



STELLUNGNAHME AN STADTRAT, MEDIEN UND ÖFFENTLICHKEIT

Das Leipziger Netzwerk „Stadt für alle“ zum Entwurf des Wohnungspolitischen Konzepts der Stadt Leipzig:

Gute Ansätze, aber die nötige Richtungsänderung fehlt!

Zuzug nach wie vor deutlich unterschätzt – Wohnen muss Gemeingut werden

Im Entwurf des neuen Wohnungspolitischen Konzepts der Stadt Leipzig steht viel Unterstützungswertes. Insbesondere das Bekenntnis zu einer vergleichsweise starken Rolle der Stadt bzw. der städtischen Wohnungsbaugesellschaft LWB bei der Bereitstellung preisgünstigen Wohnraums ist erfreulich, ebenso die Absicht einer stärkeren Unterstützung alternativer bzw. gemeinschaftlicher Wohnformen. Dennoch ist das „WoPoKo“ in seiner jetzigen Form alles andere als ein großer Wurf und sollte durch den Stadtrat nachgebessert werden.

Der Kardinalfehler des Entwurfs liegt dabei in einer geradezu realitätsverweigernden Unterschätzung des Bevölkerungswachstums und dementsprechend viel zu zögerlich konzipierten politischen Interventionen in eine grundsätzlich marktförmig gedachte Wohnungswirtschaft. Auch angesichts der stark steigenden Anzahl von Menschen, die in Deutschland Schutz suchen, ist es unverantwortlich, die Leipziger Wohnungspolitik auf Zuzugszahlen abzustellen, die bereits heute übertroffen werden.

Nötig wäre mit Blick auf die tatsächlichen Entwicklung eine grundlegende Richtungsänderung in der kommunalen (wie auch in der landes- und bundesweiten) Wohnungspolitik, weg von einer markt- und renditezentrierten Betrachtung von Wohnen als Ware, hin zu einer gemeinwohlorientierten Wohnungsversorgung als Teil einer Daseinsvorsorge, die spekulativen Absichten dauerhaft entzogen bleibt.

Eine solche Sichtweise versuchten die Vertreter_innen von „Stadt für alle“ im Verlauf der Erarbeitung des WoPoKo-Entwurfes vergeblich einzubringen. Auch wenn der Versuch einer partizipativen und kooperativen Arbeitsweise ehrenwert ist und die Atmosphäre bei den „Akteurs- und Expertenworkshops“ durchaus respektvoll und produktiv war, so bilden zahlreiche Inhalte des Entwurfs letztlich doch das krasse Ungleichgewicht unter den dort Beteiligten ab. Von den fast 50 Teilnehmer_innen der Akteurs- und Expertenworkshops gehörten die Hälfte zur Stadtverwaltung, den Stadtratsfraktionen, unabhängigen Expert_innen, der sächsischen Förderbank und der Verbraucherzentrale. Gerade einmal fünf Vereinen und anderen Organisationen, die dezidiert die Interessen der Mieter_innen vertreten (Mieterverein Leipzig e. V., Netzwerk „Stadt für alle“) oder sich für so genannte alternative Wohnformen und Baugruppen einsetzen (Haus- und WagenRat e. V., Haushalten e. V. und Selbstnutzer.de), saßen fast 20 Repräsentant_innen der Immobilienwirtschaft gegenüber (acht private Wohnungsunternehmen und Projektentwickler, sechs Wohnungsgenossenschaften, vier Interessensvertretungen und Verbände sowie ein Maklerbüro). In diese Lobby-Phalanx der selbsternannten „Immobilienakteure“ reihten sich zu unserem Bedauern auch die großen Leipziger Wohnungsbaugenossenschaften ein, die ihrer eigentlichen Rolle als Körperschaften einer nichtrenditeorientierten Selbsthilfe somit weiterhin ein Stück weit entfremdet

bleiben. So erstaunt es auch nicht, dass es die von uns geforderte Unterscheidung zwischen rendite- und gemeinwohlorientierten Wohnungsbauträgern noch nicht einmal in die dem Entwurf angefügten, zum Teil abweichenden „Positionen aus dem Beteiligungsprozess“ (S. A-2 f.) geschafft haben.

