



STELLUNGNAHME AN STADTRAT, MEDIEN UND ÖFFENTLICHKEIT

Das Netzwerk „Leipzig – Stadt für alle“ zum Antrag „Flächenvorsorge für innovative Konzepte kostengünstigen Wohnungsbaus“ der CDU-Stadtratsfraktion

Die kreative Behinderung des Sozialen Wohnungsbaus durch die Leipziger CDU

Seit einiger Zeit scheint es im Stadtrat Mode zu werden, wohlklingende Überschriften für Anträge zu entwerfen und darin dann das genaue Gegenteil zu fordern. Die Freibeuter-Fraktion hatte jüngst bei der Verkehrspolitik beeindruckend vorgelegt, die CDU-Fraktion folgt nun nach. Ihr Antrag, über den bei der Stadtratssitzung am 7. September entschieden werden soll, trägt den verheißungsvollen Titel „Flächenvorsorge für innovative Konzepte kostengünstigen Wohnungsbaus“ (Vorlage VI-A-03976).

Im ersten Teil des Beschlussvorschlages soll die Stadtverwaltung beauftragt werden, für innovative Konzepte kostengünstigen Wohnungsbaus entsprechende Flächen zu aktivieren – zum einen durch planerische Verfügbarmachung von Flächen und zum anderen durch den bevorzugten Verkauf von kommunalen Flächen gemäß der Konzeptvergabe und damit durch das **Abrücken vom bislang üblichen Höchstpreisverfahren**. Zunächst scheint wenig dagegen zu sprechen. **Allerdings wundern wir uns, warum ausgerechnet das CDU-geführte Dezernat Wirtschaft und Arbeit und das ihm unterstehende Liegenschaftsamt lange Zeit genau gegenteilig gehandelt haben**. Bestenfalls wäre hier in den letzten Monaten endlich eine Wende um 180 Grad erfolgt.

Bei einem genaueren Blick zeigt sich jedoch, was hinter den Forderungen der CDU steckt. So heißt es: „Planerisches Verfügbarmachen‘ ... kann die Bereitschaft sein, kreativer mit §34 BauGB umzugehen. Das kann ein schlankes B-Plan-Verfahren sein.“ Mit der Aufstellung eines Bebauungsplanes durch die Kommune kann die Bauherrin zur Schaffung von Wohnungen mit Mietpreis- und Belegungsbindung verpflichtet werden. Üblich sind bundesweit 30 Prozent der Wohneinheiten bzw. -fläche, in einigen Kommunen auch mehr. **Eine solche feste Sozialwohnungsquote durch reguläre B-Planverfahren will die CDU offenbar verhindern und das nicht nur bei Grundstücken der öffentlichen Hand, sondern auch bei denen im privaten oder genossenschaftlichen Eigentum**. Stattdessen setzt die CDU offenbar auch beim Wohnungsbau in erster Linie auf „freiwillige Selbstverpflichtungen“ der Bauherrinnen und die Attraktivität des eigenen Landesprogramms für die soziale Wohnraumförderung. Die Erfahrung in anderen Städten zeigt jedoch deutlich, dass Investorinnen üblicherweise kaum Interesse am Bau von Sozialwohnungen haben und Neubauwohnungen derzeit fast ausschließlich im Hochpreissegment errichtet werden.

Des Weiteren ist von einem Konzeptverfahren bei kommunalen Liegenschaften die Rede, aber hier soll weiterhin der Verkauf die einzige Option sein. **Die Vorteile einer Ausgabe im Erbbaurecht und bereits getroffene Beschlüsse des Stadtrates sowie das Wohnungspolitische Konzept werden mit diesem Antrag komplett ignoriert. Wir fordern bei kommunalen Liegenschaften weiterhin die Vergabe im Erbbaurecht als Regelfall**. Ein Verkauf sollte nur in gut begründeten Ausnahmefällen möglich sein.

Am gravierendsten ist jedoch der Beschlussvorschlag, in Ortsteilen mit einem Anteil von über 25% ALG-II-Empfängerinnen keine kommunalen Flächen (und vermutlich auch keine Fördergelder) für den sozialen Wohnungsbau zur Verfügung zu stellen. Unter dem Stichwort der „sozialen Mischung“ sind

ähnliche Forderungen häufig zu hören und auch im Verwaltungsstandpunkt wird z.T. eine ähnliche Argumentation verwendet.

Ende 2015 lag der Anteil von ALG-II-Empfängerinnen an der Bevölkerung im Alter von 15 bis 65 Jahren in den Ortsteilen Volkmarsdorf (31,3 %), Grünau-Mitte (30,6 %), Grünau-Nord (26,5 %) und Paunsdorf (25,6 %) über 25 Prozent (vgl. Peter Dütthorn, „Empfänger von SGB-II-Leistungen in Leipzig“ In: *Stadt Leipzig: Statistischer Quartalsbericht II/2016*, S. 9-12). Wenn die Sozialgeldempfängerinnen unter 15 Jahren hinzugerechnet werden – die Formulierung der CDU ist hier möglicherweise bewusst uneindeutig – kommen wahrscheinlich weitere Ortsteile wie z.B. Schönefeld-Abnauendorf, Schönefeld-Ost, Mockau-Süd und Neustadt-Neuschönefeld hinzu.

