

# **Für sozial gerechtes Wohnen in Leipzig**

## **Wohnungspolitische Leitlinien DIE LINKE.Leipzig**

**(Entwurf, Stand 25. Februar 2017)**

Für die Partei DIE LINKE war und ist das Recht auf Wohnen ein grundlegendes Menschenrecht und ein untrennbarer Bestandteil der öffentlichen Daseinsvorsorge. Wie in der Bundes- und Landespartei gehört der Politikbereich Wohnen und Wohnungsbau daher seit 1990 zu den Schwerpunkten unserer konzeptionellen und praktischen Tätigkeit in Leipzig. Bezahlbares und sicheres Wohnen für alle Menschen in einer sozial durchmischten Stadt war und ist dabei das unbestrittene Credo unseres Herangehens. Davon zeugen sowohl die „Wohnungspolitischen Leitlinien des PDS-Stadtverbandes Leipzig“ (1994) als auch die entsprechenden Passagen in den jeweiligen Kommunalwahlprogrammen als Grundlage unserer vielfältigen wohnungspolitischen Aktivitäten im Stadtrat. Die folgenden Leitlinien knüpfen daran an und bilden die programmatische Grundlage für die künftige Wohnungspolitik der Leipziger LINKEN. Sie bilden zugleich ein Diskussionsangebot an die Leipziger Stadtgesellschaft, um den Dialog mit ihr in diesem wichtigen Politikfeld zu befördern.

### **I. Grundprinzipien linker Wohnungspolitik**

Wir treten ein für ein bezahlbares und sicheres Wohnen für Alle, was erheblich größere Anstrengungen für sozialen und barrierearmen sowie bedarfsgerecht barrierefreien Wohnungsbau erfordert;

Das Entgegenwirken sozialer Ausdifferenzierungen (Segregation) in den Stadtteilen sowie die Verhinderung von Gentrifizierung ist ein zentrales Anliegen.

Wohnen darf auch unter kapitalistischen Bedingungen nicht zum ausschließlichen Wirtschaftsgut und damit zum Spekulations- und Bereicherungsobjekt verkommen, seine Rolle als Sozialgut muss gestärkt werden.

Dieser soziale Ansatz ist auch bei einem kapitalistischen Wohnungsmarkt möglich, wenn sich die nach ihren Satzungen gemeinnützigen Genossenschaften und die LWB in allen Stadtbezirken engagieren und den Anteil an sozial gebundenen Wohnungen am Markt deutlich erhöhen. Sie verzichten auf Verkäufe von Wohnanlagen und agieren vornehmlich im unteren und mittleren Preissegment.

Wir unterstützen den Ankauf von Wohnbauflächen, ein Flächenmanagement zwischen Stadt und Wohnungsunternehmen, um in der Stadt über mehr Flächen für einen sozial orientierten Wohnungsbau verfügen zu können. Dazu unterstützen wir auch die Bildung eines Ankaufsträgers.

Eigentumsbildung, Mietermodernisierung und Kleingenossenschaften schaffen in Eigeninitiative den für sie richtigen und bezahlbaren Wohnraum. Diese Initiativen sollen durch gute Fachberatung sowie auch durch einen revolvierenden Stadtentwicklungsfonds zur Vorfinanzierung von Projekten unterstützt werden.

Mittelfristig möchten wir, dass die Stadt Leipzig aktiv Wohnbauflächen erwirbt und darüber hinaus nur noch im Ausnahmefall Grundstücke verkauft, sondern diese über Erbbaupacht nur noch verpachtet.

Auch wenn wir die realitätsferne Unterschätzung des Bevölkerungswachstums und der damit verbundenen Wohnungsknappheit im neuen Wohnungspolitischen Konzept (Fortschreibung 2015) kritisieren, ist es wichtig, dass die Ziele von der gemeinnütziger Wohnungswirtschaft in Gänze mitgetragen und zusammen mit der Stadt umgesetzt werden.

Wohnen und insbesondere Wohnungsneubau sowie die begleitende Infrastruktur haben in viel stärkerem Maße Rücksicht auf Naturressourcen, Umweltstandards und die Herausforderungen der Digitalisierung zu nehmen.

