

# Positionspapier zur Unterstützung des kooperativen und bezahlbaren Wohnens in Leipzig



## Inhaltsübersicht

<b>A</b>	<b>Die Leipziger Wohnprojektlandschaft</b>	<b>3</b>
<b>B</b>	<b>Der Beitrag kooperativer Wohnprojekte für die Stadt</b>	<b>4</b>
	Bezahlbares Wohnen	4
	Gemeinschaftliches Wohnen - Flächen teilen	4
	Stabile Nachbarschaft und hohe Identifikation mit dem Quartier	5
	Orte der Integration und mehrerer Generationen	5
	Ergänzung der Altersvorsorge	6
	Nutzungsmischung im Gebäude und Quartier	6
<b>C</b>	<b>Empfehlungen des Netzwerks zur Unterstützung kooperativer Wohnprojekte</b>	<b>6</b>
	Nachbesserung der LWB-Eigentümerziele für Wohnprojektinitiativen	6
	Erleichterung des Baugenehmigungsverfahrens für gemeinschaftliches Wohnen/Arbeiten	7
	Flächenreservierung für Wohnprojektinitiativen	8
	KooBA Leipzig	8
	Eindämmen Grundstücksspekulation	9
	Erhöhung Kreditvergabebereitschaft von Banken	10

## A Die Leipziger Wohnprojektlandschaft

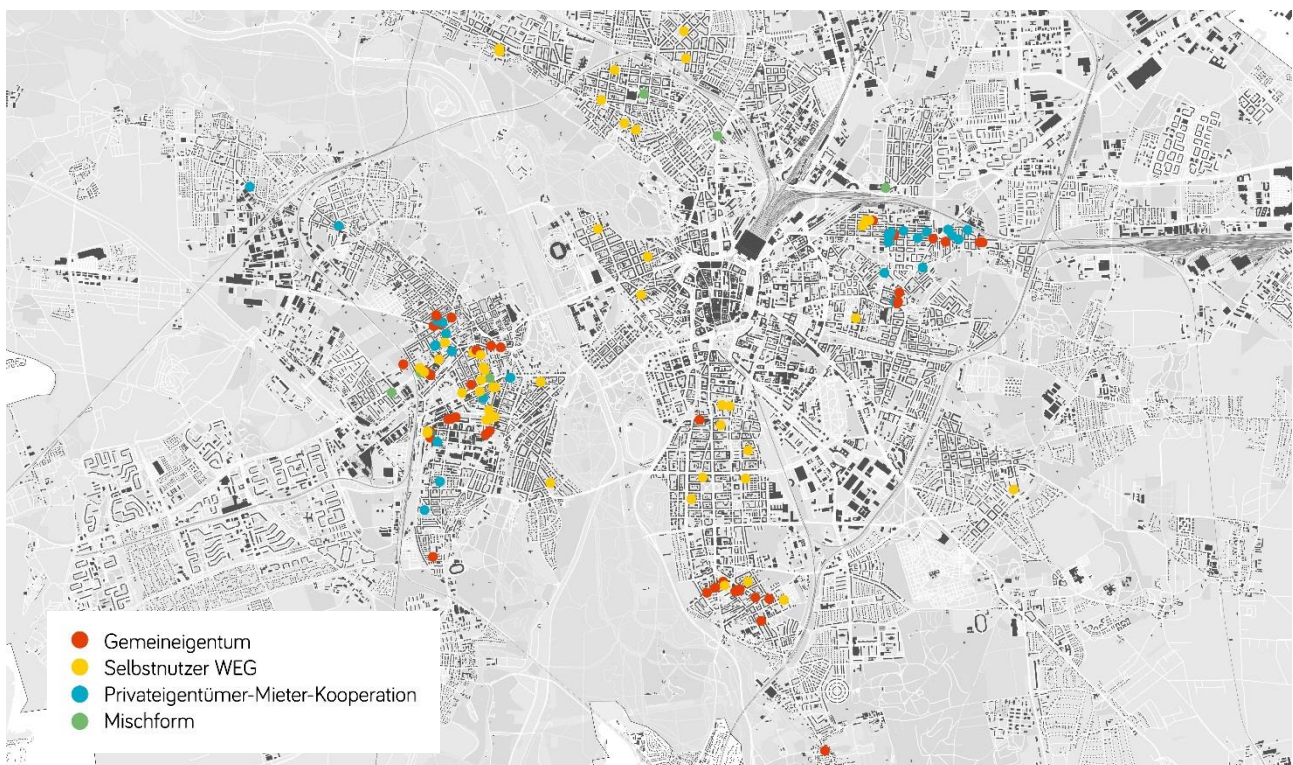
Das gemeinsame Bauen und Wohnen besitzt in Leipzig durchaus Tradition und einen hohen Stellenwert. Seit der Jahrtausendwende haben knapp 150 Baugemeinschaften in Leipzig eigeninitiativ ohne Bauträgerbeteiligung Wohnprojekte für die Selbstnutzung realisiert.

