

Leipzig, im Januar 2025

Handlungsfelder Wohnungsgenossenschaften/ Stadt Leipzig

1. Mietspiegel

Die Leipziger Wohnungsgenossenschaften begrüßen die jüngste Ankündigung der Stadt Leipzig, einen neuen Mietspiegel zu erstellen, die Erhebung dazu bis zum 31.12.2024 abzuschließen und im Frühjahr 2025 einen entsprechenden Stadtratsbeschluss herbeizuführen. Selbstverständlich werden wir Wohnungsgenossenschaften unseren Beitrag im Zusammenhang mit der Datenerhebung leisten.

Ein qualifizierter, realistischer und rechtssicherer Mietspiegel für Leipzig ist dringend erforderlich, denn die im aktuellen Mietspiegel 2022 verzeichneten Mietpreise und Bewertungskriterien sind angesichts anhaltender Inflation und gestiegener Baupreise nicht plausibel. Es ist nicht nachvollziehbar, dass für einen erheblichen Anteil der Wohnungen aktuell niedrigere Werte ausgewiesen werden als im Vorgängerdokument, obwohl die Mieten nachweisbar gestiegen sind. Bei einigen Wohnungsgenossenschaften liegen die derzeitigen Vergleichsmieten in bis zu 50 Prozent der Bestände (Platte, Altbau, Q6, 60er Jahre) sogar unter den Werten vom Jahr 2020. Dies ist angesichts von seitdem durchschnittlich 6 Prozent Inflation, neuen Mindestlöhnen und weiter gestiegenen Dienstleisterpreisen fragwürdig.

Die Wohnungsgenossenschaft Unitas beispielsweise ermittelte stichprobenartig für zufällig über das gesamte Stadtgebiet ausgewählte Wohnungen diverser Bautypen, dass für bezugsfertig und einfach zu sanierende Wohnungen die Mietansätze im aktuellen Mietspiegel 7 bis 9 Prozent **unter** dem Mietspiegel 2020 liegen. Dies bei deutlich gestiegenen Bau- und Instandhaltungspreisen – sie stiegen von 2020 auf 2023 um über 160% (also über 50% im Schnitt jedes Jahr!). Im Ergebnis können die Wohnungen nicht saniert werden. Notwendige energetische Ertüchtigungen sind nicht wirtschaftlich nicht darstellbar.

Der Mietspiegel bildet die Basis zur Bemessung von Mietpreisbremse und Kappungsgrenzen. Mit dem Herunterrechnen der ortsüblichen Vergleichsmiete werden Mietanpassungsmöglichkeiten beschränkt – bei deutlich steigenden Kosten!

Eine unrealistische, niedrige Bewertung der Mietentwicklung hat gravierende Folgen für uns als soziale Vermieter. Sie beeinträchtigt die Möglichkeiten, erforderliche Instandhaltungsmaßnahmen, Projekte für klimaertüchtigte Gebäude sowie Kapitalbildung für Neubau umzusetzen. In einem solch begrenzten Handlungsrahmen können letztendlich nur noch unabweisbare Reparaturen ausgeführt werden.

Das Mietniveau der Leipziger Wohnungsgenossenschaften ist vergleichsweise niedrig und - beabsichtigt - günstig. Darauf aufbauend hat die mietpreisreduzierende Auswirkung des (nicht plausiblen) aktuellen Mietspiegels in Kombination mit begrenzter Mietanpassungsmöglichkeit durch die Mietpreisbremse in ersten Fällen bereits dazu geführt, dass Förderbescheide zurückgegeben werden mussten; denn in der faktischen Situation wird die Inanspruchnahme von Fördermitteln unwirtschaftlich. Die Wohnungen gingen/gehen ohne Belegungsbindung an den Markt.

2. Grundsteuer

Voraussichtlich im Herbst 2024 wird der Stadtrat eine neue Hebesatzung verabschieden. Die Stadtverwaltung hat versichert – wie vom Gesetzgeber als Maßgabe auch kommuniziert – eine Aufkommensneutralität nach Inkrafttreten der Grundsteuerreform zu gewährleisten. Dadurch sollen die Kosten des Wohnens nicht noch weiter steigen; insbesondere vor dem Hintergrund, dass die „zweite Miete“ durch die Erhöhung von gebührengelassenen Leistungen (Bsp. Wasserkosten, Abfallentsorgung etc.) deutlich steigen wird.