## II. Zur wohnungspolitischen Situation in Leipzig

Leipzig zählt derzeit zu den am schnellsten wachsenden Großstädten der Bundesrepublik. Das jährliche Bevölkerungswachstum beträgt durch Zuzug und seit kurzem auch durch einen Geburtenüberschuss rund zwei bis drei Prozent (11.000 bis 16.000 zusätzliche EinwohnerInnen). Für die nächsten Jahre wird weiterhin mit einem dynamischen Wachstum gerechnet. In der Hauptvariante der 2016 erstellten Bevölkerungsvorausschätzung für Leipzig wird ein Wachstum auf 720.000 EinwohnerInnen bis zum Jahr 2030 prognostiziert. Für diese zusätzlichen 150.000 EinwohnerInnen müssten ca. 75.000 Wohnungen zusätzlich geschaffen werden, das entspricht 5.000 Wohnungen jährlich.

Angesichts dieser Entwicklung befindet sich der Leipziger Wohnungsmarkt mitten in einem Investitions- und Immobilienzyklus, bei dem Umsätze erzielt werden, die die Höchststände der späten 1990er Jahre erreichen und partiell sogar übertreffen. Angesichts dieser Entwicklung ist in Leipzig ein spürbarer Umschlag von einem entspannten zu einem angespannten Wohnungsmarkt, von einem Mieter- zu einem Vermietermarkt zu konstatieren. Der über viele Jahre sehr hohe Wohnungsleerstand (ca. 12 Prozent) hat sich rasch verringert und bis 2015 halbiert. Ende 2016 kann man von einer Leerstandsquote von vier Prozent ausgehen; die Quote des marktaktiven Leerstand dürfte derzeit sogar nur noch bei zwei Prozent - und damit unter der Umzugsreserve - liegen. Die Stadt verfügt nur noch über rund 330 Sozialwohnungen, Tendenz stark fallend.

Im Zuge dieser Entwicklung sind die Erstbezugs- und Angebotsmieten in den letzten Jahren kontinuierlich gestiegen. Die Bestandsmieten bei existierenden Mietverträgen haben sich erfreulicherweise noch nicht in diesem Maße erhöht; Leipzig ist noch immer die preiswerteste der 15 größten Städte in Deutschland. Die potentielle Mietsteigerungsmöglichkeit zieht Anleger an die durch den Ankauf von Grundstücken und Wohnungen den Preisanstieg verursachen. Diese positive „rote Laterne“ droht deshalb allerdings in nächster Zeit verloren zu gehen und gravierende Auswirkungen auf die immerhin 87 Prozent der EinwohnerInnen der Stadt zu haben, die MieterInnen sind.

Auf Antrag der Linksfraktion im Stadtrat verfügt die Stadt Leipzig über die Fortschreibung des Wohnungspolitischen Konzepts (2015). Dieses wichtige Planungsinstrument wird allerdings der Dramatik der wohnungspolitischen Situation in der Stadt nicht gerecht. Zwei zentrale Probleme lassen sich für den Leipziger Wohnungsmarkt derzeit feststellen, die sich in nächster Zeit mit hoher Wahrscheinlichkeit vergrößern werden: **Erstens** die Gentrifizierung, d.h. Verdrängungsprozesse durch Aufwertung; im Leipziger Westen ist die Gentrifizierung seit Jahren Alltag, im Leipziger Osten hat sie begonnen. **Zweitens** stehen wir vor einem beständig anwachsenden Mangel von bezahlbarem Wohnraum insbesondere für soziale Benachteiligte. Die Leipziger Wohnungspolitik steht somit vor der zentralen

Herausforderung, möglichst rasch viele preiswerte Wohnungen bereitstellen zu müssen und den Preisanstieg in Bestandswohnungen zu dämpfen.

### **III. Leitlinien**

#### **1. Wohnungsbau und Stadtsanierung**

Der Wohnungsneubau sowie Sanierung und Modernisierung müssen auf die Bedarfsdeckung von preiswerten, langfristig bezahlbaren Wohnungen für Alle, insbesondere aber für Haushalte mit geringem bis mittlerem Einkommen, angelegt sein. Deshalb treten wir ein für:

- die Überprüfung und ggf. Zurückdrängung kostentreibender baulicher Standards durch entsprechende wohnungspolitische Initiativen gegenüber Land und Bund,
- die bedarfsgerechte Wohnungsgrößenstruktur des Wohnungsbestandes durch bessere Nutzung kommunaler Einflussmöglichkeiten wie strategische Flächenvorsorge/-management, städtebauliche Verträge, Bauleitplanung, sozialgerechte Bodennutzung, Fortschreibung Wohnbauflächenkonzept usw.,
- die Renaissance des standardisierten Bauens bei größeren Wohnungsbauprojekten,
- die Stärkung der Plattform „More for less – Mehr Bauen mit weniger Geld“, um die interdisziplinäre und praxisbezogene Verknüpfung von baulichen, sozialen, finanziellen und kooperativen Aspekten zu stärken,
- die Unterstützung von Bauträgern, die mit verminderter Rendite ein anderes Investitionsklima schaffen (wollen).