Hierzu zählen zum einen 50 Altbauanierungen, deren Bewohner\*innen sich ein gemeinschaftliches Eigentum geschaffen haben. Gemeinschaftlich bedeutet: die Wohnprojektinitiativen haben sich zu einer Genossenschaft, einem Verein und/oder einer GmbH zusammengeschlossen und in dieser Rechtsform das Objekt erworben. Die Mitglieder dieser kooperativen Wohnprojekte sind Mieter\*innen in ihrem eigenen Haus.

Zudem gehören der Leipziger Wohnprojektlandschaft die Baugemeinschaften an, die nach einer Planungs- und Bauphase als GbR auf Wohnungseigentum nach WEG abzielten. Partner war hierfür das Selbstnutzer-Programm: eine Initiative der Stadt zum Erhalt von Gründerzeithäusern, zum Schließen von Baulücken und zur Erhöhung der Eigentumsquote. Zwischen 2001 und 2016 hat das Programm bzw. das *Selbstnutzer Kompetenzzentrum für Wohneigentum* 67 Mehrfamilienwohnprojekte von Baugemeinschaften hervorgebracht. Die Zahl umfasst 60 Altbauanierungen, fünf Fabrikumnutzungen und zwei mehrgeschossige Neubauvorhaben mit insgesamt 300 Wohneinheiten.

Einen dritten Weg gehen in Leipzig Mieter\*innen, die in der Gemeinschaft mit dem Hauseigentümer kooperieren. Bei dieser Eigentümer-Mieter-Kooperation werden sog. Ausbau-Mietverträge vereinbart, in denen die anteilige Übernahme von Ausbaukosten durch die Mieter\*innen geregelt ist. Im Gegenzug garantiert die Eigentümer\*in verbindlich langfristig günstige Mieten. Hierzu hat der Leipziger Verein HausHalten e.V. ein "AusbauHaus"-Modell entwickelt. In Leipzig sind ca. 33 Wohnprojekte in der Eigentümer-Mieter-Kooperation derzeit bekannt.

Wie auf der nachfolgenden Karte zu sehen, sind Wohnprojekte zahlenmäßig am stärksten im Leipziger Westen vertreten gefolgt von der Südvorstadt und dem Leipziger Osten.



Wohnprojekte von Baugemeinschaften ohne Bauträgerbeteiligung in Leipzig zwischen 2000 und 2014 (Quelle: Stadt Leipzig, NETZWERK LEIPZIGER FREIHEIT; Kartengrundlage: openstreetmap.org, geofabrik.de)

Dieser Durchschnitt von gut 12 entstandenen Wohnprojekten pro Jahr zwischen 2000 und 2013 wird in der aktuellen Hochpreisphase auf dem Immobilienmarkt nicht annähernd mehr erreicht. Wohnprojektinitiativen haben zum einen das Nachsehen, da ihre notwendigen Gruppenprozesse zeitaufwändiger sind. Ist die Gruppe an dem Punkt der Kaufentscheidung angelangt, ist die anvisierte Liegenschaft oft schon abverkauft. Zudem lässt sich die Hürde spekulativer Grundstückspreise kaum noch nehmen. Klassische Bauträger und Investoren sind hier schneller und erfolgreicher in der Kapitalbeschaffung, was die tagtäglichen Erfahrungen des Netzwerkes sind.

## B Der Beitrag kooperativer Wohnprojekte für die Stadt

Kooperative Wohnprojekte schaffen wertvollen, bezahlbaren Wohnraum und besitzen wichtige Quartiersfunktionen. Im Folgenden werden diese einzelnen Beiträge kooperativer Wohnprojekte für die Stadt näher ausgeführt.

