

Stadtumbau braucht Aufwertung

– das Selbstnutzerprogramm der Stadt Leipzig

1 Ziele des Selbstnutzerprogramms

Übergeordnetes Ziel der Stadterneuerung und des Stadtumbaus in Leipzig ist die Erhöhung der **Konkurrenzfähigkeit der inneren Stadt gegenüber dem Umland** und damit die Reduzierung weiterer Abwanderung „auf die grüne Wiese“ mit all ihren negativen Ausprägungen (Zersiedelung, Erhöhung des Verkehrsaufkommens, Leerstände im innerstädtischen Bereich, soziale Segregation, erhöhte Kosten durch unterausgelastete bzw. am Stadtrand neu zu schaffende Infrastruktur, reduziertes Steueraufkommen, Kaufkraftverluste). Der seit zwei bis drei Jahren feststellbare Trend „Zurück in die Stadt“ (vgl. Monitoringbericht der Stadt Leipzig) soll verstärkt werden. In diese Zielstellung ordnet sich auch das Selbstnutzerprogramm ein. Es wird damit versucht, eine möglichst große Zahl derjenigen, die Eigentum bilden wollen, bei der Standortwahl zu beeinflussen und von den Qualitäten des Wohnens in der inneren Stadt zu überzeugen.

Darüber hinaus leistet das Selbstnutzerprogramm einen Beitrag zur **Standortwerbung** und zur Nutzung von Standortvorteilen, indem es die einzigartigen Möglichkeiten verdeutlicht, die sich in Leipzig (und anderen ostdeutschen Städten) in Bezug auf individuelles Wohnen bieten, ohne dass sie vom Markt bisher ausreichend wahrgenommen wurden. In Leipzig stehen Grundstücke für den Bau von Eigenheimen in unmittelbarer Nähe zum Stadtzentrum zu bezahlbaren Preisen zur Verfügung – auch dies ist eine Ausprägung der „Leipziger Freiheit“.

Wie die Eigentumsprogramme anderer Städte soll das Leipziger Selbstnutzerprogramm schließlich zur **Vermögensbildung** der Bevölkerung beitragen und damit die Altersvorsorge unterstützen.

Darüber hinaus werden über das Programm kleinteilige Aufträge für die Leipziger Bauwirtschaft generiert und damit zusätzlich ein **ökonomischer Stabilisierungseffekt** unterstützt.

2 Aktivitäten

Marketing: Einen wesentlichen Bestandteil des Selbstnutzerprogramms bilden Marketingaktivitäten. Es geht darum, die Qualitäten des innerstädtischen Wohnens im Eigentum anschaulich zu machen und entsprechende Bilder zu verbreiten. Realisierte Projekte dienen als Beispiele, mit denen wiederum Nachahmer interessiert werden sollen. Die Verbreitung entsprechender Erfahrungen erfolgt über eine intensive Pressearbeit, Veranstaltungen, Messeauftritte, eine eigene kleine Immobilienausstellung im Stadtzentrum („Selbstnutzer-Treff“), Bustouren zu geeigneten Objekten und das Internet.

Netzwerkbildung: Es ist nicht der Anspruch der Stadtverwaltung, das Selbstnutzerprogramm alleine zu betreiben. Vielmehr ist ein Netzwerk unterschiedlicher Akteure entstanden, auf deren Dienstleistungen Bauinteressenten zurückgreifen können und zu denen sie durch die Bündelung unter dem Dach des Programms einen möglichst unkomplizierten Zugang erlangen. Im Rahmen des Selbstnutzerprogramms arbeiten Architekten, Ingenieure, Baufinanzierer, kleinere Bauträger und die Stadt eng zusammen.

Finanzielle Förderung: Das Leipziger Selbstnutzerprogramm ist kein Förderprogramm. Es geht nicht um die Ausreichung von Zuschüssen. Die wirtschaftlichen Rahmenbedingungen für innerstädtische Eigentumsbildung sind derzeit sehr günstig. Sie sind geprägt von vergleichsweise günstigen Bodenpreisen, einem niedrigen Zinsniveau und relativ niedrigen Baukosten. Förderung ist deshalb für viele Vorhaben nicht erforderlich, die Projekte „rechnen sich“ häufig auch ohne Zuschüsse. Zudem bietet der angespannte städtische Haushalt auch keine Spielräume für die Auflage eines kommunalen Eigentumsförderprogramms. Finanzielle Förderung spielt nur insofern eine Rolle, dass im Rahmen der Beratung Hilfestellungen bei der Erschließung des staatlichen „Förderdschungels“ (Eigenheimzulage, Innenstadtzulage, Denkmal- bzw. Sanierungsgebietsabschreibung, SAB- und KfW-Kredite) gegeben wird.

