



# Stellungnahme

Leipzig, 28. August 2015

## **Stellungnahme der SPD-Fraktion im Stadtrat Leipzig zur Fortschreibung des Wohnungspolitischen Konzeptes der Stadt Leipzig**

Leipzig wächst. Dieses Wachstum ist deutschlandweit nahezu einmalig. Der Bevölkerungszuwachs von über 40.000 Menschen in den letzten 5 Jahren bringt folgenreiche Veränderungen auf dem Wohnungsmarkt mit sich. Noch können sich die Leipzigerinnen und Leipziger über relativ günstige Mieten freuen, auch wenn die Mietpreise in den letzten Jahren angezogen haben. Jedoch ist vor allem im Bereich der Bestandssanierung und bei den Neubauten in den letzten Jahren ein Zuwachs an Wohnungen vor allem im höherpreisigen Segment zu verzeichnen. Um mittel- und langfristig nicht in die gleiche Situation zu kommen, wie verschiedene westdeutsche Großstädte, bei denen bezahlbarer Wohnraum oft nur noch im Umland zu finden ist, begrüßt die SPD-Fraktion das Wohnungspolitische Konzept ganz ausdrücklich.

Die Wohnungspolitik wird eine der zentralen Herausforderungen der nächsten Jahre für die Leipziger Stadtverwaltung und die Stadtgesellschaft werden. Erwähnenswert ist deshalb, dass der Prozess zur Fortschreibung des Konzepts nicht eine rein verwaltungsinterne Angelegenheit war, sondern verschiedene Akteursgruppen, wie bspw. Mietervertreter, Vertreter der Wohnungswirtschaft oder Kommunalpolitiker, an der Erarbeitung des Konzept beteiligt waren. Wir begrüßen zudem, dass ein „Bündnis für Wohnen“ eingerichtet werden soll, plädieren jedoch für eine stärkere Vertretung der Mieter in diesem Gremium, unter anderem durch den Mieterverein sowie verschiedene Mietergremien bei den Genossenschaften und der LWB.

Die SPD-Fraktion fordert schon seit mehreren Jahren den Erhalt von kommunalem Wohneigentum. So sollen Wohnimmobilien in den Ende der 1990er-Jahre eingemeindeten Ortsteilen möglichst nicht am Markt verwertet, sondern an die LWB übertragen werden.



Ziel muss es sein, dass zukünftig stadtweit, also im Zentrum genauso wie in den Randbezirken der Stadt, preiswerter kommunaler Wohnraum angeboten wird. Dies ist für uns essentieller Bestandteil der kommunalen Daseinsvorsorge. Auch Zukauf oder Neubau von kommunalen Wohnimmobilien sind Optionen, die in Erwägung gezogen werden müssen, um auch künftig möglichst stadtweit Wohnraum in allen Preissegmenten anbieten zu können. Allerdings kann dies nicht allein die LWB bewerkstelligen, die momentan einen Marktanteil von rund 10 Prozent hat. Hier kommt es auch auf die Genossenschaften und der privaten Wohnungswirtschaft an. Geförderten Rückbau lehnen wir ab. Lediglich in begründeten Ausnahmefällen und unter Einbeziehung der Gremien im Stadtrat kann dieser möglich sein.

Daneben wird der soziale Wohnungsbau in den nächsten Jahren an Bedeutung gewinnen müssen. Allerdings ist es notwendig, dafür finanzielle Anreize zu schaffen. An diesem Punkt ist der Freistaat gefragt, denn nur er kann entsprechende Förderprogramme auflegen, um in der Wohnungswirtschaft die Bereitschaft zu erhöhen, sozialen Wohnungsbau zu betreiben. Die nötigen Impulse dafür sollten unter anderem aus dem Sächsischen Städte- und Gemeindetag kommen. Dass die Stadt Leipzig zukünftig flankierend für Anspruchsberechtigte, darunter auch die steigende Anzahl an Asylsuchenden, die begleitende Sozialarbeit in den Stadtteilen stärken will, um so auch bei der Wohnungssuche behilflich zu sein, begrüßen wir ausdrücklich.

Der Teilplan Wohnungsbau, welcher untersucht, wie viele geeignete Standorte für den Wohnungsneubau im Sinne einer nachhaltigen Stadtentwicklung in den nächsten Jahren bereitzustellen sind, soll im Jahr 2016 durch die Stadtverwaltung aktualisiert werden.

Aus unserer Sicht sollte zudem geklärt werden, ab wann von einem angespannten Wohnungsmarkt gesprochen wird. Hierzu gibt es in der Stadtgesellschaft sehr unterschiedliche Auffassungen. Aus unserer Sicht ist der Wohnungsmarkt in seiner Gesamtheit in Leipzig noch nicht angespannt. In einigen Stadtteilen und in bestimmten Wohnungssegmenten (kleine Wohnungen mit zwei Räumen und Wohnungen mit mindestens vier Zimmern) muss jedoch schon von einer angespannten Lage gesprochen werden. In diesem Zusammenhang müssen die Mietpreisbremse und die Absenkung von Kappungsgrenzen für einzelne Stadteile bereits heute diskutiert und beim Land vorsorglich beantragt werden. Uns ist bewusst, dass Mietpreisbremsen oder die Absenkung der Kappungsgrenzen auch negative Effekte auf die weitere Sanierung oder den Neubau von Wohneinheiten haben können, dennoch sind beide Maßnahmen Instrumente, die eine weitere Entmischung der Stadtquartiere verzögern können. Vor dem Hintergrund, dass bei kleinen und größeren Wohnungen bereits ein Mangel zu erkennen ist, sollte vor allen bei

dem kommunalen Wohnungsanbieter LWB über die Einführung eines Umzugsmanagements nach dem Modell der Potsdamer Wohnungsbaugesellschaft mit Umzugsprämien nachgedacht werden. Auf diese Weise können Anreize zum Umzug in kleinere Wohnungen geschaffen werden.

