

EIN SCHRITT VOR, ZWEI ZURÜCK: STADT UND GENOSSEN- SCHAFTEN SIND PARTNER

Im Verhältnis von Wohnungswirtschaft und Stadt hat sich seit Gründung der Plattform von Wohnungsgenossenschaften einiges bewegt. Die Zahl und Qualität der Kontakte erhöhte sich deutlich. Auf vielen Feldern sprechen Genossenschaften und Kommune miteinander. Dass die Genossenschaften ein verlässlicher Partner in kommunalen Belangen sind, hat neben dem täglichen Handeln die Studie zur Sozialrendite der Plattformgenossenschaften eindrucksvoll belegt (S. 3). Auch eine massive Mehrbelastung wie die Erhöhung der Grundsteuer wurde im Wissen um die Finanzsituation der Stadt seitens der Plattform ohne Widerstand begleitet.

Gleichwohl drängt sich der Eindruck auf, dass Verwaltung und Rathaus noch weit davon entfernt sind, einen Dialog auf Augenhöhe mit der Wohnungswirtschaft der Stadt zu führen. Partnerschaftliches Verhalten der Genossenschaften zum Stadtwohl wird – wie beim Stadtumbau – stillschweigend vorausgesetzt oder offen eingefordert. Tangiert die Stadt jedoch vitale Belange der Wohnungswirtschaft und ihrer Mieter, hat die Gesprächsbereitschaft ein Ende (S. 2). Ob mit der für Genossenschaften und Mieter kostentreibenden Veränderung der Abfallwirtschaftssatzung oder den neuen Plänen, der Stadtreinigung eine Liquiditätsspritze durch Vorkasse zu gönnen – in der Regel wird ohne Gespräch mit den Betroffenen gehandelt oder sie werden der Form halber ohne wirklichen Willen zum Konsens informiert. Im Zweifel lautet die Devise: Tatsachen schaffen, über Gebühren



Genossenschaften und Kommune sollten als Partner gemeinsam an einem Strang ziehen.

und Abgaben das Stadtsäckel füllen und erst bei Protest reagieren (S. 3, S. 4).

Dieses Vorgehen entspricht nicht dem Geist einer gelebten Partnerschaft. Zudem kann die Verschuldung der Stadt nicht über stetig steigende Lasten für Bürger und Unternehmen abgebaut werden. Dies ist zwar bequem, führt aber nicht zum Ziel. Nur konsequentes Sparen in den eigenen Strukturen und solides Wirtschaftswachstum mit dem daraus resultierenden Steueraufkommen werden Leipzig gesunden lassen.

Deshalb müssen Stadt und Wirtschaft Partner sein – ob Wohnungsgenossenschaften oder der Leipziger Mittelsstand allgemein.

Sehr geehrte Vertreter der Politik und Wirtschaft,

manche Themen, mit denen die Plattform „wohnen bei uns“ in ihrem vorigen Newsletter an die Kommunalpolitik herantrat, sind leider die gleichen geblieben, andere sind hinzugekommen.

Erfreulich ist, dass es nun bei den Kosten der Unterkunft, deren Erhöhung von uns seit vorigem Jahr energisch gefordert wurde, tatsächlich eine Anhebung gibt. Einen faden Beigeschmack hinterlässt aber die Tatsache, dass für diesen überfälligen Schritt erst Proteste und Gerichtsurteile notwendig waren.

Auf anderen Gebieten bestimmen eher Probleme das Bild. Nachwievor existiert kein geregelter und verstetigter Dialog zwischen Wohnungswirtschaft und Verwaltung. Vielmehr versucht die Verwaltung, ihre Interessen ohne echten Dialog mit den Betroffenen durchzusetzen. Das Beispiel Abfallwirtschaft ist nur eines von vielen.

Die Genossenschaften der Plattform „wohnen bei uns“ hoffen, im nächsten Newsletter mehr über Fortschritte und konstruktive Kooperationen berichten zu können als über derartige Reibungsflächen.