### Bezahlbares Wohnen

Baugemeinschaften können bis zu 40% der Baukosten bei Altbauprojekten und bis zu 20% der Baukosten bei Neubauvorhaben gegenüber dem Marktpreis einsparen. Untersucht wurden diese Einsparpotentiale in der Studie "Können Baugemeinschaften günstiger bauen", von Tobias Behrens. Demnach sparen Baugemeinschaften insbesondere durch:

- nicht anfallende Bauträgergewinne,
- Vermeiden eines Risikoaufschlags, welchen der Bauträger in den Verkaufspreis einrechnet. Das gesamte Risiko liegt dafür bei der Baugemeinschaft.
- regelmäßige, bauliche Selbsthilfe (Eigenleistung) umfänglich bei der Altbausanierung und reduziert beim Neubau auf den Innenausbau (Maler-, Bodenbelagsarbeiten oder ähnliches).

Das Einsparpotential von 20% im Neubau wird jedoch in der angesprochenen Hochpreisphase - die steigenden Grundstückskosten treiben die Baukosten überproportional in die Höhe - vom Netzwerk als nicht ausreichend erachtet, um im Ergebnis bezahlbaren Wohnraum zu schaffen. Weitere Einspareffekte können gem. der Praxiserfahrung des Netzwerkes durch das Absenken auf für die Gruppe passende Ausbaustandards und die gemeinschaftliche Nutzung von Flächen in einem kooperativen Wohnprojekt erzielt werden. Letzteres kann zur Kostenreduzierung durch die Reduzierung der individuellen Wohnfläche führen

Bei entsprechend gemäßigten Ansprüchen an Wohnfläche und Ausstattungsstandards sowie durch kooperative Wohnformen und Abdämpfen der Grundstückspreise kann demnach bezahlbarer Wohnraum entstehen, der dauerhaft im Quartier verankert ist.

### Quellen

Behrens, Tobias: "Können Baugemeinschaften günstiger bauen?" in "Bauen und Wohnen in Gemeinschaft", Hg. Becker, Annette et al. Basel, 2015

### Gemeinschaftliches Wohnen - Flächen teilen

In der überwiegenden Zahl der Leipziger Altbauhausprojekte im kollektiven Eigentum gibt es Gemeinschaftsflächen: "Hausküchen", gemeinsame Wohn- und Gästezimmer stehen der gesamten Hausgemeinschaft zur Verfügung. Überschlagen ergibt sich aus der gemeinschaftlichen Wohnnutzung ein gegenüber dem deutschen Durchschnitt reduzierter Wohnflächenverbrauch (und damit eine geringeren absoluten Miete) von ca. 33 m<sup>2</sup>/Person bis max. 40 m<sup>2</sup>/Person.

Die stringente Umsetzung eines kooperativen Wohnkonzeptes hängt auch stark von den baulichen Gegebenheiten ab. In Gründerzeitstrukturen lassen sich größere Gemeinschaftseinheiten /-räume auf Grund von Tragstruktur und Wohnungszuschnitt des Bestandes baulich nur selten realisieren. Den deutlich größeren Spielraum bietet hier der mehrgeschossige Neubau, für den im Segment kooperative Wohnprojekte in Leipzig nur sehr wenige Referenzen abseits des Bauträgermodells vorliegen.

### Stabile Nachbarschaft und hohe Identifikation mit dem Quartier

Zum selbst genutzten Eigentum, in das eigene Kreativität und Energie investiert wurde, besteht eine enge Bindung, die sich auf das Wohnumfeld ausdehnt. Ihre Bewohner\*innen können und wollen ihr Haus nicht kurzfristig, wie durch Kündigungsfristen in Mietverträgen möglich, verlassen. Veränderungen in der Nachbarschaft, die sich auf ihre Wohnqualität auswirken, registrieren Wohnprojektmitglieder daher deutlich früher. Dazu können Vandalismus, die Entwicklung einer Drogen- und kriminellen Szene aber auch Verdrängungsprozesse gehören. Oft entwickeln sich hieraus Initiativen, die aktiv werden.

Wohnprojektgruppen können als Quartierswächter und -entwickler auftreten und hierin die Aktivitäten der Stadt unterstützen.

