

A3 Wohnen in der wachsenden Stadt: bezahlbar, vielfältig und ökologisch

Gremium: AG Stadtentwicklung und Mobilität
Beschlussdatum: 16.03.2017
Tagesordnungspunkt: #4 Antrag A3 Wohnen

1 Bezahlbares Wohnen ist in der wachsenden Stadt Leipzig eine zentrale
2 Herausforderung. Im Zusammenhang mit dem Bevölkerungszuwachs und auch aufgrund
3 von Immobilienpreispekulationen sind beim Verkauf von Grundstücken oder
4 Eigentumswohnungen oft drastische Preissprünge zu verzeichnen, die sich
5 letztlich auch auf die Mieten auswirken. Bereits jetzt sind in attraktiven Lagen
6 die Mieten für einkommensschwächere Menschen unerschwinglich. Seit Jahren sinkt
7 die Zahl der Wohnungen mit Mietpreis- und Belegungsbindung (sogenannte
8 Sozialwohnungen) auch in Leipzig. Das jüngst veröffentlichte
9 Wohnungsmarktmonitoring der Stadt Leipzig weist alarmierende Zahlen auf. Die
10 Angebotsmieten steigen in allen Quartieren kontinuierlich. Die durchschnittliche
11 Angebotskaltmiete liegt mittlerweile bei über 6 EUR/qm, in innenstadtnahen
12 Bereichen bei 7,50 EUR/qm, im Neubau bei 10 EUR/qm. Angesichts eines
13 marktaktiven Leerstands von nur noch 3% und von Mieten, die stärker steigen als
14 die Einkommen, steht der Wohnungsmarkt zunehmend unter Anspannung. Bereits jetzt
15 geben die Leipziger im Durchschnitt fast ein Drittel ihres Einkommens für Wohnen
16 aus. Vor allem für Haushalte mit niedrigem Einkommen sind steigende Mietpreise
17 in den Großstädten schon heute ein Problem. Bei Haushalten mit einem Einkommen
18 unter 1.100 EUR beträgt die durchschnittliche Mietbelastung schon jetzt 48%.
19 Auch wenn die positive Einkommensentwicklung der letzten Jahre anhalten sollte,
20 ist davon auszugehen, dass auch in Zukunft mindestens 40% der Leipziger*innen
21 niedrige Einkommen aufweisen oder unterhalb der Armutsschwelle leben. Für sie
22 wird bezahlbarer Wohnraum auf dem freien Markt immer weniger zu finden
23 sein. Tendenzen zur Verdrängung einkommensarmer und sozial benachteiligter
24 Menschen aus bestimmten Leipziger Quartieren sind bereits heute offensichtlich.
25 Längst vollzieht sich eine soziale Entmischung, die sich an Sozialstatistiken
26 und Gymnasialzugangsquoten der einzelnen Stadtteile ablesen lässt. Die
27 verfügbaren und geeigneten wohnungspolitischen Instrumente müssen schnell und
28 konsequent angewendet werden, um einen angespannten Wohnungsmarkt zu vermeiden.

29 Diese Entwicklung droht sich in den nächsten Jahren zu verschärfen. Bei einem
30 anhaltenden jährlichen Zuzug von über 10.000 – 15.000 zusätzlichen Einwohnern
31 werden bis zum Jahr 2030 bis zu 78.000 Wohnungen zusätzlich benötigt. Um diesem
32 Bedarf zu entsprechen, braucht es eine Verdreifachung der derzeitigen
33 Wohnungsbaukapazitäten auf mindestens 5.000 Wohnungen jährlich, um einen
34 angespannten Wohnungsmarkt zu vermeiden. Ein großer Teil davon kann von privaten
35 Bauträgern im mittleren und gehobenen Preissegment realisiert werden. Aber auch
36 dafür müssen deutlich mehr als die bisher knapp 2.000 zusätzlichen Wohnungen im
37 Jahr fertiggestellt werden. Die Förderung privaten Wohneigentums auch für
38 niedrige und mittlere Einkommen kann ein Beitrag zur Schaffung ausreichenden
39 Wohnraums sein. Ein ausreichendes Angebot bezahlbarer und erst recht
40 preisgünstiger Wohnungen ist aber allein durch private Akteure nicht zu
41 schaffen. Denn die auf dem freien Wohnungsmarkt entstehenden Wohnungen mit
42 Angebotsmieten über 8 EUR/qm für sanierte Wohnungen und über 10 EUR/qm für
43 Neubauten sind nur für Leipziger*innen mit mittleren und höheren Einkommen
44 bezahlbar. Deshalb braucht es einen starken sozialen Wohnungsbau, der für
45 bezahlbaren Wohnraum in Leipzig sorgt.

