



Beschlussvorlage-Nr. VII-DS-09202

Status: öffentlich

Eingereicht von:
Dezernat Stadtentwicklung und Bau

Betreff:
Wohnungspolitisches Konzept - Fortschreibung 2023

Beratungsfolge (Änderungen vorbehalten): Gremium	Voraussichtlicher Sitzungstermin	Zuständigkeit
DB OBM - Vorabstimmung		Bestätigung
DB OBM - Vorabstimmung		Vorberatung
DB OBM - Vorabstimmung		Vorberatung
Dienstberatung des Oberbürgermeisters		Bestätigung
FA Stadtentwicklung und Bau		1. Lesung
FA Stadtentwicklung und Bau		2. Lesung
zeitweilig beratender Ausschuss Wohnen	23.01.2024	1. Lesung
zeitweilig beratender Ausschuss Wohnen		2. Lesung
FA Soziales, Gesundheit und Vielfalt		1. Lesung
FA Soziales, Gesundheit und Vielfalt		2. Lesung
Ratsversammlung		Beschlussfassung

Beschlussvorschlag

1. Das Wohnungspolitische Konzept – Fortschreibung 2023 wird als städtebauliches Entwicklungskonzept im Sinne des §1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB beschlossen.
2. Der Oberbürgermeister wird beauftragt, die in Anlage 1, Kapitel 5.1 beschriebenen kommunalen Instrumente und Maßnahmen umzusetzen.
3. Der Oberbürgermeister wird beauftragt, sich bei Bund und Land für auskömmliche Förderprogramme zur Schaffung und Erhaltung von bezahlbarem Wohnraum, insbesondere zur warmmietneutralen Sanierung des Wohnungsbestands, einzusetzen.
4. Zur Umsetzung der wohnungspolitischen Instrumente und Maßnahmen werden weiterhin jährlich Mittel im PSP-Element 1.100.52.2.0.01 (Wohnungsbauförderung), Innenauftrag 106452200001, Sachkonto 42711200 benötigt, die im Rahmen der Haushaltsplanaufstellung angemeldet werden. Der Oberbürgermeister informiert jährlich über den erfolgten und geplanten Mitteleinsatz. Über die Bereitstellung weiterer Finanzmittel für die Umsetzung kommunaler Instrumente und Maßnahmen ist in den Haushaltsplanungen zu entscheiden.
5. 2029 ist eine Evaluierung der Umsetzung des Wohnungspolitischen Konzeptes vorzulegen.
6. 2030 ist auf Grundlage der Ergebnisse der Evaluierung eine Fortschreibung des Wohnungspolitischen Konzeptes vorzulegen.
7. Die Beschlüsse VI-DS-1475-NF-002, vom 28.10.2015 (Wohnungspolitisches Konzept der Stadt Leipzig, Fortschreibung 2015) und VI-DS-05276, vom 22.08.2018 (Fortschreibung der Instrumente und Maßnahmen des Wohnungspolitischen Konzeptes) werden aufgehoben.

Räumlicher Bezug

gesamtstädtisch

Zusammenfassung

Anlass der Vorlage:

Rechtliche Vorschriften Stadtratsbeschluss Verwaltungshandeln

Sonstiges:

Mit dem *Wohnungspolitischen Konzept – Fortschreibung 2023* werden überarbeitete wohnungspolitische Leitlinien, Ziele sowie ein Handlungsprogramm zur Umsetzung beschlossen. Diese richten sich an den aktuellen wohnungspolitischen Herausforderungen aus und setzen den Erhalt und die Schaffung von bezahlbarem Wohnraum, die Unterstützung von besonderen Bedarfsgruppen und die Rolle des Wohnungsbaus zum Erreichen der Klimaschutzziele der Stadt in den Fokus.

Finanzielle Auswirkungen

Finanzielle Auswirkungen	<input checked="" type="checkbox"/>	nein		wenn ja,
Kostengünstigere Alternativen geprüft	<input type="checkbox"/>	nein		ja, Ergebnis siehe Anlage zur Begründung
Folgen bei Ablehnung	<input type="checkbox"/>	nein		ja, Erläuterung siehe Anlage zur Begründung
Handelt es sich um eine Investition (damit aktivierungspflichtig)?	<input type="checkbox"/>	nein		ja, Erläuterung siehe Anlage zur Begründung

Im Haushalt wirksam		von	bis	Höhe in EUR	wo veranschlagt
Ergebnishaushalt	Erträge				
	Aufwendungen				
Finanzhaushalt	Einzahlungen				
	Auszahlungen				
Entstehen Folgekosten oder Einsparungen?		<input type="checkbox"/>	nein		wenn ja, nachfolgend angegeben

Folgekosten Einsparungen wirksam		von	bis	Höhe in EUR/Jahr	wo veranschlagt
Zu Lasten anderer OE	Ergeb. HH Erträge				
	Ergeb. HH Aufwand				
Nach Durchführung der Maßnahme zu erwarten	Ergeb. HH Erträge				
	Ergeb. HH Aufwand (ohne Abschreibungen)				
	Ergeb. HH Aufwand aus jährl. Abschreibungen				

Steuerrechtliche Prüfung	<input type="checkbox"/>	nein		wenn ja
Unternehmerische Tätigkeit i.S.d. §§ 2 Abs. 1 und 2B UStG	<input type="checkbox"/>	nein		ja, Erläuterung siehe Punkt 4 des Sachverhalts
Umsatzsteuerpflicht der Leistung	<input type="checkbox"/>	nein		ja, Erläuterung siehe Anlage zur Begründung
Bei Verträgen: Umsatzsteuerklausel aufgenommen	<input type="checkbox"/>	ja		nein, Erläuterung siehe Anlage zur Begründung

Auswirkungen auf den Stellenplan	<input checked="" type="checkbox"/>	nein		wenn ja, nachfolgend angegeben
Beantragte Stellenerweiterung:				Vorgesehener Stellenabbau:

Ziele

Hintergrund zum Beschlussvorschlag:

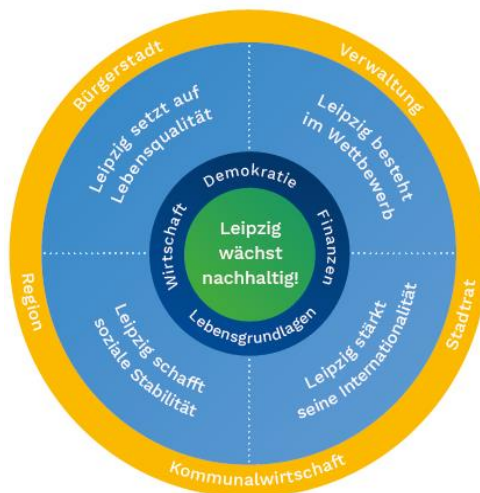
Welche strategischen Ziele werden mit der Maßnahme unterstützt?

2030 – Leipzig wächst nachhaltig!

Ziele und Handlungsschwerpunkte

Leipzig setzt auf Lebensqualität

- Balance zwischen Verdichtung und Freiraum
- Qualität im öffentlichen Raum und in der Baukultur
- Nachhaltige Mobilität
- Vorsorgende Klima- und Energiestrategie
- Erhalt und Verbesserung der Umweltqualität
- Quartiersnahe Kultur-, Sport- und Freiraumangebote



Leipzig besteht im Wettbewerb

- Positive Rahmenbedingungen für qualifizierte Arbeitsplätze
- Attraktives Umfeld für Innovation, Gründer und Fachkräfte
- Vielfältige und stabile Wirtschaftsstruktur
- Vorsorgendes Flächen- und Liegenschaftsmanagement
- Leistungsfähige technische Infrastruktur
- Vernetzung von Bildung, Forschung und Wirtschaft

Leipzig schafft soziale Stabilität

- Chancengerechtigkeit in der inklusiven Stadt
- Gemeinschaftliche Quartiersentwicklung
- Bezahlbares Wohnen
- Zukunftsorientierte Kita- und Schulangebote
- Lebenslanges Lernen
- Sichere Stadt

Wirkung auf Akteure

- Bürgerstadt
- Region
- Stadttrat
- Kommunalwirtschaft
- Verwaltung

Leipzig stärkt seine Internationalität

- Weltoffene Stadt
- Vielfältige, lebendige Kultur- und Sportlandschaft
- Interdisziplinäre Wissenschaft und exzellente Forschung
- Attraktiver Tagungs- und Tourismusstandort
- Imageprägende Großveranstaltungen
- Globales Denken, lokal verantwortliches Handeln

Sonstige Ziele

Bei Bedarf überschreiben (max. 50 ZML)

Trifft nicht zu

Klimawirkung

Klimawirkung durch den Beschluss der Vorlage

Stufe 1: Grobe Einordnung zur Klimawirkung (Klimaschutzes und zur –wandelanpassung)

Eingesetzte Energieträger (Strom, Wärme, Brennstoff)	<input checked="" type="checkbox"/> keine / Aussage nicht möglich	<input type="checkbox"/> erneuerbar	<input type="checkbox"/> fossil
Reduziert bestehenden Energie-/Ressourcenverbrauch	<input checked="" type="checkbox"/> Aussage nicht möglich	<input type="checkbox"/> ja	<input type="checkbox"/> nein
Speichert CO2-Emissionen (u.a. Baumpflanzungen)	<input checked="" type="checkbox"/> Aussage nicht möglich	<input type="checkbox"/> ja	<input type="checkbox"/> nein
Mindert die Auswirkungen des Klimawandels (u. a. Entsiegelung, Regenwassermanagement)	<input checked="" type="checkbox"/> Aussage nicht möglich	<input type="checkbox"/> ja	<input type="checkbox"/> nein

Abschätzbare Klimawirkung mit <u>erheblicher Relevanz</u>	<input type="checkbox"/> ja, da Beschlussgremium RV, GVA, oder VA <u>und</u> mind. 5 Jahre Betriebs- und Nutzungsdauer	<input checked="" type="checkbox"/> nein
Vorlage hat keine abschätzbare Klimawirkung	<input checked="" type="checkbox"/> ja (<u>Prüfschema endet hier.</u>)	
Stufe 2: Die Vorlage berücksichtigt die zentralen energie- und klimapolitischen Beschlüsse (s. leipzig.de)		
<input type="checkbox"/> ja	<input type="checkbox"/> nein (<u>Begründung s. Abwägungsprozess</u>)	<input type="checkbox"/> nicht berührt (<u>Prüfschema endet hier.</u>)
Stufe 3: Detaillierte Darstellung zur abschätzbaren Klimawirkung nur bei <u>erheblicher Relevanz</u>		
<input type="checkbox"/> Berechnete THG-Emissionen (in t bzw. t./a): _____		
<input type="checkbox"/> liegt vor: s. Anlage/Kapitel der Vorlage: _____		
<input type="checkbox"/> wird vorgelegt mit: _____ (z. B. Planungsbeschluss, Baubeschluss, Billigungs- und Auslegungsbeschluss)		

Sachverhalt

Beschreibung des Abwägungsprozesses:
entfällt

I. Eilbedürftigkeitsbegründung
entfällt

II. Begründung Nichtöffentlichkeit
entfällt

III. Strategische Ziele

Das „Wohnungspolitische Konzept – Fortschreibung 2023“ setzt das INSEK-Ziel „Leipzig schafft soziale Stabilität“ mit den Handlungsschwerpunkten „Bezahlbares Wohnen“ und „Chancengerechtigkeit in der inklusiven Stadt“ um. Die Schaffung und der Erhalt von bezahlbarem Wohnraum ist zentrales wohnungspolitisches Ziel und wird mit entsprechenden Instrumenten und Maßnahmen untersetzt. Vor dem Hintergrund der Verengung des Wohnungsmarktes benötigen zunehmend mehr Bürger/-innen Unterstützung bei der Wohnraumversorgung. Mit kommunalen Maßnahmen sollen im Sinne der Chancengerechtigkeit in der inklusiven Stadt Haushalte unterstützt werden, die sich nicht (mehr) selbständig mit Wohnraum versorgen können. Darüber hinaus verfolgt das Wohnungspolitische Konzept das INSEK-Ziel „Leipzig besteht im Wettbewerb“ mit dem Handlungsschwerpunkt „Vorsorgendes Flächen- und Liegenschaftsmanagement“. Mit den im Wohnungspolitischen Konzept benannten Zielen und Maßnahmen wird darauf hingewirkt, durch strategische Flächenvorsorge und eine aktive Liegenschaftspolitik zukünftige Entwicklungsoptionen für den Wohnungsbau zu sichern. Die Vorlage unterstützt die Umsetzung des Projektes „Bezahlbares Wohnen – Schaffen und Erhalten“ des Arbeitsprogramms des Oberbürgermeisters.

IV. Sachverhalt

1. Anlass

Seit 1994 erfolgt die wohnungspolitische Steuerung der Stadt Leipzig über

wohnungspolitische Konzepte. Seit dem wird das Wohnungspolitische Konzept regelmäßig im Kontext der jeweiligen Phase der Stadtentwicklung und bestehenden Herausforderungen am Wohnungsmarkt fortgeschrieben oder neu gefasst (1999, 2002, 2009, 2015). Mit dem Beschluss VII-A-01914 „Wohnungspolitisches Konzept jetzt fortschreiben!“ vom 24.02.2021 wurde die Fortschreibung des Wohnungspolitischen Konzeptes aus dem Jahr 2015 sowie die Berücksichtigung verschiedener Ziele und Instrumente beschlossen.

2. Beschreibung der Maßnahme

Mit der Vorlage „Wohnungspolitisches Konzept – Fortschreibung 2023“ werden die bestehenden wohnungspolitischen Leitlinien und Ziele neu gefasst. Sie berücksichtigen die Veränderung der Rahmenbedingungen auf dem Wohnungsmarkt sowie die Ergebnisse der Evaluation der Umsetzung des Wohnungspolitischen Konzeptes 2015. Die veränderte Wohnungsmarktlage seit 2015 lässt sich dabei wie folgt beschreiben:

- Der Wohnungsleerstand ist (weitgehend) abgeschmolzen; jeglicher Haushaltezuwachs erfordert Wohnungsneubau.
- Die Anzahl unversorgter Haushalte (zumeist mit Marktzugangsschwierigkeiten) hat sich stark erhöht; im Dezember 2023 betrug ihre Zahl ca. 4.600 Haushalte.
- Die Anzahl mietpreis- und belegungsgebundener Wohnungen lag Ende 2022 bei 1.088 Wohnungen; dies entspricht lediglich einem Anteil von 0,3 % des Wohnungsbestands.
- Die Wohnungsmieten sind sowohl im Bestand als auch bei der Neuvermietung von Wohnungen deutlich gestiegen, zwischen 20 und 25 % in 5 Jahren.
- Die Rahmenbedingungen für Wohnungsneubau sind mit stark gestiegenen Zinsen, Baukosten und Grundstückspreisen sowie der aktuell hohen Inflation sehr ungünstig; nach Angaben der LWB beträgt die Kostenmiete für Neubau aktuell ca. 18 €/m².

In der Reflexion dieser Rahmenbedingungen wurde zur Ausrichtung der Leitlinien und Ziele sowie zur Bestimmung erforderlicher Instrumente und Maßnahmen ein Zwischenfazit abgeleitet:

- Der Leipziger Wohnungsmarkt hat sich zu einem angespannten Wohnungsmarkt gewandelt.
- Leipzig wächst. Es muss neuer (bezahlbarer) Wohnraum geschaffen werden.
- Im Sinne der Gemeinwohlorientierung der Stadt ist der Fokus auf die Versorgung von Haushalten mit geringem Einkommen und Menschen mit Marktzugangsschwierigkeiten sowie auf besonders nachgefragte Segmente zu richten.
- Die Bezahlbarkeit muss im Bestand erhalten werden.
- Der Wohnungsbau bildet einen wichtigen Baustein für den Klimaschutz und die nachhaltige Entwicklung der Stadt.