### Orte der Integration und mehrerer Generationen

Der Mehrgenerationenansatz vieler kooperativer Projekte bietet Möglichkeiten für veränderte Lebensentwürfe. Insbesondere alleinstehende Senioren und Alleinerziehende können aus der räumlichen Kopplung von Jung und Alt besonders profitieren.

Der empirische Nachweis bzw. die wissenschaftlich belastbare Messung dieser vielfältigen Effekte ist sehr aufwendig und nur bedingt auf Grund von Streueffekten möglich. Das Netzwerk "Soziales Neu Gestalten" (SONG) hat hierzu eine umfangreiche Untersuchung<sup>1</sup> durchführen lassen. Die Projekte unterscheiden sich stark in ihrer Alters- und Haushaltsgrößenstruktur<sup>2</sup>.

Die Studie kam zu dem Ergebnis, dass der Unterstützungsbedarf der älteren Menschen in den kooperativen Wohnprojekten deutlich geringer war als in konventionellen Wohnformen. Man bleibt in diesen Strukturen agiler und aktiver, was zum Teil ein vergleichsweise besserer Gesundheitszustand der Bewohner belegt. Durch die Nichtinanspruchnahme von professionellen Dienstleistern ergab sich eine Kostenreduzierung von 30% bis 50%. Zudem bewerteten Mitglieder von Wohnprojekten die Zufriedenheit und das Zusammenleben im Quartier deutlich positiver.

Die Studie zeigt demnach positive, volkswirtschaftliche Effekte kooperativer Wohnformen auf, wie z.B. geringere Gemeinkosten, höhere Wohnqualität, bessere Gesundheit.

<sup>1</sup> Einbezogen wurden die Projekte:

- "Lebensräume für Jung und Alt" der Stiftung Liebenau, an fünf Standorten,
- "Haus im Viertel" der Bremer Heimstiftung,
- "Heinrichstraße" des Evangelischen Johanneswerkes,
- "Mehrgenerationenhaus" der Caritas Betriebs- und Trägergesellschaft (CBT) Köln.

<sup>2</sup> 313 Mitglieder (222 Haushalte) dieser Projekte wurden mit 428 Personen (268 Haushalte) konventioneller Wohnformen zu diesen Fragen verglichen:

- Wie groß ist der Unterstützungsbedarf? In welchem Umfang wird dieser durch Familienmitglieder, Nachbarn und professionelle Dienstleister gedeckt?
- Wie groß sind Wohn- und Lebenszufriedenheit?
- Welche Interaktion(en) gibt es im/mit dem Wohnquartier?

## Quellen

Westerheide, Peter: "Gemeinschaftliches Wohnen aus volkswirtschaftlicher Sicht" in "Bauen und Wohnen in Gemeinschaft", Hg. Becker, Annette et al. Basel, 2015

Borgloh, Sarah; Westerheide Peter: " Social Return on Investment of Mutual Support Based Housing Projects: Potential for Socio-Economic Cost Savings and Higher Living Quality ", Discussion Paper No. 10-029, <ftp://ftp.zew.de/pub/zew-docs/dp/dp10029.pdf>, abgerufen am 7.07.2016

## Ergänzung der Altersvorsorge

Bei vielen Modellen schaffen sich Mitglieder von Wohnprojektinitiativen als Anteilseigner an Wohnimmobilien eine private Altersvorsorge oder erhalten langfristige Mietgarantien. Diese Sicherheiten können Gefahren der Altersarmut abfedern und die Sozialsysteme entlasten.

Untersuchungen belegen, dass selbstgenutzte Immobilien eine wirksame Investition in die private Altersvorsorge der Bewohner\*innen sind. Demnach sind Immobilienbesitzer und Selbstnutzerhaushalte weniger häufig von Altersarmut betroffen als Mieterhaushalte in konventionellen Wohnformen bzw. Mietverhältnissen.

## Quelle

Kemper, Julia: "Lieber beengt als verdrängt - Warum wird die Vermögensbildung von Besserverdienenden gefördert, während Haushalte mit geringen oder mittleren Einkommen Mieter bleiben müssen?", empirica paper Nr. 234, 2016, <http://www.empirica-institut.de/fileadmin/Redaktion/Publikationen/Referenzen/PDFs/empi234jk.pdf>, abgerufen am 07.07.2016

## Nutzungsmischung im Gebäude und Quartier

Eine Reihe von kooperativen Wohnprojekten vereinen unterschiedlichste Nutzungen unter einem Dach. Hierzu zählen Räume für die Hausgemeinschaft und Nachbarschaft, Arbeitswelten (bspw. Büro- und Handwerkereinheiten), Cafés, Räumlichkeiten für Kreativ- und Bewegungsworkshops etc. In dieser Breite entwickelt, können kooperative Projekte die Nutzungsmischung im Quartier erhöhen bzw. als Initiator anstoßen.