46 BÜNDNIS 90 / DIE GRÜNEN treten für eine gemeinwohlorientierte Wohnungspolitik
47 ein. Wir wollen, dass Wohnen in Leipzig bezahlbar und sozial ist, denn das
48 stärkt den gesellschaftlichen Zusammenhalt und die Offenheit in unserer Stadt.
49 Bezahlbare Mieten sind nicht zuletzt für die lokale Wirtschaft sinnvoll, weil
50 Kaufkraft in erheblichem Umfang nicht durch hohe Mieten an Investoren und
51 Finanzmärkte abfließt, sondern vor Ort für Dienstleistungen und Produkte
52 ausgegeben werden kann. Wir wollen Quartiere, die lebenswert und ökologisch
53 sind, denn das erhöht die Wohnqualität, spart Energiekosten und schützt das
54 Klima. Wir wollen kooperativ und innovativ gestaltetes Planen, Bauen und Wohnen
55 in Leipzig um neue und gemeinsame Lösungen für die wachsende Stadt zu gewinnen.
56 Folgende Punkte wollen wir dafür umsetzen:

57 1. Mietpreissteigerungen entschieden entgegnetreten

58 Im wohnungspolitischen Konzept der Stadt Leipzig sind wesentliche
59 kommunalpolitische Instrumente benannt, um bereits jetzt Mietpreisentwicklungen
60 zu dämpfen und bezahlbaren Wohnraum zu sichern. Diese müssen jetzt entschieden
61 genutzt werden. Da sich die Mietpreisbremse bisher als weitgehend untaugliches
62 Instrument herausgestellt hat, ist bis zu gesetzlichen Veränderungen auf
63 Bundesebene das bereits bewährte Instrument der Kappungsgrenzen zu nutzen.
64 Angesichts des deutlich reduzierten wohnungsmarktaktiven Leerstands von 3,7%
65 sind die Bedingungen erfüllt, damit die Stadt Leipzig beim Freistaat einen
66 Antrag auf Einführung der Kappungsgrenze bei Bestandsmieten in Quartieren
67 stellt, die von hohen Mietpreisen betroffen sind. Auf diese Weise können
68 Bestandsmieten insbesondere im niedrigen Mietpreissegment nur noch um max. 15%
69 innerhalb von drei Jahren erhöht werden.

70 2. Milieuschutz durchsetzen

71 Um eine vielfältige soziale Mischung in attraktiven Lagen zu erhalten, fordern
72 wir auf Grundlage eingehender Voruntersuchungen die Anwendung des Instruments
73 der sozialen Erhaltungssatzung gemäß Baugesetzbuch (Milieuschutz). Mit diesem
74 Instrument bedürfen in entsprechenden Erhaltungsgebieten alle Baumaßnahmen, die
75 zu einer Mieterhöhung führen, einer behördlichen Genehmigung. Damit können
76 insbesondere nicht unmittelbar notwendige Baumaßnahmen (Luxussanierungen)
77 vermieden werden. In Verbindung mit einer Umwandlungsverordnung kann die
78 Umwandlung von Mietwohnungen in Eigentumswohnungen geprüft und ggf. verhindert
79 werden. Darüber hinaus besitzt die Stadt in sozialen Erhaltungsgebieten bei
80 Immobilienverkäufen ein Vorkaufsrecht zum Verkehrswert. Damit kann die
81 Verwaltung zum einen bestimmte Investorenmodelle verhindern und auf sozial
82 angemessene Regelungen im Kaufvertrag hinwirken. Zum anderen kann sie nach
83 Vorbild des Münchner Modells einer genossenschaftlichen Immobilienagentur (GIMA)
84 unter kommunaler Beteiligung das Vorkaufsrecht für eine anschließende
85 Veräußerung an Genossenschaften und Wohnprojekte nutzen.

