

## WOHNUNGSGENOSSENSCHAFTEN: STUDIE BELEGT EFFEKT DER SOZIALRENDITE

„Wohnungsgenossenschaften stiften einen Nutzen für die Allgemeinheit.“ Prof. Thomas Lenk bringt das Fazit der unter seiner Leitung erarbeiteten Studie zur Sozialrendite auf den Punkt: „Sie erzeugen positive externe Effekte, die über die Versorgung ihrer Mitglieder mit Wohnraum hinausgehen und auch bei der Allgemeinheit wirksam werden. Diese haben wir erstmals beziffern können.“

Das an der Leipziger Universität ansässige Kompetenzzentrum Öffentliche Wirtschaft und Daseinsvorsorge war von der Plattform von Leipziger Wohnungsgenossenschaften „wohnen bei uns“ und vom Verband Sächsischer Wohnungsgenossenschaften mit dieser wissenschaftlichen Untersuchung beauftragt worden. Am Beispiel der vier in der Plattform kooperierenden Genossenschaften konnte die Sozialrendite in belastbares Zahlenmaterial gefasst werden. Mit diesem Begriff ist der Ertrag gemeint, der über die herkömmliche Eigenkapitalrendite hinaus für die Mitglieder und die ganze Stadt erwirtschaftet wird. Für 2009 wurden 2,2 Millionen Euro ermittelt, das sind 6,1 % des Eigenkapitals. Dieser Betrag untergliedert sich in die Mitgliederrendite und den darüber hinausgehenden Effekt für die Allgemeinheit, für welchen 315.000 Euro errechnet wurden. Zu den Mehrleistungen für die Mitglieder gehören beispielsweise Seniorenarbeit, die Schlichtung von Nachbarschaftskonflikten oder die Bereitstellung von Räumen für gemeinsame Aktivitäten von Hausbewohnern, aber auch die Anlage und Unterhaltung von Spiel- und Sportplätzen, Grünflächenpflege und Maßnahmen zur Steigerung des Sicherheitsempfindens. Unter die Sozialrendite im en-



Aufwertungen des Umfeldes, u.a. durch Spielplätze wie diesen an der Krokerstraße, gehören zum Anliegen der Genossenschaften.

geren Sinne fallen die Unterstützung von Sport und Kultur oder die Gesundheitsförderung.

In die Sozialrendite noch nicht eingerechnet sind hingegen die 31 Millionen Euro Auftragsvolumen nebst ihrer begleitenden Sekundäreffekte, die von den Plattformgenossenschaften im Vorjahr außerdem an die regionale Wirtschaft vergeben wurden.

Michaela Kostov, Leiterin der Fachgruppe Sozialrendite in der Plattform, betont: „Durch die Studie wird unseren Mitgliedern verdeutlicht, dass genossenschaftliche Prinzipien wie Selbstverwaltung, Mitgliederdemokratie und Gemeinschaftssinn auch in der Gegenwart keine leeren Worthülsen sind, sondern ihnen tagtäglich nachweislichen Nutzen bringen, der sich sogar in Zahlen ausdrücken lässt. Die Zahlen zeigen zudem, dass Genossenschaften einen wichtigen Faktor für die Kommunen und ihre Entwicklung darstellen.“

### Sehr geehrte Vertreter der Politik und Wirtschaft,

*dass Genossenschaften als Formen gemeinschaftlichen Eigentums nach anderen Maßstäben wirtschaften als private Immobilienunternehmen, ist seit mehr als anderthalb Jahrhunderten bekannt. Mit einer wissenschaftlichen Studie wurde nun anhand der Arbeit der Plattform von Leipziger Wohnungsgenossenschaften belegt, dass nicht nur die Mitglieder einen Mehrwert gegenüber Mietern anderer Unternehmen haben, sondern auch die ganze Kommune. „Sozialrendite statt Gewinnmaximierung“ lautet deshalb das Fazit dieser Untersuchung.*

*Auch beim Engagement der Genossenschaften für einen höheren Satz bei den Kosten der Unterkunft, den die Stadt Empfängern von ALG II gewährt, geht es vor allem um Stadtentwicklung und soziale Verantwortung und erst in zweiter Linie um wirtschaftliche Faktoren. Die gegenwärtige Regelung ist nicht nur für die Betroffenen eine Belastung, sondern auch problematisch für den sozialen Frieden in der Stadt und eine zukunftsfähige Stadtentwicklung, die auf Ausgleich statt Problemviertel setzt.*