## C Empfehlungen des Netzwerks zur Unterstützung kooperativer Wohnprojekte

### Nachbesserung der LWB-Eigentümerziele für Wohnprojektinitiativen

#### Status Quo

Die Leipziger Ratsversammlung beschloss am 19.03.2014 die Ergänzung der Eigentümerziele u.a. um den Punkt:

*"Sollte die Geschäftsführung bzw. der Aufsichtsrat der LWB den Verkauf eines oder mehrerer Mehrfamilienhäuser mit bestehenden Mietverhältnissen beschließen, so werden die Mieter sofort schriftlich gebeten, binnen eines halben Jahres ein gemeinsames Kaufangebot zu unterbreiten. In einem solchen Schreiben ist auf Beratungsangebote hinzuweisen."*

Das Netzwerk Leipziger Freiheit (im Weiteren N.L.F.) begrüßt die Ergänzung der Ziele. Das N.L.F. erachtet die Ergänzung jedoch nicht als ausreichend und gibt daher folgende Handlungsempfehlungen:

- (1) Die Form des Kaufangebotes sollte in den Eigentümerzielen präzisiert werden. Grundsätzlich sind 6 Monate eine zu geringe Zeitspanne für eine Mieter\*innengemeinschaft, sich als Gruppe zu formieren, ein entsprechendes Konzept (Klärung Folgerechtsform, Umgang mit Mietverträgen etc.) aufzustellen und das erforderliche Kapital für den Erwerb der Liegenschaft zu mobilisieren. Die Zeitspanne zur Unterbreitung eines gemeinsamen Kaufangebotes soll daher auf 12 Monate ausgedehnt werden.
- (2) Der von der LWB aufgerufene Verkehrswert bildet den aufgeheizten Immobilienmarkt ab und ist von Mietergemeinschaften z.T. nur schwer oder gar nicht zu realisieren. Die soziale Verantwortung, welche die LWB als städtische Tochter zu übernehmen hat, spiegelt sich in dieser Preisgestaltung nicht wider. Wir empfehlen in die Verkaufsüberlegungen die "Richtlinie über Preisnachlässe beim Verkauf stadteigener Grundstücke oder Bestellung von Erbbaurechten daran für den Bau von Familienheimen - Eigenheimrichtlinie" anzuwenden und somit sozialverträglich Liegenschaften unterhalb des Verkehrswertes den Mieter\*innengemeinschaften zu offerieren.
- (3) Der Kaufpreis sollte zum Stichtag des Kaufangebotes an die Mieter\*innengemeinschaft durch den unabhängigen Gutachterausschuss für Grundstückswerte der Stadt Leipzig ermittelt werden. Dieser gutachterlich ermittelte Verkehrswert ist dann der Festpreis für den Verkauf.
- (4) Als weitere Variante soll folgende Erbbaurechtsoptionen angeboten werden: a) Die LWB vergibt direkt ein Erbbaurecht von 99 Jahren an die Mieter\*innengemeinschaft. Die Berechnung des Erbbauzinses soll das gem. Pkt. (2) gefordert Verkehrswertgutachten einbeziehen. b) Als Käufer der Liegenschaft bevorzugt die LWB gemeinnützige Institutionen, Stiftung, Käufer\*innen, welche mit der juristischen Person der Mieter\*innengemeinschaft einen Erbbaurechtsvertrag abschließen.
- (5) Es soll präziser formuliert den Mieter\*innengemeinschaft angeboten werden, als juristische Person (Verein, GmbH, Genossenschaft etc.) das Kaufangebot zu unterbreiten.
- (6) Einer Mieter\*innengemeinschaft sollen im o.g. Fall von der Stadt Leipzig eine einmalige, kostenlosen Konzeptberatung (inkl. bei Bedarf erforderlicher Fachberatungen) angeboten werden. Inhalt, Ablauf, Berater\*innen der Konzeptberatung sind im N.L.F. in Abstimmung mit der Stadtverwaltung Leipzig geregelt.
- (7) Das N.L.F. soll zeitgleich mit der Mieter\*innengemeinschaft Kenntnis über das Kaufangebot erhalten, um die Mieter\*innengemeinschaft direkt kontaktieren zu können.