86 3. Sozialen Wohnungsbau ausbauen

87 Auch bei Anwendung aller verfügbaren wohnungspolitischen Instrumente drohen die
88 Mieten der Bestandswohnungen im Schnitt deutlich zu steigen, wenn nicht in
89 erheblichem Umfang neue Wohnungen im unteren Mietpreissegment geschaffen werden.
90 Mit der Neuauflage eines Programms zur sozialen Wohnraumförderung durch den
91 Freistaat Sachsen besteht die Chance, bezahlbaren und preiswerten Wohnraum zu
92 schaffen. In Leipzig können damit ab 2017 mindestens 20 Mio. EUR/Jahr genutzt
93 werden, um bis zu 500 Wohnungen zu fördern (je nach Wohnungsgröße). Diese

94 Größenordnung geht am Bedarf vollkommen vorbei. Um der Marktentwicklung zu
95 entsprechen, müssen bis 2020 1.500 zusätzliche Wohnungen jährlich im unteren
96 Preissegment geschaffen werden. Je nach Marktentwicklung ist nach 2020 ein
97 Bedarf von mindestens 2.500 Wohnungen auszugehen. Wir fordern eine deutliche
98 Erhöhung der Förderung des Freistaats auf jährlich mindestens 100 Mio. EUR für
99 Leipzig.

100 4. Gemeinnützigen Wohnungsbau stärken

101 Die Wohnungsbauförderung durch den Freistaat Sachsen wird prinzipiell allen
102 Bauträgern und Eigentumsformen offen stehen. Sie finanziert eine Absenkung der
103 Miete um 3,50 EUR und sieht dafür eine Bindungsfrist von 15 Jahren vor. Das
104 Problem: wenn diese Mietbindung ausläuft, können die Mieten wieder schrittweise
105 steigen. Wenn der in der nächsten Zeit neu geschaffene Sozialwohnungsbestand
106 mehr sein soll als die Förderung privater Mietwohnungsinvestitionen mit sozialer
107 Zwischennutzung muss die Sozialbindung länger als die vorgesehenen 15 Jahre
108 gesichert werden. Um dauerhaft preiswerten Wohnungsbestand zu schaffen und zu
109 erhalten müssen große Teile des Wohnungsbestandes dauerhaft den
110 Profitverwertungsinteressen des Wohnungsmarktes entzogen werden.

111 Grundsätzliches Ziel muss die Einführung der Wohnungsgemeinnützigkeit im Bund
112 und im Freistaat Sachsen sein. Dabei sollten Ziele, Zwecke, Grundsätze und
113 Regeln einer gemeinnützigen Wohnungswirtschaft geregelt werden, nach denen sich
114 Wohnungsunternehmen öffentlich auf besondere Weise gefördert werden, wenn sie
115 sich verpflichten, dauerhafte soziale Bindungen ihres Vermögens zu ermöglichen.
116 Auf diese Weise könnte die öffentliche Hand z.B. gemeinnützigen Unternehmen
117 günstige Konditionen bei der Vergabe von Grundstücken gewähren und Kooperationen
118 für Planung, Entwicklung und Qualifizierung unter den gemeinnützigen Unternehmen
119 fördern.