Die CDU negiert einmal mehr gänzlich, dass der Leipziger Wohnungsmarkt nicht statisch ist, sondern sich stark verändert. Gerade in den innenstadtnahen Stadtteilen des Leipziger Ostens und Nordostens mit im gesamtstädtischen Vergleich noch relativ preisgünstigen Mieten, aber gleichzeitig hohen Zuzugszahlen ist die Gefahr der Verdrängung von Mieterinnen hoch. Und diese wird in den nächsten Jahren noch weiter steigen, selbst wenn endlich die notwendigen Steuerungsinstrumente wie soziale Erhaltungssatzungen zum Einsatz kämen. **Schon jetzt geraten gerade die Mieterinnen mit relativ preisgünstigen Mieten zunehmend unter Verwertungsdruck vor allem privater Vermieterinnen. Ihre Wohnungen werden in zunehmenden Maße „entmietet“, teuer saniert und in Eigentumswohnungen umgewandelt. Daher ist es gerade in diesen Stadtteilen unbedingt notwendig, in den nächsten Jahren Sozialwohnungen zu schaffen, um die zu erwartenden Verluste an preiswerten Mietwohnungen zumindest zu einem gewissen Teil kompensieren zu können.**

Die vom Freistaat Sachsen in diesem und im nächsten Jahr ausgereichten Fördermittel des Bundes reichen für weniger als 500 Wohnungen jährlich im gesamten Leipziger Stadtgebiet. Mit dem Auslaufen der Bundesfinanzhilfen für die soziale Wohnraumförderung 2019 steht zu befürchten, dass Sachsen die dann vom Land aufzubringenden Fördermittel deutlich zurückfahren wird. Entsprechend können dann noch weniger Sozialwohnungen geschaffen werden, zumal der Bedarf auch in den Umlandgemeinden wächst. Gleichzeitig ist das Potenzial an Bauflächen gerade in den dicht bebauten Gründerzeitquartieren sehr beschränkt. Für die großen Entwicklungsgebiete am Bayrischen Bahnhof und Eutritzscher Freiladebahnhof sind bereits jeweils ca. 900 bzw. 600 Sozialwohnungen bis Mitte des nächsten Jahrzehnts in Aussicht gestellt worden. Damit ist der offenbar von der CDU befürchtete Bau von mehreren Dutzend Sozialwohnungen etwa in Volkmarsdorf oder Schönefeld äußerst unwahrscheinlich.

Aber auch in den Plattenbaugebieten muss wieder sozialer Wohnungsbau möglich sein. Hier verfügen die kommunale Wohnungsgesellschaft LWB und die Genossenschaften über mehrere potentielle Bauflächen, die sie an anderer Stellen in der Stadt kaum mehr erwerben und anschließend mit Wohnungen zu vergleichsweise günstigen Neubaumieten bebauen können. Ein faktisches Verbot der Aktivierung von Flächen für Sozialwohnungsbau in den Plattenbaugebieten würde LWB und Genossenschaften gegenüber privaten Investorinnen deutlich benachteiligen. Gleichzeitig haben LWB und Genossenschaften in ihren un- oder teilsanierten Plattenbaubeständen bereits jetzt umfangreiche Sanierungen angekündigt. Auch diese werden in den nächsten Jahren die Mieten steigen lassen und wohl in nicht wenigen Fällen dazu führen, dass sich Menschen ihre Wohnungen nicht mehr leisten können.

Wir appellieren an alle Stadträtinnen und Stadträte, die Konsequenzen eines solchen Ausschlusskriteriums von 25% ALG-II-Empfängerinnen an der Wohnbevölkerung genau zu bedenken. Sozialwohnungen, die bei Sanierungen von Bestandsgebäuden geschaffen werden, sind nicht allein für ALG-II-Empfängerinnen gedacht. Beim Neubau sind Menschen, deren Miete den Richtwerten der „Kosten der Unterkunft“ unterliegen, derzeit sogar völlig ausgeschlossen. Eine direkte Verknüpfung von Sozialwohnungen und Anteil an ALG-II-Empfängerinnen ist somit wenig sinnvoll.

Wir sind der Überzeugung, dass sozialer Wohnungsbau künftig auch und besonders in sogenannten „sozialen Problemlagen“ möglich sein muss. Menschen mit geringem Einkommen und/oder staatlicher Unterstützung sind in besonderer Weise auf ihr soziales Umfeld und die ihnen vertraute Nachbarschaft angewiesen. Wenn sie aus ihren Wohnungen verdrängt werden, müssen sie Ausweichwohnungen in ihrer Nachbarschaft finden können – gänzlich unabhängig von der Frage, ob solche in „besseren Nachbarschaften“ dann überhaupt noch verfügbar sind.

Angesichts der aktuellen Dynamik auf dem Wohnungsmarkt wird der Bau von Sozialwohnungen auch in den sogenannten benachteiligten Quartieren eben nicht wie von der CDU behauptet zwangsläufig „zu einer

weiteren örtlichen Konzentration von Problemlagen“ führen, sondern in gleichem Maße wie anderswo auch dazu beitragen, die zunehmend angespannte Wohnungssituation für Menschen mit geringem Einkommen zu lindern. Selbst wenn kommunale Flächen demnächst in größerer Zahl aktiviert werden könnten, wird es je nach Dauer des Vergabeverfahrens, der Erteilung der Baugenehmigung und des Baus selbst mindestens drei, vier Jahre dauern, bis die Wohnungen bezugsfertig sind. Eine Entscheidung über die Vergabe dieser Flächen muss also versuchen, sich nicht an der heutigen Situation, sondern am voraussichtlichen Bedarf in einigen Jahren auszurichten.

Wir hoffen, dass eine Mehrheit der Stadträtinnen und Stadträte einen solchen Weitblick besitzen und den Antrag der CDU-Fraktion trotz des zunächst wohlklingenden Titels ablehnen werden.

Netzwerk Leipzig – Stadt für alle

<http://leipzig-stadtfueralle.de/>

kontakt@leipzig-stadtfueralle.de

Für telefonische Rückfragen: Tobias Bernet, 0152 599 24326