

# NEWSLETTER

INFORMATIONEN UND AKTUELLES | AUSGABE 1/2013

WWW.WOHNEN-BEI-UNS.EU



Plattform von Leipziger Wohnungsgenossenschaften

## WOHNUNGSMARKT UND STADTENTWICKLUNG 2013: DIE NEUE ‚WENDE‘ – VON DER KONSOLIDIERUNG ZUM WACHSTUM



Leipzigs Wohnungsmarkt ist in Bewegung. Die Nachfrage steigt, in einzelnen Stadtteilen ziehen die Mieten an und die Zahl der Wohnungsneubauten steigt ebenfalls. Dies alles hat verschiedene Ursachen. Zuerst stellt die erfreuliche Entwicklung ein Ergebnis jahrelanger konsequenter Stadtumbaupolitik dar. Insbesondere die Wohnungsgenossenschaften und die LWB haben mit umfangreichem Rückbau (faktisch ein Substanzverlust für die Unternehmen) den Weg zu einem funktionierenden Wohnungsmarkt mitgegeben. Seit drei Jahren spüren auch die Plattformgenossenschaften, dass in Leipzig die Wohnungsnachfrage durch das Wachstum der Anzahl der Haushalte – über Zuwanderung und soziale Faktoren wie Versingelung – wieder ansteigt. Damit endet auch langsam eine historische

Sondersituation – der massenweise Leerstand von Wohnungen mit übergroßer Auswahl von Wohnraum im Topzustand bei niedrigsten Mieten. Die Folgen der massiven steuer- und abschreibungsinduzierten Bautätigkeit der 90er Jahre an jedem Bedarf vorbei – in Verbindung mit Abwanderung und Deindustrialisierung – sind fast überwunden.

Dennoch stehen in Leipzig ca. 25.000 Wohnungen leer. Allein den Genossenschaften der Plattform fehlen leerstandsbedingte Erlöse von über 10 Mio. Euro p.a. bei einer Leerstandsquote von 10–15%. Unsere Durchschnittsmiete liegt bei ca. 4,50 €/m<sup>2</sup>, ca. 20–25% unserer Neuvertragsabschlüsse erfolgen mit Empfängern von Transfereinkommen (Hartz IV).

(Fortsetzung auf Seite 2)

## DIE WOHNUNGS- UND IMMOBILIENWIRTSCHAFT IST „EN VOGUE“

Seitdem Leipzig wieder wächst wird klar, was vorher als leere Formel schien. Die Wohnungs- und Immobilienwirtschaft schafft die Grundlagen zum Wohnen, Leben und Arbeiten. Entsprechend rückt das Thema in den Fokus. Die Wohnungswirtschaft stellt einen zentralen Faktor dar, um eine soziale Stadt und attraktive Lebensbedingungen zu gewährleisten. Andere Branchensegmente organisieren und begleiten Wirtschaftswachstum und Ansiedlungen. Eine vernünftige Stadtentwicklung ist nur mit der Wohnungswirtschaft zu leisten, Stadtentwicklungskonzepte werden von Immobilieneigentümern in die Wirklichkeit überführt.

Nach den Anpassungsprozessen der letzten zwei Jahrzehnte normalisiert sich der Wohnungsmarkt in Leipzig. Stadt und Bürger erfahren wieder stärker, dass Wohnungen auch ein wertvolles Wirtschaftsgut sind. Es unterliegt ökonomischen Gesetzmäßigkeiten und muss kostendeckend bewirtschaftet werden. Das Spannungsfeld der nächsten Jahre lautet: kluge Stadtentwicklung und energetische Ertüchtigung der Stadt im Abgleich mit wirtschaftlichen Rahmenbedingungen. Diese Aufgabenstellung wird uns die nächsten Jahre begleiten. Sie ist nur im stetigen Dialog aller Beteiligten zu lösen.

**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

**STEFFEN FOEDE**  
Vorstand Wohnungs-  
genossenschaft  
UNITAS eG

**MARTINA WILDE**  
Vorstand Wohnungs-  
genossenschaft  
UNITAS eG

## DIE NEUE ‚WENDE‘ – VON DER KONSOLIDIERUNG ZUM WACHSTUM

(Fortsetzung von Seite 1)

Auch deshalb sehen wir durch die Belegung großer Teile des Leipziger Wohnungsmarktes keine Gefährdungen für einzelne Bevölkerungsgruppen.