Stattdessen benennt der Entwurf als „übergeordnete Leitlinie der Leipziger Wohnungspolitik“ in bestem neoliberalen Marktsprech, die Stadt „als attraktiven und konkurrenzfähigen Wohnstandort weiterzuentwickeln“ (S. 14). Doch wie „attraktiv“ sind die „konkurrenzfähigen“ Mieten im Hochpreissegment, auf das sich die kommerziellen Bauträger nach wie vor konzentrieren, für normale Leipziger Haushalte, deren Nettoeinkommen mit durchschnittlich 1662 € monatlich (gemäß Bürgerumfrage 2014) immer noch zu den niedrigsten in Deutschland gehören? Angesichts der Tatsache, dass es „der Markt“ – gerade bei konstant steigenden Baupreisen und im Kontext deutscher Niedriglohnpolitik – somit offenkundig nicht schafft, für Normal- und Geringverdienende bezahlbaren Wohnraum anzubieten, ist es überfällig, eine grundlegende Neuausrichtung der Wohnungspolitik anzugehen, die ohne den Einsatz umfangreicher öffentlicher Mittel nicht machbar ist. Dabei kann es jedoch nicht darum gehen, die Tätigkeit von renditeorientierten Akteuren zu subventionieren; vielmehr muss die Schaffung eines dauerhaft der Spekulation entzogenen Wohnungssektors Ziel sein.

Hierbei könnten historische wie aktuelle Vorbilder den Weg weisen. So fordert etwa der Berliner Mietenvolksentscheid einen Wohnbauförderfonds, der sich an Finanzierungsinstrumenten orientiert wie sie in der Zwischenkriegszeit verbreitet waren und beispielsweise in Wien einen großen, bis heute stark mietpreisdämpfenden öffentlichen Wohnungsbestand geschaffen haben: Sondervermögen aus kommunalen (sowie möglichst auch Landes- und Bundes-) Mitteln könnten dabei unter Umgehung des Finanzsektors dauerhaft sozialgebundene Wohnungsbauvorhaben kreditieren, deren Zins- und Tilgungszahlung vollumfänglich in weitere, gleichartige Projekte fließen (gemäß dem Prinzip eines sogenannten „revolvierenden Fonds“). So könnte mit der Zeit ein zunehmend entschuldeter Wohnungsbestand in unverkäuflichem öffentlichem oder genossenschaftlichem Eigentum als Gemeingut der Stadtgesellschaft entstehen.

Mit dem im Entwurf so genannten „Stadtentwicklungsfonds“ (S. 35) enthält das WoPoKo zumindest einen Ansatz für ein Instrument, das – bei massivem Ausbau und einer entsprechenden Konzentration der städtischen Wohnungspolitik – zur Keimzelle einer solchen runderneuerten Wohnbauförderpraxis werden könnte, wenn für Vergaben daraus dereinst entsprechend strenge Kriterien festgelegt werden.

Konkret fordern wir den Stadtrat auf, unabhängig von der geschilderten weiterführenden Neuausrichtung der Wohnungspolitik, mindestens folgende Änderungen am Text des Wohnungspolitischen Konzepts vorzunehmen:

1. Falsche Einschätzungen von Bevölkerungswachstum und Wohnungsbedarf korrigieren!

Der Entwurf orientiert sich an „mäßig bis starkem längerfristigem Bevölkerungswachstum“ (S. 3), jedoch geht selbst die „optimistische Variante“ (S. 10) an der Realität vorbei, laut der „bis 2020 [...] die Zahl der Haushalte gegenüber 2013 um 28.000“ wächst (S. 11). Dieser Wert wird jedoch schon bei Fortschreibung der tatsächlichen Zuzugszahlen der letzten Jahre eher ca. 2017 erreicht – und dabei sind die jüngsten Entwicklungen im Bereich Geflüchtete noch nicht berücksichtigt!

Insbesondere scheint inmitten der völligen Überforderung der sächsischen Behörden in diesem Bereich nirgendwo in der politischen Landschaft ein Bewusstsein für die Bedürfnisse einer steigenden Anzahl von anerkannten Geflüchteten zu bestehen, die in absehbarer Zeit nach Abschluss ihrer Asylverfahren die hektisch improvisierten Notunterkünfte in leeren Supermärkten, Turnhallen und Containern verlassen werden. Sie werden, sofern sie in Sachsen bleiben, Wohnraum bevorzugt in

Großstädten – und hier wiederum insbesondere Leipzig – suchen, da nur hier die notwendigen Netzwerke und Infrastrukturen vorhanden sind.