Zur Beschreibung der angestrebten Entwicklung des Wohnstandorts Leipzig wurde eine Leitlinie formuliert. Diese übergeordnete Leitlinie wird mit vier gleichrangigen thematischen Leitlinien unteretzt, welche wiederum mit Zielen konkretisiert werden (vgl. Abb. 1). Für die Ziele wurden Zielzahlen bzw. Indikatoren abgeleitet, anhand derer sich die Zielerreichung bemessen lässt.

ÜBERGEORDNETE LEITLINIE

Leipzig soll auch in Zeiten von Wachstum und Krisen als attraktiver Wohnstandort nachhaltig weiterentwickelt werden. Im Kern stehen dabei die Bezahlbarkeit, das Gemeinwohl, die Baukultur und Qualität des Wohnens, in einem Umfeld, das Vielfalt, Teilhabe, Inklusion und Innovation ermöglicht.

LEITLINIEN

Leitlinie 1	Leitlinie 2	Leitlinie 3	Leitlinie 4
Das Wohnraumangebot soll bedarfsgerecht erweitert werden.	Zielgruppen mit besonderem Bedarf sollen unterstützt werden.	Die Bezahlbarkeit des Wohnens im Bestand soll erhalten werden.	Wohnquartiere sollen klimagerecht entwickelt werden.

ZIELE

<p>1.1 Zusätzlicher Wohnraum soll durch Neubau geschaffen werden, vor allem für Einpersonenhaushalte und Familien.</p> <p>1.2 Der nicht-marktaktive Wohnungsleerstand soll reaktiviert werden.</p> <p>1.3 Der kommunale Wohnungsbestand soll wachsen.</p> <p>1.4 Weitere Wohnbauflächenpotentiale sollen, gekoppelt an wohnungspolitische Ziele, durch Bauleitplanung nutzbar gemacht werden.</p> <p>1.5 Kommunale Wohnbauflächen sollen aktiviert und durch Ankauf erweitert werden.</p> <p>1.6 Der Anteil an selbstgenutztem Wohneigentum soll sich erhöhen.</p> <p>1.7 Es sollen mehr kooperative und gemeinwohlorientierte Wohnprojekte initiiert werden.</p>	<p>2.1 Der Wohnungsbestand mit Mietpreis- und Belegungsbindung soll ausgeweitet werden.</p> <p>2.2 Der Bestand von KdU-gerechten Wohnungen zur Wohnraumversorgung im geschützten Marktsegment soll ausgeweitet werden.</p> <p>2.3 Der Bestand an barrierefreiem und rollstuhlgerecht barrierefreiem Wohnraum soll ausgeweitet werden.</p> <p>2.4 Das Wohnraumangebot für Auszubildende und Studierende soll erhöht werden.</p> <p>2.5 Ein diskriminierungsfreier Zugang zum Wohnungsmarkt für alle Haushalte soll gewährleistet sein.</p>	<p>3.1 Die Dynamik steigender Mietpreise soll verlangsamt werden.</p> <p>3.2 Der Schutz von Mieter/-innen vor Verdrängung und Entmietung sowie vor Wohnraumzweckentfremdung soll verbessert werden.</p> <p>3.3 Die Bezahlbarkeit der Wohnnebenkosten soll sichergestellt werden.</p>	<p>4.1 Der Wohnungsbestand soll (weitgehend) wärmietneutral energetisch saniert werden.</p> <p>4.2 Die Strom- und Wärmeversorgung von Wohngebäuden soll auf erneuerbare Energien umgestellt werden.</p> <p>4.3 Der Wohnflächenverbrauch pro Kopf soll sinken, insbesondere bei Einpersonenhaushalten.</p> <p>4.4 Im Wohnungs(neu)bau sollen nachhaltige Bauweisen und -materialien angewandt werden.</p> <p>4.5 Quartiere und Wohngebäude sollen einen Beitrag zur Klimavorsorge und -anpassung leisten.</p>
---	---	--	--

Abb. 1: Leitlinien und Ziele des Wohnungspolitischen Konzepts

Die Umsetzung der Leitlinien und Ziele erfolgt über verschiedene wohnungspolitische Instrumente und Maßnahmen. Dabei erfolgt eine Differenzierung in ein kommunales Handlungsprogramm sowie in Maßnahmen, die durch Rechtsverordnungen und Gesetzgebungen des Bundes bzw. des Freistaates Sachsen determiniert sind und für Leipzig Anwendung finden oder finden sollten.

Das kommunale Handlungsprogramm enthält 31 Instrumente und Maßnahmen und ist in acht Handlungsfelder untergliedert (vgl. Abb. 2). Für die Umsetzung eines Teils der Instrumente und Maßnahmen werden dem Stadtrat in gesonderten Vorlagen zum Beschluss vorgelegt.



Abb. 2: Handlungsfelder und Instrumente des kommunalen Handlungsprogramms

Eine besondere Rolle kommt dem Handlungsfeld „Kommunale Wohnungsbestände“ zu. Angesichts rund 4.200 unversorgter Haushalte muss die Kommune ihren Wohnungsbestand nutzen, um einen wesentlichen Beitrag zur Wohnraumversorgung dieser Haushalte zu leisten. Gerade vor dem Hintergrund, dass rund die Hälfte dieser Haushalte in Gemeinschaftsunterkünften lebt und daher für neu ankommende geflüchtete Menschen die Unterkunftskapazitäten ausgebaut werden, muss die kommunale Initiative zum einen auf die Versorgung der unversorgten Haushalte in eigenem Wohnraum abstellen (Ziel: 450 Vermietungen pro Jahr) und zum anderen auf eine Ausweitung des kommunalen Wohnungsbestands hinwirken (Ziel: 40.000 Wohnungen bis 2030). Dies ist in der parallel stattfindenden Fortschreibung der Eigentümerziele für die Leipziger Wohnungs- und Baugesellschaft mbH (vgl. VII-DS-07818 – im Verfahren) zu beachten.

Neben konkreten Instrumenten und Maßnahmen der Kommune sowie jener von Land und Bund enthält das Wohnungspolitische Konzept eine Umsetzungsstrategie. Darin werden grundlegende Prinzipien und Prozesse der Umsetzung innerhalb der Verwaltung dargelegt. Dazu gehört die enge Zusammenarbeit zwischen den Ämtern der Stadt Leipzig (z. B. in der

AG Wohnen), aber auch mit übergeordneten Verwaltungsinstanzen in Bund und Land, mit Vertreter/-innen der Wohnungswirtschaft sowie der Zivilgesellschaft und anderen relevanten Stakeholdern. Durch die Stärkung der ämterübergreifenden Abstimmung sollen Planungs- und Genehmigungsverfahren für größere Wohnbauvorhaben optimiert werden. Dafür wird eine Wohnungsbaukonferenz und eine Wohnungsbaukoordination in der Stadtverwaltung eingerichtet.

Zudem bedarf die Umsetzung wohnungspolitischer Ziele ein Zusammenwirken zwischen der Verwaltung und der Legislative auf allen politischen Ebenen (Stadtrat, Landtag, Bundestag).

3. Realisierungs- / Zeithorizont

Bereits laufende Instrumente und Maßnahmen werden fortgeführt, neue Maßnahmen nach Beschluss der Vorlage begonnen. Vertiefende Festsetzungen dieser Instrumente und Maßnahmen werden dem Stadtrat in gesonderten Vorlagen zum Beschluss vorgelegt. Das *Wohnungspolitische Konzept – Fortschreibung 2023* wird 2029 evaluiert. Eine erneute Fortschreibung erfolgt 2030.

4. Finanzielle Auswirkungen

Zur Umsetzung der wohnungspolitischen Instrumente und stehen im Haushaltsjahr 2024 1.200.000,00 € im PSP-Element 1.100.52.2.0.01 (Wohnungsbauförderung), Innenauftrag 106452200001, Sachkonto 42711200 zur Verfügung. Die Mittel für die Haushaltsjahre 2025/26 und Folgejahre werden im Rahmen der jeweiligen Haushaltsplanverfahren angemeldet. Über die Mittel der o. g. Haushaltsstelle hinaus erfolgt eine Finanzierung von Maßnahmen seitens der Stadt Leipzig auch aus Haushalten der Fachämter. Über die Bereitstellung weiterer Finanzmittel für die Umsetzung kommunaler Instrumente und Maßnahmen ist in den Haushaltsplanungen zu entscheiden.

5. Auswirkungen auf den Stellenplan

keine

6. Bürgerbeteiligung

bereits erfolgt

geplant

nicht nötig

7. Besonderheiten

Die Fortschreibung des Wohnungspolitischen Konzepts steht in engem Zusammenhang mit der Fortschreibung der Eigentümerziele für die Leipziger Wohnungs- und Baugesellschaft (VII-DS-07818), da der Umgang mit dem kommunalen Wohnungsbestand eine zentrale Rolle bei der kommunalen Wohnraumversorgung einnimmt.

8. Folgen bei Nichtbeschluss

Ohne den Beschluss des Wohnungspolitischen Konzepts erfolgt keine Anpassung der Leilinen, Ziele sowie Instrumente und Maßnahmen an die aktuellen Rahmenbedingungen und wohnungspolitische Erfordernisse. Damit verliert die Stadt ihre wesentlichen Einflussmöglichkeiten auf die Wohnungsmarktentwicklung. Die Folge können eine weitere Anspannung des Wohnungsmarktes und die Zunahme unversorgter Haushalte sein.

Anlage/n

1 Anlage 1 Wohnungspolitisches Konzept - Fortschreibung 2023 - Stand 2024-03-15 (öffentlich)

2 Anlage 2 Umsetzungsbericht 2015-2023 - Stand 2023-12-06 (öffentlich)

Stadt Leipzig
Dezernat Stadtentwicklung und Bau

Stadtplanungsamt
Amt für Wohnungsbau und Stadterneuerung

Wohnungspolitisches Konzept der Stadt Leipzig – Fortschreibung 2023

(Stand: 14.03.2024)

Impressum

Herausgeber:	Stadt Leipzig Der Oberbürgermeister Dezernat Stadtentwicklung und Bau
Verantwortlich:	Stadtplanungsamt (SPA) Dr. Brigitta Ziegenbein, Amtsleiterin Stefanie Komm, Abteilungsleiterin Stadtentwicklung
Bearbeitung:	Susanne Kranepuhl
Verantwortlich:	Amt für Wohnungsbau und Stadterneuerung (AWS) Heike Will, amt. Amtsleiterin Jana Naerlich, amt. Abteilungsleiterin Wohnungsbau
Bearbeitung:	Dr. Oliver Koczy
Fachliche Begleitung:	Quaestio - Forschung & Beratung GmbH, Bonn
Verantwortlich:	Bernhard Faller
Redaktionsschluss	14.03.2024

Vorwort

(max. 1 Seite, 2700 Zeichen m. Leerzeichen) Unterschrift / Foto Dienberg

Inhaltsverzeichnis

1	Einführung	5
1.1	Schwerpunkt Bezahlbares Wohnen	6
1.2	Das Wohnungspolitische Konzept.....	9
1.3	Ableitung aus dem Integrierten Stadtentwicklungskonzept Leipzig 2030 (INSEK).....	9
1.4	Fortschreibungsprozess.....	10
1.5	Einbeziehung von Politik und Fachöffentlichkeit.....	11
2	Rahmenbedingungen der Leipziger Wohnungspolitik.....	12
2.1	Allgemeine Trends der Bevölkerungsentwicklung und ihre Ausprägung in Leipzig....	12
2.2	Wohnungsmarkt in Leipzig	19
2.3	Energie- und Klimaschutzpolitik im Wohngebäudesektor in Leipzig	23
2.4	Umsetzungsbericht WoPoKo 2015 – 2023.....	29
3	Zwischenfazit	38
3.1	Wandel des Leipziger Wohnungsmarktes	38
3.2	Leipzig wächst, neuer Wohnraum muss geschaffen werden	38
3.3	Fokus auf besondere nachgefragte Segmente und Versorgung von Haushalten mit geringem Einkommen und Menschen mit Marktzugangsschwierigkeiten.....	39
3.4	Bezahlbarkeit muss im Bestand erhalten werden.....	40
3.5	Wohnungsbau als wichtiger Baustein für den Klimaschutz und die nachhaltige Entwicklung der Stadt.....	41
4	Leitlinien und Ziele	42
4.1	Leitlinie 1 – Das Wohnraumangebot soll bedarfsgerecht erweitert werden.....	43
4.2	Leitlinie 2 – Zielgruppen mit besonderem Bedarf sollen unterstützt werden.	46
4.3	Leitlinie 3 – Die Bezahlbarkeit des Wohnens im Bestand soll erhalten werden.	48
4.4	Leitlinie 4 – Wohnquartiere sollen klimagerecht entwickelt werden.	50
5	Instrumente und Maßnahmen	52
5.1	Kommunales Handlungsprogramm.....	52
5.2	Rechtsverordnungen und Gesetzgebungen des Bundes und des Freistaates Sachsen	81
6	Umsetzungsstrategie	86
6.1	Umsetzung in der kommunalen Verwaltung	86
6.2	Wohnungsbaukonferenz und Wohnungsbaukoordination	87
6.3	Integrierte Stadt(teil)entwicklung	88
6.4	Kommunikation, Vernetzung und Kooperation mit wohnungswirtschaftlichen und zivilgesellschaftlichen Akteuren	89
6.5	Einwirken auf Gesetzgebung von Bund und Land.....	90
6.6	Finanzierung und Fördermittel	90
6.7	Berichtswesen, Evaluation und Fortschreibung.....	91
7	Verzeichnisse.....	93
7.1	Abbildungsverzeichnis	93
7.2	Tabellenverzeichnis	93
7.3	Abkürzungsverzeichnis	93

1 Einführung

Seit über 20 Jahren wächst Leipzig und hat die Zeiten der Schrumpfung längst hinter sich gelassen. So nahm die Bevölkerung seit der letzten Fortschreibung des Wohnungspolitischen Konzepts im Jahr 2015 um fast 57.000 Einwohner/-innen bzw. 10 % zu. Ende 2022 lebten etwa 625.000 Einwohner/-innen in Leipzig, womit die Stadt weiterhin den Titel der am schnellsten wachsenden Großstadt Deutschlands hält.

Während die dynamische Entwicklung 2015 mit dieser Intensität noch nicht absehbar war und vor allem auf die günstigen Rahmenbedingungen, wie das große Wohnraum- und Flächenangebot zu niedrigen Preisen zurückzuführen war, hat sich die positive Entwicklung inzwischen verstetigt und konsolidiert. Dies erfolgte trotz eines zunehmenden Wandels des Wohnungsmarktes und großer gesellschaftlicher Unsicherheiten: So wuchs die Leipziger Bevölkerung, entgegen dem Trend in den Großstädten, auch während der Corona-Pandemie und noch einmal überdurchschnittlich nach Ausbruch des russischen Angriffskriegs gegen die Ukraine 2022 durch den starken Zuzug Geflüchteter. Doch auch über diese unvorhersehbaren Ereignisse hinaus geht die Bevölkerungsvorausschätzung 2023 der Stadt Leipzig davon aus, dass das Wachstum weiter anhalten wird. In der Hauptvariante wird für 2030 eine Einwohnerzahl von 639.100 und eine Fortführung dieses Trends bis 2040 prognostiziert.

Bislang konnten sich neue Bewohner/-innen in Leipzig aufgrund der großen Potenziale meist selbst mit adäquatem Wohnraum versorgen: So vollzog sich seit 2015 etwa zwei Drittel des Haushaltewachstums innerhalb des Leipziger Wohnungsbestandes, womit Leerstände kontinuierlich abgebaut wurden. Dementsprechend war trotz der hohen Nachfrage nur eine vergleichbar geringe Neubautätigkeit nötig. Diese wurde vor allem in Baulücken – und damit vorwiegend im Innen- und kaum im Außenbereich – realisiert.