Aus Sicht der Leipziger Wohnungsgenossenschaften ist es erforderlich, die Hebesätze adäquat anzupassen. Aktuell kommt es in Einzelfällen zu einer deutlichen Erhöhung der Grundsteuer.

So werden beispielsweise für die Grundstücke der VLW die erkennbaren Folgen der Grundsteuerreform, den aktuellen Hebesatz unterstellt, dem von der Politik postuliertem Ziel der Aufkommensneutralität weitgehend gerecht. Allerdings stehen reduzierten Grundsteuern für diverse Grundstücke (bis ca. 30 % im Einzelfall) auch deutlich höhere Grundsteuern für andere Grundstücke (bis ca. 50 % im Einzelfall) entgegen.

Nicht wenige Mitglieder und damit Bürger der Stadt werden also trotz durchschnittlicher Aufkommensneutralität tatsächlich durch höhere Grundsteuern belastet, ohne dass die Wohnungswirtschaft ausgleichend eingreifen kann.

3. Erhaltungssatzungen

Erhaltungssatzungen sind ein kommunalpolitisches Instrument, das die Zusammensetzung der gebietsansässigen Wohnbevölkerung aus besonderen städtebaulichen Gründen schützen soll.

Diesen grundsätzlich richtigen Zielen stehen in Leipzig regulatorische Ausprägungen und Anwendungspraxis durch die Verwaltung entgegen. Diese Handlungsweise betrifft Interessen

prioritärer, wachsender Leipziger Bedarfsgruppen mit wenig Einkommen: Senioren und Familien.

Das im Juni 2024 vom Rat beschlossene Wohnungspolitische Konzept/Fortschreibung 2023 analysiert u.a. Stand und Prognose zu Altersstruktur und Nachfragegruppen. Die Leipziger Wohnungsgenossenschaften sind gewillt, wesens- und satzungsgetreu die Ziele der Stadt Leipzig für bezahlbares Wohnen zu unterstützen. Allerdings erfordert das aus Sicht der Wohnungsgenossenschaften auch eine flexiblere Handhabung von Erhaltungssatzungen durch die Verwaltung. Neue sollten vermieden werden, damit die Leipziger Wohnungsgenossenschaften als soziale „Hausnummer“ auf dem Leipziger Wohnungsmarkt bedarfsgerecht im Sinne von Leipziger Einwohnerschaft agieren können.

Im o.g. Ratsbeschluss wird das Thema altersbedingte Haushaltsverkleinerung angesprochen. Stark nachgefragte und dringend benötigte kleinere Wohnungen für Senioren bzw. Mobilitätseingeschränkte bedürfen zentraler Ausstattungselemente wie Balkonanbauten mit einer Größe über 5 qm, Sicherheit gebende Technik wie Gegensprechanlagen mit Videofunktion sowie Aufzugseinbauten. Solche Nutzungselemente ermöglichen den Verbleib in vertrauter Umgebung und entgegen Gentrifizierung.

Die Verhinderung von Wohnraumzusammenlegung führt dazu, dass nicht zeitgemäße Grundrisse konserviert und Familien keinen geeigneten Wohnraum finden. Unberücksichtigt bleibt dabei auch das Preisgefüge für Wohnungen: Einzelwohnungen kosten mehr Quadratmeter-Miete. Drei kleine Wohnungen auf gleicher Fläche haben höhere Quadratmeter-Preise als zwei zusammengelegte größere Wohnungen. Die Satzungen verhindern hier und beteiligen sich an einem Preisauftrieb.

Wir erwarten – wie ursprünglich zugesagt –, dass die Stadt Leipzig Kriterien aus den Erhaltungssatzungen im Konfliktfall flexibel, lebensorientiert und pro sozialem Handlungsziel auslegt.