Im Sinne eines nachhaltigen Wachstums soll der Ressourcenverbrauch an Grund und Boden für neue Wohnflächen nicht übermäßig steigen. Für uns bedeutet das, dass eine Verdichtung vor allem in der Kernstadt erfolgen soll, indem der Fokus bei der Stadtplanung auf die Errichtung mehrgeschossiger Wohnbauten gelegt wird. In diesem Zusammenhang fordern wir, dass Baulückenschlüsse sich generell der Umgebungsbebauung anpassen müssen und ein- oder zweigeschossige Blockrandbebauungen zu vermeiden sind. Schließlich wird aktuell davon ausgegangen, dass wir noch vor dem Jahr 2020 rund 600.000 Einwohner in Leipzig haben, und da darf Platz nicht verschenkt werden. Eine weitere Zersiedlung des Leipziger Umlands oder gar eine zahlreiche Einwohnerabwanderung in die umliegenden Landkreise wollen wir verhindern.

Auch unsere zahlreichen Anträge zum strategischen Liegenschaftsmanagement, die den Erhalt und die Mehrung des kommunalen Vermögens an Grund und Boden zum Ziel haben, sind nicht losgelöst von einer Neuausrichtung der Wohnungspolitik in unserer Stadt zu betrachten. Wir sprechen uns dafür aus, dass Veräußerungen kommunaler Liegenschaften erst dann erfolgen dürfen, wenn im Vorfeld intensive Prüfungen nach stadtplanerischen, wohnungspolitischen und sozialen Gesichtspunkten erfolgt sind, bei denen klar geworden ist, dass die Kommune diese Liegenschaften mittel- und langfristig nicht für eigene Vorhaben nutzen kann und möchte. Auch nach diesen Prüfungen soll die Möglichkeit eines Erbbaurechtsvertrages als Vorzugsvariante gegenüber einem Verkauf von städtischem Grund und Boden geprüft werden, um dauerhaft das Vermögen der Stadt zu sichern oder Umnutzungen bei Besitzerwechsel zu vermeiden. Dabei sollten nicht nur die Grundstücke in städtischen Besitz sondern auch die der kommunalen Unternehmen Bestandteil eines kommunalen Liegenschaftsmanagements sein. Dass die Stadt hierzu zukünftig für kommunale Grundstücke und Immobilien das Konzeptverfahren anwenden möchte, begrüßen wir ausdrücklich. Auch die geplante Unterstützung gemeinwohlorientierter Wohnungsmarktakeure, die dauerhaft einen öffentlichen Nutzen schaffen, unterstützen wir. Hierdurch soll die Schaffung preiswerten Wohnraums auch über mögliche Programme für sozialen Wohnungsbau hinweg ermöglicht werden. Grundsätzlich sollten bis zum Vorliegen des Konzeptes für ein strategisches Liegenschaftsmanagement Anfang 2016 Verkaufsabsichten für kommunale Grundstücke und Immobilien gestoppt werden. Wichtige Verkäufe, zum Beispiel für Ansiedlungen, dürfen nur in enger Abstimmung mit dem Grundstücksverkehrsausschuss bzw. dem Stadtrat erfolgen.

In diesem Gesamtzusammenhang sehen wir auch den Beschluss der Ratsversammlung zur sozialgerechten Bodennutzung. Die Umsetzung dieses und anderer Beschlüsse durch die Verwaltung werden wir deshalb intensiv begleiten.

Als Gesamtpaket begrüßen wir die im Konzept beschriebenen Maßnahmen. Aufgrund der aktuellen rasanten Bevölkerungsentwicklung erwarten wir eine zügige Umsetzung. Dies gilt für uns auch für Maßnahmen, die im Konzept aktuell unter den Überschriften „Maßnahmen bei stärkerem Wachstum“ aufgelistet sind. Allen voran zählen hierzu eine Milieuschutzsatzung (Soziale Erhaltungssatzung) und städtebauliche Sanierungsmaßnahmen. Beide Maßnahmen dienen dem Erhalt der sozialen Durchmischung der Wohnbevölkerung. Ferner betonen wir unser Ziel, dass die Bruttomieten in Leipzig nicht über den bundesdeutschen Schnitt von 35 Prozent des verfügbaren Einkommens eines Haushaltes hinausgehen.

Eine positive Entwicklung in unserer Stadt kann es nur geben, wenn sie für Ihre Einwohner attraktiv bleibt. Dazu gehören auch bezahlbare Mieten im ganzen Stadtgebiet.