*Es gibt also viel zu tun – die Plattform „wohnen bei uns“ wird auch im neuen Jahr ein konstruktiver Partner bei politischen und wirtschaftlichen Themen rund um die Wohnungswirtschaft sein.*



**MICHAELA KOSTOV**  
Vorstand Vereinigte  
Leipziger Wohnungs-  
genossenschaft eG



**WOLF-RÜDIGER KLIEBES**  
Vorstand Vereinigte  
Leipziger Wohnungs-  
genossenschaft eG



**TOBIAS LUFT**  
Vorstand Wohnungs-  
genossenschaft  
Transport eG



**BELA HAMBUCH**  
Vorstand Wohnungs-  
genossenschaft  
Transport eG



**ULLRICH DIETEL**  
Vorstand  
Baugenossenschaft  
Leipzig eG



**RALF SCHÄDLICH**  
Vorstand  
Baugenossenschaft  
Leipzig eG



**H. DIETER THOMAS**  
Vorstand  
Wohnungsgenossenschaft  
UNITAS eG



**MARTINA WILDE**  
Vorstand  
Wohnungsgenossenschaft  
UNITAS eG

# KOSTEN DER UNTERKUNFT BLEIBEN BRENNENDES THEMA



Eine ganzseitige Anzeige der Plattform von Leipziger Wohnungsgenossenschaften in der Leipziger Volkszeitung vom 28. Oktober zu den Kosten der Unterkunft hat viel Aufsehen erregt. Sie bildete den vorläufigen Höhepunkt von Bemühungen seitens der Genossenschaften, zu diesem Thema mit Politik und Verwaltung in einen echten Dialog zu kommen.

Mit Interesse nehmen die Plattform-Genossenschaften zur Kenntnis, dass bezüglich der Kosten der Unterkunft (KdU) für Empfänger von Arbeitslosengeld II nun Bewegung in die Diskussion kommt. Der Satz von 3,85 Euro pro Quadratmeter für den Anteil der Nettokaltmiete an den Kosten der Unterkunft (KdU) in Leipzig ist nach Meinung der Plattform deutlich zu niedrig angesetzt. Zum Vergleich: Im Landkreis Leipziger Land liegt er bei 4,30 Euro, in Dresden bei 4,35 Euro.

Bereits im August versandte die Plattform „wohnen bei uns“ ein Positionspapier zu diesem Thema an die betreffenden Fachbürgermeister und an alle Fraktionen im Stadtrat. Darin wird gezeigt, dass der Satz der Nettokaltmiete entsprechend der lokalen Gegebenheiten bei 4,40 Euro pro Quadratmeter liegen soll. Nur so kann man letztlich vermeiden, dass KdU-Bezieher sich normale Wohnstandards nicht mehr leisten können und in Problemlagen abgedrängt bzw. konzentriert werden – also um die politisch gewollte soziale Durchmischung von Wohnquartieren zu gewährleisten.

In Anbetracht der voranschreitenden Zeit bis zur politischen Entscheidung im Stadtrat und mangelnder Resonanz veröffentlichte die Plattform Kernaussagen des Positionspapiers als Anzeige.

Darin wird auf die Folgen einer Beibehaltung des bisherigen KdU-Satzes verwiesen:

- Nachhaltige Bewirtschaftung und Sanierungen im Sinne verbesserter Energieeffizienz sind für 3,85 Euro Nettokaltmiete nicht realisierbar, so dass es zu den beschriebenen Verdrängungseffekten sozial schwächerer Bewohner kommt.
- Viele Leistungsempfänger müssen zudem auf bis zu 20 % der Wohnfläche und Ausstattungsmerkmale verzichten.
- Mietkosten werden durch die Betroffenen zunehmend aus den Regelsätzen der Lebenshaltung bestritten.

Mittelfristig wird diese Politik zu einer sozialen Segregation, also der Bildung von Armutsquartieren, führen. Dies steht im Widerspruch zu den Zielen der Stadtentwicklung.

Den Genossenschaften bei ihrem Engagement rein wirtschaftliches Kalkül zu unterstellen, verkennt ihren Charakter als Gemeinschaften von Miteigentümern und als gesellschaftliche Kräfte, die traditionell auf sozialen Ausgleich orientieren. Derartige Argumentationen gehen am Kern des Problems vorbei.

Die Plattform sieht deshalb die Notwendigkeit, den Satz der KdU für die Nettokaltmiete anzuhaken und erneuert gleichzeitig ihre Bereitschaft zu Gesprächen mit dem Stadtrat und anderen Entscheidungsträgern.