120 Um eine langfristige und nachhaltige Stabilisierung des Wohnungsmarktes zu
121 erreichen, wollen wir einen Vorrang der sozialen Wohnungsbauförderung für
122 Wohnungsbauträger wie LWB, Wohnungsgenossenschaften oder Kooperativhausprojekte,
123 die den Bau und die Unterhaltung von Wohnraum nicht mit dem Ziel der
124 Gewinnerzielung, sondern als gemeinwohlorientierte Daseinsvorsorge betreiben.
125 Langfristig wollen wir den Anteil der gemeinnützigen Wohnungswirtschaft von
126 derzeit 90.000 Wohnungen und einem derzeitigen Marktanteil von 27% deutlich
127 erhöhen. Wir streben den Bau von mindestens 30.000 bezahlbaren Wohnungen in
128 gemeinnütziger Trägerschaft an. Der Bestand gemeinnütziger Wohnungsbauträger
129 würde sich dadurch auf 120.000 Wohneinheiten und einen Anteil von über 30%
130 erhöhen. Angepasst an die tatsächliche Einwohnerzahl und Marktentwicklung ist
131 langfristig ein Anteil gemeinnütziger Wohnungsträger von mindestens 40%
132 anzustreben, wie er in Berlin verfolgt wird und in Wien bereits realisiert ist.

133 5. Neue Eigentümerziele für die LWB

134 Derzeit verwaltet die LWB einen Bestand von 36.000 Wohnungen und hält einen
135 Marktanteil von 10,5%. Hinsichtlich der 2017 anzupassenden Eigentümerziele
136 fordern wir, dass die LWB diesen Anteil hält und bei der Realisierung des
137 Sozialen Wohnungsbaus bis 2020 mindestens 250 zusätzliche Wohneinheiten jährlich
138 durch Sanierung oder Neubau auf den Markt bringt. Ankäufe von Wohnraum sollten
139 vorwiegend im preiswerten Segment und in Stadtteilen mit hoher Nachfrage
140 erfolgen. Die Gemeinwohlverpflichtung ist als Gesellschaftsziel der LWB zu
141 verankern.

142 Bei Verstetigung des Einwohnerzuwachses sind die Eigentümerziele der LWB für die
143 Zeit nach 2020 anzupassen. Die Vermietung soll vorrangig an besondere
144 Bedarfsgruppen erfolgen. Um ausreichend Wohnraum zu schaffen, dessen Mieten im
145 Rahmen der durch Alg2 bezahlten Kosten der Unterkunft (KdU) liegen, soll die LWB vorwiegend auf die preiswerte Sanierung von Altbaubestand
146 sowie kostengünstigen Neubau setzen. In Abstimmung mit den Ausbauzielen anderer
147 gemeinnütziger Wohnungsbauträger sollten die LWB bis 2030 mindestens die Hälfte
148 des Bedarfs an sozialem Wohnungsbau realisieren. Mit einem Umfang von 15.000
149 zusätzlichen Wohneinheiten würde der Marktanteil der LWB auf 13% steigen.
150 Darüber hinaus sind Instrumente der Mietermitbestimmung einzuführen sowie
151 Wohnungsübernahme durch Mieter, ggf. mit Verwaltung durch LWB zu ermöglichen.
152 Wir wollen gerade auch im sozialen Wohnungsbau das Bauen mit den zukünftigen
153 Bewohner*innen erproben. Erfahrungen aus anderen Städten zeigen, dass durch
154 Transparenz und Mitsprache Baukosten gesenkt und die Identifikation mit
155 dem Wohnumfeld gestärkt werden können.

157 6. Kooperativhäuser und Genossenschaft unterstützen

158 Wir wollen beim Ausbau des Wohnungsangebots die Vielfalt und Mischung von Wohn-
159 und Eigentumsformen fördern. Wir machen uns für die kleinteilige Parzellierung
160 von Bauland stark und wollen insbesondere Kollektivhausprojekte durch eine
161 gezielte kommunale Liegenschaftspolitik stärken. Wir fordern, dass kommunale
162 Immobilien grundsätzlich im Rahmen der Konzeptgebundenen Vergabe und vorrangig
163 durch Erbbaurecht an gemeinnützige Wohnungsbauträger vergeben werden. Eine
164 Genossenschaftliche Immobilienagentur kann über die Weitergabe von Grundstücken
165 im Rahmen des kommunalen Vorkaufsrechts hinaus auch aktiv eine Bevorratung von
166 Grundstücken und Weitergabe an Kollektivhausprojekte betreiben. Auch die
167 Veräußerung von Grundstücken und Immobilien der LWB an gemeinnützige
168 Wohnungsbauträger, Mietergemeinschaften und Kooperativhäuser kann ein wichtiger
169 Beitrag sein, der zudem die Refinanzierung eigener Wohnungsbauaktivitäten der
170 LWB unterstützen kann. Auch Genossenschaften besitzen bereits jetzt eine starke
171 Stellung auf dem Leipziger Wohnungsmarkt. Sie sind konsequent in die Stärkung
172 des sozialen Wohnungsbaus einzubinden.

