

Leipziger Wohnungs- und Baugesellschaft mbH (LWB)

Teilsanierte Plattenbauten entsprechen Hartz-IV-Anforderungen am besten

Leerstände auf der einen Seite und ein knapper werdendes Angebot an preiswerten Wohnungen andererseits kennzeichnet die Marktsituation nicht nur in Leipzig. Für die Leipziger Wohnungs- und Baugesellschaft mbH (LWB) als kommunales Unternehmen und größter Wohnungsanbieter Leipzigs stellt die soziale Wohnraumversorgung eine zentrale Zukunftsaufgabe dar. Auf Basis detaillierter Marktanalysen ergeben sich dabei sehr heterogene Handlungserfordernisse, die in der bisherigen kommunalen Wohnungspolitik nicht ausreichend zum Tragen kommen.

Der Wohnungsmarkt in Leipzig hat sich in den vergangenen Jahren trotz weiterhin hoher Leerstände stabilisiert. Den rund 316.000 Wohnungen und 9.700 Wohnheimplätzen stehen 270.000-280.000 Haushalte gegenüber, so dass rein quantitativ betrachtet eine deutliche Überhangsituation an Wohnraum besteht. Allerdings dürfte nur etwa ein Drittel des Leerstandes markttaktiv sein, zudem bedarf es weiterer qualitativer Differenzierungen:

- Rund 40 % der Wohnungen in Leipzig verfügen über vier Räume, lediglich 11 % des Bestandes haben ein oder zwei Räume.
- Obwohl derzeit ein großes Angebot an Objekten aus dem Niedrigpreisbereich bis 4,25 Euro/qm. besteht – zumeist in Beständen des industriellen Wohnungsbaus und des teilsanierten Altbaus – sind die höchsten qm-Mieten bei den kleinen Wohnungen bis 45 qm zu zahlen. Der Bereich zwischen 4,25 Euro/qm und 4,50 Euro/qm kann als Elastizitätsbereich bezeichnet werden, der den Übergangsbereich zum mittleren Preissegment kennzeichnet. Hier befindet sich gut die Hälfte der Altbauwohnungen, zumeist in einfacher bis mittlerer Qualität.

Die LWB verfügt in Leipzig ohne Berücksichtigung zum Rückbau vorgesehener Gebäude über 43.109 Wohnungen, was etwa 14 % des Leipziger Wohnungsbestandes entspricht. Vergleicht man die LWB-Mieten

mit den in Leipzig im Zusammenhang mit Hartz IV gültigen Angemessenheitskriterien für Wohnraum, liegt gut ein Viertel der Wohnungen unter der maximalen qm-Miete von 3,85 Euro nettokalt. In Leipzig ist jedoch die Gesamtmiete relevant, d. h. es sind auch höhere qm-Mieten zulässig, wenn aufgrund kleinerer Wohnungsgrößen die Leistungshöchstgrenzen insgesamt nicht überschritten werden. Bei dieser Betrachtung können 52 % der LWB-Wohnungen dem preiswertesten Marktsegment zugeordnet werden.

Die Nachfrage

Mit Beginn des Jahres 2005 stehen aufgrund der neuen gesetzlichen Regelungen vor allem die Empfänger von Arbeitslosengeld II (Bedarfsgemeinschaften) im Vordergrund. So waren im Dezember 2005 in Leipzig 78.676 Personen in 47.897 Bedarfsgemeinschaften registriert. Seither deutet sich aber ein weiterer Anstieg der Zahl der Bedarfsgemeinschaften an. 62 % der Bedarfsgemeinschaften werden dabei von einer Person gebildet, während aber nur 45 % aller Haushalte aus 1-Personen-Haushalten bestehen.

Neben dieser Gruppe der Transferempfänger gibt es jedoch noch weitere einkommensschwache Haushalte, wie z. B. geringfügig Beschäftigte oder Rentner, die vorher langzeitarbeitslos waren. Da einkommensschwache Haushalte in der amtlichen Statistik

Hierbei werden für die einzelnen Haushaltsgrößen Einkommensschwelle berechnet. Insgesamt können so rund 79.000 Haushalte – 28 % aller Leipziger Haushalte – als einkommensschwach definiert werden. Es zeigt sich dabei, dass kleine Haushalte stärker von niedrigem Einkommen betroffen sind als große Haushalte. So sind 37 % der 1-Personen-Haushalte als einkommensschwach zu bezeichnen, aber nur 17 % der Haushalte mit drei und mehr Mitgliedern, wobei hier aber mehr Personen betroffen sind.