## KOMMENTAR: SEGREGATION IST GEFAHR FÜR DIE STADTENTWICKLUNG

Die Vermeidung einer räumlichen Entmischung der Stadtbewohner gemäß ihrer sozialen Schichtung, mit dem soziologischen Begriff der Segregation bezeichnet, ist weit mehr als nur ein Problem der gesellschaftlichen Gerechtigkeit. Man muss nicht zwangsläufig an die gewalttätigen Aufstände in der Banlieue von Paris vor fünf Jahren oder manche Berliner Quartiere erinnern, um sich die Tragweite dieser Verdrängungsprozesse vor Augen zu führen. Gegenwärtig wird intensiv über Integration vs. Parallelgesellschaften debattiert. Doch die Ermöglichung von bzw. Forderung nach Teilhabe an allen Sphären des

gesellschaftlichen Lebens berührt nicht allein Migranten, sondern alle Einwohner. Die Herausbildung stigmatisierter Viertel steht dem diametral entgegen. Zugleich unterläuft Segregation alle Bemühungen um eine ausgewogene und nachhaltige Stadtentwicklung. Leipzig hat in den vergangenen zwei Jahrzehnten bemerkenswerte Fortschritte bei der Aufwertung ehemals problematischer Stadtgebiete erreicht. Diese Erfolge werden nicht nur durch die beabsichtigte Kürzung des Förderprogramms „Soziale Stadt“ seitens der Bundesregierung in Frage gestellt, sondern auch durch die zu niedrigen kommu-

nalen Sätze für die Kosten der Unterkunft. Empfänger von ALG II werden zum Umzug in die am wenigsten attraktiven Gebiete gezwungen. Ihre Chancen der Wiedereingliederung sinken damit rapide. Doch auch Gewalt, Drogen- und Alkoholmissbrauch und weitere Probleme steigen und lassen sich durch die räumliche Konzentration für Verwaltung und Hilfsorganisationen immer schwerer eindämmen. Eine zukunftsfähige Stadt ist ohne das unmittelbare Miteinander aller Generationen und sozialen Gruppierungen nicht denkbar.

Ulrich Dietel, Baugenossenschaft Leipzig eG

# STADTUMBAU MIT HÜRDEN

Im „Integrierten Stadtentwicklungskonzept“ (SEKo) werden die Grundlinien der urbanen Entwicklung von Leipzig bis 2020 festgeschrieben. Die Plattform „wohnen bei uns“ unterstützt grundsätzlich die Ziele dieses Konzeptes. Der Stadtumbau im Interesse der Anpassung gewachsener Strukturen an heutige Gegebenheiten steht dabei im Mittelpunkt des Interesses. In Details gibt es aber Korrekturbedarf.

Nach wie vor ist es eine Aufgabe der sogenannten organisierten Wohnungswirtschaft (d.h. kommunale Gesellschaften und Genossenschaften), den Leerstand durch Rückbau zu reduzieren. Andere Eigentümer stellen sich dieser Aufgabe nicht. Für Genossenschaften ist aber jeder Abriss eine Vernichtung von gemeinschaftlichem Eigentum. Ein interner Widerspruch der Richtlinien ist außerdem, dass bei gefördertem Rückbau die frei werdenden Flächen für zehn Jahre blockiert sind, somit nicht für sinnvolle Neubauten zur Verbesserung der Infrastruktur genutzt werden können. Der Gesetzgeber sollte diese widersinnigen Bestimmungen entschärfen.

Zur Lösung dieses Problems liegen Vorschläge der Plattform auf dem Tisch:

- Ein Modell ist die Kompensation von Rückbau durch die Förderung von bedarfsgerechtem Alt- bzw. Neubau in innerstädtischen Lagen im quantitativen Verhältnis 10 zu 1.
- Eine weitere Möglichkeit wäre der Flächentausch, bei dem die Genossenschaften für nicht bebaubare Grundstücke und nicht zu Wohnzwecken geeignete Immobilien Grundstücke mit Entwicklungsbedarf bzw. -potenzial aus städtischem Besitz in anderen Quartieren, ggf. mit Wertausgleich, erhalten.

Beim Umgang mit den Vorgaben des SEKo plädieren die Genossenschaften für eine höhere Flexibilität. Hierbei ist eine zweckdienliche Anpassung der Förderrichtlinien nötig – insbesondere beim Thema Teilrückbau von Wohnungen in sogenannten konsolidierten Gebieten im Stadtteil Grünau. In dem Gebiet möchte die Stadt Funktionalität in der Stadtteilstruktur erhalten, aber Gebäude, die dafür wesentlich sind, können durch die Träger nicht wirtschaftlich betrieben oder saniert werden.