MICHAELA KOSTOV
Vorstand Vereinigte
Leipziger Wohnungs-
genossenschaft eG



WOLF-RÜDIGER KLIEBES
Vorstand Vereinigte
Leipziger Wohnungs-
genossenschaft eG



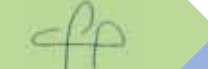
TOBIAS LUFT
Vorstand Wohnungs-
genossenschaft
Transport eG



BELA HAMBUCH
Vorstand Wohnungs-
genossenschaft
Transport eG



ULLRICH DIETEL
Vorstand
Baugenossenschaft
Leipzig eG



RALF SCHÄDLICH
Vorstand
Baugenossenschaft
Leipzig eG



H. DIETER THOMAS
Vorstand Wohnungs-
genossenschaft
UNITAS eG



MARTINA WILDE
Vorstand Wohnungs-
genossenschaft
UNITAS eG

WELCHEN WOHNUNGSNEUBAU MÖCHTE DIE STADT LEIPZIG?

Vor wenigen Wochen wurden in den lokalen Medien die Wettbewerbsergebnisse für das zu bebauende großflächige Areal hinter dem Bayerischen Bahnhof vorgestellt. Im Artikel der Leipziger Volkszeitung vom 1. April 2011 heißt es dazu, dass für 3.000 bis 4.000 Menschen Wohnungen im mittleren Preissegment entstehen sollen. Das ist für die Genossenschaften von großem Interesse, gehören doch Angebote in diesem Bereich zu ihren Kernaufgaben. Allerdings ist in der Fortschreibung des Stadtentwicklungsplans Wohnungsbau und Stadterneuerung, Teilplan Wohnungsbau, der Neubau von Geschosswohnungen nur für spezifische Ausformungen zulässig, die nicht in Konkurrenz zu vorhandenen Angeboten stehen. Die Plattform hat diesen Beschluss, fixiert in der Drucksache V/1118, bereits Anfang 2011 in einer Stellungnahme gegenüber den Fraktionen des Stadtrates als unrealistisch und nicht sinnvoll charakterisiert. Angesichts der Bevölkerungsentwicklung von Leipzig ist Neubau von Wohnungen im mittleren Preisniveau trotz des noch vorhandenen Leerstandes notwendig, wenn er strukturell den veränderten Ansprüchen von Wohnungssuchenden besser entspricht als der Bestand.

Die Meldungen zum Areal Bayerischer Bahnhof waren für die Plattform „wohnen bei uns“



Anlass, gegenüber Baubürgermeister Martin zur Nedden ihre Hoffnung zum Ausdruck zu bringen, dass ein Umdenken in diesem Punkt eingesetzt hat und künftig mittelpreisiger Geschosswohnungsbau in Leipzig möglich ist. In seiner Antwort verweist der Bürgermeister darauf, dass der Begriff „mittleres Preissegment“ im betreffenden Zeitungsartikel missverständlich sei. In den Ausschreibungen zum Wettbewerb werde fast ausschließlich Wohnungsneubau in höheren Preislagen gefordert. „In Umsetzung des Wohnungspolitischen Kon-

zeptes und mit Blick auf den immer noch vorhandenen Leerstand von ca. 35.000 Wohnungen wird im Teilplan Wohnungsbau das Ziel formuliert, den Geschosswohnungsbau planerisch auf die innere Stadt und dort auf städtebaulich wichtige Bereiche zu begrenzen.“ Weiterhin verweist Martin zur Nedden auf die Möglichkeiten der Lückenschließung. Auch wenn die angesprochenen Optionen für die Plattform durchaus von Interesse sind, kann die Antwort nicht befriedigen. Die Wohnungsgenossenschaften der Plattform als eine Hauptsäule der organisierten Immobilienwirtschaft haben die Hauptlast des Stadtumbaus mitgetragen und tun dies weiterhin. Seit Beginn des Programms haben sie 1385 Wohnungen abgerissen. Solch eine Vernichtung von Substanz ist für eine Genossenschaft als kollektivem Eigentümer immer ein ausgesprochen schwerer Schritt. Reglementierungen, die einer zukunftsfähigen Ausgestaltung ihrer Angebotsstruktur entgegen stehen – während Privatunternehmer bei Aktivitäten in Luxussegmenten kaum Hindernisse vorfinden – halten sie für nicht gerechtfertigt. Zum sensiblen Thema Stadtumbau und Stadtentwicklung ist ein ständiger Dialog aller wichtigen Akteure unerlässlich. Die Wohnungsgenossenschaften gehören dazu.