Fehlerhafte Einschätzungen prägen auch die Betrachtung des rasant dahinschmelzenden Leipziger Wohnungsleerstands. So heißt es auf S. 15 des Entwurfs: „Würden wie bisher ca. 1.500 leerstehende Wohnungen durch Sanierung neu an den Markt kommen, bedarf es bei gleichbleibendem Nachfragezuwachs 1.500 bis 2.000 neuer Wohnungen pro Jahr durch Neubau und Umnutzung von Nichtwohngebäuden. Es ist davon auszugehen, dass ca. 2020 das Aktivierungspotential von leerstehenden Wohnungen ausgeschöpft sein wird. Bei anhaltendem Wachstum wird dann eine Erhöhung der Neubautätigkeit notwendig sein.“ 1.500 bisher nicht marktaktive Wohnungen und 1.500 bis 2.000 durch Neubau oder Umnutzung neu hinzukommende Wohnungen ergeben pro Jahr jedoch nur 3.000 bis 3.500 zusätzliche Wohnungen und damit Wohnraum für etwa 6.000 bis 7.000 Menschen. Aktuell wandern jedoch etwa 4.000 bis 6.000 Menschen *mehr* zu (insgesamt 10.000 bis 13.000). Der marktaktive Leerstand dürfte somit nach unserer Einschätzung nicht erst 2020, sondern bereits in diesem, spätestens jedoch im nächsten Jahr auf eine Fluktuationsreserve von 3% abgeschmolzen sein.

Gänzlich unsinnig ist schließlich momentan und sicherlich auf Jahre hinaus das Spekulieren auf ein „mögliches erneutes Ansteigen des Leerstands“ (S. 4).

2. Klare Begriffsdefinitionen und Indikatoren festlegen

Zur Unterschätzung des Wohnungsbedarfs passt die Zögerlichkeit mit welcher im WoPoKo-Entwurf der politische Handlungsbedarf umschrieben wird. So heißt es beispielsweise auf S. 27: „Bei anhaltend starkem Wachstum muss die Zahl der jährlich neu geschaffenen Wohnungen mittelfristig deutlich erhöht werden.“ Dies ist jedoch angesichts der momentanen Entwicklung Leipzigs ganz klar die Beschreibung eines aktuellen, unmittelbaren Bedarfs, die keiner „Bei“-Formulierung bedarf.

Das solchen und den vielen „Kann“-Sätzen im Entwurf zugrunde liegende Problem ist, dass dieser davor zurückschreckt, wichtige Indikatoren klar zu definieren. An zahlreichen Stellen (z. B. S. 28 f., 36) wird ein Handlungsbedarf erst bei Anzeichen eines „angespannten Wohnungsmarktes“ angenommen, es wird jedoch nirgendwo festgelegt, unter welchen Umständen von einem solchen auszugehen ist. Auch die überarbeitete Fassung des Konzepts vom 30.09.2015 leistet die notwendige Begriffsbestimmung und Definition nicht. Im Anhang E-2 wird lediglich festgestellt: „Es gibt keine festgelegte Definition eines angespannten Wohnungsmarktes“. Nach Verweis auf § 556d Abs. 2 Satz 3 BGB heißt es dann: „Eine Konkretisierung für Leipzig anhand fester Indikatoren wird 2016 vorgenommen.“

Wir halten eine solche Definition bereits im Konzept für unabdingbar und schlagen folgende Formulierung vor:

„Von einem angespannten Wohnungsmarkt wird ausgegangen, wenn:

- a) der Wohnungsleerstand gesamtstädtisch 3% oder weniger des marktaktiven Wohnungsbestands beträgt und/oder
- b) für mehr als 35% der Haushalte im Stadtgebiet eine Gesamtmietbelastung von 35% oder mehr besteht.“

