine verlässliche, bedarfsgerechte Beteiligung an den Kosten, die das Vorhaben verursacht – von der Erschließung über Grün und soziale Infrastruktur bis zum bezahlbaren Wohnraum.

➢ **So sollte das Modell –IDEALER**weise**- funktionieren**

Alle Beiträge bemessen sich nach der **Bruttogeschossfläche (BGF)** des Vorhabens. Sie ist eindeutig definiert, wird im Baugenehmigungsverfahren ohnehin festgeschrieben und lässt sich nicht manipulieren. Weil die Stadt über den Bebauungsplan die zulässige Dichte – und damit die BGF – steuert, bestimmt sie unmittelbar die Höhe der Beteiligung.

Das Modell unterscheidet vier Lastblöcke und begrenzt sie durch jeweils eine Obergrenze:

- **Teilbetrag Grünfläche**
- **Teilbetrag Technische Infrastruktur**
- **Teilbetrag soziale Infrastruktur**
- **Teilbetrag zur Berücksichtigung des Sozialwohnungsanteil**

➢ Diese Teilbeträge sollen **zu Beginn** eines jeweiligen B-Planverfahrens **Konkret ermittelbar und festschreibbar sein!**

REALERweise sind wir **derzeit im intensiven redaktionellen Dialog**

- Sowohl mit der Leitung des Dezernat Stadtentwicklung und Bau/SPA
- als auch in einer **Redaktions-Taskforce** aus Fachexperten des SPA und einem von Seiten der „**FÜNF**“ beauftragten Fachkollegen mit profunder Erfahrung bei der Begleitung von B-Plänen in Leipzig
- Gegenstand: RL-Vorlage Baulandinvestitionsmodell der Stadt vom 19.10.2026

Mit dem Ziel:

- Eine **gemeinsam er/über-arbeitete Textfassung** für ein Leipziger Bauland-Modell BLIM dem Stadtrat zur Diskussion und **danach** zur Beschlussfassung vorzulegen (**vielleicht** noch in 2026)

Wenn diese **„LEIPZIGER INITIATIVE Wohnungsbau-Invest Turbo“**

Beide Ziele erreicht

ERSTENS

- im Gegensatz zum tradierten/**nicht mehr zeitgemäßen Baulandmodell**

ein

- **investitionsförderndes Bauland-Investitions-Modell,** was in Leipzig **ab 2027** die Hürden für **neue B-Pläne** für größeren **Wohnungsneubau effektiv senkt...**

ZWEITENS

- **einen Sonder-Afa-“Pilot-Case“ für Leipzig, der 2027 in eine Testphase in Leipzig geht und dann zur Blaupause für eine neue Wohnungsbau-Sonder-Afa für Standorte mit angespanntem, Wohnungsmarkt wird**

hätten wir

aus Leipzig heraus…für Leipzig und auch darüber hinaus…

was bewegt!

Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit.

Landesverband Mitteldeutschland e. V.
Turnerweg 6, 01097 Dresden