4. Zweckentfremdungsverbotssatzung der Stadt Leipzig

Auf Basis von Landesgesetzgebung vom Februar 2024 hat der Stadtrat im August 2024 eine eigene Zweckentfremdungsverbotssatzung beschlossen. Die Satzungsintention bezieht sich auf die missbräuchliche touristische Vermietung von Wohnraum und spekulativen Leerstand.

Einige Leipziger Wohnungsgenossenschaften verfügen über wenige Gästewohnungen in ihrem Bestand – nicht als Geschäftsfeld, sondern als Begleitung von sozialer Idee und Miteinander in Genossenschaften. Wir gehen davon aus, dass die Stadtverwaltung in diesen marginalen Fällen lebensorientiert, pragmatisch und mit Ermessensspielraum handelt, sollten Hinweise darauf eintreffen.

5. Kostenverantwortung der Stadt Leipzig

Die Stadt Leipzig hat eine Eigentümerstellung bei den kommunalen Ver- und Entsorgungsunternehmen. Jede Gebührenentwicklung fließt in die „2. Miete“ ein. Für größtmögliche Kosten- und Informationstransparenz schlagen wir Wohnungsgenossenschaften vor, dass notwendige Gebührenerhöhungen, deren Ursachen sowie deren Einfluss auf die Warmmiete künftig gemeinsam mit der Stadt Leipzig kommuniziert werden. Somit mindert sich die unfreiwillige und lapidar zugewiesene Rolle der Wohnungsgenossenschaften - einem wichtigen sozial orientiertem Vermieter in der Kommune - als Überbringer der schlechten Botschaft in Form der Nebenkostenabrechnung.

Die Fernwärmeumstellung wird im o.g. Ratsbeschluss ebenfalls thematisiert. Diese bedeutet eine große Herausforderung an die Wohnungswirtschaft. Deshalb ist es notwendig, gemeinsam mit Verwaltung und kommunalen Unternehmen die dafür anstehenden Kosten zu betrachten. Kommunalpolitische, also strategische Ziele müssen mit strategischen Partnern diskutiert und ausgewertet werden auf Handlungsbedarf und -möglichkeiten.

Der Stadt Leipzig muss aus unserer Sicht daran gelegen sein, auf sämtliche, das gesetzliche Mindestmaß übersteigende Beschlüsse, Festlegungen und Satzungen zu verzichten, um dadurch steigende Wohnkosten (Nettomiete und Betriebskosten) zu vermeiden bzw. unseren genossenschaftlich-unternehmerischen Handlungsspielraum nicht über Gebühr zu beschränken.

Insofern begrüßen wir den Stadtratsbeschluss vom 13. Juli 2022, alle Auswirkungen städtischer Entscheidungen auf bezahlbares Wohnen zu prüfen (VII-A-06963). Dem elektronischen Ratssystem ist zu entnehmen, dass nun diese Prüfung vorgenommen wird. Jedoch wäre es vorteilhaft, das zugrundeliegende Prüfschema (s. auch Antwort zur Anfrage - VII-F-08170-AW-01) zu kennen. Hier könnten zum Beispiel alle einschlägigen Vorlagen im Vorlauf in Arbeitsgruppen von Verwaltung und Wohnungswirtschaft diskutiert und Folgekosten praxisnah ermittelt werden.

Die Leipziger Wohnungsgenossenschaften bieten an, als Sachverständige im Zeitweiligen beratenden Ausschuss Wohnen mitwirken.

6. Effizientes, lösungsorientiertes Verwaltungshandeln

Das Leipziger Bündnis für bezahlbares Wohnen, an dem die Wohnungsgenossenschaften beteiligt sind, forderte eine bessere Kooperation Verwaltung/Wohnungswirtschaft, damit Planungs- und Genehmigungsverfahren beschleunigt werden. Unsere Erwartung richtet sich an die neue Stelle „Koordination Wohnungsbau“ beim Amt für Wohnungsbau und Stadterneuerung sowie an ein regelmäßiges, gut getaktetes Format Wohnungsbaukonferenz.