Diese Formulierung verweist wiederum auf die im Anhang zu „Begriffsbestimmungen und Definitionen“ (Anhang E) zwar enthaltenen, aber denkbar schwammig formulierten Begriffe „Fluktuationsreserve“ und „bezahlbares Wohnen“. Mit der von uns vorgeschlagenen Definition eines angespannten Wohnungsmarktes wird als ausreichende Fluktuationsreserve, für die laut Entwurf „eine konkrete Festlegung für Leipzig [...] wenig zielführend“ sei, 3% angenommen. Als „bezahlbar“ wird eine Gesamtmietbelastung von 35% oder weniger des Haushaltseinkommens angesehen,

was international gebräuchlichen Standards entspricht und so im genannten Anhang festgelegt werden sollte. Die vorgeschlagene „35/35“-Regel schließlich umschreibt ungefähr den aktuellen Ist-Zustand laut dem ebendort genannten Wert für Gesamtmietbelastungen (S. E-1). Sie würde somit signalisieren, dass in Leipzig ab sofort von einem angespannten Wohnungsmarkt auszugehen ist.

Die vorgeschlagene Definition des „preisgünstigen Segments“ des Wohnungsmarktes schließlich orientiert sich an den jeweiligen Angemessenheitsgrenzen der Kosten der Unterkunft für Grundsicherungsempfängerinnen und -empfänger zuzüglich 10%. Dies ist hinnehmbar unter der Annahme, dass das Jobcenter Leipzig durch juristischen und politischen Druck kontinuierlich dazu angehalten wird, diese Angemessenheitsgrenzen jeweils rasch der tatsächlichen Angebotslage anzupassen.

3. Wohnungspolitik für eine stark wachsende Stadt jetzt angehen

Geht man davon aus, dass der Wohnungsmarkt in Leipzig eben tatsächlich bereits „angespannt“ ist, so zeigt sich der Änderungsbedarf an einigen Stellen des Abschnittes über „Instrumente und Maßnahmen“ im WoPoKo-Entwurf.

Für völlig falsch und unverantwortlich halten wir vor allem die Aussage, dass „aus der Perspektive Leipzigs [...] keine Notwendigkeit einer flächenhaften Förderung sozialen Wohnungsneubaus“ bestehe (S. 37). Im Gegenteil ist es so, dass auf jeder potenziellen Neubaufäche, die privaten Verwertungsinteressen entzogen werden kann, dauerhaft sozialgebundene Wohnungen gemäß einem zukunftsfähigen Konzept (vgl. oben) errichtet werden sollten, damit die aktuelle und künftige Nachfrage nach bezahlbarem Wohnraum auch nur annähernd gedeckt werden kann. Gerade angesichts der langen Planungs- und Bauzeiten sollten entsprechende Programme so bald wie möglich begonnen bzw. die notwendigen Mittel auch vom Freistaat Sachsen eingefordert werden.

Ebenso stellen Erhaltungssatzungen (Milieuschutzsatzungen und/oder Umstrukturierungssatzungen) eine Maßnahme dar, deren Einsatz nicht erst bei (noch!) „stärkerem Wachstum“ geprüft werden sollte (vgl. S. 36), sondern mit deren Vorbereitung die Verwaltung unmittelbar zu beauftragen ist. Damit könnten die bestehenden Sanierungsgebiete, die bald aufgehoben werden, nahtlos mit Erhaltungssatzungen unterlegt werden. Dort sollten Sozialpläne nach § 180 BauGB Anwendung finden, die angesichts der sich ausdifferenzierenden wirtschaftlichen, sozialen und baulichen Probleme in den Stadtteilen ein adäquates Instrument darstellen. Damit könnte die Verdrängung von Bewohner_innen über Modernisierungen zumindest eingeschränkt werden – zum Beispiel durch das Verbot, Miet- in Eigentumswohnungen umzuwandeln. Ebenso sollte sich die Stadt in unseren Augen, um wenigstens die widerwärtigsten „Entmietungs“-Strategien zu unterbinden, nicht nur „im Einzelfall“ um eine „Mediation bei Eigentümer-Mieter-Konflikten“ (S. 34) bemühen.