## **Erleichterung des Baugenehmigungsverfahrens für gemeinschaftliches Wohnen/Arbeiten**

### Status Quo

Gem. Beratungspraxis der Netzwerkpartner gibt es keine adäquate Behandlung von Baugenehmigung, die Gemeinschaftsfläche und/oder flexible Grundrisslösungen enthalten:

- Vom Bauordnungsamt werden Gemeinschaftsräume z.T. als Sonderbauten ausgelegt und nur mit entsprechend erhöhten Auflagen genehmigt.
- Räume in Gemeinschaftswohnungen, deren Wohnnutzung im Bauantrag bewusst mit der Belegung "Zimmer" i.S. einer flexiblen Nutzung bewusst offen gelassen wird, sind im Baugenehmigungsverfahren zu spezifizieren ("Wohnzimmer", "Schlafzimmer", "Kinderzimmer" etc.).
- Werden gewerbliche Nutzungen nur geringfügig abgewandelt, muss eine Nutzungsänderung beantragt werden. Dies betrifft bspw. ein Versicherungsbüro in einem Ladenlokal, das zu einem Co-working Space werden sollte. Nach Sächsischer Bauordnung (SächsBO) sind diese für Wohnprojekte o.g. kostentreibenden Auslegungen nicht erforderlich.

### Handlungsempfehlungen

- (1) Positionsabgleich von Bauordnungsamt Leipzig und N.L.F. in einem Sondierungsgespräch zum Umgang mit heterogenen (nachrangig: gewerbliche und soziale Nutzungen), kooperativen Wohnprojekten im Baugenehmigungsverfahren.
- (2) Maximalauslegung der SächsBO zugunsten von kooperativen Wohnprojekten.
- (3) Partnerschaftliche Beratung von Bauordnungsamt und N.L.F. bei Grenzfällen (und nicht nach Abschluss) des Baugenehmigungsverfahrens.

## **Flächenreservierung für Wohnprojektinitiativen**

### Status Quo

Nach der politischen Wende bis ca. 2013 entstand (s.o.) in Leipzig eine Vielzahl von kooperativen Hausprojekten. Motor dieser positiven Entwicklung war auch die *Leipziger Freiheit* auf dem Immobilienmarkt. Kooperative Hausprojektgruppen konnten für einen überschaubaren Preis (bei vielen Beispielen um die 50.000 - 70.000 Euro für mehrgeschossige Gründerzeithäuser im *Leipziger Westen* und *Leipziger Osten*) Häuser erwerben und sanieren.

Die Kopplung aus deutlichem Bevölkerungsanstieg und Nachfrageanstieg bei Immobilien in der jüngeren Vergangenheit hat diesen Baugemeinschaften den Zugang zum Markt praktisch verschlossen. Der entsprechend rapide Abschwung im kooperativen Baugeschehen in Leipzig wurde in der Einleitung veranschaulicht.

### Handlungsempfehlungen

Wie in der Einleitung ausgeführt sprechen viele Gründe für ein städtisches Interesse an der Förderung von Baugemeinschaften. Erste Instrumente sind hierfür im Wohnungspolitischen Konzept angelegt: a) die Beratungsförderung durch den Aufbau des Netzwerkes Leipziger Freiheit und b) die Einführung des Konzeptverfahrens auch zur Unterstützung kooperativer Wohnformen.

Der Zugang der Wohnprojektinitiativen zu Grundstücken ist der entscheidende Schlüsselfaktor dafür, dass in relevanter Größenordnung kooperativ + bezahlbar in den Städten Wohnungen entstehen. Das Instrument der Flächenreservierung für Wohnprojekte kann dies sicherstellen.