Diese Situation hat sich allerdings in den vergangenen Jahren stark geändert: Die Wohnraumreserven sind inzwischen zum großen Teil abgeschmolzen, was zu einer zunehmenden Anspannung des Wohnungsmarktes geführt hat: 2018 wurde durch den Freistaat Sachsen für Leipzig erstmals ein angespannter Wohnungsmarkt im Zuge der Absenkung der Kappungsgrenze (gem. § 558 BGB) festgestellt und durch die Verlängerung der Regelung 2020 sowie die Einführung der Mietpreisbremse (gem. § 556d BGB) 2022 bestätigt.¹ Auch wenn bei der Anspannung große Unterschiede zwischen den einzelnen Ortsteilen bestehen, gelten die Regelungen stadtweit.

Die zunehmende Anspannung des Leipziger Wohnungsmarktes zeigt sich u. a. in steigenden Miet- und Immobilienpreisen, einem sinkenden Angebot – insbesondere im niedrigen Preissegment – überdurchschnittlichen Mietbelastungsquoten bei Haushalten mit geringem Einkommen und einer deutlich gestiegenen Anzahl unversorgter Haushalte, die auf dem freien Markt keinen adäquaten Wohnraum mehr finden. Kleinräumlich nimmt dabei die Polarisierung zwischen den Ortsteilen und die Ausdifferenzierung von Teilmärkten zu: Während in begehrten innerstädtischen Quartieren kaum noch Wohnraum im bezahlbaren Segment zu finden ist, konzentrieren sich die noch vorhandenen Leerstände und preisgünstigen Angebote (innerhalb der Angemessenheitsgrenzen der Kosten der Unterkunft – KdU) insbesondere in Großwohnsiedlungen am Stadtrand. Weiterhin lassen sich zunehmend Suburbanisierungsprozesse ins Leipziger Umland feststellen: Insbesondere junge Familien ziehen in Einfamilienhäuser in den

¹ Bis heute wurde Leipzig durch den Freistaat Sachsen nicht als Gebiet mit einem angespannten Wohnungsmarkt (gem. § 201a BauGB) bestimmt, obwohl die dafür zugrunde gelegten Indikatoren der Wohnungsmarktbeobachtung (Mietsteigerungen, durchschnittliche Mietbelastung, Bevölkerungswachstum und Leerstand vgl. <https://www.bauen-wohnen.sachsen.de/wohnungsmarktbeobachtung-daten-fakten-strukturen-4426.html> (abgerufen am 07.11.2023)) identisch zu den bestätigten Indikatoren der reduzierten Kappungsgrenze und der Mietpreisbremse sind.

angrenzenden Landkreisen, da bei dieser Wohnform in Leipzig ein besonders geringes Angebot bei hoher Nachfrage herrscht. Für Menschen mit Mobilitätseinschränkungen steht nicht genügend barrierefreier Wohnraum zur Verfügung – insbesondere im preiswerten Wohnraumsegment. Mit Blick auf eine alternde Stadtgesellschaft besteht hier Handlungsbedarf.

Mit der Fortschreibung des Wohnungspolitischen Konzepts 2023 stellt sich die Stadt Leipzig diesen Herausforderungen auf dem Wohnungsmarkt. Die Leitlinien, Ziele sowie Instrumente und Maßnahmen werden weiterentwickelt und den veränderten Rahmenbedingungen auf dem Wohnungsmarkt angepasst. So soll auch unter den Bedingungen eines angespannten Wohnungsmarktes für alle Leipzigerinnen und Leipziger in allen Stadtgebieten nachfragegerechter und bezahlbarer Wohnraum erhalten und geschaffen werden. Dies schließt auch die Stärkung des selbstgenutzten und des gemeinschaftlichen Wohneigentums mit ein. Ein besonderer Fokus liegt im Ausbau des Wohnraumangebots für Menschen mit niedrigen und mittleren Einkommen sowie mit Marktzugangsschwierigkeiten oder besonderen Bedarfen. Die Umsetzung der wohnungspolitischen Zielstellungen kann dabei nur in Kooperation zwischen Verwaltung, Politik, Wohnungswirtschaft und Zivilgesellschaft gelingen.

Im Neubau zielen die wohnungspolitischen Maßnahmen darauf ab, das Wohnungsangebot qualitativ und quantitativ zu erweitern und vor allem die Bedarfe zu decken, die auf dem Wohnungsmarkt besonders selten angeboten werden (z. B. Wohnraum für Menschen mit Behinderung oder für große Familien). Bei der Entwicklung des Bestands erfordern Klimaschutz und Klimaanpassung sowie die Energiewende maßgebliche Investitionen in den Gebäudesektor. Um den CO₂ Ausstoß und die Energiekosten zu senken, muss die energetische Sanierung des Gebäudebestands und der Austausch fossiler Heizungssysteme vorangetrieben werden. Dies betrifft auch Gebäude, die bereits in den 1990er Jahren modernisiert wurden und aktuell vor der „zweiten Sanierungswelle“ stehen.

Diese Maßnahmen in Neubau und Bestand erfordern in den kommenden Jahren erhebliche Investitionen. Gleichzeitig erschweren die aktuellen Rahmenbedingungen im Bausektor mit hohen Baukosten und -zinsen die Umsetzung von Bauprojekten. Die zentrale Herausforderung in der Wohnungspolitik besteht daher in der Wirtschaftlichkeit von Bauprojekten, bei gleichzeitiger Schaffung und dem Erhalt von bezahlbarem und preisgünstigem Wohnraum.

1.1 Schwerpunkt Bezahlbares Wohnen

Der Schwerpunkt der Leipziger Wohnungspolitik liegt auf der Schaffung und dem Erhalt von bezahlbarem Wohnraum und damit auf einem Marktsegment, das sich, abhängig vom verfügbaren Haushaltseinkommen, als relative Größe bemisst. Da der Begriff keiner allgemeingültigen Definition unterliegt, wird die Bezahlbarkeit des Wohnens für das Wohnungspolitische Konzept der Stadt Leipzig im Folgenden bestimmt:

Sofern Haushalte ein Einkommen beziehen, wird die Bezahlbarkeit des Wohnens in der Regel über die Mietbelastungsquote ermittelt. D. h. die Bezahlbarkeit orientiert sich an der individuellen Leistbarkeit einer Wohnung für den einzelnen Haushalt. Die Friedrich-Ebert-Stiftung ermittelt die Bezahlbarkeit anhand des Potsdamer Ansatzes: *„Die Bezahlbarkeit ist gefährdet, wenn nach Abzug der Warmmiete ein definierter absoluter Mindestbetrag als monatliches Haushaltsbudget für die Lebensführung verbleibt“*.² D. h., nach Abzug der Bruttowarmmiete muss das restliche Haushaltsbudget ausreichen, um alle Kosten der Lebensführung zu decken. Dieser Wert variiert individuell. Als Richtwert gehen die Sozialwissenschaften – insbesondere bei

² Vgl. <https://www.fes.de/kommunalakademie/bezahlbarer-wohnraum/was-bedeutet-bezahlbar> (abgerufen am 07.11.2023).

niedrigen und mittleren Einkommen – davon aus, dass die Bezahlbarkeit des Wohnens gefährdet ist, sofern Haushalte mehr als ein Drittel ihres Nettoeinkommens für die Bruttowarmmiete aufbringen müssen.

Im Wohnungspolitischen Konzept wird über diese relative Größe hinaus in drei Segmente des bezahlbaren Wohnraums unterschieden, die Auswirkungen auf die Förderfähigkeit bzw. die Angemessenheit von Wohnraum haben:

- preisgünstiger Wohnraum im KdU-Segment,
- sozialer Wohnraum (1. Förderweg) und
- preisgedämpfter Wohnraum (2. Förderweg).

1.1.1 Preisgünstiger Wohnraum im KdU-Segment

Unter preisgünstigem Mietwohnraum sind Wohneinheiten zu verstehen, deren Bruttokaltmiete innerhalb der Richtwerte für die Kosten der Unterkunft (KdU) liegen. Diese Werte definieren die Angemessenheitsgrenze von Wohnraum für Haushalte, die Leistungen nach dem SGB II, SGB XII oder Asylbewerberleistungsgesetz beziehen.

Die Herleitung der Richtwerte erfolgt durch das Sozialamt gemäß dem sogenannten Schlüssigen Konzept (akt. Fassung: VII-lfo-02771-DS-01, Anlage 1) und wird auf Grundlage der Datenerhebung für den Leipziger Mietspiegel regelmäßig fortgeschrieben. Die aktuellen Werte wurden zum 01.10.2022 durch Fortschreibung anhand des Preisindex (VII-DS-07499-lfo-01) ermittelt. Die Angemessenheitsgrenzen beziehen sich auf die Bruttokaltmiete bzw. die Nichtprüfungsgrenze der Heizkosten für eine gesamte Wohnung und nicht auf einen Mietpreis pro Quadratmeter (vgl. Tab. 1). Daher kann der angemessene Mietpreis pro Quadratmeter Wohnfläche in diesem Segment variieren. Bei mietpreis- und belegungsgebundenen Wohnungen liegt die Untergrenze für preisgünstigen Wohnraum bei 5 % unterhalb des KdU-Satzes, da niedrigere Mieten nicht förderfähig sind.

Haushalt	Richtwert für die Bruttowarmmiete	davon Bruttokaltmiete	davon Nichtprüfungsgrenze Heizkosten
1 Person	401,63 €	345,79 €	55,84 €
2 Personen	524,46 €	450,00 €	74,46 €
3 Personen	679,71 €	586,63 €	93,08 €
4 Personen	776,93 €	671,44 €	105,49 €
5 Personen	871,44 €	753,54 €	117,90 €
Je weitere Person	+ 91,75 €	+ 79,33 €	+ 12,42 €

Tab. 1: Kosten der Unterkunft und Heizung; Richtwerte für Leistungsberechtigte nach dem SGB II und SGB XII

1.1.2 Sozialer Wohnraum (1. Förderweg)

Unter sozialem Wohnraum werden Wohnungen verstanden, die im Sinne der Sozialen Wohnraumförderung des Freistaats Sachsen (Förderrichtlinie gebundener Mietwohnraum – FRL gMW) förderfähig sind. Für dieses Marktsegment ist, aufgegliedert nach Haushaltsgrößen, ein Richtwert für die angemessene Wohnfläche (gem. FRL gMW, IV, Ziff. 1a) sowie eine Einkommensobergrenze (gemäß Sächsische Einkommensgrenzen-Verordnung, § 1)³ zu beachten.

³ Die Einkommensgrenzen gelten für die Erteilung eines Wohnberechtigungsscheins (WBS) und damit für das Anrecht auf die Anmietung einer mietpreis- und belegungsgebundenen Wohnung. Dabei handelt es sich um Höchstgrenzen. D. h., es ist nicht davon auszugehen, dass allen WBS-berechtigten Haushalten – und insbesondere denen mit vier und mehr Personen – ein Nettohaushaltseinkommen, gem. der Obergrenze, zur Verfügung steht.

Für den ersten Förderweg liegt die Anfangsmiete im Jahr 2024 bei 6,50 €/m². Entsprechend der Rahmenbedingungen und Regelungen der FRL gMW wird die Anfangsmiete angepasst.

Mithilfe zusätzlicher kommunaler Wohnungsbaufördermittel wird für einen Teil der geförderten Wohnungen die Anfangsmiete auf KdU-Niveau abgesenkt und gilt damit auch als preisgünstiger Wohnraum.

1.1.3 Preisgedämpfter Wohnraum (2. Förderweg)

Neben dem Marktsegment für Haushalte mit niedrigem Einkommen (1. Förderweg) soll auch das Wohnraumangebot für Menschen mit mittleren Einkommen, als preisgedämpfter Wohnraum (2. Förderweg), ausgebaut werden. Auch für diese Bevölkerungsgruppen ist es inzwischen schwer, insbesondere bei familiengerechten Wohnungen und in einzelnen Stadtteilen, sich adäquat mit Wohnraum zu versorgen.

Damit die Miete bei allen Haushaltsgrößen die Mietbelastungsquote von 33 % nicht überschreitet, darf die Nettokaltmiete im preisgedämpften Mietwohnungssegment einen Wert von 9,04 €/m² nicht überschreiten. Der Freistaat Sachsen hat angekündigt, die FRL gebundener Mietwohnraum ab dem Jahr 2024 um einen zweiten Förderweg zu ergänzen. Sobald diese Novellierung der Förderrichtlinie rechtskräftig ist, wird die geförderte Anfangsmiete für den zweiten Förderweg der Sozialen Wohnraumförderung für Neubauten in Leipzig auf ca. 9,00 €/m² festgelegt. Damit liegt sie für alle Haushaltsgrößen innerhalb der Grenze der Leistbarkeit.

1.1.4 Berechtigte Haushalte innerhalb der Einkommensobergrenzen

Die Daten der Kommunalen Bürgerumfrage 2021 (KBU) zeigen, dass ein großer Anteil der Leipziger Bevölkerung über weniger Einkommen als in den dargestellten Einkommensgrenzen verfügt und damit berechtigt wäre, eine Wohnung in den angegebenen Wohnungsmarktsegmenten anzumieten.⁴ Für preisgünstigen und sozialen Wohnraum sind insbesondere 1-Personen-Haushalte berechtigt, beim preisgedämpften Wohnraum liegt der Anteil der berechtigten Haushalte niedriger, allerdings lässt sich auch hier ein Bedarf nachweisen.

	Preisgünstiger Wohnraum	Sozialer Wohnraum	Preisgedämpfter Wohnraum
1 Person	42 %		16 %
2 Personen	23 %		18 %
3 Personen	27 %		18 %
4 Personen	28 %		11 %

Tab. 2: Anteil der Leipziger Bevölkerung, innerhalb der Einkommensgrenzen (gem. KBU 2021)

⁴ In der Kommunalen Bürgerumfrage werden nur die Werte für 1 bis 4-Personen-Haushalte erhoben. Für 5-Personen Haushalte liegen keine gesonderten Daten vor.

1.2 Das Wohnungspolitische Konzept

Bereits seit den 1990er Jahren hat sich die Stadt Leipzig den Herausforderungen des Wohnungsmarktes und der Wohnungspolitik konzeptionell gestellt. Ein erstes Wohnungspolitisches Konzept (WoPoKo) wurde 1994 vom Stadtrat beschlossen; seitdem wird es regelmäßig evaluiert, weiterentwickelt und fortgeschrieben und somit die Handlungsstrategie der Verwaltung stets an veränderte politische Ziele, Rahmenbedingungen und Entwicklungen angepasst. Das Wohnungspolitische Konzept der Stadt Leipzig definiert regelmäßig die Ziele der Leipziger Wohnungspolitik, regelt den Einsatz von wohnungspolitischen Instrumenten und nimmt eine Positionierung zur Landes- und Bundespolitik vor.

Bei der vorliegenden Konzeption handelt es sich um eine Fortschreibung. Es baut auf den Erfahrungen und Erkenntnissen des vorherigen Wohnungspolitischen Konzepts von 2015 (VI-DS-1475-NF-02) bzw. 2018 (VI-DS-05276) auf, passt diese an veränderte Rahmenbedingungen an und erweitert sie um neue Aspekte. Darüber hinaus bezieht es sich auf die Vorhabenziele und Meilensteine des Handlungsfelds „Bezahlbares Wohnen – Schaffen und Erhalten“ des Arbeitsprogramms Leipzig 2023 des Oberbürgermeisters (Fortschreibung 2022).