4. Verkauf öffentlichen Grundeigentums ausschließen – Konzeptverfahren einführen, Erbbaurecht nutzen

Aus verschiedenen Stellen der Abschnitte zu „Liegenschaftspolitik“ und „Sozialer Wohnraumversorgung“ (S. 29 f.) lässt sich gewissermaßen eine zukünftige Praxis des Umgangs mit städtischem Grundeigentum „herauslesen“, die bereits viele positive Ansätze enthält. Dennoch wäre es wünschenswert, dass diese noch deutlicher in eine kohärente Strategie zusammengefasst werden. Diese sollte die folgenden Festlegungen umfassen:

- a) grundsätzlicher Ausschluss jeglicher Verkäufe von Grundeigentum aus Besitz der Stadt oder städtischer Tochtergesellschaften außer in wenigen, klar definierten Ausnahmefällen (z. B. Landtausch zur Gewinnung von für Wohnungsbau besser geeigneten / größeren Grundstücken)

- b) klare Absichtserklärung, ein Konzeptverfahren zur Abgabe städtischer Grundstücke nach sozialen, kulturellen und städtebaulichen Kriterien ausschließlich im Erbbaurecht, einzuführen (statt nur „Erprobung“, vgl. S. 29)
- c) übersichtliche und transparente Verwaltung sämtlicher städtischer Grundstücke, die nicht in LWB-Besitz sind (vgl. ebd.), im Sinne einer sozialen Stadtentwicklung; zu diesem Zweck Neuordnung des Liegenschaftsamt aus dem Dezernat Wirtschaft und Arbeit zum Dezernat Stadtentwicklung und Bau

5. Tschüss „Stadthäuser“ – Schluss mit dem Verschleiß innerstädtischer Flächen durch Eigenheime

In Zeiten der „shrinking city“ Leipzig mag es einmal nach einer gute Idee geklungen haben, der Mittelschicht auf innerstädtischen Flächen die Verwirklichung ihres Traums vom Eigenheim zu ermöglichen. Seit mehreren Jahren wächst Leipzig nun rasant, doch noch immer werden selbst klassische Blockrandlagen mit den euphemistisch so genannten „Stadthäusern“ von tatsächlich reichlich vorstadthafter Art und häufig zweifelhafter architektonischer Qualität bebaut. Das neue Wohnungspolitische Konzept bietet die Chance, das längst überfällige Ende dieser eigenartigen baugeschichtlichen Epoche einzuläuten. Wir fordern deshalb den Stadtrat auf, die Formulierungen, dass „alle[!] Neubaustandorte auf einen potenziellen Anteil an Eigenheimen und eigenheim-ähnlichen Wohnformen zu prüfen“ (S. 27) seien, ersatzlos zu streichen.

6. „Kooperative Wohnformen“: Nichttrenditeorientierte Trägerformen fördern, Spekulation verhindern

Die Unterstützung von im Konzeptentwurf so genannten „kooperativen Wohnformen“ (S. 17) ist grundsätzlich sehr begrüßenswert. Deren Definition an der genannten Stelle und im Anhang (S. E-2) bleibt jedoch vorrangig lebensstilbezogen („Wohnangebote, die individuelle und gemeinschaftliche Lebenskonzepte und Anspruchsniveaus sowie die Verbindung von Wohnen, Arbeiten und sozialem/kulturellem Engagement ermöglichen“) und schließt durch die Erwähnung von individuellem (nebst gemeinschaftlichem und genossenschaftlichem) Eigentum potenziell auch privilegierte „Baugruppen“ mit ein, deren Aktivitäten sich ökonomisch betrachtet in der Bildung von normalem, langfristig durchaus spekulativem Wohneigentum erschöpft.

Wenn aber die Förderung „kooperativer Wohnformen“, wie durch den Entwurf vorgeschlagen, zur Schaffung von bezahlbarem Wohnraum, gerade auch für „Haushalte mit unterem und mittleren Einkommen“ (S. 17) beitragen soll, ist festzulegen, dass vorrangig nichttrenditeorientierte Träger wie die kommunale Wohnungsbaugesellschaft, Genossenschaften, Vereine oder Wohnprojekte im Verbund des Mietshäuser Syndikats unterstützungswürdig sind. „Kooperative Wohnformen“ in Privateigentum (d. h. Wohneigentumsgemeinschaften) sollten nur gefördert werden, wenn sichergestellt werden kann, dass diese auch langfristig nicht zu Spekulationsobjekten werden – etwa über Erbbaurechtsverträge, in denen auch ein Vorkaufsrecht für die Stadt festgelegt ist.

Norma Brecht und Roman Grabolle
für das Netzwerk „Leipzig – Stadt für alle“

Leipzig, den 4. Oktober 2015