173 7. Wohnungsbau preiswert, ökologisch und klimafreundlich gestalten

174 Gutes Wohnen ist mehr als die Grundversorgung mit bezahlbarem Wohnraum. Wir
175 wollen, dass der Ausbau des Wohnungsangebots mit einem schonende Umgang mit
176 unseren natürlichen Ressourcen einhergeht. Um möglichst wenig Böden zu
177 versiegeln und viel Grün zu erhalten müssen Nachverdichtung und das Weiterbauen
178 im Bestand klaren Vorrang vor der Siedlungserweiterung und teureren
179 Erschließungsmaßnahmen haben. Bei der Neuerschließung haben für uns
180 Wohnungsbauflächen Priorität, die gut an den öffentlichen Nahverkehr angebunden
181 sind. Im Mittelpunkt einer klimafreundlichen und zugleich mieterfreundlichen
182 Wohnungspolitik muss eine Senkung der Energiekosten stehen. Wir wollen, dass
183 alle entsprechenden Maßnahmen und Förderprogramme für kostengünstige
184 energetische Gebäudesanierung, klimafreundlichen Neubau und den Einsatz
185 erneuerbarer Energien genutzt werden.

186 Je weniger Mieter*innen durch Immobilienspekulation und reguläre
187 Mietpreissteigerungen belastet werden, desto eher sind sie bereit für
188 energetische Modernisierungsmaßnahmen. Gebäudesanierung darf nicht für
189 Luxusmodernisierungen missbraucht werden, sondern muss sich durch sinkende

190 Energiekosten auch tatsächlich für die Betroffenen auszahlen. In
191 Sanierungsgebieten soll zusätzlich die Wohnraumförderung dafür genutzt werden,
192 Energiesparmaßnahmen mit günstigen Mietpreis- und Belegungsbindungen zu
193 kombinieren. Die Stadtverwaltung muss sozialverträgliche Sanierungsfahrpläne für
194 einzelne Stadtteile erstellen und verstärkt über die vorhandenen Möglichkeiten
195 zur Konfliktschlichtung informieren.

196 Wir wollen, dass der gewachsene Spielraum der Sächsischen Bauordnung genutzt
197 wird und die Stellplatzpflicht für innerstädtische und innenstadtnahe
198 Bauvorhaben weitgehend reduziert und nach Möglichkeit aufgehoben wird. Denn
199 gerade im gut erschlossenen innerstädtischen Bereich braucht es keine privaten
200 Wagen mehr, wohl aber bezahlbaren Wohnraum. Die eingesparten Kosten für
201 innerstädtische Tiefgaragen von bis zu 30.000 EUR/Stellplatz können sich spürbar
202 auf geringere Baukosten und Miethöhen auswirken. Durch diese Maßnahmen, aber
203 auch Standardisierung und intelligente Planung können auch Neubauvorhaben
204 deutlich unter 2000 EUR/qm Brutto realisiert werden. Damit können im Rahmen der
205 sozialen Wohnungsbauförderung Angebotsmieten in Höhe der KdU ermöglicht werden.
206 Bei der Förderung von Vorhaben des sozialen Wohnungsbaus soll deshalb darauf
207 hingewirkt werden, dass preiswerte Neubauten bevorzugt gefördert werden.

Begründung

Das anhaltende Bevölkerungswachstum in Leipzig führt in den nächsten Jahren zu einem steigenden Bedarf an Wohnungen. Der Antrag formuliert Leitlinien für eine grüne Wohnungspolitik in Leipzig, um einem angespannten Wohnungsmarkt entgegenzuwirken.