Methodisch werden mit dem WoPoKo die Herausforderungen der Leipziger Wohnungsmarktentwicklung ermittelt und strategisch eingeordnet. Die dafür notwendige Analyse greift auf die Beobachtung des Wohnungsmarktes, gesellschaftliche und demografische Entwicklungen, (veränderte) gesetzliche Rahmenbedingungen sowie Controlling und Evaluierung der kommunalen Verwaltungspraxis seit 2015 zurück. Darüber hinaus werden neue Ansätze aus anderen Städten betrachtet, bewertet und ggf. auf die Leipziger Praxis übertragen. Mit dem WoPoKo wird die strategische Ebene mit der instrumentellen bzw. projektbezogenen Umsetzungsebene verknüpft. Darüber hinaus hängt die Umsetzung maßgeblich von landes- und bundespolitischen Entscheidungen hinsichtlich Gesetzgebung und Förderung ab.

Das Wohnungspolitische Konzept ist als Selbstbindungsbeschluss der Ratsversammlung handlungsleitend für die Stadtverwaltung. Allerdings kann die Umsetzung nur im Zusammenspiel aller beteiligten Akteure aus Verwaltung, Politik, Wohnungswirtschaft und Zivilgesellschaft erfolgen. Daher bietet es auch einen Handlungsrahmen für weitere Kooperationen, denn die Stadt möchte mit *allen* Wohnungsmarktakteuren, die Verantwortung für die Stadtgesellschaft übernehmen und sich an der Umsetzung der in den Leitlinien formulierten Zielsetzungen beteiligen wollen, zusammenarbeiten. Einen Schwerpunkt dieser kooperativen Praxis bildet das Bündnis für bezahlbares Wohnen der Stadt Leipzig.

1.3 Ableitung aus dem Integrierten Stadtentwicklungskonzept Leipzig 2030 (INSEK)

Das Wohnungspolitische Konzept bezieht sich auf das Integrierte Stadtentwicklungskonzept Leipzig 2030 (INSEK). Dies wurde 2018 von der Ratsversammlung beschlossen (VI-DS-04159-NF-01) und bildet den übergeordneten strategischen Rahmen für die Leipziger Stadtentwicklungspolitik. Die Zielstellungen für das Handlungsfeld Wohnen werden im Fachkonzept Wohnen des INSEKs behandelt. Hier wird eine räumliche Handlungsstrategie dargestellt, indem entsprechend den unterschiedlichen Ausgangssituationen Gebietstypen definiert und für diese Handlungsansätze sowie der Einsatz wohnungspolitischer Instrumente und Maßnahmen festgelegt werden. Mit der vorliegenden WoPoKo-Fortschreibung wird eine Detaillierung dieser INSEK-Ziele vorgenommen. Analog zu dieser inhaltlichen Bezugnahme wird auch das Wohnungspolitische Konzept kleinräumig in Form weiterer Planwerke, Konzeptionen oder Stadtentwicklungspläne zu einzelnen Handlungsfeldern und Instrumenten weiterentwickelt. Diese bilden eine Vertiefung und ausführliche Ausarbeitung einzelner wohnungspolitischer Instrumente

unter dem Dach der städtischen Zielsetzungen. Aufgrund der großen Flächenbedarfe unterschiedlicher Nutzungen, die aufgrund begrenzter Flächenverfügbarkeiten in Konkurrenz zueinanderstehen, sind die konkreten Nutzungen grundstücksspezifisch abzuwägen. Dabei ist auch die Stapelung von Funktionen in einem Baukörper zu prüfen.

1.4 Fortschreibungsprozess

Mit dem Ratsbeschluss „Wohnungspolitisches Konzept jetzt fortschreiben!“ (VII-A-01914, vom 24.02.2021) wurde formal eine erneute Fortschreibung des Wohnungspolitischen Konzepts eingeleitet. Fachlich begründet wird die Notwendigkeit einer Fortschreibung mit den aktuellen Entwicklungen auf dem Leipziger Wohnungsmarkt, mit veränderten gesetzlichen Rahmenbedingungen auf Bundes- und Landesebene (z. B. Baulandmobilisierungsgesetz) sowie veränderter Zielstellungen auf kommunaler Ebene (z. B. klima- und energiepolitische Ziele).

Darüber hinaus wurden seit den letzten WoPoKo-Beschlüssen weitere Ratsbeschlüsse mit wohnungspolitischer Zielsetzung gefasst:

- Nutzbarmachung von BIMA-Grundstücken (VII-A-00397)
- Wohnungstauschplattform (VII-A-00680)
- Modellprojekt Housing First (VII-DS-01659)
- Mietpreisbremse (VII-A-01905)
- Aktivierung von Leerständen durch Umsetzung von Modernisierungs- und Instandsetzungsgeboten (VII-A-01857-ÄA-03)

Neben den im Wohnungspolitischen Konzept sowie durch weitere Ratsbeschlüsse verankerten Instrumenten und Maßnahmen benennt der Ratsbeschluss VII-A-01914 folgende konkrete Instrumente und Themen, mit denen sich im Zuge der Konzeptfortschreibung auseinanderzusetzen ist:

- Soziale Wohnungsbauförderung
- Mietpreisbremse
- Zweckentfremdungssatzung
- Instandsetzungs- und Modernisierungsgebot
- Soziale Erhaltungssatzungen
- Leipziger Housing First
- Kooperative Baulandentwicklung
- Erhaltung und Schaffung von Wohnungen in Höhe der Kosten der Unterkunft
- Unterstützung der Wohneigentumsbildung für junge Familien
- weiterer Ausbau der Bauberatung für eine Beschleunigung der Genehmigungsverfahren
- Aufwertung der Großwohnsiedlungen zur besseren Verteilung der Wohnungsnachfrage in allen Leipziger Quartieren

Das Vorgehen im Fortschreibungsprozess wurde innerhalb der Leipziger Stadtverwaltung mit einer Auftaktvorlage festgelegt (VII-Ifo-04893). Diese wurde von der Dienstberatung des Oberbürgermeisters bestätigt. Auf dieser Grundlage begann 2021 der Fortschreibungsprozess und parallel die Evaluierung der Umsetzung des Wohnungspolitischen Konzepts 2015-2022. In diesen Prozess waren vielfältige Ämter, Dezernate und Referate der Stadt Leipzig involviert. Hervorzuheben sind hier die Fachämter, die in der verwaltungsinternen Arbeitsgruppe (AG) Wohnen vertreten sind: Das Stadtplanungsamt und das Amt für Wohnungsbau und Stadterneuerung, die die gemeinsame Federführung haben, sowie das Sozialamt, das Liegenschaftsamt und das Amt für Bauordnung und Denkmalpflege.

Für die fachliche Begleitung der WoPoKo-Fortschreibung wurde im Januar 2022 das Büro Quaestio – Forschung und Beratung GmbH aus Bonn beauftragt. Das Büro unterstützte die

Stadt Leipzig bei der inhaltlichen Analyse und Weiterentwicklung des Konzepts sowie der Durchführung inhaltlicher Workshops mit unterschiedlichen Akteursgruppen (z. B. Fachämter der Verwaltung, Wohnungswirtschaft, Verbände oder Mieter/-inneninitiativen). Zudem brachte das Büro einen großen Erfahrungsschatz und neue Impulse aus der Beratung anderer deutscher Großstädte in den Fortschreibungsprozess ein.

1.5 Einbeziehung von Politik und Fachöffentlichkeit

Die inhaltliche Analyse der umgesetzten Maßnahmen des Wohnungspolitischen Konzepts (2015 – 2023) sowie die Weiterentwicklung der Zielstellungen, Leitlinien und Instrumente erfolgte im engen Austausch der beteiligten Ämter der Leipziger Stadtverwaltung. Dafür fanden 2021 bis 2023 verschiedene Workshops als Präsenz- oder Onlineveranstaltungen statt. Verwaltungsintern fanden insgesamt fünf Workshops der AG Wohnen sowie eine Veranstaltung mit weiteren Vertreter/-innen der Leipziger Stadtverwaltung im April 2022 statt. Darüber hinaus war der Geschäftsbereich des Oberbürgermeisters, das Dezernat Stadtentwicklung und Bau sowie die Leipziger Wohnungs- und Baugesellschaft mbH (LWB) in den Fortschreibungsprozess eingebunden.

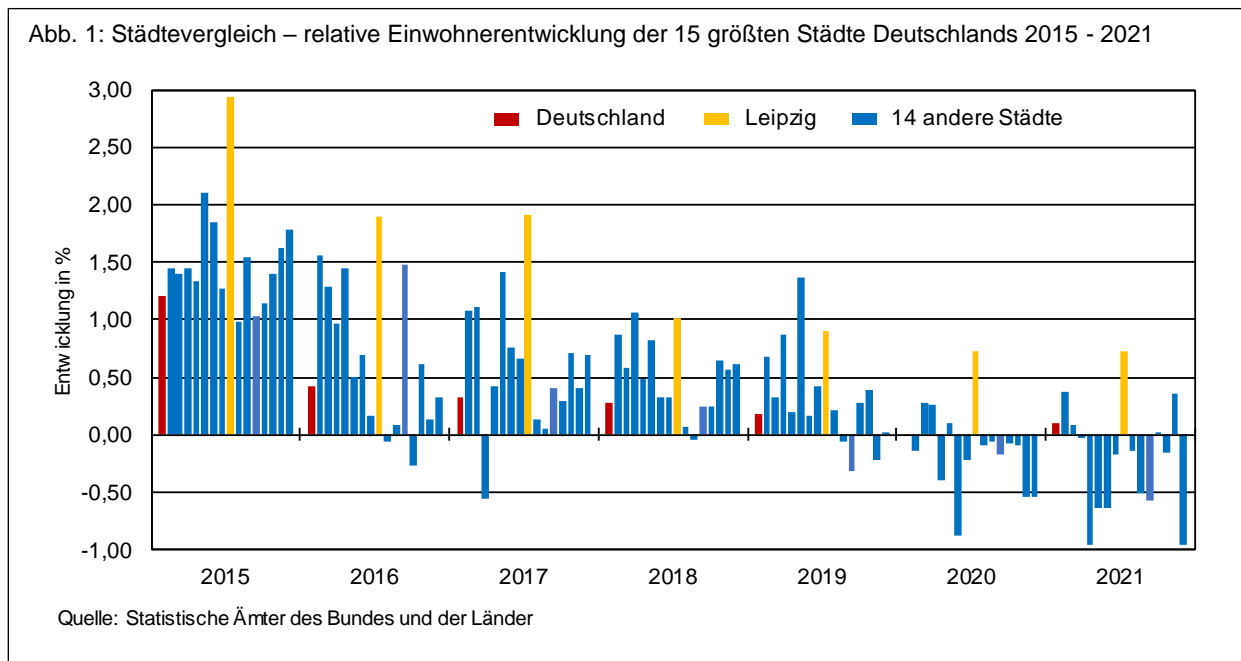
Um mit externen Akteuren in Dialog zu treten, wurde im September 2022 im Festsaal des Neuen Rathauses ein Experten- und Akteursworkshop mit Vertreter/-innen der Verwaltung, der Kommunalpolitik, der Wohnungswirtschaft, der Sozialwirtschaft, von zivilgesellschaftlichen Initiativen sowie von Verbänden durchgeführt. Darüber hinaus wurden Vertreter/-innen der Sächsischen Aufbaubank (SAB) sowie der Verwaltung der Stadt Halle (Saale) eingeladen. Das Ergebnis dieser Beteiligungsveranstaltung wurde in der vorliegenden Fortschreibung des Wohnungspolitischen Konzepts berücksichtigt. An der nichtöffentlichen Fachveranstaltung beteiligten sich über 70 Personen.

2 Rahmenbedingungen der Leipziger Wohnungspolitik

2.1 Allgemeine Trends der Bevölkerungsentwicklung und ihre Ausprägung in Leipzig

2.1.1 Wachstum der Städte und Regionen und Bevölkerungsentwicklung in Leipzig

Über viele Jahre war die Bevölkerungsentwicklung der überwiegenden Zahl der größten deutschen Städte durch stetes Wachstum geprägt. Dieses Wachstum beruhte in erster Linie auf Wanderungsgewinnen gegenüber dem Ausland sowie überregionalen Herkunftsgebieten innerhalb Deutschlands. Bis 2021 hat sich das jährliche Bevölkerungswachstum in den großen Städten Deutschlands deutlich abgeschwächt bzw. sich in einen Bevölkerungsrückgang verkehrt. Dabei spielen mehrere Prozesse bzw. Ursachen zusammen, u. a.: ein kurzfristiger Rückgang der Auslandszuwanderung im Zuge der Corona-Pandemie, ein Rückgang der innerdeutschen Zuwanderung aufgrund der geringeren Besetzung von wanderungsstarken jungen Altersjahrgängen und zunehmende Suburbanisierungsprozesse.



Die Einwohnerentwicklung Leipzigs ist im Grundsatz dem beschriebenen gesamtdeutschen Entwicklungstrend gefolgt. So wurde in Leipzig im Zeitraum 2015 - 2022 ein Bevölkerungswachstum von insgesamt 72.818 Einwohner/-innen, bzw. 13,2 % registriert. Nach dem Höchststand des Einwohnerwachstums im Jahr 2015 (+2,9 %) reduzierte sich das jährliche Einwohnerwachstum auf +0,7 % im Jahr 2021. Allerdings liegt das damit erreichte Niveau weiterhin im deutlich positiven Bereich. Damit weist Leipzig im Kreise der 15 größten deutschen Städte 2020 und 2021 das höchste Einwohnerwachstum auf (vgl. Abb. 1). Im Jahr 2022 entwickelte sich die Bevölkerung Leipzigs mit einem Zuwachs von 14.820 Menschen wieder sehr dynamisch. Zum 31.12.2022 betrug die Einwohnerzahl 624.689, was einem Zuwachs von 2,4 % zum Vorjahr entspricht.

2.1.2 Demografischer Wandel und Veränderung der Bevölkerungs- und Haushaltstruktur

Unter dem Begriff „Demografischer Wandel“ werden verschiedene, die gesamte Gesellschaft betreffende, demographische Prozesse zusammengefasst, die sich in der Veränderung der

Bevölkerungs- und Haushaltestrukturen niederschlagen: Sinkende Geburtenzahlen, das Ansteigen der Lebenserwartung und die damit verbundene Alterung der Gesellschaft, die wachsende ethnische Vielfalt durch Migration sowie anhaltende Haushaltsverkleinerungsprozesse. Diese Prozesse finden parallel zueinander statt, überlagern sich und sind regional sowie kleinräumig unterschiedlich ausgeprägt. Insgesamt führen sie in quantitativer und qualitativer Hinsicht zu einem Wandel der Wohnraumnachfrage.

Nach Jahren des Geburtenanstiegs auf 6.976 im Jahr 2017 ist die Zahl der Geburten in Leipzig seither wieder rückläufig. 2022 wurden 5.862 Geburten gezählt. Der Wert ist auf einen deutlichen Rückgang der Geburtenziffer zurückzuführen: wurden 2017 noch 1,45 Kinder je Frau im gebärfähigen Alter geboren, waren es 2021 nur 1,27 Kinder je Frau. Hauptursache hierfür ist die Verschiebung von Geburten in ein höheres Alter der Mutter; so stieg das Durchschnittsalter der Mütter bei der Geburt zwischen 2016 und 2021 von 30,9 Jahre auf 31,7 Jahre.⁵

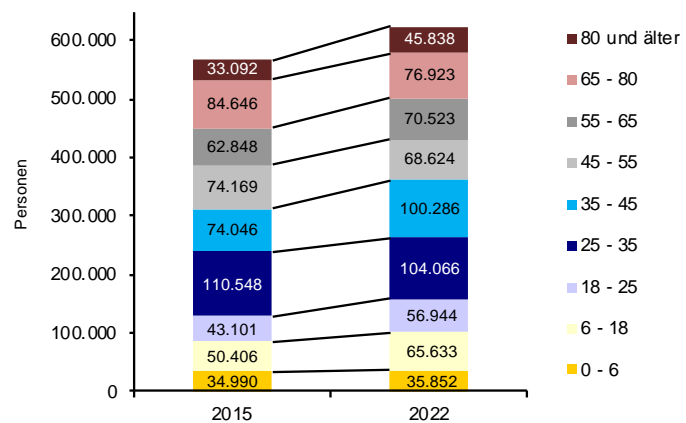
Parallel hat sich die Lebenserwartung in Sachsen seit der Jahrtausendwende für Männer von 74,8 auf 77,4 Jahre und für Frauen von 81,2 auf 83,6 Jahre erhöht.⁶ Seit 2020 ist die Zahl der Sterbefälle in Leipzig wieder gestiegen und erreichte 2022 mit 7.106 einen neuen Höchstwert.

