



## Das 5-Punkte-Programm für bezahlbares Wohnen der Leipziger Wohnungsgenossenschaften

### 1. Mieten sichern durch Wohnkosten senken – Möglichkeiten der Stadt nutzen

Hauptkostentreiber der Leipziger Wohnkosten sind insbesondere auch Nebenkosten und Umlagen externer Kosten– allen voran Heiz- und Stromkosten, Müllgebühren, Abgaben, Steuern.

Die Stadt muss alle ihr zur Verfügung stehenden Mittel nutzen, um diese Kosten zu senken bzw. deren Anstieg zu begrenzen und damit die Leipziger Mieter entlasten bzw. nicht weiter belasten. Dies ist bereits in den „Zielen und Handlungsschwerpunkten 2030 – Leipzig wächst nachhaltig!“ unter dem Ziel „bezahlbares Wohnen“ festgelegt. Bisher wird im öffentlichen Diskurs jedoch ausschließlich die Immobilienbranche mit Blick auf die Netto-Kaltmiete in die Pflicht genommen.

Die Forderung der Leipziger Wohnungsgenossenschaften lautet:

- Aufbau einer gemeinsamen Arbeitsgruppe Wohnkosten von Immobilienwirtschaft und Stadt, die
  - alle Wohnkostenfaktoren im Einflussbereich der Stadt bzw. städtischen Unternehmen identifiziert, berechnet und entsprechend beeinflusst
  - alle Stadtratsvorlagen bzw. Anträge auf Wohnkostenrelevanz / bezahlbares Wohnen prüft und bewertet
- Verknüpfung der IT-Lösungen der L-Gruppe und der Stadt Leipzig mit den von der Wohnungswirtschaft angewendeten IT-Lösungen zur Reduzierung der Verwaltungskosten

### 2. Preiswertes Wohnen sichern – Sanierung fördern

Die Leipziger Genossenschaften gehören zu den preiswerten Anbietern in Leipzig. Die überwiegende Anzahl genossenschaftlicher Wohnungen liegen im Mietpreis deutlich unter den 6,50 Euro/m<sup>2</sup> Mietkosten, welche für geförderter Neubauwohnungen verlangt werden.



Die anstehende zweite Sanierungswelle in den um die Jahrtausendwende (teil)sanierten Wohnungen würde ohne adäquate Förderinstrumente viele dieser noch preiswerten Wohnungen verteuern. Die Stadt muss sich deshalb für Fördermittel des Bundes und des Landes einsetzen, um diese weit überwiegend bewohnten Wohnungen auch nach der erneuten Sanierung und Anpassung an die Erfordernisse der nächsten Dekaden preiswert zu halten und somit für die derzeitigen Bewohner zu erhalten.

Mit der bisherigen Fokussierung auf Objektförderung können soziale Strukturen in Stadtbezirken nur unzulänglich gesichert werden. Zum einen reichen die Fördermittel nicht für einen umfangreichen Sozialwohnungsneubau, zum anderen fehlt es in vielen Quartieren an Standorten für neue Sozialwohnungen. Deshalb ist eine stärkere Verzahnung von Objektförderung und begleitender Subjektförderung nötig.

Die Leipziger Wohnungsgenossenschaften fordern daher einen Paradigmenwechsel in der Förderpolitik

- Bestandsförderung statt Neubauförderung
  - Erarbeitung eines gemeinsamen Förderkonzeptes zur Vorlage beim SMI resp. den verantwortlichen Gremien im Sächsischen Landtag
  - insb. Prüfung der Möglichkeit einer Modifikation der entsprechenden Förderrichtlinien
  - gemeinsames Eintreten für erhöhte Fördermittelzuweisungen durch den Freistaat Sachsen
- Verzahnung von Subjekt- und Objektförderung sowie Stärkung existierender Instrumente der Subjektförderung
  - bedarfsgemäße Erhöhung des KdU-Satzes der Stadt Leipzig
  - gemeinsames Eintreten zur Erhöhung von Wohngeld
  - einkommensabhängige Subjektförderung ohne Mitnahmeeffekte

### **3. Mietsteigerung bremsen - Nachfragedruck durch Quartiersentwicklung senken**

Wo es voll ist – ist es voll. Preise – auch Mietpreise – sind ein Indikator von Nachfrage. Die anhaltende Nachfrage in bereits attraktiven Stadtteilen treibt die Mietpreise – währenddessen in anderen Stadtteilen Leerstände und niedrige Mieten existieren. Diese Stadtteile und deren Potentiale werden aus dem öffentlichen Diskurs meist ausgeblendet.



Erhöht man in bereits stark nachgefragten Lagen die Attraktivität weiter, z.B. durch Sozialwohnungsbau – führt dies zu weiterhin erhöhter Nachfrage in dieser Lage und stabilisiert das hohe Mietniveau sogar.

Leipzig muss deshalb in allen Stadtteilen attraktiv gemacht werden. Dadurch wird sich die Wohnungsnachfrage auf neue Lagen verteilen und bremst so den Mietanstieg in den überhitzten Lagen. Vor allem aber wird auf diese Weise die Entstehung sozialer Brennpunkte in benachteiligten Quartieren (Banlieue-Effekt) verhindert. Diese Entwicklung droht Leipzig an vielen Stellen durch den im Gang befindlichen Wegfall bzw. Tod der DDR-doppelverdiener-Haushalte mit ihren auskömmlichen Renten.

