

- **Welche Rolle spielt genossenschaftliches Eigentum in Leipzig?**

In Leipzig befinden sich ca. 16 % des Wohnungsbestandes, das entspricht fast 55.000 Wohnungen im genossenschaftlichen Eigentum. Einen höheren Anteil hat bezogen auf vergleichbare Kommunen nur noch die Stadt Hamburg (mit einem Anteil von ca. 20 %).

Ein hoher Anteil an genossenschaftlichen Wohnungen trägt wesentlich zur Sicherung einer sozial verträglichen Wohnungspolitik bei.

Legt man die durchschnittliche Leipziger Haushaltgröße von 1,57 Bewohner/Haushalt zugrunde, dann leben fast 100.000 Leipziger Bürgerinnen und Bürger in Wohnungen einer Genossenschaften, von diesem Anteil entfallen ca. 55 % auf die Plattform „Wohnen bei uns“ (Unitas, VLW, Wogetra, BGL).

Zur Klarstellung sei an dieser Stelle angemerkt, das genossenschaftliches Wohnen sich nicht ausschließlich auf in der DDR errichtete Plattenbauten und auch nicht ausschließlich auf sog. Großwohnsiedlungen wie z.B. Grünau und Paunsdorf konzentriert.

Genossenschaftswohnungen finden sich in fast allen Stadtteilen von Leipzig und zumindest zwei Plattformgenossenschaften (VLW, BGL) haben einen nicht unerheblichen Anteil von Gebäuden, die bereits vor 1949 errichtet wurden.

Außerdem kommen ca. 60 % unserer Neumitglieder aus der Altersgruppe der unter 40 Jährigen. Die Genossenschaftsidee ist moderner denn je und wir freuen uns über einen ständig wachsenden Zuspruch.

<http://www.wohnungsgenossenschaften-sachsen.de/index.php?id=9> - Manchmal brauchst du einfach ein Wir!

- **Wie stellt sich aus Sicht der Plattform Leipziger Wohnungsgenossenschaften „Wohnen bei uns“ der derzeitige Leerstand in Leipzig dar und wie schätzen sie unter dem Gesichtspunkt der sozial verträglichen Mieten die Entwicklung ein?**

Wie alle wichtigen Leipziger Bestandshalter, Bauträger und immobilienwirtschaftlichen Verbände sieht die Plattform „Wohnen bei uns“ aktuell keinen Handlungsbedarf in Bezug auf staatliche Eingriffe und Regulierungen am Leipziger Wohnungsmarkt.

Leipzig zählt nach wie vor zu den Städten im Bundesgebiet, die für Mieter die größte Zahl an verfügbaren Wohnungen zu den vergleichsweise niedrigsten Mieten ausweist.

Die durchschnittliche Miethöhe bei den Plattformgenossenschaften liegt aktuell bei 4,70 €/m<sup>2</sup> und damit unter dem Leipziger Durchschnitt von 5,08 €/m<sup>2</sup>.

Aber es geht auch konkreter - 30 % unserer Wohnungen sind aktuell zu Mieten unter 4,50 €/m<sup>2</sup> (Bestandsmieten) vermietet.

Die Neuvermietungsmieten bei Fluktuation (Angebotsmieten) liegen in einer breiten Spanne zwischen 2,99 €/m<sup>2</sup> für unsanierte Wohnungen (teilweise zum Selbstausbau) bis 7,00 €/m<sup>2</sup> nach einer hochwertigen Sanierung.

Wir sind der Auffassung, dass es nach wie vor ausreichend bezahlbaren Wohnraum in Leipzig gibt und wir können und wollen eine Nachfrage in unterschiedlichsten Preissegmenten bedienen. Diese Vielfalt ist uns wichtig.

Als Fazit ist festzuhalten, ca. 100.000 Leipziger Bürgerinnen und Bürger leben sicher und zu einem fairen Preis-Leistungsverhältnis in einer genossenschaftlichen Wohnung und so wird es auch künftig bleiben.

Garant und wichtigste Voraussetzung dafür ist die Identität zwischen dem Wohnungsnutzer mit einem Dauernutzungsvertrag und dem Genossenschaftsmitglied, d.h. den Eigentümern einer Genossenschaft.

Unseren Mitgliedern gehören alle Immobilien der Genossenschaft und sie entscheiden über ihre demokratisch gewählten Gremien satzungsgemäß über die Entwicklung der Genossenschaft.

