

Offener Brief

An

Oberbürgermeister Burkhard Jung,
Baubürgermeisterin Dorothee Dubrau, Finanzbürgermeister Torsten Bonew, Sozialbürgermeister Prof. Dr. Thomas Fabian,
die Leiter_innen des Stadtplanungsamtes (SPA) und des Amtes für Stadterneuerung und Wohnungsbauförderung (ASW),
Stadträtinnen und Stadträte

Endlich ernst machen mit einer Wohnungspolitik für eine wachsende Stadt! Milieuschutz und Vorkaufsrechte jetzt!

Sehr geehrte Damen und Herren,

am 30. September 2017 erschien in der österreichischen Zeitung „Der Standard“ ein Bericht über das Vorgehen der Immobilienfirma „S Immo Germany“, der mustergültig illustriert, was in der Leipziger Wohnungs- und Stadtentwicklungspolitik alles falsch läuft.¹

Der Geschäftsführer der Firma kündigt darin unverhohlen an, ein kürzlich erworbenes Haus an der Eisenbahnstraße „entmieten“ zu wollen, um die Mieten auf über 8 Euro zu verdoppeln. Wohnungsmarktprofiteur_innen scheuen sich also nicht, ein unsoziales und möglicherweise rechtswidriges Vorgehen in einer auf Einladung zustande gekommenen Reportage anzukündigen. Das zeigt, dass sie in Leipzig offenbar nicht im Geringsten damit rechnen, daran gehindert zu werden.

Wir fragen die Verantwortlichen in Politik und Verwaltung: Sind das die Investoren, die Sie sich für unsere Stadt wünschen?

Die Leipziger Wohnungspolitik hinkt mittlerweile seit mehreren Jahren der Entwicklung der Stadt drastisch hinterher. Im 2015 verabschiedeten Wohnungspolitischen Konzept (WoPoKo) wurde in Aussicht gestellt, dass die Stadt Leipzig „bei klaren Anzeichen eines angespannten Wohnungsmarktes bzw. Anzeichen von sozial unverträglichen Verdrängungsprozessen“ zusätzliche Maßnahmen ergreifen würde, u.a. die Errichtung von so genannten Milieuschutz- bzw. sozialen Erhaltungssatzungen.²

Was muss noch passieren, damit Sie anerkennen, dass es in Leipzig Wohnungsknappheit und Verdrängungsprozesse gibt, gegen die bisher offensichtlich keine ausreichenden Maßnahmen ergriffen worden sind?

Wir verweisen in diesem Zusammenhang auf die von der Stadt selbst veröffentlichten Zahlen, die einen im Monatstakt messbaren Anstieg der durchschnittlichen Angebotsmieten von 6,00 € auf 6,50 € / m² kalt alleine zwischen Februar 2016 und April 2017 belegen (Statistischer Quartalsbericht II/2017, S. 20)³ sowie auf den Grundstücksmarktbericht, gemäß dem der Immobilienhandel in

¹ <https://www.derstandard.de/story/2000064978070/oesterreicher-wollen-gefaehrlichste-strasse-deutschlands-aufmoebeln>

² https://www.leipzig.de/fileadmin/mediendatenbank/leipzig-de/Stadt/02.6_Dez6_Stadtentwicklung_Bau/61_Stadtplanungsamt/Stadtentwicklung/Leipzig_weiter_denken/Wohnen/Wohnungspolitisches_Konzept.pdf, S. 29

³ http://www.leipzig.de/fileadmin/mediendatenbank/leipzig-de/Stadt/02.1_Dez1_Allgemeine_Verwaltung/12_Statistik_und_Wahlen/Statistik/Statistischer_Quartalsbericht_Leipzig_2017_2.pdf

Leipzig mit einem Umsatzvolumen von über 2,9 Milliarden € 2016 einen neuen Höchstwert erreicht hat.⁴

Wir machen uns keine Illusionen: Eine wirkliche wohnungspolitische Wende wäre nur mit grundlegenden Änderungen auf Bundesebene zu erreichen – weg vom Wohnen als Ware, hin zum Wohnen als Grundrecht und Gemeingut.

Es gibt jedoch wirksame Maßnahmen, die auf kommunaler Ebene gegen eine rein profitorientierte Immobilienwirtschaft in Stellung gebracht werden können. Gerade manche Instrumente des Besonderen Städtebaurechts sind diesbezüglich vielversprechend, insbesondere die erwähnten Erhaltungssatzungen und die damit verbundenen Vorkaufsrechte.

Dies zeigt das Beispiel mehrerer Berliner Bezirke, die diese Instrumente – unterstützt vom Berliner Senat – offensiv anwenden. Durch Nutzung von Vorkaufsrechten gingen in den vergangenen drei Jahren zehn Häuser mit über hundert Wohnungen statt an profitorientierte Käufer an öffentlichen Wohnungsbaugesellschaften oder genossenschaftliche Zusammenschlüsse der betroffenen Mieter_innen. In zwölf weiteren Fällen unterschrieben die Käufer_innen Abwendungsvereinbarungen, durch die sie sich zu einer sozialverträgliche(re)n Bewirtschaftung der betreffenden Häuser verpflichteten.

Spekulant_innen, die auf überzogene Mieterhöhungen aus waren, konnten so erfolgreich ausgebremst werden. Über die konkreten Verkaufsfälle hinaus ist dies vor allem ein starkes Signal, dass unsoziale Verwertungspläne keine willkommenen „Investitionen“ sind.

Dies sollte auch die Handlungsmaxime der Stadt Leipzig sein. Wir fordern Stadtrat und Stadtverwaltung auf, möglichst rasch die Voraussetzungen für die großflächige Ausweisung von sozialen Erhaltungssatzungsgebieten und damit u.a. die Anwendung von Vorkaufsrechten zu schaffen.

Insbesondere sollten die bisherigen Sanierungsgebiete nicht nur aufgehoben, sondern unmittelbar in Erhaltungssatzungsgebiete umgewandelt werden. So kann verhindert werden, dass im Nachgang der Sanierungen gerade diejenigen Bewohner_innen verdrängt werden, für die in den letzten Jahren zahlreiche öffentlich finanzierte Maßnahmen zur Verbesserung ihres Wohnumfeldes getroffen wurden.

Ähnliches gilt für die Schwerpunkt- und Aufmerksamkeitsgebiete im Gründerzeitgürtel laut dem aktuellen Entwurf des Integrierten Stadtentwicklungskonzeptes „Leipzig 2030“ (INSEK). Wenn für diese zum Teil explizit ein „Instrumentenset zum Erhalt und zur Schaffung bezahlbaren Wohnraums“ vorgeschlagen wird, dann müssen dazu unbedingt soziale Erhaltungssatzungen gezählt und entsprechend angewendet werden.

Dies wären lediglich erste, aber sehr wichtige Schritte auf dem Weg zur überfälligen Neuausrichtung der Leipziger Wohnungspolitik.

Erstunterzeichner_innen:

Netzwerk Leipzig – Stadt für alle

...

⁴ <https://www.leipzig.de/news/news/grundstuecksmarktbericht-und-immobilienmarkt-leipzig-2016/>