- (1) Das N.L.F. empfiehlt daher, dem Beispiel vieler deutscher Groß- und Mittelstädte zu folgen und einen genauer zu bestimmenden Anteil der städtischen Flächen, welche dem mehrgeschossigen Wohnungsbau vorbehalten sind, ausschließlich für die Bebauung durch kooperative Wohnprojekte zu reservieren. Neben dem Flächenverkauf sollten auch hier Erbbaurechte als Eigentumsregelung zwischen Stadt und Wohnprojekten geprüft werden.
- (2) Die quantitative Mindestforderung des N.L.F. ist eine Flächenreservierung von 12 Grundstücken zur Bebauung von jeweils einem mehrgeschossigen Wohngebäude für mind. 6 Wohneinheiten.
- (3) Diese Grundansatz spiegelt das durchschnittliche kooperative Baugeschehen in der Zeit zwischen 2000 und 2013 wieder.

## **KooBA Leipzig**

### Status Quo

Die Aktivitäten von Baugemeinschaften haben sich in Leipzig bisher auf die Sanierung mehrgeschossiger Bausubstanz und den Neubau von Stadthäusern begrenzt. Es ging in der Vergangenheit um die Wiederbelebung von Leerständen und die Revitalisierung von innerstädtischen Brachen. Hierzu haben kooperative Wohnprojekte einen wichtigen Beitrag für die Stadt geleistet. Mehrgeschossige, kooperative



Neubauprojekte mit mehreren Wohneinheiten wurden in Leipzig hingegen in nur sehr geringer Zahl realisiert. Antworten zu diesen komplexen Fragen stellen beim kooperativen Neubau müssen erst noch entwickelt werden:

- Einbettung der sozialen Wohnraumförderung in Hausprojekte,
- Entwicklung von solidarischen Wohnprojekten, in denen im Finanzierungskonzept Wohneinheiten mittlerer Einkommen die Wohneinheiten für geringe Einkommen mitfinanzieren,
- Integration von Menschen mit Zugangsschwierigkeiten zum Wohnungsmarkt (z.B. Flüchtlinge und Obdachlose) in Hausprojekte,
- Barrierefreiheit über gesetzliche Forderungen hinaus,
- Intelligente (abseits der Ausdehnung von Dämmpaketen) Steigerung der Energieeffizienz,
- Standardisierung in Grundrisslösungen zur Reduzierung der Baukosten.

### Handlungsempfehlungen

Als Entwicklungsmotor schlägt das N.L.F. unter der Überschrift "Neues Bauen in Leipzig" die Durchführung einer *kooBA Leipzig* vor.

- (1) Zwei räumliche Formate werden hierzu im Netzwerk diskutiert:
  - **Vorzugsvariante:** In einem städtebaulichen Entwicklungsbereich gem. § 165 BauGB "Städtebauliche Entwicklungsmaßnahmen" soll ein *kooBA Leipzig* Gelände für diesen Modellansatz zur Verfügung gestellt werden. Das Gebiet sollte ca. 2 Parzellen pro Wohnprojektmodell (pro Parzelle MFH mit min. 6 - 20 WE und 600m<sup>2</sup> Wohnfläche) umfassen.
  - **Ausweichvariante:** Die *kooBA Leipzig* wird in unterschiedlichen Lagen auf städtischen Grundstücken durchgeführt.
- (2) Die *kooBA Leipzig* soll offen für den Wissenstransfer von außen nach Leipzig sein, Innovationen in die Stadt holen und eigene, neue Ansätze entwickeln.
- (3) Die *kooBA Leipzig* soll ergebnisorientiert durchgeführt werden. Es müssen Projekte entstehen, die sich auf dem Leipziger kooperativen Wohnungsmarkt (mit seinen unterschiedlichen Wohnkonzepten vom gemeinschaftlichen bis hin zum Einzeleigentum) vervielfältigen lassen.
- (4) Als Kernlaufzeit der *kooBA Leipzig* werden 3 Jahre veranschlagt. Eine Vorbereitungszeit von mindestens 2 Jahren wird benötigt.

## **Eindämmen Grundstücksspekulation**

### Status Quo

Auch in Leipzig wird massiv mit bebauten und unbebauten Grundstücken spekuliert. Die Liegenschaften wechseln zu immer höheren Preisen die Eigentümer, ohne dass Investitionen getätigt werden. Mit jeder Verkaufspreissteigerung steigen die Bruttobaukosten eines potentiellen Projektes und sinken die Möglichkeiten, hier bezahlbaren Wohnraum zu schaffen.