Das Durchschnittsalter der Leipziger Bevölkerung liegt, gemäß den Daten des Einwohnermelderegisters, Ende 2022 bei 42,1 Jahren.⁷

Das Bevölkerungswachstum Leipzigs ist – wie die Entwicklung in vielen Städten – in erster Linie auf das Wanderungsgeschehen zurückzuführen. 2021 wurde ein Wanderungsgewinn von 4.049 Personen registriert. Das war der geringste Wanderungsgewinn seit 2007. Nichtsdestotrotz überwog der Wanderungsgewinn die negative natürliche Bevölkerungsentwicklung (-894 Personen). 2022 erreichte das Wanderungssaldo mit +16.399 Einwohner/-innen einen neuen Höchststand.

Die beschriebenen jüngeren Prozesse der natürlichen Bevölkerungsentwicklung und des Wanderungsgeschehens, aber auch die durch demographische Umbrüche geprägte Bevölkerungsentwicklung der Vergangenheit (z. B. Geburtenausfälle infolge des Zweiten Weltkriegs und der politischen Wende, Babyboom infolge des wirtschaftlichen Aufschwungs nach dem Zweiten Weltkrieg und familienpolitischer Maßnahmen der DDR, der Pilleknick oder die Abwanderung in den 1990er Jahren) beeinflussen die Altersstruktur der Leipziger Einwohnerschaft (vgl. Abb. 2).

Abb. 2: Einwohner nach Altersgruppen 2015 und 2022



⁵ Vgl. Stadt Leipzig: Statistischer Quartalsbericht IV/2021.

⁶ Vgl. Statistisches Landesamt Sachsen, Tab. 12621-001.

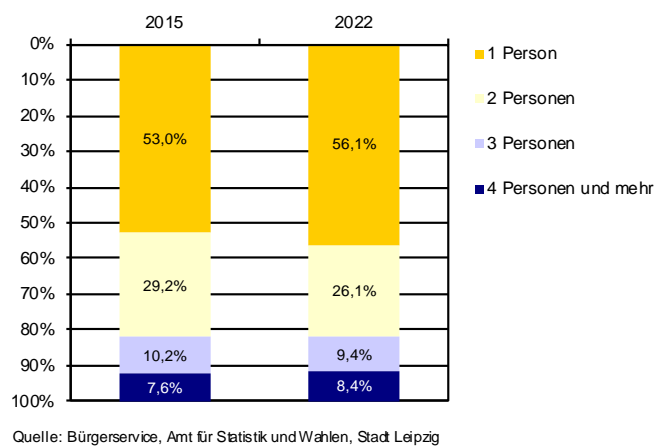
⁷ Beim Durchschnittsalter lassen sich allerdings große Unterschiede zwischen den innenstadtnahen und den randstädtischen Ortsteilen erkennen. Während 2021 die Ortsteile Neustadt-Neuschönefeld (34,9), Volkmarisdorf (34,1) und Lindenau (35,2) die jüngste Bevölkerung aufweisen, liegt der Altersdurchschnitt in Ortsteilen wie Grünau-Siedlung (54,8), Heiterblick (53,8) oder Schönefeld-Ost (50,9) deutlich über dem Durchschnitt.

Gegenüber 2015 waren Einwohnerzuwächse vor allem in den Altersgruppen 6 bis 18 Jahre, 18 bis 25 Jahre, 35 bis 45 Jahre, 55 bis 65 Jahre und bei den hochaltrigen Menschen ab 80 Jahre festzustellen. Einwohnerrückgänge wurden aufgrund von Wanderungsverlusten und sinkenden Geburtenzahlen bei den Unter-6-Jährigen registriert. Die Zahl der 25- bis unter 35-Jährigen und der 65- bis unter 80-Jährigen nahm v. a. aufgrund des Altersstruktureffekts (Geburtenausfälle nach der politischen Wende sowie des Zweiten Weltkriegs) ab.

Im Ergebnis der demografischen Entwicklung verändern sich Struktur und in der Folge die Anzahl der Haushalte – der wesentlichen Größe bei der Betrachtung der Wohnraumnachfrage. Dabei folgt die Entwicklung in Leipzig dem bundesweit zu beobachtenden Trend der weiteren durchschnittlichen Haushaltsverkleinerung. Die durchschnittliche Haushaltsgröße sinkt kontinuierlich – zwischen 2015 und 2022 nahm sie von 1,75 auf 1,73 Personen je Haushalt ab. Dies führt dazu, dass die Entwicklung der Zahl der Haushalte prozentual höher ist als die der Einwohnerentwicklung. So wuchs die Haushaltezahl 2021⁸ um 1,1 % auf 349.516 Haushalte; die Bevölkerungszahl wuchs im geringeren Umfang um 0,7 %.

Haupttreiber dieser Entwicklung ist die überdurchschnittliche Zunahme der Einpersonenhaushalte. Sie machten 2022 56,1 % aller Leipziger Haushalte aus; gegenüber 2015 ist dieser Anteil um 3,1 %-Punkte angewachsen (vgl. Abb. 3). Dabei spielen die Altersstrukturentwicklung, aber auch die Veränderung von Lebensstilen eine bedeutende Rolle: so steigt einerseits aufgrund unterschiedlicher Lebenserwartung die Zahl alleinlebender älterer Frauen, andererseits bilden v. a. jüngere Haushalte häufiger kleine Haushalte und leben länger allein. Parallel zum Anstieg der Zahl und des Anteils der Einpersonenhaushalte reduzieren sich zwar Zahl und Anteil der Zwei- und Drei-Personen-Haushalte, allerdings nehmen Zahl und Anteil der Haushalte mit vier und mehr Personen in Leipzig kontinuierlich zu (2015-2022: +0,8 %-Punkte).

Abb. 3: Anteil der Haushalte nach Haushaltsgröße 2015 und 2022



Neben der Betrachtung von Haushalten nach der Anzahl der Personen im Haushalt lassen sich über das Haushaltsgenerierungsverfahren auch Haushaltstypen nach Lebensphasen und Haushaltszusammensetzung bestimmen und ihre Entwicklung – mit Blick auf spezifische Anforderungen an Wohnraumentwicklung (z. B. Barrierefreiheit, Größenanforderungen, Anforderungen an das Wohnumfeld) – analysieren. Hier zeigt sich, dass in Leipzig die Zahlen der Haushalte mit Kindern unter 18 Jahre sowie mit Personen ab 65 Jahre kontinuierlich steigen. Innerhalb der letzten sieben Jahre wuchs die Zahl der Haushalte mit Kindern um mehr als 6.000 Haushalte an. Die Zahl der ab-65-Jährigen-Haushalte erhöhte sich um rund 10.700 auf fast 82.000 Haushalte.

Auszubildende und Studierende treten auch als Nachfragegruppe auf dem Leipziger Wohnungsmarkt auf, die zunehmend Schwierigkeiten hat, sich mit bezahlbarem Wohnraum zu versorgen. Aufgrund ihrer geringen Einkommen sind sie in der Regel auf preisgünstigen Wohnraum angewiesen. Die Zahl der Auszubildenden in Leipzig ist zwischen 2015 und 2021 von

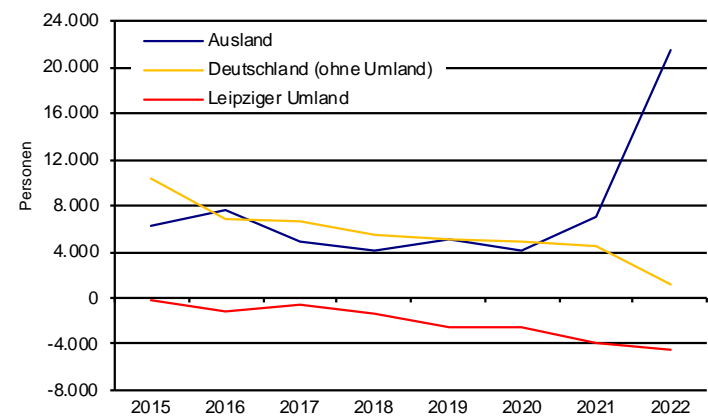
⁸ Bezugnahme auf das Jahr 2021, um Sondereffekte im Zuge der starken Fluchtzuwanderung auszuschließen.

7.758 Personen um 22 % auf 9.482 Personen angewachsen. Die Stadtverwaltung Leipzig hat in den Jahren 2019 bis 2022 jeweils über 150 neue Auszubildende und Studierende eingestellt. In den kommenden Jahren wird die Zahl aufgrund der städtischen Ausbildungsoffensive weiter auf diesem hohen Niveau bleiben. Die Studierendenzahl an den Leipziger Hochschulen nahm zwischen 2015 und 2022 von 37.257 Personen um 9 % auf 40.446 Personen zu. Auf Grundlage der Vorausberechnung der Studienanfänger- und Studierendenzahlen 2021 bis 2030 ist davon auszugehen, dass die Studierendenzahlen bis 2030 auf diesem Niveau bleiben werden.⁹ Nach Aussage des Leipziger Studentenwerks sind im Oktober 2023 alle 5.200 Plätze in Leipziger Studentenwohnheimen belegt; dazu stehen 900 Studierende auf der Warteliste. Für Auszubildendenwohnheime liegen aufgrund der Vielzahl von Betreibern keine Zahlen vor. Die Stadt Leipzig stellt für ihre Studierenden bislang keine Plätze in Wohnheimen zu Verfügung.

2.1.3 Suburbanisierung / Regionalisierung

Das Wanderungsgeschehen Leipzig ist seit den 1990er-Jahren von starker Dynamik geprägt. Differenziert nach Herkunfts- und Zielgebieten von Wanderung hat seit 2015 der Wanderungsverlust gegenüber dem Leipziger Umland deutlich zugenommen (vgl. Abb. 4). Als Leipziger Umland werden sechs Landkreise in Sachsen (Nordsachsen, Leipzig), Sachsen-Anhalt (Saalekreis, Burgenlandkreis, Anhalt-Bitterfeld) und Thüringen (Altenburger Land) gezählt. Gegenüber allen Landkreisen wies Leipzig eine negative Wanderungsbilanz auf. Diese Entwicklung kann als wachsender Suburbanisierungstrend ins Leipziger Umland beschrieben werden.

Abb. 4: Wanderungssalden gegenüber Umland, Deutschland (ohne Umland) sowie dem Ausland 2015 – 2022



Quelle: Bürgerservice, Amt für Statistik und Wahlen, Stadt Leipzig

Ein detaillierter Blick auf die Wanderungsbewegungen zeigt, dass die größten Wanderungsverluste in den Altersgruppen der 0- bis 18-jährigen sowie der 35- bis 45-jährigen festzustellen sind. Es ist also davon auszugehen, dass es sich bei einem Großteil dieser Bevölkerungsgruppen um (junge) Familien handelt, die ins Umland abwandern.¹⁰

Insbesondere im Zuge der Corona-Pandemie sowie der zunehmenden Möglichkeit, im Homeoffice – und nicht mehr täglich im Büro – zu arbeiten, gewinnt der ländliche Raum für viele Menschen an Attraktivität.¹¹ Zudem besteht bei vielen Familien der Wunsch, Wohneigentum, bevorzugt im Einfamilienhaus, zu schaffen. Innerhalb der Stadt Leipzig besteht in diesem Seg-

⁹ Vgl. https://www.kmk.org/fileadmin/Dateien/pdf/Statistik/Dokumentationen/Dok229_VB_Studienanfänger-Studierende.pdf (abgerufen am 27.09.2023)

¹⁰ Die Abwanderung von Familien wird aktuell durch zuziehende Familien und durch Familienneugründungen der Leipzigerinnen und Leipziger kompensiert, so dass sich die Zahl der Familien stabil in einem Korridor um 52.000 bewegt.

¹¹ Vgl. Garnadt, Niklas; Schnitzer, Monika; Viète, Steffen (2020): Räumliche Flexibilisierung durch zunehmende Homeoffice-Nutzung. In: Wirtschaftsdienst, 9/2020, S. 661-666.

ment nur ein geringes Angebot. Das Umland, mit seinen deutlich niedrigeren Immobilienpreisen¹² und der kontinuierlichen Ausweisung von neuen Baugebieten für Eigenheime, rückt daher zunehmend in den Fokus. So planten laut der Kommunalen Bürgerumfrage 2021 insgesamt 9 % der Leipziger Haushalte mit Umzugsabsicht eine Abwanderung ins Umland. Angegeben wurde die Absicht fast ausschließlich von Haushalten der oberen Mittelschicht und einkommensreichen Haushalten sowie von Menschen im jungen bzw. mittleren Erwachsenenalter, was die Absicht der Wohneigentumsbildung unterstreicht.¹³ Aktuell erschweren gestiegene Baukosten und Bankzinsen zwar vielen Familien die Eigentumsbildung im Umland; es ist allerdings davon auszugehen, dass der Trend der Suburbanisierung weiter anhält.

2.1.4 Internationale Migration und Fluchtbewegungen

Einen wesentlichen Faktor der Bevölkerungsentwicklung bildet die internationale Migration. Dabei haben die vergangenen Jahre gezeigt, dass diese im hohen Maße von internationalen und geopolitischen Krisen und Kriegen beeinflusst wird. Dabei ist das Fluchtgeschehen äußerst dynamisch und in seinen Umfängen und daran anschließenden Entwicklungen (z. B. hinsichtlich Bleibewahrscheinlichkeit, Rück- oder Weiterwanderung) kaum prognostizierbar.

Auf dem Höhepunkt der Flüchtlingszuwanderung 2015 wurden ca. 4.200 geflohene Menschen nach Leipzig zugewiesen.¹⁴ In den folgenden Jahren sank die Zahl wieder. Seit 2021 stiegen die Zuweisungen von Geflüchteten wieder an. Hinzu kamen 2022, als Folge des russischen Angriffskriegs auf die Ukraine, weitere Personen aus der Ukraine. Bis zum 31.12.2022 registrierte die Stadt Leipzig einen Wanderungsgewinn von rund 11.700 Personen aus der Ukraine und 9.900 Personen aus dem weiteren Ausland.

Der Großteil dieser Menschen hat eine Aufenthaltserlaubnis in Leipzig beantragt und wurde als Leistungsberechtigte/-r nach dem Sozialgesetzbuch registriert. Dies verdeutlicht, dass geflohene Menschen – mindestens zunächst – auf preisgünstigen Wohnraum angewiesen sind. Entsprechend ist die Nachfrage im Jahr 2022 deutlich gewachsen, ohne dass sich das Wohnraumangebot im preisgünstigen Segment entsprechend erhöht hat. Die geringe Verfügbarkeit von Wohnraum in diesem Segment bzw. die geringere Bereitschaft zur Vermietung an migrantische Haushalte zieht einen wachsenden Bedarf an Gemeinschaftsunterkünften für die Unterbringung geflohener Menschen nach sich. So ist ein großer Anteil der Kapazitäten in Leipziger Gemeinschaftsunterkünften und Gewährleistungswohnungen durch Menschen belegt, die eine private Wohnung beziehen dürften, allerdings keinen angemessenen Wohnraum finden können. Im November 2023 betraf dies rund 3.200 Personen bzw. 1.700 Haushalte. Damit stehen diese Plätze für Menschen, deren Asylverfahren noch läuft, nicht zu Verfügung. Daher werden aktuell mit Hochdruck weitere Unterbringungskapazitäten in Gemeinschaftsunterkünften geschaffen. Die in Gemeinschaftsunterkünften zu schaffenden Plätze sind hinsichtlich ihrer Unterbringungskosten teurer als die Unterbringung in einer Wohnung.