Zur Berechnung des aktuellen Leipziger Leerstandes beobachten wir seit längerem unterschiedlichste Ermittlungsmethoden und unterschiedlichste Begründungen, die von unterschiedlichsten Interessen getrieben sind.

Als Plattform von vier Leipziger Wohnungsgenossenschaften müssen wir zur Beschreibung der aktuellen Lage nicht auf Annahmen zurückgreifen.

Hier zählen nur Fakten.

Am 31.12.2013 standen bei den vier Genossenschaften insgesamt 3.170 Wohnungen leer, das entspricht 11,3 %.

Davon befanden sich insgesamt 815 Wohnungen aufgrund des baulichen Zustandes im sogenannten „nicht markaktiven Leerstand“.

Nach dem Abzug dieser Kategorie stehen immer noch über 8 % unserer Wohnungen leer.

Im 1. Halbjahr 2014 verzeichnen wir sogar einen leichten Nachfragerückgang.

Gesamtstädtisch unterstellen wir eine deutlich höhere Leerstandsquote.

Warum ?

Der überwiegende Teil des Leipziger Wohnungsbestandes befindet sich in Privateigentum.

Das Privateigentum ist wiederum von einem überdurchschnittlich hohen Leerstand in Gebäuden, die vor 1949 errichtet wurden gekennzeichnet.

Darüber, wie hoch der „nicht markaktive“ Leerstand in diesem Segment des Leipziger Altbaubestandes ist und in welchem Umfang, diese Leerstände künftig wieder zur Vermietung zur Verfügung stehen werden, wird seit Monaten nur spekuliert. Leider existiert bis jetzt keine belastbare und vor allem aktuelle Datenbasis für die Gesamtstadt, die kommunizierten Leerstandszahlen basieren nur auf Hochrechnungen.

- **Ist der Wohnungsmarkt in der Stadt Leipzig bei einem derzeit jährlichen Anstieg um zirka 10.000 Einwohner auf die sich verändernde Situation vorbereitet?**

Wir freuen uns über die positiven Wanderungsgewinne der letzte 3 Jahre.

Aber wir müssen uns gemeinsam die Frage stellen, wie lange hält dieser positive Trend an?

Ist die „Schwarmzuwanderung“ der 18 - 35 Jährigen, die überwiegend aus den neuen Bundesländern kommen ein nachhaltiger Trend oder wird bei den aktuellen Prognosen die demografischen Entwicklung in Deutschland und insbesondere in Sachsen, Thüringen und Sachsen-Anhalt nur unzureichend berücksichtigt ?

In den letzten 25 Jahren gab es immer wieder unterschiedlichste Einschätzungen, aber nicht jeder, von renommierten Experten ermittelte Trend, wurde auch zur wohnungswirtschaftlichen Realität. Als aktuelle Quelle verweisen wir in diesem Zusammenhang auf das Wohnungspolitische Konzept der Stadt Leipzig aus dem Jahr 2009 (Seite 6).

Noch vor wenigen Jahren wurde dort eine sinkende Anzahl der Haushalte mit Singles unter 35 Jahre bis 2015 prognostiziert. Die aktuellen Zahlen sprechen eine völlig andere Sprache.

Wer sich auf die Zukunft vorbereiten will, der muss auch bereit sein, sich mit der Vergangenheit auseinanderzusetzen. Warum wird über diese gravierende Abweichungen und deren Ursachen keine öffentliche Diskussion geführt? Auch die aktuellen Prognosen müssen kritisch hinterfragt werden.

Ein breites wohnungspolitisches Bündnis für Leipzig kann und wird nur gelingen, wenn bereits im ersten Schritt der Wille und die Bereitschaft besteht, einen breiten Konsens über die Art und die Qualität der Datenerhebung, die Nachhaltigkeit langfristigen Prognosen und über wohnungspolitischen Begriffsbestimmungen herbeizuführen.

Demokratische Prozesse benötigen Zeit, Geduld, gemeinsame Überlegungen, Gedankengänge, die gemeinsam entwickelt und eventuell nach wiederholtem Nachdenken auch wieder verworfen werden.

Das 2011 gemeinsam von allen Akteuren erarbeitete Positionspapier „Altenfreundliches Wohnen“ war ein sehr positives Beispiel, wie ein ergebnisoffener Dialog mit allen Beteiligten gelingen kann.