Verdeutlichen lässt sich dies auch anhand der Kaufpreismsätze (für bebaute Grundstücke), die zwischen 2014 und 2015 bei ungefähr gleicher Kauffahlzahl (ca. 1.500) um 72% stiegen. Bei unbebauten Grundstücken gab es (Kauffallzuwachs von 9%) eine Steigerung der Umsätze von 77% gegenüber dem Vorjahr. Noch vergleichsweise moderat viel der Kaufpreisanstieg Sondereigentum (zumeist Eigentumswohnungen) mit 27% aus, der zumeist beim Erstverkauf vom sanierten Altbau stattfand. Als eine Folge steigen die Angebotskaltmieten stärker (2013: 5,44 €/m<sup>2</sup>, 2014: 5,73 €/m<sup>2</sup>, 2015: 6,08

€/m<sup>2</sup>), wobei Leipzig mit Blick auf andere Großstädte ein noch günstiges Mietniveau hat.

Die Kosten für die Spekulationsschäden (bspw. erhöhte Kosten für die Unterkunft [KdU], welche die Kommune an ALG-II-Empfänger\*innen zu zahlen hat) trägt die Zivilgesellschaft. Der im Grundgesetz § 14 Abs. 2 verpflichtende Umgang mit Eigentum, das auch dem Wohle der Allgemeinheit dienen soll, ist im Fall der Grundstücksspekulation nicht mehr erkenntlich, was die Anwendung vom § 14 GG nahelegt, demnach Grund und Boden zum Zwecke der Vergesellschaftung in Gemeineigentum oder in andere Formen der Gemeinwirtschaft überführt werden kann.

### Handlungsempfehlungen

- (1) Prüfung der Anwendung vom §165 BauGB "Städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme" zum Einfrieren der Grundstückspreise auf dem derzeitigen Ist-Zustand und zur Sicherung des besonderen Vorkaufsrechtes.
- (2) Stadtweiter Diskurs zum generellen Umgang mit Grund und Boden, zur Grundstücksspekulation, zu erforderlichen Gegenmaßnahmen, wie:
  - Vergesellschaftung von Liegenschaften,
  - Konzeptvergabe städtischer Liegenschaften zum Festpreis
  - Konzeptvergabe städtischer Liegenschaften unterhalb des Festpreises für gemeinwohlorientierte Vorhaben,
  - Anwendung der "Richtlinie über Preisnachlässe beim Verkauf stadteigener Grundstücke oder Bestellung von Erbbaurechten daran für den Bau von Familienheimen - Eigenheimrichtlinie" der Stadt Leipzig bei der Ermittlung von Verkaufspreisen und Erbbauzinsen.

### **Quelle**

"Grundstücksmarktbericht 2016" des Gutachterausschusses in der Stadt Leipzig, 2016

Vortrag Stefan Heinig "Wohnen in Leipzig, Zahlen- Daten- Fakten" der Abt. Stadtentwicklungsplanung, Stadt Leipzig, 2016

Stadt Leipzig, Amt für Statistik und Wahlen, Kommunale Bürgerumfragen; Immobilien Scout GmbH

## **Erhöhung Kreditvergabebereitschaft von Banken**

### Status Quo

Bei der Mobilisierung einer Fremdfinanzierung stehen Wohnprojekte oft vor Hürden, die sich klassischen Projektentwicklern nicht bieten:

- Juristische Personen wie Genossenschaften (in Gründung) und Vereine werden z.T. als nicht kreditwürdig eingestuft,
- Direktkredite, die ein wichtiger Finanzierungsbaustein von Projekten des Mietshäuser Syndikates sind, werden z.T. nicht als Eigenkapital anerkannt.
- Erbbaurechtsverträge mit Privateigentümer werden nicht oder nur unter für Wohnprojekte sehr ungünstigen Konditionen (bspw. Laufzeiten von 66 statt der erforderlichen 99 Jahr, Kappung von Erbbaurechtszinsen bei 5%, 1. Rangstelle der Bank im Erbbaugrundbuch) beliehen,
- Erhöhte Anforderungen bei Ermittlung der Kreditwürdigkeit von Rentnern und Normalverdienern mit der Folge, dass höhere Eigenkapitalquoten und Sicherheiten verlangt werden.
- [weitere Punkte aus dem Bankentisch am 12.12.2016]

## Handlungsempfehlungen

(1) [hier Ergebnisse aus dem Bankentisches am 12.12.2016]