Selbstverständlich trifft die Abhängigkeit von preisgünstigem Wohnraum nicht auf alle Migrantinnen und Migranten in Leipzig zu. Unternehmen und Forschungseinrichtungen sind nicht zuletzt auf den Zuzug hochqualifizierter Arbeitnehmer/-innen aus dem Ausland angewiesen. Zudem waren im Wintersemester 2021/22 etwa 12 % der Studierenden, die an den Leipziger Hochschulen eingeschrieben waren, Ausländer/-innen. Unabhängig vom ökonomischen Status

¹² Eine Darstellung der durchschnittlichen Grundstückspreise in Deutschland zeigt die großen Unterschiede zwischen der Stadt Leipzig (690 €/m²) und den o.g. Landkreisen (zwischen 82 und 236 €/m²). Vgl. <https://www.aktuelle-grundstueckspreise.de> (abgerufen am 27.09.2023).

¹³ Statistischer Quartalsbericht III/2022.

¹⁴ Vgl. Stadt Leipzig (2016): Migrantinnen und Migranten in der Stadt Leipzig 2015.

haben es ausländische Wohnungssuchende aufgrund von Diskriminierung schwerer, als vergleichbare Bewerber/-innen ohne Migrationshintergrund. Dies macht eine Studie des Antidiskriminierungsbüros Sachsen e.V. aus dem Jahr 2017 deutlich.¹⁵

Nichtsdestotrotz lässt sich eine ökonomische Diskrepanz zwischen der deutschen und der migrantischen Bevölkerung in Leipzig nachweisen. So hatten im Jahr 2020 migrantische Haushalte im Durchschnitt eine höhere Mietbelastungsquote (36 %) gegenüber dem städtischen Durchschnitt (29 %), bewohnten pro Kopf deutlich weniger Wohnraum (31,8 m²) als die deutsche Vergleichsbevölkerung (46,4 m²) und waren von einer höheren Armutsgefährdungsquote (37 %) gegenüber 16 % allgemeiner Armutsgefährdungsquote betroffen.¹⁶

Infolge internationaler Zuwanderung hat die ethnische Vielfalt in Leipzig in den vergangenen Jahren zugenommen. Der Anteil an Ausländerinnen und Ausländern an der Leipziger Bevölkerung wuchs von 8,1 % im Jahr 2015 auf 13,4 % im Jahr 2022. Der Anteil der Menschen mit Migrationshintergrund stieg im gleichen Zeitraum gemäß den Daten des Einwohnerregisters Leipzig von 12,3 % auf 19,2 %. Damit liegt der Anteil von Menschen mit Migrationshintergrund weit unter dem bundesdeutschen Durchschnitt von 27,2 % (2021), jedoch auch deutlich über dem sächsischen Durchschnitt von 9,5 % (Statistisches Bundesamt 2022). Leipziger Migrantinnen und Migranten sind mit 31,5 Jahren (2022) im Durchschnitt deutlich jünger als jene Leipzigerinnen und Leipziger ohne Migrationshintergrund (44,8 Jahre). Somit wirkt die internationale Zuwanderung der Alterung der Leipziger Stadtgesellschaft entgegen.

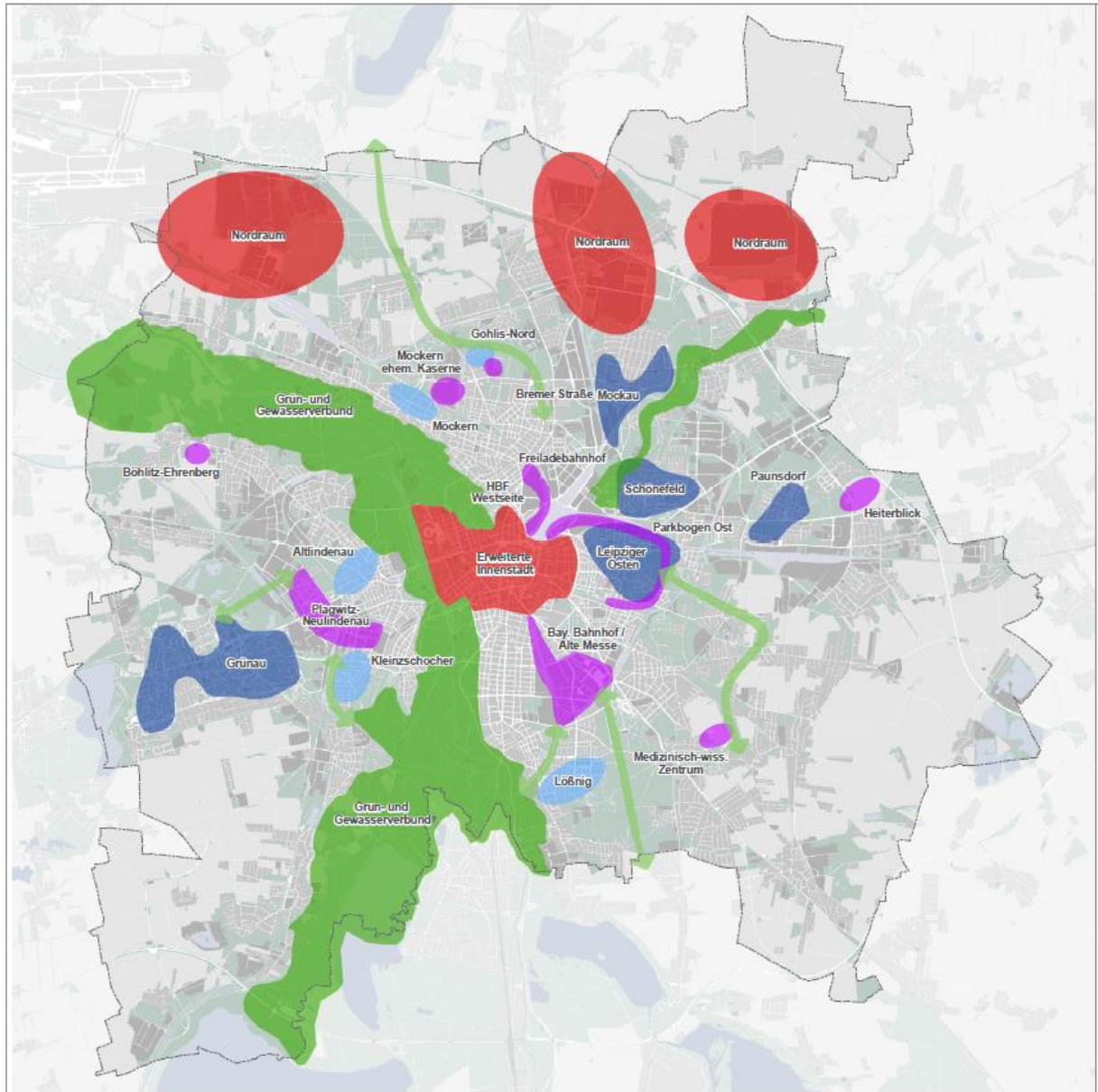
2.1.5 Polarisierung und Segregation

Auch wenn Leipzig von einer insgesamt positiven wirtschaftlichen Entwicklung (Zuwachs der Beschäftigung, steigende Durchschnittseinkommen etc.) geprägt ist, profitieren nicht alle Leipzigerinnen und Leipziger gleichermaßen bzw. haben Teil an dieser Entwicklung. Preissteigerungen für stark nachgefragte Wohnungssegmente und in nachgefragten Stadtteilen führen zu einer Ausdifferenzierung von Wohnungsteilmärkten und in der Folge zu sozialräumlichen Unterschieden. Preiswerter Wohnraum konzentriert sich zunehmend auf wenige Wohnungssegmente bzw. einzelne Stadtbereiche. Diese Bereiche wurden bereits im Integrierten Stadtentwicklungskonzept 2030 (INSEK) als Schwerpunktgebiete der integrierten Stadtteilentwicklung und als Aufmerksamkeitsgebiete beschrieben (vgl. Abb. 5).

Mit wachsender Marktanspannung verengt sich vor allem der Zugang zum Wohnungsmarkt für Menschen mit geringem Einkommen, für Menschen, die in Gemeinschaftsunterkünften für geflüchtete Personen, Notunterkünften oder Gewährleistungswohnungen untergebracht sind, sowie für Menschen mit darüberhinausgehenden Marktzugangsschwierigkeiten wie Haftentlassene, psychisch erkrankte Personen, Personen mit Mietschulden, etc. Die Zahl aller Haushalte, die Unterstützung bei der Wohnraumversorgung bedürfen und sich im Sozialamt als wohnungssuchend gemeldet haben, hat sich stark erhöht auf rund 4.600 Haushalte (Dezember 2023). Davon lebten ca. 2.000 Haushalte in Gemeinschaftsunterkünften und Gewährleistungswohnungen für Geflüchtete sowie für obdachlose Personen.

¹⁵ Vgl. Antidiskriminierungsbüro Sachsen e.V. (2017): Rassistische Diskriminierung auf dem sächsischen Wohnungsmarkt. Situationsbeschreibung & Handlungsempfehlungen. Leipzig.

¹⁶ Vgl. Stadt Leipzig (2021): Migrant*innenbefragung 2020, Ergebnisbericht.



Leipzig 2030
Stadtentwicklungskonzept



Fachübergreifende Schwerpunktgebiete der Stadtentwicklung

Schwerpunktgebiete mit stadtweiter und regionaler Ausstrahlung

- Erweiterte Innenstadt, Nordraum
- Grün- und Gewässerverbund
- ↔ Vernetzung von Grünräumen

Entwicklungsgebiete

- Bayerischer Bahnhof / Alte Messe /// Freiladebahnhof Eutritzscher / Delitzscher Str. /// HBF Westseite /// Parkbogen Ost /// Plagwitz-Neulindenau /// Medizinisch-wissenschaftliches Zentrum /// Möckern (ehem. Kaserne) /// Bremer Str. /// Böhlitz-Ehrenberg /// Heiterblick

Schwerpunktgebiete der Integrierten Stadtteilentwicklung

- Leipziger Osten /// Grünau /// Schönefeld /// Mockau /// Paunsdorf

Aufmerksamkeitsgebiete

- Möckern /// Gohlis-Nord /// Löbnig /// Kleinzschocher /// Altlindenau

Abb. 5: Fachübergreifende Schwerpunkträume der Stadtentwicklung gem. INSEK 2030

2.2 Wohnungsmarkt in Leipzig

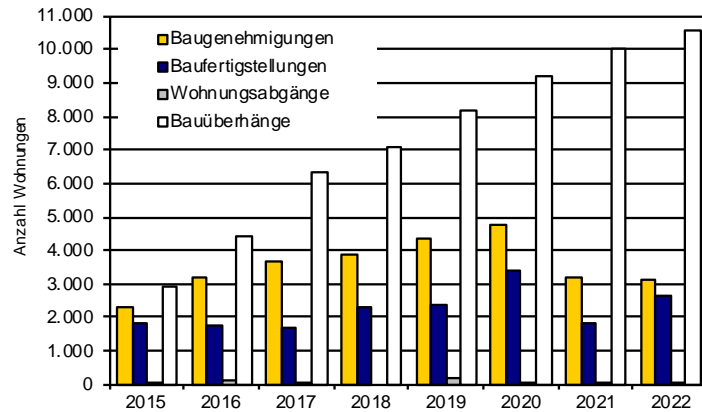
2.2.1 Neubautätigkeit und Leerstand

Infolge der gestiegenen Nachfrage ist die Zahl der jährlich fertiggestellten Wohnungen zwischen 2015 und 2022 deutlich gestiegen. Dabei gewann v. a. der Neubau im Geschosswohnungsbau an Bedeutung und markierte 2020 mit 3.372 fertiggestellten Wohnungen den Höchststand der letzten 20 Jahre (Abb. 6). Der 2021 registrierte Rückgang der Baufertigstellungen (1.833 Wohnungen) wird vom Rat der Immobilienweisen¹⁷ v. a. mit Verzögerungen bei den Baufertigstellungs- bzw. Bauüberhangsmeldungen

begründet. Darüber hinaus haben aber auch steigende Bau- und Bodenpreise, zunehmende Material- und Personalengpässe sowie wachsende Unsicherheiten – zunächst infolge der Corona-Pandemie – den Rückgang der Bautätigkeit eingeleitet. 2022 stieg die Zahl fertiggestellter Wohnungen wieder auf 2.659 Wohnungen. Mit dem Einsetzen des Krieges in der Ukraine verschlechterten sich die Rahmenbedingungen (sehr starker Zinsanstieg, Preisexplosion für Energie und Baustoffe, gestörte Materiallieferketten) für den Wohnungsbau weiter. Nach der Fertigstellung bereits begonnener Bauvorhaben ist von einem weiteren Einbruch der Bautätigkeit auszugehen. Diese Entwicklung ist angesichts der wieder deutlich wachsenden Wohnraumnachfrage problematisch.

Die beschriebene Struktur (Schwerpunkt auf Geschosswohnungsneubau) und Dynamik (deutlicher Anstieg bis 2020, Rückgang 2021) ist auch bei der Entwicklung der Zahl der erteilten Baugenehmigungen zu registrieren, jedoch auf höherem Niveau. 2022 wurden Baugenehmigungen für 3.134 Wohnungen erteilt. Die Entwicklung führte zu einem Anstieg des Bauüberhangs – also der Zahl genehmigter, aber nicht fertiggestellter Wohnungen – auf 10.601 Wohnungen zum Ende des Jahres 2022. 8.745 dieser Wohnungen sollen in neuen Wohngebäuden entstehen. Bei mehr als einem Drittel davon wurde noch nicht mit dem Bau begonnen.

Abb. 6: Genehmigungen, Fertigstellungen, Abgänge und Überhänge in Leipzig 2015 - 2022

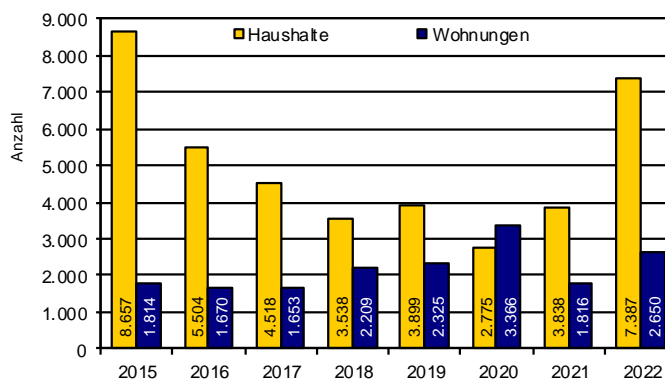


Quelle: Statistisches Landesamt Sachsen

¹⁷ ZIA - Zentraler Immobilienausschuss e.V. (Hrsg.) (2023): Frühjahrsgutachten Immobilienwirtschaft 2023 des Rates der Immobilienweisen.

In der Gegenüberstellung der Entwicklung der Zahl der Haushalte und der Erweiterung des Wohnungsbestands (Abb. 7) wird deutlich, dass v. a. bis 2017 das Haushaltswachstum zu großen Teilen durch den Bezug leerstehender Wohnungen ermöglicht wurde. In den folgenden Jahren näherten sich Nachfragezuwachs und die Zunahme des Wohnungsbestands stärker an. Mit dem aktuellen Nachfragezuwachs geht die Entwicklung wieder auseinander.