#### **2. LWB und kommunale Immobilienbestände als Basis für preiswerten Wohnraum**

Zur Sicherung eines ausreichend großen Bestandes an sozialgebundenen Wohnungen in allen Stadtteilen treten wir ein für:

- die Stärkung der LWB, die konsequente Umsetzung ihrer aktualisierten Eigentümerziele und die mittelfristige Erhöhung des kommunalen Wohnungsbestandes auf mindestens 40.000 Wohnungen bzw. den Erhalt des Marktanteils von 10.5 Prozent, wobei die Erweiterung des Wohnungsbestandes vorrangig in jeden Stadtbezirken erfolgt, in denen der Anteil der LWB-Wohnungen unter fünf Prozent liegt,
- eine strategische Neuausrichtung der kommunalen Liegenschaftspolitik, bei der die Konzeptvergabe beim Grundstücksverkauf und nicht der Höchstpreis die zentrale Rolle spielt,
- für die Schaffung einer kommunalen Grundstücksentwicklungsgesellschaft.

#### **3. Genossenschaften als wichtiger Baustein für bezahlbares Wohnen**

Damit die Wohnungsgenossenschaften auch künftig einen wesentlichen Anteil an der Bereitstellung von bezahlbarem Wohnraum leisten, treten wir ein für:

- mehr Unterstützung für Wohnungsgenossenschaften, um ihrem förderwirtschaftlichen Auftrag für die Mitglieder nachzukommen; spezielle Gruppen brauchen dabei besondere

Zuwendung, z.B. ausreichend Subjektförderung für Familien mit Kindern und mit zu niedrigem Einkommen,

- für die Übernahme der wohnbezogenen Genossenschaftsanteile für die Wohnung (die nach Auszug der Betreffenden an die Stadt zurückfließen, wie in den 90iger Jahren); so könnten auch Wohnungsgenossenschaften geeigneten Wohnraum für Flüchtlingsfamilien mit Kindern unter 16 Jahren zur Verfügung stellen.

#### **4. Für einen Neustart im sozialen Wohnungsbau**

Der soziale Wohnungsbau ist in Leipzig faktisch zum Erliegen gekommen. Deshalb treten wir ein für:

- die Einführung von konkreten Anteilen (Quotierungsregelung) für angemessenen Wohnraum - gemäß Kosten der Unterkunft - bei allen Neubauprojekten, für die kommunales Planungsrecht zur Anwendung kommt (Empfehlung 30 Prozent),

- mehr kommunale Mittel zum Ankauf von Mietpreis- und Belegungsbindungen,

- die zügige und umfassende Nutzung der Möglichkeiten der neuen sächsischen Richtlinie zur Förderung der Schaffung von mietpreis- und belegungsgebundenem Mietwohnraum trotz ausgewiesener Defizite der Richtlinie,

- die Ergänzung der Landesmittel um einen kommunalen Zuschuss, der die Kostenmiete bei Neubauten weiter reduziert und den Zugang von Berechtigten für einen B-Schein (Wohnberechtigungsschein) zu Neubauwohnungen ermöglicht,

- Zuschüsse für den Umbau von Wohnungen zu altengerechten Wohnungen und Wohnungen für Menschen mit unterschiedlichen Behinderungen; die Stadt Leipzig kann und sollte sich hier konzeptionell und unterstützend für ein geeignetes Förderprogramm einbringen,

- kinder- und familienfreundliche Bau- und Wohnformen insbesondere im Rahmen der Bauleitplanung von Neubaugebieten,

- stärkere stadtteilorientierte Migrantenhilfe und bessere Möglichkeiten des dezentralen Wohnens für Asylsuchende und Geflüchtete.