Zudem verfügt die Stadt Leipzig im Vergleich zu vielen anderen Großstädten über einen überdurchschnittlich hohen Anteil von kommunalen Wohnungen und hat somit ausreichend Einfluss auf die Entwicklung der Mietpreise und die Versorgung von benachteiligten Bevölkerungsgruppen. Hinzu kommen zusätzlich zum bestehenden Leerstand Neuzugänge von Wohnungen aus der Reaktivierung alter Industrieareale und durch Neubau – geschätzt sind dies pro Jahr mindestens 1.000 Wohnungen. Grundlage dieser Schätzung sind u.a. auch die Ausführungen zu den Potentialen an Wohnbauflächen aus dem STEP.

Deshalb betrachten wir den Ruf nach einer Förderung des Neubaus von Sozialwoh-

nungen sehr zurückhaltend. Um z. B. mit sozialem Wohnungsbau die fortschreitende soziale Entmischung von Quartieren zu bremsen, bedarf es völlig neuer Ansätze als bisher. Die Lösung dieser Probleme lässt sich eher durch eine Subjektförderung nach Bedürftigkeit, also die gezielte Unterstützung Bedürftiger über Kosten der Unterkunft, Wohngeld oder durch eine andere personenkonkrete Unterstützung realisieren. So können bestehende Sozialstrukturen im Quartier bewahrt werden. Und nur so kann eine Nachfrage für die Reaktivierung von hunderten unsanierten Altbauten, die nicht über die Denkmal-AfA für Kapitalanleger vermarktet werden, geschaffen werden. Alle Erfahrungen mit dem Neubau von Sozialwohnungen zeigen zudem, dass durch klassische Objektförderung überhöhte Baukosten, Fehlbelegungen und Beeinträchtigung von Quartiersstrukturen erfolgen.

Die Wohnungsgenossenschaften der Plattform sind zuverlässige und sozial engagierte Bestandhalter. Eine bemerkenswerte Studie

bezzifferte die Sozialrendite unserer Genossenschaften auf jährlich ca. 2 Mio. Euro. Leider fanden wir in der Vergangenheit innerhalb von Stadtentwicklungsprozessen nicht immer ausreichend Gehör. Hier gibt es erste positive Entwicklungen im Zusammenhang mit den STEP Zentren und in Zusammenarbeit mit dem zuständigen Bürgermeister und seinen Amtsleitern.

Vor dem Hintergrund der neuen Entwicklungen am Wohnungsmarkt und vor allem den sozialen Herausforderungen, gewinnt genossenschaftliches Wirtschaften an Aktualität. Die Identität von Eigentümer und Nutzer in einer Wohnungsgenossenschaft führt zu einem hohen Übereinklang von Einwohnerinteressen und Stadtentwicklung. Deshalb halten wir es für wichtig, dass die Stadtpolitik die Entwicklung von genossenschaftlichem Eigentum gezielt unterstützt.

Leipzig steht vor einer neuen Wende, diesmal von der Konsolidierung zum Wachstum. Die Wohnungsgenossenschaften der Plattform „wohnen bei uns“ werden diesen Prozess aktiv begleiten.

## NACH DER OBERBÜRGERMEISTERWAHL: ES GIBT VIEL ZU TUN

Die Plattform von Wohnungsgenossenschaften gratuliert Oberbürgermeister Jung zur Wiederwahl. In seinem Wahlprogramm hat der alte und neue Oberbürgermeister einen Schwerpunktkatalog für die nächste Amtszeit entwickelt. In ihm stellen Wirtschaftswachstum, Stadtentwicklung und die soziale Stadt wichtige Eckpfeiler dar.

Diese programmatischen Schwerpunkte sind ohne die Immobilienwirtschaft, die wichtigste mittelständische Branche Leipzigs, nicht zu realisieren. Bedauerlicher Weise findet sich zudem über die Wohnungsgenossenschaften, Leipzigs mit Abstand größter Wohnungsmarktakteur und soziale Eigentumsform, kein Gedanke.