Uns ist die Gestaltungs- und Entscheidungshoheit des Stadtrats bewusst, aber auch er steht in der Verantwortung, bezahlbares Wohnen zu ermöglichen. Deshalb sollte – wo immer möglich – nach § 534 BauGB gebaut werden können. Vorhabenbezogene Baupläne mit parteipolitisch überzogenen Vorstellungen verzögern, verhindern und verteuern. Ohne Maß und Mitte wird die gemeinsame Vision eines „Leipzigs für alle“/„Unser Auftrag. Euer Zuhause“ nicht realisierbar sein.

Die Leipziger Wohnungsmarktakeure brauchen dringend transparentes, zügiges Verwaltungshandeln zu Bauanträgen. Hier muss die Vollständigkeit der Antragsunterlagen entweder unverzüglich bestätigt oder innerhalb von 14 Tagen nach Antragseingang über noch fehlende Unterlagen informiert werden.

Im Sinne von neuem und zu erhaltendem bezahlbaren Wohnraum möchten wir anregen, dass Ermessensspielräume vor und während Genehmigungsverfahren genutzt werden.

Bezahlbaren Wohnraum zu schaffen, bedarf gemeinsamer Anstrengung. Ein Problem stellt die Überbauung von Freiflächen in Großwohnsiedlungen dar. Wohnungsgenossenschaften verfügen dort über große Bestände. Wir erwarten ab sofort ein kompromissbereites Agieren von Stadtverwaltung und kommunalen Unternehmen bei Baugrundbereinigungen und Leitungsverlegungen. Einmal getroffene Aussagen bzw. Protokolle müssen verlässlich und belastbar sein. Die Stadtverwaltung gewährleistet zudem einheitliche Entscheidungen bei vergleichbaren Sachverhalten.

Interventionen in Planungs- und Genehmigungsverfahren mit dem Ergebnis unverhältnismäßiger, kostentreibender Klima- und Umweltauflagen belasten unsere sozial orientierte Immobilienwirtschaft. Das umfangreiche und Stadtteil reparierende Sanierungsvorhaben Kleisthöfe der VWL musste eine Kostensteigerung von ca. 1 Mio. EUR tragen wegen einer halbjährigen Verzögerung aus einer umweltrechtlichen Forderung. Die für das zu revitalisierende Quartier erforderlichen 100 Stellplätze als Voraussetzung für die Vermietung von 130 neuen genossenschaftlichen Wohnungen stand zuletzt ein höhlenreicher Baum im Weg. Das halbe Jahr Projektverzögerung resultierte aus der anwaltlichen Hilfe, letztendlich die Forderung auszuräumen.

Ebenfalls problematisch sind im Vergleich zur Praxis in anderen sächsischen Großstädten und den vorhandenen Spielräumen überzogene Forderungen aus der Branddirektion. Selbstverständlich – aber gemeinsam verw. Nicht mehr als erforderlich zum Beispiel bei der Besicherung und ein wohnungsbaufreundlicher Umgang mit Rettungswegen.

Seitens der Stadt wird sehr viel Geld für Unterkünfte bzw. Wohnungsnotfallhilfe ausgegeben. Mit der wachsenden Anzahl psychisch erkrankter Mieter und deren Störpotenzial auf einvernehmliche Nachbarschaft werden wir als Wohnungsgenossenschaften zunehmend allein gelassen – trotz vieler kommunaler Sozialdienste, die theoretisch dafür zuständig wären. Wir empfehlen mehr Mitteleinsatz für Prävention z. B. bei drohender

Wohnungslosigkeit wegen Mietrückständen und sozialen Auffälligkeiten. Eine stärkere Prävention würde bei den Betroffenen die Wohnungsnotfallhilfe überflüssig machen.

7.Digitalisierung

Das Digitalisierungsniveau der Verwaltungsarbeit und der städtischen Dienstleister stellt ein grundlegendes, allen Seiten Zeit und Ressourcen abverlangendes Problem dar. Aus Sicht der Wohnungsgenossenschaften müssen vor allem funktionierende Schnittstellen zu den ERP-Systemen der Kunden bei allen Dienstleistungen der Stadt und bei Rechnungslegungen sowohl durch die Stadtverwaltung als auch durch die kommunalen Unternehmen geschaffen werden. Die Wohnungsgenossenschaften sind im Rahmen ihrer Möglichkeiten hierzu absolut kooperationsbereit.