Abb. 7: Veränderung des Leipziger Wohnungsbestands* sowie der Zahl der Haushalte gegenüber dem Vorjahr



* Wohnungsbestandsfortschreibung
Quelle: Statistisches Landesamt Sachsen; Bürgerservice, Amt für Statistik und Wahlen, Stadt Leipzig

2019 wurde für Leipzig im Rahmen

einer Schätzung ein marktaktiver Leerstand von 2,2 % ermittelt. Wohnungseigentümer, die im Rahmen des Bündnisses für bezahlbares Wohnen Daten ihrer Bestände zur Verfügung gestellt haben, jedoch strukturell den Wohnungsmarkt nicht umfassend repräsentieren, gaben den marktaktiven Leerstand mit 3,8 % an. Diese Werte decken sich mit dem CBRE-empirica-Leerstandsindex 2021, bei dem das Forschungsinstitut empirica den Leerstand der kreisfreien Stadt Leipzig der Klasse „2 % bis unter 4 %“ zuordnet. Der Freistaat Sachsen, der die Anspruchsberechtigung zum Zugang zur sozialen Wohnungsbauförderung mit Wohnungsmarktdaten belegt, gab für 2022 einen Leerstand von 0 % an¹⁸.

2.2.2 Struktur des Wohnungsbestands

Infolge der Bautätigkeit der vergangenen Jahre ist der Wohnungsbestand von 2015 von 333.562 auf 349.251 Wohneinheiten im Jahr 2022 angewachsen. Dabei nahm – entsprechend der Zunahme der Nachfrage von Einpersonenhaushalten und jenen mit vier Personen und mehr – v. a. der Bestand an Wohnungen mit einem oder zwei Wohnräumen sowie an Wohnungen mit mindestens fünf Wohnräumen¹⁹ zu.

2022 betrug die durchschnittliche Wohnungsgröße in Leipzig 70,6 m². Die Wohnungsgröße variiert jedoch deutlich zwischen den Segmenten: Wohnungen in Mehrfamilienhäusern sind mit 65,9 m² deutlich kleiner als in Ein- und Zweifamilienhäusern (113,6 m²). Im Vergleich zu 2015 ist die durchschnittliche Wohnungsgröße um 0,9 m² angewachsen, da neu erstellte Wohnungen im Durchschnitt größer sind als die bestehenden Wohnungen, wobei der Größenunterschied im Geschosswohnungsbau eine rückläufige Tendenz aufweist.

Aussagen über Ausmaß und Qualität der altersgerechten oder barrierefreien Gestaltung des Leipziger Wohnungsbestandes können aus der Kommunalen Bürgerumfrage abgeleitet werden. Hier gaben 2022 6 % der befragten Haushalte an, in einer barrierefreien Wohnung (ohne Schwellen, barrierefrei erreichbar) zu leben. Bei alleinlebenden Seniorinnen und Senioren sowie Rentnerpaaren lag dieser Anteil deutlich höher, nämlich bei 15 bzw. 14 %.

3 % aller befragten Haushalte gaben an, dass ihre Wohnung in den vergangenen vier Jahren baulich angepasst wurde, um mehr Barrierefreiheit herzustellen. Auch hier lag der Anteil bei Seniorenhaushalten mindestens doppelt so hoch.

¹⁸ <https://www.bauen-wohnen.sachsen.de/mietwohnungsfoerderung-5975.html> (abgerufen am 18.10.2023).

¹⁹ Dabei ist zu berücksichtigen, dass Küchen ab einer Größe von 6 m² in der Statistik als separater Wohnraum gezählt werden.

Selbstgenutztes Wohneigentum stellt einen wichtigen Baustein beim Vermögensaufbau der Bevölkerung dar. Laut Zensus lebten 2011 etwa 11 % der Leipziger in selbstgenutztem Wohneigentum, überwiegend im eigenen Haus. In der Kommunalen Bürgerumfrage betrug 2022 der Anteil 15 %. Die ermittelte Eigentumsquote bewegt sich seit Jahren auf diesem Niveau. Hinsichtlich der Einkommenssituation wiesen Haushalte mit einem monatlichen Einkommen von mehr als 3.200 € eine überdurchschnittliche Eigentumsquote auf (29 %). Die überwiegende Mehrheit der Leipziger Haushalte jedoch lebt zur Miete (2022: 85 %).

Hinsichtlich kommunaler Steuerungsmöglichkeiten auf dem Wohnungsmarkt ist der kommunale Wohnungsbestand eine relevante Größe. Der größte Teil des kommunalen Wohnungsbestands ist in der Leipziger Wohnungs- und Baugesellschaft mbH (LWB), ein kleiner Anteil in der Saatzucht Plaußig Grundstücksgesellschaft mbH organisiert. Ende 2022 verfügte die LWB über 36.733 Wohnungen. Das entspricht einem Marktanteil von 10,5 %. Gegenüber 2015 hat sich der LWB-Wohnungsbestand durch die Übertragung kommunaler Wohnungen sowie Wohnungsneubau um mehr als 1.837 Wohneinheiten (WE) erhöht. Der Anteil am Gesamtwohnungsbestand erhöhte sich marginal. In den Eigentümerzielen der LWB von 2017 wurde das Ziel formuliert, den Wohnungsbestand der städtischen Tochtergesellschaft bis 2026 auf 40.000 Wohneinheiten auszuweiten. Es ist davon auszugehen, dass dieses Ziel nicht erreicht werden kann.

Gefördert errichtete mietpreis- und belegungsgebundene Wohnungen können ausschließlich von Haushalten bezogen werden, die aufgrund ihres geringen Einkommens über einen Wohnberechtigungsschein verfügen. Die Zahl mietpreis- und belegungsgebundener Wohnungen betrug Ende 2022 insgesamt 1.175 WE, was einem Anteil von 0,3 % am Gesamtwohnungsbestand entsprach. Seitdem 2017 das sächsische Förderprogramm zur Sozialen Wohnraumförderung in Kraft trat, konnten in Leipzig Verträge für 2.276 mietpreis- und belegungsgebundene Wohnungen geschlossen werden. Davon waren im Oktober 2023 1.055 Wohneinheiten fertiggestellt und zu einem großen Teil vermietet. Parallel zur Schaffung neuer mietpreis- und belegungsgebundener Wohnungen steigt kontinuierlich die Zahl der Wohnberechtigungsscheine (WBS), die jährlich durch das Sozialamt ausgestellt werden. Die Anzahl der jährlich ausgestellten WBS hat sich seit 2017 mehr als vervierfacht und lag 2022 bei 2.695. Für 2023 ist mit bis zu 3.500 erteilten Wohnberechtigungsscheinen zu rechnen.

Auch wenn das Themenfeld der kooperativen und gemeinschaftlichen Wohnens und Bauens, im Verhältnis zum Leipziger Gesamtbestand, nur einen kleinen Anteil ausmacht, spielt das Segment eine wichtige Rolle für die Realisierung von innovativen Wohnungsbauvorhaben, unter den Aspekten Baukultur²⁰, Nutzungsmischung, Eigentumbildung sowie langfristige Sicherung stabiler Wohnkosten. Eine Erhebung des Netzwerks Leipziger Freiheit (NLF) legt dar, dass zwischen den Jahren 2000 und 2013 in Leipzig etwa 150 Projekte von Baugemeinschaften – selbstinitiiert und ohne Bauträgerbeteiligung – entstanden sind.²¹ Seit 2016 wurden 22 Wohnprojekte, die das Beratungsangebot des NLF in Anspruch genommen haben, realisiert. Weitere Projekte sind aktuell „im Prozess“ (29), bzw. „in Abwartehaltung“ (16); 18 Projekte konnten nicht erfolgreich umgesetzt werden.²²

²⁰ 2021 und 2019 wurden gemeinschaftliche Wohnprojekte mit dem Architekturpreis der Stadt Leipzig prämiert. Vgl. www.leipzig.de/architekturpreis (abgerufen am 30.01.2023).

²¹ Vgl. Stadt Leipzig (Hrsg.) (2019): Netzwerk Leipziger Freiheit – Initiative für kooperatives und bezahlbares Bauen und Wohnen in Leipzig. Blaue Reihe Nr. 64., S. 10.

²² Vgl. Netzwerk Leipziger Freiheit (2022): Statusbericht 2021/22 zum Beratungsangebot des Netzwerks Leipziger Freiheit, S. 10.

2.2.3 Mietenentwicklung und Leistbarkeit des Wohnens

Die durchschnittliche Miete im Bestand, die in der kommunalen Bürgerumfrage ermittelt wird, ist zwischen 2015 und 2022 um 25 % auf 6,60 €/m² (nettokalt) angestiegen. Die durchschnittliche Angebotsmiete, die über die Empirica-Preisdatenbank ermittelt wird, erhöhte sich in diesem Zeitraum um mehr als 40 % auf 8,00 €/m² (nettokalt).

Die im Rahmen der kommunalen Bürgerumfrage ermittelten Warmmiete, die neben der Nettokaltmiete auch die kalten und warmen Betriebskosten enthält, ist seit 2015 um 22,4 % auf 9,18 €/m² im Jahr 2022 gestiegen. Hier ist angesichts der allgemeinen Preisentwicklung und vor allem der Energiepreissteigerungen im Jahr 2022 in den kommenden Jahren mit einem weiteren Anstieg zu rechnen, wenn die Nebenkostenabrechnungen vollständig erfolgt sind.

Neben der Betrachtung der Wohnkosten beeinflusst die Einkommenssituation die Leistbarkeit des Wohnens. Seit 2015 hat sich das in der Kommunalen Bürgerumfrage erfasste durchschnittliche Monatseinkommens eines Leipziger Haushaltes bis 2022 um knapp 27 % auf 2.110 € erhöht. Auf Basis der Daten der Volkswirtschaftlichen Gesamtrechnung kann für private Haushalte auf Ebene der Kreise und Kreisfreien Städte das sog. verfügbare Einkommen ermittelt werden.²³ Dieses wurde für Leipzig im Jahr 2020 mit 1.671 € angegeben. Im regionalen Vergleich lag dieses verfügbare Einkommen je Haushalt pro Monat 131 € bzw. 245 € unter jenen der Nachbarkreise Nordsachsen und Landkreis Leipzig sowie 124 € unter dem sächsischen Durchschnitt. Der Bundesdurchschnitt liegt mit 1.979 € mehr als 300 € über dem Leipziger Wert. Eine Studie des Wirtschafts- und Sozialwissenschaftlichen Instituts der Hans-Böckler-Stiftung zeigt, dass die kreisfreie Stadt Leipzig im bundesdeutschen Vergleich eines der niedrigsten durchschnittlichen Einkommen pro Kopf aufweist (Rang 388 von 401).²⁴

Im Zusammenspiel von Wohnkosten und Einkommen kann die Mietbelastungsquote ermittelt werden. Als Richtmaß gilt, dass die Wohnkosten nicht mehr als ein Drittel des Einkommens eines Haushaltes ausmachen sollten (vgl. Kap. 1.1). 2022 überschritten in Leipzig 32 % der Haushalte eine Mietbelastungsquote von 33 %. Die mittlere Mietbelastungsquote lag bei 29 %. Einpersonenhaushalte und Haushalte mit geringem Einkommen sind häufiger von überdurchschnittlichen Mietbelastungsquoten betroffen als andere Haushalte. So lag beispielsweise 2020 die Mietbelastungsquote armutsgefährdeter Haushalte bei 45 %.

Ein Teil der Leipziger Bevölkerung ist auf Unterstützung zur Finanzierung ihres Wohnraums angewiesen. So bezogen 2022 insgesamt 63.220 Menschen²⁵ in Leipzig Leistungen der sozialen Mindestsicherung nach SGB II, SGB XII oder dem Asylbewerberleistungsgesetz. Haushalte mit geringem Einkommen, die keine Transferleistungen nach dem SGB II oder SGB XII beziehen, können je nach Größe des Haushaltes und Höhe des Einkommens und der Wohnkosten Wohngeld erhalten. 2022 bezogen 7.730 Leipziger Haushalte Wohngeld²⁶, rund die Hälfte davon waren Rentner/-innen oder Pensionär/-innen (3.850). Darüber hinaus gibt es einen Personenkreis, der trotz geringen Einkommens keine staatlichen Leistungen beantragt

²³ Vgl. Statistische Ämter der Länder (2022): Volkswirtschaftliche Gesamtrechnung der Länder, Reihe 2, Band 3; Einkommen der privaten Haushalte in den kreisfreien Städten und Landkreisen der Bundesrepublik Deutschland 1995 bis 2020.

²⁴ Vgl. Seils, Eric; Pusch, Toralf (2022): Ungleichheit, Umverteilung und Preise im regionalen Vergleich. WSI Policy Brief Nr. 70. Düsseldorf.

²⁵ Vgl. Stadt Leipzig (2023): Sozialreport 2023, Kap. 5.5.

²⁶ Vgl. Stadt Leipzig (2023): Sozialreport 2023, Kap. 5.11.

und dennoch auf preisgünstigen Wohnraum angewiesen ist oder der aufgrund eines Einkommens knapp oberhalb von berechtigenden Einkommensgrenzen ebenfalls preisgünstigen Wohnraum benötigt.

2.2.4 Immobilienpreisentwicklung

Der Leipziger Grundstücksmarkt ist in allen Wohnungsmarktsegmenten von starken Preisanstiegen geprägt. Vielfach ist dabei ein Rückgang der Zahl der Kauffälle zu registrieren. Zwischen 2015 und 2022 hat sich der durchschnittliche Bodenwert für unbebaute Geschosswohnungsbaugrundstücke auf 971 €/m² mehr als vervierfacht. Bei unbebauten Grundstücken für den individuellen Wohnungsbau hat sich der durchschnittliche Bodenwert mehr als verdoppelt (2022: 341 €/m²). Ähnliche Preisanstiege sind bei der Veräußerung sanierter und unsanierter Mehrfamilienhäuser zu registrieren (+131 % bzw. +394 %).

Auch der Erwerb von Eigentumswohnungen verteuerte sich in dem Zeitraum: im Neubau-Erstverkauf betrug 2022 der durchschnittliche Kaufpreis 5.400 €/m², im sanierten Altbau 5.594 €/m². Das bedeutet gegenüber 2015 einen Anstieg um 70 % bzw. 81 %. Beim Wiederverkauf von Eigentumswohnungen stiegen die Preise stärker; auf 2.866 €/m² im sanierten Altbau (+136 %) und 2.825 €/m² in nach 1990 errichteten Wohngebäuden (+111 %).

Im Kontext der Zinsentwicklung sowie Baukostensteigerungen sind aktuell deutliche Rückgänge der Grundstückstransaktionen verbunden mit einer Stagnation der Kaufpreise zu beobachten.

2.2.5 Prognose der Nachfrageentwicklung

Gemäß der Bevölkerungsvorausschätzung 2023 der Stadt Leipzig ist bis 2040 von einem weiteren Nachfragezuwachs auszugehen. In der Hauptvariante der Bevölkerungsvorausschätzung wird ein Zuwachs um etwa 39.000 Personen bis 2040 vorausberechnet. Ausgehend von einem anhaltenden Haushaltsverkleinerungsprozess bedeutet dies eine Zunahme um knapp 28.000 Haushalte. Bis 2030 beträgt die prognostizierte Haushaltezunahme ca. 12.000 Haushalte.

Die Stadt Leipzig wird im Rahmen einer Novellierung der Wohnraumbedarfsanalyse den Wohnraumbedarf 2024 konkretisieren.