Vor diesem Hintergrund erwarten wir von unserem Oberbürgermeister:

- die Intensivierung des Dialogs zwischen Wohnungsgenossenschaften und Stadt mit deutlich stärkerer inhaltlicher Ausrichtung
- eine regelmäßige Einbeziehung in die Fortschreibung des Stadtentwicklungskonzeptes

- gezielte Förderung des genossenschaftlichen Wohnens, wie es bereits in anderen Großstädten zur gelebten Praxis gehört, d. h.

- Festschreibung einer prozentualen Quote zur Berücksichtigung von Genossenschaften und Baugemeinschaften bei der Vergabe von städtischen Flächen für Wohnbauprojekte
- damit verbunden die Orientierung von Ausschreibungen städtischer Wohnbauflächen auf beste Konzepte statt höchste Preise
- die volle Übernahme der Genossenschaftsanteile für geringe Einkommensbezieher, um ihnen den Zugang zum genossenschaftlichen Wohnen zu ermöglichen
- eine genaue Prüfung von Handlungsoptionen für den (spekulativen) Fall, dass sich der Wohnungsmarkt kritisch entwickelt: sozialverträgliches Wohnen bedeutet nicht automatisch sozialer Wohnungsbau
- die Subjektförderung Bedürftiger muss Vorrang vor Objektförderung haben. Das

bedeutet z. B. angemessene Wohngeldsätze und ein Sonderwohngeld für Betriebskosten.

Trotz aller Kostenzwänge: Die Effizienzsteigerung und Gewinnmaximierung der kommunalen Betriebe darf nicht allein dem Stadthaushalt zugutekommen. Der städtische Haushalt darf nicht über den Umweg von Energie-, Wasser- und Entsorgungskosten in Form einer zweiten Miete zu Lasten der Bürger saniert werden.

Klar ist natürlich eines – wenn die Wirtschaft brummt, geht es den Leipziguern gut – und damit auch den Wohnungsgenossenschaften. Wirtschaftsförderung und -entwicklung muss oberste Priorität haben. Damit sind wir uns mit dem alten neuen Oberbürgermeister unbedingt einig.

Wir wünschen Oberbürgermeister Burkhard Jung auf diesem Weg viel Kraft und Erfolg für die nächsten sieben Jahre und stehen mit unserer Expertise für die Entwicklung Leipzigs bereit.

## SOZIALRENDITE-STUDIE WIRD FORTGESETZT

Die deutschlandweit einmalige Ermittlung der gemeinsamen Sozialrendite von vier Wohnungsgenossenschaften wird in 2013 fortgeschrieben. Initiiert wurde das Vorhaben 2010 von der Plattform „wohnen bei uns“ und vom Verband Sächsischer Wohnungsgenossenschaften (VSWG). Ziel ist es, die aus der Geschäftstätigkeit der Wohnungsgenossenschaften resultierenden positiven sozialen, wirtschaftlichen und ökologischen Effekte auf das Wohnumfeld und die gesamte Kommune zu beschreiben und zu quantifizieren. „Der nachhaltige Ansatz, den Wohnungsgenossenschaften verfolgen, beinhaltet ein hohes Gewicht sozialer und ökologischer Zielfaktoren, die nicht nur dem Genossenschaftsmitglied selbst, sondern der gesamten Kommune zugutekommen“, so Dr. Oliver Rottmann, geschäftsführender Vorstand des Kompetenzzentrums Öffentliche Wirtschaft, Infrastruktur und Daseinsvorsorge e. V. an der Universität Leipzig.

In der Studie wird unter Leitung von Dr. Rottmann ermittelt, welchen sozialen Mehrwert Wohnungsgenossenschaften im Rahmen ihres Wirtschaftens generieren.

Erstmals erfasst die neue Untersuchung auch ökologische Effekte, die durch Gebäudesanie-

rungen des genossenschaftlichen Wohnungsbestandes in den letzten Jahren erreicht wurden. Die Berechnungen basieren auf einheitlichen Datenermittlungen der sächsischen Genossenschaften initiiert durch den VSWG. Erfasst wird der Energieverbrauch des Gebäudebestandes vor und nach der erfolgten Sanierung. Daraus werden Rückschlüsse auf die erbrachten CO<sub>2</sub>-Einsparungen und damit auf die ökologischen Auswirkungen gezogen.

