

# Plattform fordert Taten gegen Leerstände

## Wohnungsgenossenschaften sehen Stadtentwicklungsplan als unflexibel an / Betriebskosten steigen

Trotz positiver wirtschaftlicher Entwicklung und Spitzenmieten von zehn Euro kalt ist der Leipziger Wohnungsmarkt noch weit von einem normalen Zustand entfernt. Darauf machte gestern die Plattform hiesiger Wohnungsgenossenschaften aufmerksam. Baugenossenschaft, Unitas, Wogetra und Vereinigte Leipziger Wohnungsgenossenschaft (VLW) bewirtschaften zurzeit 29 091 Wohnungen. Das entspricht fast einem Zehntel des Leipziger Bestands.

Noch immer stünden aber 34 000 Wohnungen in der Stadt leer – obwohl Genossenschaften und die kommunale LWB bereits 12 000 Einheiten abgerissen haben, sagte VLW-Vorstand Wolf-Rüdiger Kliebes. Seine Genossenschaft wolle dazu ab 5. März ihren Anteil leisten. Dann würden 220 Wohnungen im Grünauer Neptun- und Marsweg verschwinden. Trotz reduzierten Angebots seien deutliche Mietsteigerungen und hohe Nachfrage bisher auf wenige Toplagen wie das Bachstraßenviertel beschränkt. Der Wohnungsbestand der Plattform verteile sich über alle Lagen, erlaube daher repräsentative Einschätzungen. „Im Gros des Marktes bewegen sich die Nettokaltmieten im Bereich von drei bis sechs Euro und stagnieren.“

Für 2012 und die Folgejahre prognostizieren die Genossenschaften eine weitere Steigerung der Betriebskosten. Neben einer Erhöhung der auf die Mieter entfallenden Preise, insbesondere im Bereich der Fernwärme, Müllentsorgung



Fordern mehr Rücksicht und Flexibilität der Stadt (von links): die Genossenschaftsvorstände Ullrich Dietel (Baugenossenschaft), Wolf-Rüdiger Kliebes und Michaela Kostov (Vereinigte Leipziger Wohnungsgenossenschaft), Martina Wilde (Unitas); Ralf Schädlich (Baugenossenschaft), Tobias Luft und Béla Hambuch (Wogetra). Foto: Andreas Döring

und des Hausstroms, habe sich die Erhöhung der Grundsteuer zum größten Kostentreiber in Leipzig entwickelt. Allein die vier Plattformgenossenschaften verzeichneten dadurch Mehrbelastungen von jährlich etwa 850 000 Euro, die auf die Mieter umgelegt werden. Die Anteile aus dem Leerstand verbleiben bei den Genossenschaften. Weitere Kostensteigerungen entstünden infolge gesetzlicher Änderungen wie bei der Heizkostenverordnung. Lediglich im Bereich der

Kaltwasserkosten werde aufgrund der Absenkung der Tarife und rückläufiger Verbräuche eine Entlastung erwartet.

Das Leerstandsproblem bremse den Wohnungsmarkt erheblich, erläuterte Ullrich Dietel, Vorstand der Baugenossenschaft. Die Plattformmitglieder hatten dadurch allein 2011 Einbußen von 11,4 Millionen Euro. Dazu kämen noch die nicht umlagefähigen Betriebskosten von vier Millionen Euro, die aus Leerständen resultieren – insgesamt also

über 15 Millionen Euro. Diese Mittel fehlten wiederum für Investitionen und verhindern wirtschaftliches Wachstum.

Die Plattform fordere daher eine Konzentration der Stadt auf flexible Lösungen zum Leerstandsabbau. Als Hindernis sehe sie hier zum einen immer mehr den teilweise überregulierten Stadtentwicklungsplan (Step), der als starres Instrument mit Fortschreibungen der Teilpläne alle zehn Jahre nicht schnell genug auf Marktentwicklungen reagiere. Gleichzeitig verhinderten die dortigen Festlegungen nötige politische Diskussionen im Stadtrat. „Bei der Sächsischen Aufbaubank liegen viele Millionen nicht abgerufener Fördermittel, während wir für Rückbau-Maßnahmen in Gebieten, die der Step als konsolidiert fest schreibt, keine Förderung erhalten“, erklärte Wogetra-Vorstand Tobias Luft das Problem.

Diskussionsbedarf sieht die Plattform auch bei der Neuausweisung von Baugebieten. Da gebe es ein stadtentwicklungspolitisches Ungleichgewicht, kritisierte Unitas-Vorstand Martina Wilde. „Einerseits verringern Genossenschaften und LWB ihre Bestände in Grünau und kümmern sich um sozialschwache Mieter, um den Markt wieder in Normalzustand zu bringen.“ Andererseits würden solche Anstrengungen konterkariert, wenn nebenan – wie jetzt in Lausen – neue Wohngebiete genehmigt werden, die den sozial orientierten Vermietern ihre besser situierte Kundschaft abjagen wollten. Jens Rometsch