Insgesamt kann festgehalten werden, dass neben den rd. 48.000 Bedarfsgemeinschaften weitere 31.000 einkommensschwache Haushalte – insbesondere Rentner und Geringverdiener – in Leipzig existieren.

Fazit der Analyse

Da gut die Hälfte des Bestandes der LWB zum preiswerten Wohnraum im weiteren Sinne zählt, kann damit die LWB – ohne Beachtung der Wohnungsgrößen – rund 28 % des geschätzten Bedarfs von 79.000 preiswerten Wohnungen decken. Dies verdeutlicht die wichtige Versorgungsaufgabe der LWB. Vergleicht man allerdings die Zahl preiswerter Wohnungen nach der Wohnungsgröße mit der jeweiligen Anzahl der Bedarfsgemeinschaften, so zeigt sich eine absolute Ungleichverteilung. So kann die LWB die Nachfrage der Bedarfsgemeinschaften nach mittelgroßen Wohnungen (60-75 qm) fast alleine decken, während bei kleinen Wohnungen nur ein Deckungsgrad von 10 % erreicht wird.

Zusammenfassend kann festgehalten werden, dass trotz umfangreichen Wohnungsleerstandes – gesamtstädtisch betrachtet – die Versorgung mit kleinen, preiswerten Wohnungen eher unzureichend ist. Große Wohnungen stehen hingegen in ausreichendem Maße zur Verfügung, so dass

nicht gesondert definiert und somit auch datenseitig nicht erfasst werden, ist eine Abschätzung über die Verteilung der Haushaltsnettoeinkommen erforderlich.

| Trends der Nachfragevolumen einkommensschwacher Haushalte | | |
|---|--------------|--------------|
| | bis ca. 2010 | bis ca. 2015 |
| Bedarfsgemeinschaften | → | → |
| Senioren | → | → |
| Studenten | → | → |
| Starterhaushalte | → | → |
| Geringverdiener | → | → |

Abb. 1

Analyse & Konzepte

der Umfang der im Zuge des Stadumbaus geplanten Rückbauten für die Versorgung einkommensschwacher Haushalte unproblematisch ist.

Auch wenn innerhalb der LWB die preiswerten Wohnungen räumlich stark verteilt sind, ist gesamtstädtisch betrachtet eine Konzentration des Angebotes auf den Plattenbau sowie einfache Wohnlagen festzustellen. Damit kommt es auch zu räumlichen Konzentrationen von einkommensschwachen Haushalten, die aufgrund der ALG-Regelungen in den nächsten Jahren langsam weiter zunehmen werden. Auf der anderen Seite gelingt es, betriebswirtschaftlich betrachtet, nur mit den Gebäuden der industriellen Bauweise durch Teilsanierungen preiswerten und nachfragegerechten Wohnraum zur Verfügung zu stellen.

Da die Angemessenheitskriterien dazu führen, dass für kleine Wohnungen deutlich höhere Mieten erzielt werden können, steigt damit gleichzeitig die Mietbelastung der anderen einkommensschwachen Haushalte. Andererseits wird durch die Regelungen der Wohnflächenkonsum gebremst, was die Leerstandsproblematik mittlerer und großer Wohnungen weiter verschärft und damit insbesondere auch den gründerzeitlichen Altbau trifft.

Zukünftige Trends

Für die Ausrichtung der Unternehmensstrategie ist es wichtig, nicht nur ein genaues aktuelles Bild zu haben, sondern auch Volumen und Struktur der zukünftigen Nachfrage nach preiswertem Wohnraum abzuschätzen. Die erwarteten Trends der einzelnen Gruppen sind in Abb. 1 dargestellt. Besonderes Augenmerk gilt hierbei den zukünftigen Rentnern, der jetzigen Kohorte der 50- bis 60-Jährigen, denn knapp ein Drittel von ihnen war langjährig arbeitslos. Das hat kürzere rentenrechtliche Beitragszeiten und ein geringeres Entgeltniveau zur Folge, bei gleichzeitig deutlich geringeren Möglichkeiten der privaten Vorsorge. Ihre Renten werden im Vergleich zu heutigen Renten im Durchschnitt um bis zu 30 % niedriger liegen. In drei bis vier Jahren muss überschlägig mit einem Anstieg des Anteils der einkommensschwachen Haushalte an allen Rentnerhaushalten von derzeit knapp 25 % auf 40-45 % gerechnet werden. Der Anteil bei den 1-Personen-Haushalten dürfte sogar zwei Drittel betragen. Insgesamt dürfte bis 2010 die Nachfrage leicht steigen, um

dann bis 2015 wieder zurückzugehen. Wesentlicher ist jedoch, dass davon ausgegangen werden muss, dass sich das Angebot an preiswertem Wohnraum verknappen wird:

- Der Wohnungsneubau findet fast ausschließlich im höheren Preissegment statt, Sockelwirkungen, die dem preiswerten Segment zugute kommen, können nicht ausreichend nachgewiesen werden.
- Die Sanierung von Altbauten (bis 1918), die häufig eine Reaktivierung nicht marktaktiver Bestände beinhaltet, ist im mittleren bis höheren Preissegment angesiedelt, darüber hinaus handelt es sich überwiegend um mittlere bis große Wohnungen, an denen bereits ein Überangebot besteht.
- Eine Vollsanierung von Gebäuden der 20er bis 50er Jahre führt zu einer Reduzierung des preiswerten Angebotes, Teilsanierungen sind in diesem Bestand nur bedingt durchzuführen, im Gegensatz zur industriellen Bauweise. Diese können nachfragegerechter gestaltet werden und gleichzeitig preiswert bleiben.
- Der geplante Rückbau der LWB erfolgt schwerpunktmäßig bei großen Wohnungen und ist somit für das Angebot an preiswerten Wohnungen unkritisch. Der Rückbau von Altbauten erfolgt i. d. R. aus lage- oder bauzustandsbedingten Gründen. Diese Wohnungen sind derzeit überwiegend nicht marktaktiv und stellen damit keine Reduzierung des preiswerten Angebotes dar.
- Die stärkste Verringerung des preiswerten Bestandes ist jedoch durch Erhöhungen der Mietpreise zu beobachten und auch weiterhin zu erwarten. Denn die Mietpreisstruktur preiswerter Wohnungen wird vor allem durch alte Bestandsmieten dominiert. Bei Neuvermietungen erfolgen oft Erhöhungen insbesondere bei (teil-)sanierten Wohnungen, die dadurch vom preiswerten in das mittlere Preissegment rutschen.

Handlungserfordernisse

Insgesamt wird deutlich, dass die stadtumbaubedingten Veränderungen des Wohnungsbestandes tendenziell zu ei-

ner Verringerung des preiswerten Angebotes führen. Um dieses zu verhindern, müssen differenzierte Sanierungs- und Mietpreisstrategien realisiert werden. Hierbei sollte aufbauend auf vorhandenen Instrumenten, wie z. B. dem Stadumbau-Monitoring oder der LWB-internen Marktbeobachtung, eine laufende marktsegmentorientierte Wohnungsmarktbeobachtung weiterentwickelt werden. Wesentliche Grundlage hierfür ist jedoch eine wohnungspolitische Zielsetzung von Seiten der LWB und der Stadt, die im Zielkonflikt von Sanierung und Attraktivitätssteigerung einerseits sowie Erhalt preiswerten Wohnraums unter Wahrung der Wirtschaftlichkeit andererseits klar positioniert ist und diese Prozesse auch steuert. Mit im Boot sein müssen auch die für die Bedarfsgemeinschaften zuständigen Arbeitsgemeinschaften oder Jobcenter. Ein zentrales Instrument hierfür ist ein zwischen den Wohnungsmarktakteuren und der Stadtverwaltung abgestimmtes Wohnraumversorgungskonzept, das auch differenzierte Nachfragestrukturen, Probleme der Nachbarschaft und Segregation im Blickfeld hat. Aufgabe eines solchen Konzeptes ist es, neben der Bestimmung gemeinsamer wohnungspolitischer Ziele auch die Position des städtischen Unternehmens zu bestimmen und zwischen den Akteuren verbindliche Formen der Zusammenarbeit zu schaffen.

Peter Stubbe
Geschäftsführer
Leipziger Wohnungs- und Baugesellschaft mbH

Tobias Jacobs
Leitung Büro Südost
Analyse & Konzepte GmbH

HEINEMANN GmbH, Von Eichendorff Str. 59A, 86091 Dießen
Tel. (088 07) 9466-0, Fax -99, info@heinemann-gmbh.de

VALLOX
LÖTUNGSSYSTEME MIT WÄRMERÜCKGEWINNUNG

GC-VALLOFLEX
HEIßVERTEIL-SYSTEME

PERFEKTION MIT IQ FÜR DIE WOHNUNGSWIRTSCHAFT

flexibles Rohrsystem

Geräteschall-dämpfer

gedämmtes Rohrsystem

Neu: VALLOPicco KC Zentralgerät mit Wärmerückgewinnung und integrierter Küchenabzugs-haube (DiBT-Zulassung)

Erdwärme-tauscher

NEU Lieferbar ab 01.09.06

www.heinemann-gmbh.de