Gruppenmoderation: Ein wesentliches Einsparungspotential für Bauherren liegt in der Art, in der Leipziger Selbstnutzerprojekte organisatorisch angegangen werden. Hier erlebt das u.a. aus Hamburg, Berlin, Tübingen und Freiburg bekannte Baugruppenmodell eine Renaissance. Vorgeschlagen wird weitgehende Selbstorganisation bei gänzlichem Verzicht auf einen Bauträger oder der Reduzierung seiner Aufgaben. Kaufinteressenten schließen sich zu Gruppen zusammen, beauftragen gemeinsam einen Architekten bzw. Ingenieur, der ihnen in baulicher Hinsicht professionelle Unterstützung bietet und übernehmen die übrigen Aufgaben (u.a. Akquisition weiterer „Mitstreiter“, Festlegung des baulichen Aufwands) weitgehend selbst. Durch die Stadt werden Bauinteressenten dadurch unterstützt, dass Baugruppen in der Anfangsphase von Moderatoren begleitet werden. Mit diesem Modell lassen sich – wie die Auswertung der bisher realisierten Projekte zeigt – zwischen 20 % und 30 % der sonst üblichen Kosten sparen.

3 Ergebnisse, Kosten-Nutzen-Relation und Wirkung

Im Rahmen des Selbstnutzerprogramms werden vom städtischen Liegenschaftsamt, der städtischen Wohnungsbaugesellschaft und von Privateigentümern sowohl Altbauwohnungen in unsanierten Gründerzeithäusern als auch Bauplätze für innerstädtische Eigenheime (Stadthäuser) angeboten. Im Rahmen des Programms haben nach etwas mehr als dreijähriger Laufzeit inzwischen **über 100 Haushalte** Eigentum erworben, davon ca. 2/3 in Gründerzeitwohnungen und ca. 1/3 in Stadthäusern (Stand 09/04). Es ist offensichtlich, dass sich die quantitativen Probleme des Leipziger Wohnungsmarktes damit nicht lösen lassen. Die bisher realisierten Projekte dienen aber in oben beschriebenem Sinne als **gute Beispiele** mit Multiplikatorwirkung. Ein stetig wachsendes Interesse am Selbstnutzerprogramm und damit am innerstädtischen Wohnen im Eigentum kann festgestellt werden.

Inwieweit ist der Aufwand, der von der Verwaltung mit dem Selbstnutzerprogramm betrieben wird, gerechtfertigt? In diesem und den vergangenen drei Jahren wurden zur Finanzierung des Programms mit seinen personalintensiven Beratungsansätzen und der Öffentlichkeitsarbeit insgesamt etwas mehr als 400.000 Euro aufgewendet (Finanzierung aus unterschiedlichen Stadterneuerungsprogrammen), weitere ca. 100.000 Euro sind für 2005 eingeplant. Mit dem dadurch initiierten Erwerb von über 100 Wohnungen / Häusern und ihrer Sanierung / ihrem Bau geht ein Investitionsvolumen von ca. 34 Mio. Euro einher. Das entspricht einem Verhältnis von Mitteleinsatz zu ausgelösten Investitionen in einer Größenordnung von **1 zu 65**.

Das Selbstnutzerprogramm gibt dem **Immobilienmarkt** Impulse. Der Bau innerstädtischer Eigenheime wird von den großen Bauträgergesellschaften auf Grund der Komplexität und Langwierigkeit dieser Standortentwicklungen bisher nur im Ausnahmefall realisiert. Hier erweisen sich die im Rahmen des Programms betreuten privaten Bauherren als Pioniere. Das Angebot an Eigentumswohnungen im Altbau war lange Zeit stark auf vergleichsweise finanzstarke Kapitalanleger ausgerichtet. Der Kauf einer Altbauwohnung war sehr häufig teurer als der Bau eines Eigenheims am Stadtrand und für viele Leipziger nicht erschwinglich. Durch das Selbstnutzermodell konnte gezeigt werden, dass der Erwerb und die Sanierung einer Altbauwohnung auch zu niedrigeren Preisen möglich ist.

Selbstnutzerprojekte bilden häufig den **Abschluss** langjähriger Anstrengungen der **Stadterneuerung** und des **Stadtumbaus** zur Entwicklung von Stadtgebieten. Die ersten Stadthäuser wurden im Sanierungsgebiet Connewitz realisiert, weitere in der Plagwitzer Industriestraße und nunmehr in der Lindenauer Roßmarktstraße. Der erste Umbau einfacher Gründerzeithäuser in eigenheimähnliche Maisonettewohnungen wird derzeit am Neustädter Markt fertig gestellt. In all diesen Fällen handelt es sich um Bereiche, in denen in den vergangenen Jahren Fördermittel zur Aufwertung des Umfeldes eingesetzt wurden. Die realisierten Selbstnutzerprojekte sind ein Anzeichen für die Nachhaltigkeit dieser Investitionen und der Beginn einer selbst tragenden Entwicklung.

4 Weiterentwicklung

Das Selbstnutzerprogramm soll zukünftig immer stärker von Privaten (Architekten, Baufinanzierer, Projektentwickler, Bauherren) getragen werden. Als geeignete Organisationsform wurde die Überführung des Programms in eine städtische GmbH vorgeschlagen, die dann Beiträge Dritter einwerben kann. Als erster Schritt soll das Programm ab 2005 – weiterhin unter der Federführung des städtischen Amtes für Stadterneuerung und Wohnungsbauförderung (ASW) - von der LESG (städtische Sanierungs- und Entwicklungsgesellschaft) organisiert werden. Die Finanzierung des öffentlichen Anteils soll zukünftig über das Programm Stadtumbau Ost (Aufwertung) erfolgen.