Beim übergreifenden Dialog zum sensiblen Thema Stadtumbau gibt es Reserven in der Effizienz. Wichtig ist, dass die wirklich entscheidenden Interessengruppen zu einem gemeinsamen Standpunkt kommen. Das Gespräch der Plattform mit Baubürgermeister Martin zur Nedden und Karsten Gerkens, Leiter des Amtes für Stadterneuerung und Wohnungsbauförderung, im Juni 2010 war ein Schritt in diese Richtung. Dabei drängt die Zeit, denn bereits 2011 wird sich die Vergabe von Fördermitteln durch Bund und Freistaat Sachsen verringern. Ab 2013 werden noch tiefer gehende Einschnitte erwartet. Die von der Bundesregierung vorgesehene Halbierung der Städtebauförderung Ost stellt die Kommunen vor erhebliche Probleme. Vor diesem Hintergrund erwartet die Plattform von der Stadt eine aktive Mitwirkung an der Umstrukturierung der sächsischen Förderkulisse und bietet ihre aktive Unterstützung an.

## NEUER MIETSPIEGEL IM FOKUS

Die Fachgruppe Mietspiegel der Plattform prüft Handlungsfelder in Vorbereitung der geplanten Überarbeitung des zuletzt 2008 veröffentlichten Mietspiegels der Stadt Leipzig. Im Fokus stehen dabei die zwischenzeitliche Entwicklung der Wohnraummieten und die Einbeziehung weiterer wichtiger Kriterien.

Der Mietspiegel 2008 wurde mit Unterstützung der FH Sachsen-Anhalt nach einem neuen statistischen Verfahren ermittelt, welches eine differenziertere Betrachtung der Wohnwertmerkmale ermöglicht und damit der wachsenden Variabilität des Marktes entspricht. Die Fachgruppe unter Vorsitz von Belá Hambuch plädiert für eine Beibehaltung dieser Methode, empfiehlt aber eine Überprüfung der Merkmale und einige Veränderungen und Ergänzungen. So kann beispielsweise die Berücksichtigung einer seniorengerechten Ausstattung den demografischen Tendenzen Rechnung tragen. Die differenzierte Überprüfung der Merkmale und einige Veränderungen und Ergänzungen hinge-

gen würde einen Schritt in Richtung eines „ökologischen Mietspiegels“ bedeuten. Beispiele dafür erproben Darmstadt, Bochum und seit 2009 auch Berlin. Da es im Moment keinen gültigen Betriebskostenspiegel in Leipzig gibt, ist darüber hinaus zu prüfen, ob eine Neuauflage dieser Erhebung im Rahmen der Erfassungen zur geplanten Neuauflage des Mietspiegels erfolgen sollte.

Ob in den kommenden Jahren ein qualifizierter Mietspiegel mit höherer juristischer Wertigkeit erstellt werden sollte, ist ebenfalls zu prüfen. Die Plattform bietet der Stadt an, sich im Zusammenwirken mit anderen Akteuren des Wohnungsmarktes an der Erstellung zu beteiligen.



## DIE PLATTFORM-TERMINE IM 3. UND 4. QUARTAL 2010 UND 1. QUARTAL 2011

### BISHER:

**Torsten Bonew**, Bürgermeister und  
Beigeordneter für Finanzen

**Uwe Albrecht**, Bürgermeister und  
Beigeordneter für Wirtschaft und Arbeit  
**Martin zur Nedden**, Bürgermeister und  
Beigeordneter für Stadtentwicklung und  
Bau

**Prof. Dr. Thomas Fabian**, Bürgermeister  
für Jugend, Soziales, Gesundheit und  
Schule

**FDP-Fraktion im Stadtrat Leipzig**  
**Bürgerfraktion im Stadtrat Leipzig**  
**SPD-Fraktion im Stadtrat Leipzig**  
**CDU-Fraktion im Stadtrat Leipzig**