„KOSTEN DER UNTERKUNFT“ – EINSATZ ZEIGT WIRKUNG

Die ganzseitige Zeitungsannonce, mit der die Plattformgenossenschaften im November 2010 eine Anpassung der Kosten der Unterkunft (KdU) für Empfänger von Transferleistungen einforderten, war nur der Höhepunkt eines kontinuierlichen Ringens um dieses soziale Anliegen.

Die in Folge im April dieses Jahres beschlossenen neuen Regelsätze der Stadt Leipzig bei den Kosten der Unterkunft halten die Genossenschaften für einen vernünftigen Kompromiss. Zum einen wird so den Betroffenen die Stigmatisierung durch Verdrängung aus angestammten Wohnquartieren in

Problemlagen erspart, zum anderen können auch niedrigpreisige Wohnungen angemessen bewirtschaftet werden.

Ralf Schädlich, Vorstand der Baugenossenschaft Leipzig BGL, konstatiert: „Mit 4,22 Euro/qm Regelsatz bei der Grundmiete können wir leben. Sie entsprechen zwar nicht unserer ursprünglichen Forderung von 4,40 Euro/qm, der Betrag ermöglicht aber, gerade im niedrigpreisigen Wohnungssegment einfache Standards zu finanzieren. Auch die Interessen der Stadt Leipzig in der schwierigen Haushaltlage werden so gewahrt.“ Die Plattform wertet die neuen

Regelsätze auch als ein Ergebnis ihrer seit Herbst 2010 intensivierten Bemühungen um die angemessene Klärung des KdU-Themas. „Schlussendlich“, so Wolf-Rüdiger Kliebes, Vorstand der Vereinigten Leipziger Wohnungsgenossenschaft (VLW) „können wir nur im Dialog die Interessen der Leipziger Bürger optimal vertreten.“ Insbesondere das Problem einer drohenden sozialen Segregation in Leipzig macht gemeinsame Anstrengungen von Stadtverwaltung, Politik und Wohnungswirtschaft nötig. Die Erhöhung des KdU-Satzes ist ein wichtiger Schritt in diese Richtung.

RITTERSCHLAG FÜR PLATTFORMSTUDIE ZUR SOZIALRENDITE

Die in Leipzig initiierte „Studie zur Sozialrendite von Wohnungsgenossenschaften“ erhielt den „DW-Zukunftspreis der Immobilienwirtschaft“, der von der Fachzeitschrift „DW Die Wohnungswirtschaft“ und der Aareon AG 2011 zum achten Mal verliehen wurde. Die bedeutendste Auszeichnung der Branche wurde anlässlich des 21. Aareon-Kongresses in Garmisch-Partenkirchen, dem Spitzentreffen der deutschen Immobilien- und Wohnungswirtschaft, am 31. Mai an die Plattform der Leipziger Wohnungsgenossenschaften „wohnen bei uns“ und den Verband Sächsischer Wohnungsgenossenschaften (VSWG) übergeben. In der Begründung wurde das Zusammenwirken der vier Genossenschaften gewürdigt, welches deutschlandweit beispielgebend ist. Zudem wurden der wissenschaftliche Anspruch der Studie und die Vermittlung genossenschaftlicher Werte in der Öffentlichkeit hervorgehoben.

Die Genossenschaften und der VSWG beauftragten im vergangenen Jahr das an der Leipziger Universität ansässige Kompetenzzentrum „Öffentliche Wirtschaft und Daseinsvorsorge“ mit der Ausarbeitung der wissenschaftlichen Studie. In der Studie wird Sozialrendite als Teilmenge der Stadrendite definiert: „Unter Sozialrendite werden Vorteilsüberschüsse subsumiert, die über rein betriebswirtschaftliche Komponenten hinausgehen und damit vor allem durch einen Willen zur Gemeinnützigkeit motiviert sind.“ Die Projektgruppe untersuchte die unternehmerische Verantwortung – Corporate Social Responsibility – mithilfe eines Drei-Säulen-Modells der nachhaltigen Entwicklung, der „Triple Bottom Line“: „Der unternehmerische Erfolg setzt sich aus dieser Perspektive nicht nur aus den betriebswirtschaftlichen Kennzahlen (Gewinn, Rendite, Kennziffern) zusammen, sondern betrachtet auch soziale und ökologische Aspekte. In diesen beiden Bereichen führen Aktivitäten in der Regel zur Schmälerung des betriebswirtschaftlichen Ergebnisses, so dass sie zur Bestimmung des gesamten Unternehmens-