Berechnet werden gleichzeitig die regional-ökonomischen Effekte der Investitionstätigkeit der Genossenschaften und deren Auswirkungen auf den regionalen Arbeitsmarkt.

„Schon immer, aber besonders in Zeiten knapper Kassen, sind Wohnungsgenossenschaften ein verlässlicher Partner der Kommunen und ein wichtiger Faktor zur Entlastung kommunaler Haushalte. Insgesamt verweist die erwirtschaftete Sozialrendite auf die Aktualität des genossenschaftlichen Gedankens. Denn die Sozialrendite äußert sich auch und gerade in sozialen Belangen. Die sächsischen Wohnungsgenossenschaften haben damit eine stark wachsende Bedeutung für das soziale Leben in den Städten und Kommunen. Deshalb sind sie auch wichtige Partner für die

Politik und tragen dazu bei, Städte und Gemeinden im Freistaat Sachsen zum attraktiven Lebensstandort zu machen“, so Dr. Axel Viehweger, Vorstand des Verbandes Sächsischer Wohnungsgenossenschaften e. V. (VSWG).

Mit der Studie werden die Ergebnisse für die Wirtschaftsjahre 2010, 2011 und 2012 ermittelt. Aufbauend auf die bereits vorliegenden Werte von 2009 kann dann erstmalig über einen Zeitraum von vier Jahren das Engagement der vier Leipziger Plattformgenossenschaften dargestellt werden.

Die „Studie zur Sozialrendite von Wohnungsgenossenschaften“ wurde im Jahr 2011 mit dem „DW-Zukunftspreis der Immobilienwirtschaft“ ausgezeichnet. Die Ehrung der Fachzeitschrift „DW Die Wohnungswirtschaft“ und der Aareon AG gilt als bedeutendste Auszeichnung der Branche. Als Begründung wurde unter anderem das Zusammenwirken der vier Leipziger Wohnungsgenossenschaften angeführt. Hervorgehoben wurden zudem der wissenschaftliche Anspruch der Studie und die Vermittlung genossenschaftlicher Werte in der Öffentlichkeit.

Siehe auch: [wohnen-bei-uns.eu/pages/projekte/uebersicht-projekte/studie-zur-sozialrendite.php](http://wohnen-bei-uns.eu/pages/projekte/uebersicht-projekte/studie-zur-sozialrendite.php)

## KOOPERATION ZWISCHEN STADTWERKEN LEIPZIG UND DER PLATTFORM LEIPZIGER WOHNUNGSGENOSSENSCHAFTEN

Mit einem Vertrag über die Lieferung von Wärme, Gas und Strom intensivieren die Stadtwerke Leipzig und die Plattform der Leipziger Wohnungsgenossenschaften ihre Zusammenarbeit.

Auf Grundlage der bedarfsgenauen Analyse der Genossenschaften erstellten die Stadtwerke ein darauf zugeschnittenes Angebot. Ziel dieser einmaligen Kooperation ist es, stabile Konditionen für eine umweltfreundliche Energieversorgung zu sichern.

Bei dem vertraglich festgehaltenen Tarif profitieren die Wohnungsgenossenschaften von sinkenden Preisen für Strom und Gas an der Börse, durch die vereinbarte Preisobergrenze ist ein Risiko ausgeschlossen.



Thomas Prauße, Vorsitzender der Geschäftsführung der Stadtwerke Leipzig, (li.) und Wolf-Rüdiger Kliebes, Vorstand VLW, (r.) beim Pressetermin anlässlich der gemeinsamen Marketingkampagne von „wohnen bei uns“ und den Stadtwerken Leipzig.



wohnen  
bei uns

Plattform von Leipziger Wohnungsgenossenschaften

# GENOSSENSCHAFTEN ENGAGIEREN SICH FÜR JAHRHUNDERTEREIGNIS



v.l.n.r.: Tobias Luft (Wogetra), Falk Elstermann (naTo), Michaela Kostov (VLW), OBM Burkhard Jung, Ralf Schädlich (BGL), Ullrich Dietel (BGL), Steffen Foede (UNITAS), Wolf-Rüdiger Kliebes (VLW)

Die Plattform von Leipziger Wohnungsgenossenschaften „wohnen bei uns“ wird in 2013 das für Leipzig so bedeutsame Doppeljubiläum „200 Jahre Völkerschlacht – 100 Jahre Völkerschlachtdenkmal“ aktiv mitgestalten.