Die Forderung der Leipziger Wohnungsgenossenschaften lautet:

- Konzentration aller Ressourcen auf Quartiers- und Stadtteilentwicklung bisher benachteiligter Stadteile, konsolidierte Stadteile bedürfen keiner Förderung
  - echte und ganzheitliche Quartiersentwicklung, weg von allein sozialen und kommunikativen Maßnahmen
  - entsprechende Festschreibung in INSEK und STEK
  - Aufbau gemeinsamer und interdisziplinärer Arbeitsgruppen von Verwaltung, Eigentümern und Entwicklern für frühzeitige Einbeziehung und gemeinsame Abstimmung
- Erarbeitung eines flexiblen Förderinstrumentariums, das eine Aufwertung der Quartiere bei gleichzeitig sozialer Stabilität gewährleistet. Dazu bedarf es u.a. folgender Bausteine:
  - Modernisierung im Bestand
  - Neubau, sowohl im Lückenschluss als auch als Ersatzneubau
  - dazu kann in Einzelfällen ein (Teil-)Rückbau erforderlich sein
  - Wohnumfeldgestaltung (Spielplätze, Grünflächen, Abstellflächen für (e)Fahrräder/ Kinderwagen/Rollatoren, Ladeinfrastruktur, Begegnungsflächen, etc.)
  - Nachhaltigkeit und Klimaschutz (auch Dach- und Fassadenbegrünungen, Regenwasserbewirtschaftung, etc.)
  - neue Wohnkonzepte für Jung und Alt (Wohngruppen, Tagespflegen, etc.)
  - Mobilität (Quartiersbusse, Schaffung von Haltestellen, etc.)
  - Digitalisierung (Breitband, 5G, etc.)
  - innovative Projekte, die zu einer Entspannung des Leipziger Wohnungsmarktes beitragen können



#### **4. Gentrifizierung und Mietsteigerung durch Erhaltungssatzung stoppen**

Gut gemeint ist nicht gut gemacht. Paradoxer Weise bewirken die restriktiven Leipziger Erhaltungssatzungen das Gegenteil ihrer beabsichtigten Preisdämpfungs- und Stabilisierungswirkung.

Die nicht mehr mögliche – auch geringste (!) - Anpassung von Wohnraum an zeitgemäße und zukunftsorientierte Bedürfnisse führt zur faktischen Verdrängung eingesessener Mieter durch mangelnde Funktionalität der Wohnung. Ältere können obere Etagen nicht mehr erreichen (kein Aufzugseinbau) bzw. die Wohnung nicht mehr nutzen, weil ein seniorengerechter, barrierearmer Umbau inklusive eines den Garten im Alter ersetzenden Balkons nicht erfolgen kann. Familien können Wohnungen nicht nutzen, weil dysfunktionale Grundrisse nicht angepasst werden dürfen.

Diese faktische Verdrängung führt wiederum zum Ausweichen auf bereits durchsanierte, attraktivere, funktionalere Wohnungen. Diese befinden sich i.d.R. in den bereits stark nachgefragten Lagen und erhöhen dort Nachfragedruck und Mieten.

Die Forderung der Leipziger Wohnungsgenossenschaften lautet:

- Stopp, Entschärfung und Zurücknahme überspitzter Erhaltungssatzungen
  - Verzicht auf die Ausweitung von Erhaltungssatzungen auf weitere Stadtgebiete, Rücknahme bereits aufgestellter Satzungen
  - flexible Handhabung der Satzung bei Genehmigungsprozessen durch die Stadtverwaltung
  - Aufbau einer Clearingstelle für Konfliktfälle

#### **5. Bedürftigen helfen – Unterstützungssysteme aufbauen**

Die Leipziger Wohnungsgenossenschaften erbringen umfangreich Sozialarbeits- und Betreuungsleistungen, die weit in eigentlich kommunale und staatliche Aufgabenfelder hineinreichen.

Selbst sie können jedoch nicht den Betreuungsaufwand für in ihrer Sozialkompetenz eingeschränkte Personen und Gruppen mit Zugangsschwierigkeiten zum Wohnungsmarkt leisten. Dies ist eine essenzielle Aufgabe der Stadt resp. des Sozialamtes. Hier fehlt es an Ressourcen bzw. es mangelt an teilweise an Qualität der Betreuung – diese ist oft sogar Teil des Problems, statt Lösung.



Ebenso wenig darf deshalb die Existenz von nichtversorgten Wohnungssuchenden mit Marktzugangsschwierigkeiten als ein Argument für einen angespannten Wohnungsmarkt missbraucht werden, sie ist vielmehr Indiz für eine angespannte Betreuungssituation.

Die Forderung der Leipziger Wohnungsgenossenschaften lautet:

- Ausbau und Stärkung der Hilfsangebote für Bedürftige
  - Aufstockung der Kapazität und Qualität der Betreuung durch die Stadtverwaltung
  - Integration und Stärkung aller Betreuungsstrukturen außerhalb der Stadtverwaltung
  - laufende Abstimmung mit der Wohnungswirtschaft
- Förderung von ‚Kümmerern‘ bei den Großvermietern der Stadt; dabei soll die Nähe und das Vertrauensverhältnis genutzt werden, um frühzeitig soziale Schwierigkeiten oder neue Wohnbedarfe zu antizipieren.

gez. die Vorstände der Leipziger Wohnungsgenossenschaften:

BGL Baugenossenschaft Leipzig eG

Wohnungsbau-Genossenschaft Kontakt eG

Wohnungsgenossenschaft "Lipsia" eG

Wohnungsgenossenschaft "Elsteraue" eG

Wohnungsgenossenschaft UNITAS eG

VLW Vereinigte Leipziger Wohnungsgenossenschaft eG

Wohnungsgenossenschaft Transport eG Leipzig

Leipzig, den 15. Sep. 2021