Michaela Kostov (Vorstand VLW eG), die Leiterin der Projektgruppe, empfängt den DW-Zukunftspreis von Axel Gedaschko, Präsident des GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen (links), und Prof. Dr. Hansjörg Bach, Hochschule für Wirtschaft und Umwelt Nürtingen-Geislingen. (Foto: Aareon AG)

erfolges wieder zum Unternehmensgewinn addiert werden müssen.“ Bisherige Studien befassten sich mit kommunalen Unternehmen und deren Nutzen für die Stadt unabhängig vom betriebswirtschaftlichen Ergebnis. Prof. Dr. Thomas Lenk und seine Mitautoren gehen in der Studie davon aus, Wohnungsgenossenschaften hätten gegenüber privatwirtschaftlichen Wohnungsunternehmen erweiterte Unternehmensziele: „Diesem Charakter folgend spiegeln die betriebswirtschaftlichen Erfolgskennzahlen nur einen Teil des gesamten unternehmerischen Erfolgs wider. Die Berechnung einer Sozial- oder Stadrendite fasst die vielfältigen Aktivitäten der Genossenschaften besonders im sozialen Bereich zusammen.“ Durch die Geschäftstätigkeit der Wohnungsgenossenschaften entstehen positive externe Effekte auf das Wohnumfeld und die gesamte Stadt, die nicht unmittelbar Bestandteil des genossenschaftlichen „Kerngeschäftes“ (Vermietung von Wohnraum)

sind. Damit wird der sozialen Segregation von Wohngebieten entgegengewirkt. Gerade in Leipzig sei dies angesichts von zunehmend sich ausdifferenzierenden Quartieren wichtig. Der DW-Zukunftspreis fand in diesem Jahr unter dem Motto „Immobilienwirtschaft auf dem Weg zu einer neuen Wirtschaftlichkeit“ statt. Im Fokus der Jury standen also Beiträge von Unternehmen, die effektives und effizientes Wirtschaften in den Mittelpunkt ihrer Strategie stellen.

In diesem Jahr bewarben sich 21 Projekte, darunter mehrere aus Ostdeutschland, für insgesamt vier Preise. Die Jury vergab drei erste Preise sowie einen Sonderpreis für Wissensmanagement in der Immobilienwirtschaft. Die Gewinner bekamen das Symbol des Zukunftspreises – einen Kristallpolyeder – überreicht, erhielten zudem eine umfassende Berichterstattung in der Zeitschrift „DW Die Wohnungswirtschaft“ und einen Filmbeitrag, der von der Aareon AG finanziert wird.



**wohnen
bei uns**

Plattform von Leipziger Wohnungsgenossenschaften

NEUE GEBÜHRENLEGUNG DER STADTREINIGUNG

SCHREIBEN VON SECHS LEIPZIGER WOHNUNGSGENOSSENSCHAFTEN

Alle Leipziger Wohnungsgenossenschaften haben sich mit einem offenen Brief an den für den Eigenbetrieb Stadtreinigung zuständigen Dezernenten Heiko Rosenthal gewandt:

Sehr geehrter Herr Bürgermeister Rosenthal,

mit Datum vom 02. Mai 2011 erhielten wir ein Schreiben des städtischen Eigenbetriebes Stadtreinigung, gezeichnet im Auftrag Dr. Richter. Mit diesem wurden wir dankenswerter Weise im Voraus über die geplante Änderung der Gebührenlegung für die Abfallwirtschaft informiert. Den Versuch des Eigenbetriebes, den Verwaltungsaufwand zu reduzieren und Liquidität zu generieren können wir einerseits nachvollziehen. Andererseits bedeutet die Umstellung der Gebührenveranlagung für uns als Großvermieter nahezu zwangsläufig ein Mehr an Verwaltungsaufwand und einen zusätzlichen Liquiditätsabfluss. Aus diesen Gründen sehen wir das Vorhaben äußerst kritisch, was im Folgenden zu untersetzen ist.