Bereits im letzten Jahr ist die Entscheidung gefallen, das Kunst- und Theaterprojekt IMAGINE EUROPE mit insgesamt 40.000 EURO zu unterstützen. Insgesamt werden im Rahmen des Projektes zehn soziokulturelle Aktivitäten zu einer breiten Bürgerbeteiligung führen.

„Der Kunst gelingt es besser als Wissenschaft und Politik, Menschen emotional zu berühren, deshalb hat uns die einzigartige Projektidee, künstlerische Spitzenleistungen und soziokulturelle Arbeitsformen mit einem hohen Maß an Bürgerbeteiligung zu verbinden, sofort begeistert“, so Michaela Kostov, Vorstand der Vereinigten Leipziger Wohnungsgenossenschaften VLW eG.

Im Zeitraum von Juni bis Oktober 2013 werden zum Beispiel die Genossenschaftsmitglieder der vier Plattformgenossenschaften eingeladen, an einem einzigartigen Chorprojekt mitzuwirken.

In vier Leipziger Stadtteilen finden Menschen aller Altersgruppen zusammen, um in einem „Europa-Chor“ gemeinsam zu singen. Das Thema „Europa“ steht im Mittelpunkt dieses Chorprojektes. Unser Europa – mit all seinen Konflikten und Gemeinsamkeiten in Gegenwart und Vergangenheit, mit dem Spannungsfeld noch immer bestehender Vorurteile und schon gelebtem Miteinander. Die ausgewählten Chor-Lieder werden durch ihre Bekanntheit und Inhalte Emotionen berühren. Sie werden den „Europa-Gedanken“ aufnehmen und weitertragen.

Die vier „Stadtteil-Europa-Chöre“ werden unter Leitung der erfahrenen Chorleiterin Regina Kolb (Dipl.-Musikerin, Sängerin) zwei bis drei Lieder proben.

Zum Finale werden sich diese vier Chöre zu einem – dem „IMAGINE EUROPE-CHOR“ – zusammenschließen. Alle, die in diesem Chor beim spektakulären Auftritt im Rahmen der Festveranstaltung des Doppel-Jubiläums dabei sein werden – erleben hier Unvergessliches und Einmaliges.

Zeitgleich ist auch die Beteiligung der Genossenschaftsmitglieder an der Gestaltung des größten Fliesengemäldes Leipzigs geplant.

*Mehr dazu lesen Sie in der Ausgabe 2/2013*

# UNTERSTÜTZUNG DER KINDERPATENSCHAFTEN AUCH IM JAHR 2013

Wie in den vergangenen Jahren wird auch dieses Jahr die Zusammenarbeit von „wohnen bei uns“ mit den vom Internationalen Bund getragenen Kinderpatenschaften fortgesetzt. Unterstützt werden Bildungs- und Freizeitangebote für Kinder aus Familien, denen aus finanziellen Gründen die Teilnahme am kulturellen Leben in dieser Form nicht möglich ist.

Mit einer Spende von 5.000 Euro werden drei konkrete Projekte unterstützt:

- gesundheitsfördernde Angebote für sozial schwache Kinder und Jugendliche in der offenen Kinder- und Jugendarbeit
- Fotoprojekt „Mein Stadtteil und ICH“
- erlebnispädagogische Projekte für Förder-, Mittel- und Grundschüler/innen

In den letzten Jahren konnten bereits zahlreiche Vorhaben der „Kinderpatenschaften Leipzig“ realisiert werden.

Die Unterstützung dieser Projekte ist Teil des sozialen Engagements, das zum traditionellen Selbstverständnis der Plattform von Leipziger Wohnungsgenossenschaften gehört.

## 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