#### **5. Bezahlbare Mieten sichern**

Damit Wohnen bezahlbar bleibt und steigende Mieten und Mietwucher verhindert werden, treten wir ein für:

- die unverzügliche Anfertigung eines qualifizierten Mietspiegels,

- Beschluss von Erhaltungssatzungen für geeignete Stadtgebiete zum Schutz der MieterInnen,

- die schnellstmögliche Einführung der Kappungsgrenze in Leipzig durch entsprechenden Antrag bei der Sächsischen Staatsregierung,

- die Stärkung von MieterInnenrechten durch mehr kommunale Unterstützung des Mietenpolitischen Ratschlages,

- besondere Aufmerksamkeit und Unterstützung der Stadt Leipzig für Projekte von selbstbestimmtem und selbstverantwortetem Wohnen solidarisch agierender Gemeinschaften (unabhängig von der gewählten Organisations-, Rechts- und Kooperationsform der Nutzergemeinschaften und Eigentümer-Nutzer-Kooperationen),

- die weitere kommunale Stabilisierung von Formen des kooperativen Wohnens durch Stärkung der speziellen Beratungs- und Projektplattformen wie z.B. das „Netzwerk Leipziger Freiheit“.

## **6. Kampf gegen Wohnungs- und Obdachlosigkeit**

Zur Verhinderung von Wohnungslosigkeit und Beseitigung der Obdachlosigkeit treten wir ein für:

- die stabile finanzielle Absicherung der Vereine, die als freie Träger die Pflichtaufgabe zur Betreuung Obdachloser übernommen haben,

- die Sicherung einer ständigen Unterbringung und Betreuung von Obdachlosen, die krankheitsbedingt weder psychisch noch physisch in der Lage sind, einen eigenen Haushalt zu führen und eine Wohnung zu unterhalten,

- die zügige Umsetzung eines niedrigschwelligen Modellvorhabens für Wohnungslose und von Wohnungslosigkeit betroffene Menschen, um ein längerfristiges Wohnen jenseits der Notunterkunft zu ermöglichen,

- die Verhinderung von Zwangsräumungen auf die Straße ohne Bereitstellung einer angemessenen Ersatzwohnung.

## **7. Wohnungspolitik als Bestandteil der integrierten Stadtentwicklung**

Wir verstehen Wohnungspolitik auch als Teil einer integrierten nachhaltigen Stadtentwicklungspolitik. Deshalb treten wir ein für:

- sozial, demografisch, ethnisch und nutzungsstrukturell gemischte Ortsteile im gesamten Stadtgebiet, um sozialräumlichen Segregationstendenzen zu begegnen,

- neue Wohnstandorte vor allem im Einzugsbereich des ÖPNV zu schaffen und stadtökologischen Kriterien (Folgen des Klimawandel usw.) einen höheren Stellenwert einzuräumen,

- nachhaltiges und ökologisches Wohnen, bei der klimaneutrale Mobilitätstechnologien wie e-Mobility, vom motorisierten Verkehrswegen entkoppelte Radweginfrastrukturen, Verminderung des Flächenverbrauchs usw. eine größere Rolle spielen,

- eine sozial gerechte Digitalisierung bei der Entwicklung und Transformation von Quartieren; das schließt einen flächendeckenden, kostenlosen WLAN-Zugang im gesamten Stadtgebiet sowie barrierefreie Informationssysteme bei kommunalen Wohnprojekten ein.

## **8. Wohnen bedarf der Unterstützung durch Bund und Land**

Wohnen ist nicht nur Sache der Kommune, sondern vielmehr von Bund und Land als den zuständigen Gesetzgebern. Deshalb treten wir ein für:

- ein im Grundgesetz einklagbares Grundrecht auf menschenwürdiges Wohnen,
- die Fortführung der sozialen Wohnungsbauförderung als Gemeinschaftsaufgabe von Bund und Ländern zweckgebunden und dauerhaft auch nach dem Jahr 2019 durch eine entsprechende Änderung des Grundgesetzes,
- die Aufhebung der 15 jährigen Bindung für Belegungsrechte beim sozialen Wohnungsbau
- die konsequente Überarbeitung der Mietpreisbremse, damit sie ihrem Anspruch endlich gerecht wird und flächendeckend, bundesweit und ohne Ausnahme wirksam ist,
- ein neues Verbandsklagerecht für MieterInnenorganisationen sowie den personellen und inhaltlichen Ausbau der kommunalen Wohnungsaufsicht,
- die Einschränkung des Rechts auf Eigenbedarfskündigungen und die Abschaffung von Zwangsumzügen bei Menschen, die Transferleistungen erhalten,
- eine Anhebung des Wohngeldes und dessen regelmässige Anpassung an die Entwicklung der Einkommen und Wohnkosten,
- die Einführung einer Zweckentfremdungsverbotsverordnung in Sachsen.