Es nützt wenig, wenn jeder einzelne Akteur vermeintlich gut auf die Zukunft vorbereitet ist, es aber an einem gemeinsamen Grundverständnis für die Mechanismen des künftigen Handelns und die gemeinsamen Ziele für eine nachhaltige Stadtentwicklung fehlt.

Investitionsentscheidungen (egal ob Neubau oder Bestandsaufwertung) sind langfristige Entscheidungen (für 30 Jahre und länger).

Mit einer besonderen Verantwortung gegenüber unseren Genossenschaftsmitgliedern sind wir hier gefordert, diese Entscheidungen mit Augenmaß und dem nötigen Weitblick zu treffen.

Es ist nicht das vordergründige Ziel einer Wohnungsgenossenschaft ihren Mitgliedern/Eigentümern billige Wohnungen zu Verfügung zu stellen. Die Interessen unserer Mitglieder schützen wir durch nachhaltiges Wirtschaften zum Erhalt und der Stärkung des genossenschaftlichen Eigentums. Nur dadurch ist in der Perspektive auch Wohnen zu angemessenen Preisen möglich.

- **Wie werden Sie sich als Wohnungsgenossenschaften auf den steigenden Wohnraumbedarf vorbereiten?**

Sollte sich die aktuelle Bevölkerungsentwicklung (z.B. Wanderungsgewinne) als nachhaltig erweisen, werden alle Wohnungsgenossenschaften (so wie auch alle anderen Bestandhalter und -entwickler) zuerst den derzeit „nicht marktaktiven Leerstand „ hinsichtlich vorhandener Entwicklungspotentiale beurteilen.

Sofern es keine langfristigen Entwicklungschancen gibt bzw. deren Hebung nur mit einem für die Genossenschaftsmitglieder oder auch andere Eigentümer nicht vertretbarem wirtschaftlichen Risiko verbunden ist, dann sollten der Rückbau und der Teilrückbau, als sinnvolles Instrument der Stadtentwicklung auch künftig nicht ausgeschlossen werden.

Dies sollte übrigens für alle Leipziger Stadtteile und Gebäude aller Baualtersklassen gelten. Wohnraum muss nicht nur in angemessener Quantität, sondern vor allem auch in der künftig nachgefragten Qualität zur Verfügung stehen.

Langfristig wird jede Wohnungsgenossenschaft prüfen, inwieweit es auf den eigenen Grundstücken ein innerstädtisches Nachverdichtungspotential für die Errichtung von Ersatz - oder Ergänzungsbauten gibt.

Bezüglich des künftigen Umganges mit kommunalen Immobilienvermögen (Fach- und Finanzvermögen) und deren Einsatz für eine sozial verträgliche Wohnungspolitik, sowie bei der Forderung nach Konzeptvergabe unterstützen wir vollumfänglich die Positionen des Bündnisses „Stadt für alle“.

- **Sollte die Stadt Leipzig erstmals nach 1990 wieder selbst in den sozialen Wohnungsbau einsteigen oder gibt es andere Instrumente, die eine sozial verträgliche Wohnungspolitik sichern?**

Den Ruf nach einer Neuauflage des sozialen Wohnungsbaus sehen wir sehr kritisch.

Die Erfahrungen der letzten Jahrzehnte haben deutschlandweit (Ost und West) gezeigt, dass der soziale Wohnungsbau mit seinen unterschiedlichsten Ausgestaltungsvarianten nicht unbedingt eine dämpfende Wirkung auf die Baupreisentwicklung hat.

Oftmals ist sogar das Gegenteil der Fall.

Wenn die Politik ein Konjunkturprogramm für die Bauwirtschaft auflegen will, dann sollte es auch so genannt werden. Teures Bauen für wenige subventionierte Wohnungen und später drohende Fehlbelegung, ist das der richtige Weg?

Staatliche Unterstützung sollte immer diejenigen fördern, die in einer bestimmten Lebensphase bzw. Lage die Hilfe der Solidargemeinschaft benötigen (Subjektförderung).

Eine Reformierung der Wohngeldregelungen, eine angemessene Ausgestaltung der KdU-Sätze und ein qualifizierter Mietspiegel sind für uns geeignetere Steuerungsinstrumente.

Martina Wilde                      Steffen Foede  
Vorstand UNITAS eG

Ulrich Dietel                      Ralf Schädlich  
Vorstand BGL eG

Michaela Kostov                      Wolf-Rüdiger Kliebes  
Vorstand VLW eG

Tobias Luft                      Béla Hambuch  
Vorstand WOGETRA eG