1. Eine Pauschalisierung von Vorauszahlungen bedeutet zwangsläufig, dass der Vermieter die einer auf dem tatsächlichen Verbrauch basierenden Quartalsrechnung innewohnende Kontrollfunktion nicht mehr nutzen kann. Auffälligkeiten im Entsorgungsmuster und damit die Kosten an einzelnen Standorten können nur mit zusätzlichem Aufwand ermittelt werden. Damit geht ein Stück Abfallvermeidung – soweit dies überhaupt seitens des Eigenbetriebes gewünscht ist – verlustig.

2. Nicht nur die Genossenschaften der Plattform haben Serviceunternehmen gebunden, welche als Dienstleister zum Zwecke des Abfallmanagements fungieren. Die vereinbarten Abrechnungsmodelle zwischen den

Dienstleistern und den Genossenschaften begründen sich auf die Auswertung der Quartalsrechnungen. Hier würde ein völlig neues und aufwendigeres Verfahren nötig.

3. Für jeden Eigentümer bedeutet die Umstellung der Gebührenveranlagung eine zusätzliche Liquiditätsbelastung nicht unerheblichen Umfangs.

4. Insgesamt entsteht erneut leider der Eindruck, dass Probleme des städtischen Haushalts und der Wirtschaftspläne von Eigenbetrieben als bald durch eine Mehrbelastung der Bürger gelöst werden sollen.

Die geplante Änderung bei der Gebührenveranlagung kann daher in dieser Form seitens der Wohnungswirtschaft nicht mitgetragen werden. Sie konterkariert überdies den Geist der gepflegten partnerschaftlichen Zusammenarbeit mit der Wohnungswirtschaft, deren Unterstützung und Hilfe an anderer Stelle – vom Stadtumbau bis zu zahlreichen Maßnahmen in der Kommune – allzu gern eingefordert wird.

All diese Gründe veranlassen uns, Sie zur Klärung der Situation um einen zeitnahen Gesprächstermin zu bitten.

Mit freundlichen Grüßen

die Vorstände der sechs großen Leipziger Wohnungsgenossenschaften

Wohnungsgenossenschaft UNITAS eG
Baugenossenschaft Leipzig eG

Vereinigte Leipziger Wohnungsgenossenschaft eG

Wohnungsbaugenossenschaft Kontakt eG

Wohnungsgenossenschaft Lipsia eG

Wohnungsgenossenschaft Transport eG

STARTSCHUSS FÜR KINDERPATENSCHAFTEN

Die bereits Ende vorigen Jahres begonnene Zusammenarbeit mit den vom Internationalen Bund getragenen Kinderpatenschaften Leipzig ist in die Phase der Realisierung eingetreten. Auf der Grundlage eines zu Beginn des Jahres mit dem Trägerverein geschlossenen Vertrages überreichten Martina Wilde (UNITAS eG) und Wolf-Rüdiger Kliebes (VLW eG) stellvertretend für die gesamte Plattform „wohnen bei uns“ am 19. April 2011 im Gelände des City Kids eV in Connewitz einen symbolischen Scheck in Höhe von 5.000 Euro an die Kinderpatenschaften.

Mit dieser Spende werden vier konkrete Projekte gefördert:

- Erlebnispädagogische Angebote
- Projekt „Generation Eisenbahn – Klappe, die Zweite“
- Musikprojekt „Die Hedwig grooved“
- Umgestaltung des Saales Jugendklub Sellausen

Die Unterstützung dieser Vorhaben, die insbesondere sozial benachteiligten Kindern zugute kommt, ist Teil des sozialen Engagements, das zum traditionellen Selbstverständnis der Genossenschaften gehört.



Martina Wilde und Wolf-Rüdiger Kliebes überreichen den symbolischen Scheck an Katja Meier, Projektkoordinatorin beim Internationalen Bund (Bildmitte). (Foto: W&R)

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