**Geschäftsführer Leipziger  
Versorgungs- und  
Verkehrsgesellschaft mbH LVV**

**Geschäftsführer Leipziger  
Verkehrsbetriebe GmbH LV B**

**Geschäftsführer Kommunale  
Wasserwerke Leipzig GmbH KWL**

### ANSTEHEND: 17. JANUAR 2011

**Burkhard Jung**, Oberbürgermeister  
Stadt Leipzig,

**Martin zur Nedden**, Bürgermeister  
und Beigeordneter für Stadtentwicklung  
und Bau und

**Prof. Dr. Thomas Fabian**, Bürgermeister  
und Beigeordneter für Jugend, Soziales,  
Gesundheit und Schule

### 10. FEBRUAR 2011

**Joachim Dirschka**, Präsident der  
Handwerkskammer zu Leipzig

## Plattform geht Kinderpatenschaften ein

Auf Anregung von Sozialbürgermeister Prof. Thomas Fabian geht die Plattform von Leipziger Wohnungsgenossenschaften eine Zusammenarbeit mit dem im Internationalen Bund angesiedelten Verein KiPaLe – Kinderpatenschaften in Leipzig e.V. ein. Anliegen dieser noch ganz jungen Hilfsorganisation ist es, Kindern aus bedürftigen Familien die Teilnahme an sportlichen, kulturellen und anderen gesellschaftlichen Aktivitäten zu ermöglichen. Noch im Dezember 2010 wird mit dem Verein ein Vertrag abgeschlossen, der finanzielle Zuwendungen für situationsbezogene Unterstützungen bedürftiger Kinder vorsieht.



## Fachgruppen der Plattform „wohnen bei uns“

In der Plattform „wohnen bei uns“ kooperieren seit 2009 vier Leipziger Wohnungsgenossenschaften: die Vereinigte Leipziger Wohnungsgenossenschaft eG (VLW), die Wohnungsgenossenschaft Transport eG (WOGETRA), die Baugenossenschaft Leipzig eG (BGL) und die Wohnungsgenossenschaft UNITAS eG (UNITAS).

Mit mehr als 31.000 Wohneinheiten, das sind etwa zehn Prozent aller Wohnungen in Leipzig, bildet die Plattform den größten unabhängigen Wohnungsanbieter in Leipzig. Davon entfallen 9.000 Wohnungen auf die BGL, 8.000 auf die VLW, 7.400 auf die WOGETRA und 6.100 auf die UNITAS. Der Bestand ist auf alle Leipziger Stadtteile sowie Markleeberg, Markranstädt, Schkeuditz, Taucha, Delitzsch und Zwenkau verteilt.

Um die Interessenvertretung der Genossenschaften und ihrer Mitglieder effizient umsetzen zu können, hat die Plattform Fachgruppen gebildet. Ansprechpartner dieser Fachgruppen sind:

- Kosten der Unterkunft: Ullrich Dietel (BGL)
- Ordnung und Sicherheit:  
Hans-Dieter Thomas (UNITAS)
- Versorgungsunternehmen (z.B. KWL,  
Stadtwerke): Wolf-Rüdiger Kliebes (VLW)
- Mietspiegel: Belá Hambuch (WOGETRA)

## ORDNUNG, SICHERHEIT UND WINTER

Im Mai 2010 konstituierte sich die Arbeitsgruppe Ordnung und Sicherheit der Plattform. Neben einem Dialog mit dem Leipziger Polizeipräsidenten Horst Wawrzynski zu Fragen der Kriminalitätsprävention gehört zu den ersten Ergebnissen ein Brunnenponsorring. An der Karl-Liebnecht-Straße / Ecke Richard-Lehmann-Straße wird durch die UNITAS der Betrieb eines Springbrunnens übernommen, wobei durch Umbauten gleichzeitig ein ökonomisch und ökologisch sinnvoller, geschlossener Wasserkreislauf hergestellt wird.

Weitaus schwieriger gestaltet sich die Zusammenarbeit mit der Leipziger Stadtreinigung. In ersten Gesprächen wurde ein Modellprojekt für den Winterdienst an Schwerpunktbereichen mit den Plattformgenossenschaften verabredet. Pünktlich mit Eintritt des Winters waren plötzlich sämtliche Absprachen seitens der Stadtreinigung nicht mehr gültig – mit den bekannten Verhältnissen bei Schnee und Eis. Die Plattform wird sich weiter um dieses Thema kümmern. Der Winter währt bekanntlich noch lang.

### IMPRESSUM

**HERAUSGEBER:** Baugenossenschaft Leipzig eG (BGL), Wohnungsgenossenschaft Transport eG (Wogetra), Wohnungsgenossenschaft UNITAS eG, Vereinigte Leipziger Wohnungsgenossenschaft eG (VLW)  
**REDAKTION:** W&R Media KG **DRUCK:** Maxxprint