2.3 Energie- und Klimaschutzpolitik im Wohngebäudesektor in Leipzig

Eine der aktuell und zukünftig zentralen gesamtgesellschaftlichen Herausforderungen liegt in der Energie- und Klimaschutzpolitik. Grundlage dafür ist die Zielstellung des Pariser Klimaabkommens von 2015 (Begrenzung der Erderwärmung auf 1,5 °C) sowie die Entscheidung des Bundesverfassungsgerichts von 2021²⁷, die feststellt, dass die heutige Klimaschutzpolitik unzureichend sei und Freiheits- und Grundrechte von morgen beeinträchtigt. Die Überführung auf die kommunale Ebene erfolgte in Leipzig mit der Ausrufung des Klimanotstands 2019, dem Sofortmaßnahmenprogramm zum Klimanotstand 2020 sowie dem 2022 fortgeschriebenen Energie- und Klimaschutzprogramm 2030 (EKSP) (VII-A-06102, vom 13.10.2022). Mit dieser mittel- bis langfristigen Energie- und Klimastrategie wurde das Ziel der Klimaneutralität der Stadt Leipzig bis 2040 beschlossen. Das Erreichen der Ziele unterliegt einem regelmäßigen Monitoring und wird als Prozess, im Sinne eines THG-Absenkpades, gestaltet. So sollen bis

²⁷ <https://www.bundesverfassungsgericht.de/SharedDocs/Pressemitteilungen/DE/2021/bvg21-031.html> (abgerufen am 18.10.2023).

zum Jahr 2030 die THG-Emissionen pro Jahr auf 1,90 Tonnen CO₂-Äquivalente pro Einwohner/-in gesenkt werden.

Mit dem Umsetzungsprogramm 2023/24 des EKSP sowie nachfolgende besteht für die Stadt Leipzig ein ressortübergreifendes Handlungskonzept, das eine Vielzahl von Maßnahmen auf Quartiers- und Objektebene beinhaltet. Dieser bildet die Grundlage für das energie- und klimaschutzpolitische Handlungsfeld im Wohnungspolitischen Konzept, das den Maßnahmenkatalog des EKSP für Wohngebäude und -quartiere ergänzen und konkretisieren soll.

2.3.1 Klimaschutz und Klimaanpassung in der Stadtentwicklung

Grundsätzlich gilt für die Leipziger Wohnungspolitik weiterhin der planerische Grundsatz „Innenentwicklung von Außenentwicklung“, der bereits dem Integrierten Stadtentwicklungskonzept Leipzig 2030 (INSEK) zu Grunde liegt. Im Sinne eines nachhaltigen Wachstums sollen vorrangig infrastrukturell bereits erschlossene Flächen im Siedlungsbestand (z. B. durch Baulückenschließung, Aufstockung, Umnutzung, Nachverdichtung, Arrondierung und Nachnutzung von Konversionsflächen oder Garagenhöfen) entwickelt werden. In Leipzig herrschten für diese Form der Innenentwicklung in den vergangenen Jahren aufgrund der hohen Verfügbarkeit von bebaubaren Flächen ideale Voraussetzungen. Während in den gründerzeitlichen Gebieten große Teile dieser Flächen bereits bebaut wurden bzw. in den kommenden Jahren vorrangig entwickelt werden, befinden sich jenseits des Stadtzentrums und in randstädtischen Ortsteilen (dem sogenannten „zweiten Ring“) weiterhin ausreichend Flächenpotenziale für die Innenentwicklung (z. B. in den Großwohnsiedlungen, städtebaulichen Gemengelagen oder eingemeindeten, dörflichen Ortslagen am Stadtrand). Diese Flächenpotenziale werden mit dem Stadtentwicklungsplan Wohnbauflächen (VII-DS-00871, vom 13.10.2022) dargelegt und im weiteren Verlauf konkretisiert.

Die Folgen zunehmender Verdichtung und Flächenversiegelung zeigen insbesondere in den innerstädtischen Quartieren die Grenzen der Innenentwicklung auf: Unversiegelte, öffentlich zugängliche Grünflächen auf unbebauten Grundstücken tragen maßgeblich zur vorhandenen Qualität des Wohnumfelds bei und spielen eine wichtige Rolle für das Mikroklima (Vermeidung von Hitzeinseln), die Biodiversität, die Versickerung von Niederschlagswasser (Schwammstadt) oder bei der Reduzierung von Luft- und Lärmbelastungen in den Quartieren. Im Sinne einer lebenswerten, resilienten Stadt müssen diese Funktionen auch weiterhin in den dichten Innenstadtquartieren sichergestellt sein. Darüber hinaus zeigt sich die Grenze der Nachverdichtung in einer kleinräumlichen Überlastung der sozialen und technischen Infrastruktur, die mit der Zunahme der Einwohnerzahl mitwachsen muss. So werden in einigen Stadtteilen weiterhin Schulen und Kindertagesstätten geschaffen, wenngleich weitere potenzielle Erweiterungsflächen weitgehend ausgeschöpft sind. Weiterhin zeigt sich dieser „Dichtestress“ in einer zeitweisen Überlastung des öffentlichen Personennahverkehrs oder der Parkraumsituation.

Als Grundlagen für eine Stadtentwicklungsstrategie, die sowohl die Notwendigkeit der Wohnraumschaffung, als auch die nachhaltige Sicherung und Entsiegelung von Freiflächen berücksichtigt, wurden in Leipzig das Ziel der Netto-Null-Versiegelung bis 2030 (VII-A-02929-NF-02, vom 14.09.2022) und die Erarbeitung eines Konzepts der Doppelten Innenentwicklung (VII-A-06824-NF-02, vom 14.09.2022) beschlossen.

2.3.2 Steigerung der Energieeffizienz im Gebäudebestand

Wohngebäude stellen einen wichtigen Sektor bei der Erreichung der energie- und klimaschutzpolitischen Ziele dar. 2019 hatten die privaten Haushalte in Leipzig, noch vor den Sektoren Verkehr und Industrie, den höchsten Anteil am Endenergieverbrauch (34,3 %) bzw. der THG-

Emissionen (31,2 %).²⁸ Dieser geht vor allem auf den Strom- und Wärmebedarf von Wohngebäuden aus fossilen Energieträgern wie Gas, Öl und Kohle hervor. Es ist davon auszugehen, dass die Preise für fossile Energie weiter steigen werden. Daher wird sich auch die Nebenkostenbelastung in Wohnungen, die mit diesen Energieträgern versorgt werden, weiter erhöhen.

Damit die Leipziger Klimaschutzziele bis 2030 erreicht werden können, müssen die privaten Haushalte, gemäß dem EKSP, ihre Treibhausgas-Emissionen um fast 53 % senken. Ein zentraler Baustein zur Reduzierung des Primärenergiebedarfs und damit zur Reduzierung des CO₂-Ausstosses ist die Erhöhung der Energieeffizienz durch die energetische Sanierung des Bestands. So befindet sich auch der Leipziger Gebäudebestand mit ca. 65.500 Gebäuden mit Wohnnutzung bezüglich der energetischen Qualität in einem sehr heterogenen Zustand.²⁹ Laut des Umweltatlas des Umweltbundesamtes stagniert die Sanierungsrate in den östlichen Bundesländern seit ca. einem Jahrzehnt bei jährlich ca. 1,2 % der Wohnfläche. Um das beschlossene Klimaschutzziel zu erreichen, müsse in den kommenden Jahren allerdings ein deutlich größerer Teil der Bestandsgebäude (Erhöhung der Sanierungsrate auf 2 % bis 2,5 %) und auf einen deutlich höheren Standard saniert werden. Im EKSP wird davon abweichend sogar eine angestrebte Sanierungsrate von 3,5 % formuliert, auch wenn dieses Ziel aufgrund des erforderlichen Finanzvolumens sowie der Kapazitäten der Bauwirtschaft als nicht umsetzbar eingestuft wird. Das Referat Nachhaltige Entwicklung und Klimaschutz der Stadt Leipzig schätzt eine jährliche Sanierungsrate von 2,5 % des Gebäudebestands als realistisch ein. Eine gesetzliche Verpflichtung zur Sanierung der Wohnungsbestände besteht für Eigentümer aktuell nicht. Da die Investitionen für Eigentümer eine hohe wirtschaftliche Belastung darstellen, ist die Steigerung der energetischen Sanierungsrate nur durch Anreize für die Bestandshalter, aber auch die Verfügbarkeit von nachhaltigen, naturnahen Dämm- und Baumaterialien möglich.

Die Bewertung des energetischen Zustands eines Gebäudes erfolgt durch die Einstufung in Energieeffizienzklassen (A+ bis H), wie sie im Gebäudeeffizienzgesetz (GEG) festgelegt sind. Bezogen auf die Senkung des CO₂-Ausstosses sind vor allem die un- bzw. teilsanierten Altbaubestände in den Fokus zu nehmen und zuerst zu sanieren. Diese Gebäude sind den Effizienzklassen F, G und H³⁰ zuzurechnen. Laut einer Studie im Auftrag des Bundeswirtschaftsministeriums machen diese drei Effizienzklassen am Wohngebäudebestand in Deutschland 31 % (Mehrfamilienhäuser) bzw. 55 % (Ein- und Zweifamilienhäuser) aus.³¹ Unter Berücksichtigung projektbezogener Spezifika können sie durch energetische Sanierungsmaßnahmen auf den KfW-55-Standard und damit auf die Energieeffizienzklassen A oder B gebracht werden³², eine Sanierung auf KfW-70-Standard bringt Bestandsgebäude auf die Effizienzklassen C oder

²⁸ vgl. Stadt Leipzig (2022): Energie- und Klimaschutzprogramm 2030. Umsetzungsprogramm 2023/2024, S.10.

²⁹ Auch wenn die Führung eines Energieausweises für fast jedes Gebäude verpflichtend ist, verfügt die Stadt Leipzig nicht über eine umfassende Datenlage zum energetischen Zustand des Gebäudebestands, da diese Daten bislang nicht zentral erfasst wurden. Diese statistische Lücke eines zentralen Gebäudekatasters ist für ein Controlling der Maßnahmen zum Erreichen der klima- und energiepolitischen Ziele zu schließen und muss flächendeckend durch die Stadt Leipzig erhoben werden. Hierfür ist der Aufbau einer zentralen Datenbank für Gebäude- und Wohnungsinformationen mit Raumbezug in Vorbereitung.

³⁰ Der Energieverbrauch von Gebäuden der Effizienzklassen G und H, der sog. „Gebäude mit der schlechtesten Leistung“ bzw. „Worst performing Buildings“, ist sechsmal (G) bzw. achtmal (H) höher als der der besten Energieeffizienzklasse A+.

³¹ Vgl. dena, ifeu, Prognos, Öko-Institut, Navigant, adelphi (2019): Vorbereitende Untersuchungen zur Erarbeitung einer Langfristigen Renovierungsstrategie nach Art 2a der EU-Gebäuderichtlinie RL 2018/844 (EPBD), Berlin.

³² Vgl. Ifeu (2021): Gebäude mit der schlechtesten Leistung (Worst performing Buildings) - Klimaschutzpotenzial der unsanierten Gebäude in Deutschland. Berlin/Heidelberg.

D. Dämmrestriktionen (z. B. aus baukulturellen oder technischen Gründen) bzw. die mangelnde Wirtschaftlichkeit der Maßnahmen reduzieren die erreichbare Energieeffizienzklasse bei der Sanierung. So ist abzuwägen, auf welche Effizienzklasse ein Gebäude mit einem positiven Kosten-Nutzen-Verhältnis gebracht werden kann.

Wohngebäude der Effizienzklasse F sind in der Regel Bestände, die zuletzt in den 1990er Jahren modernisiert wurden. Nach einer Nutzungsdauer von etwa 30 Jahren haben zahlreiche Bauteile und insbesondere die Haustechnik das Ende ihres Sanierungszyklus erreicht. Daher steht ein großer Teil des Leipziger Gebäudebestands vor einer „zweiten Sanierungswelle“. Da Instandsetzungsmaßnahmen damit ohnehin notwendig sind, ist der Zeitpunkt für eine Modernisierung und energetische Ertüchtigung günstig.

Die größte Herausforderung bei der energetischen Sanierung liegt aktuell in der Wirtschaftlichkeit der Maßnahmen für die Eigentümer/-innen und in der Sozialverträglichkeit für die Mieter/-innen. Steigende Baukosten und Finanzierungszinsen sowie die Senkung der Fördersätze der „KfW-Förderung 261 für Effiziente Gebäude“³³ machen Investitionen für Bauherren häufig unrentabel. Für Bestandsmieter/-innen gehen energetische Sanierungsmaßnahmen in der Regel mit steigenden Mietbelastungen einher. Mietrechtlich können Eigentümer/-innen bei Modernisierungsmaßnahmen die Kaltmieten anheben und damit einen Teil der Investitionskosten umlegen (Modernisierungumlage, gem. § 559 BGB). Ziel ist eine warmmietneutrale Sanierung, bei der die erhöhten Nettokaltmieten durch Einsparungen der Heizkosten kompensiert werden und damit die Bruttowarmmietbelastung nach der Sanierung nicht ansteigt. In der Praxis kann dieses Ziel bislang allerdings nur in seltenen Fällen erreicht werden, wodurch energetische Sanierungsmaßnahmen in der Regel wohnkostentreibend wirken. Die stark steigenden Preise für fossile Brennstoffe sowie das Kohlendioxidkostenaufteilungsgesetz, das 2023 in Kraft getreten ist und eine Kostenteilung der CO₂-Abgabe zwischen Mieter/-innen und Vermieter/-innen regelt³⁴, schaffen hier allerdings einen neuen Anreiz und machen, auch aus immobilienwirtschaftlicher Perspektive, eine Neubewertung der warmmietneutralen Sanierung erforderlich.

2.3.3 Nachhaltige Energieversorgung

Neben der energetischen Sanierung des Wohnungsbestands ist der Ausbau einer klimaneutralen Energieversorgung von zentraler Bedeutung, um die städtischen Klimaziele zu erreichen. Insbesondere muss die Wärmeversorgung (Raumwärme und Warmwasser) bis 2035, bzw. bis spätestens 2038 dekarbonisiert, d. h. durch erneuerbare Energien ersetzt werden. Laut der Daten des Referats Nachhaltige Entwicklung und Klimaschutz der Stadt heizten 2020 in Leipzig 47 % der Haushalte mit Erdgas, 10 % mit Öl, 5 % mit Flüssiggas, 6 % mit Nahwärme und 29 % mit Fernwärme.

Im Sinne einer strategischen Planung müssen Maßnahmen zur Umsetzung der Wärmewende in einem Planwerk, der kommunalen Wärmeplanung (KWP), festgelegt werden. Diese legt fest, wie die Wärmeversorgungsstruktur der Stadt weiterentwickelt und ausgebaut wird und welche Gebiete der Stadt perspektivisch mit welchem Wärmesystem (z. B. Fernwärme- und Inselnetze oder dezentrale Wärmeerzeugung im Gebäude)³⁵ versorgt werden. Eckpunkte der kommunalen Wärmeplanung für die Stadt Leipzig werden bis Ende 2023 erarbeitet und bilden

³³ [https://www.kfw.de/inlandsfoerderung/Privatpersonen/Bestehende-Immobilie/F%C3%B6rderprodukte/Bundesf%C3%B6rderung-f%C3%BCr-effiziente-Geb%C3%A4ude-Wohngeb%C3%A4ude-Kredit-\(261-262\)/](https://www.kfw.de/inlandsfoerderung/Privatpersonen/Bestehende-Immobilie/F%C3%B6rderprodukte/Bundesf%C3%B6rderung-f%C3%BCr-effiziente-Geb%C3%A4ude-Wohngeb%C3%A4ude-Kredit-(261-262)/) (abgerufen am 18.10.2023).

³⁴ Vgl. <https://dserver.bundestag.de/brd/2022/0246-22.pdf> (abgerufen am 18.10.2023).

³⁵ Grundsätzlich ist auch eine Kombination verschiedener Versorgungsarten möglich. Dabei wird die Grundlast des Wärmebedarfs über dezentrale Anlagen (z. B. Wärmepumpen oder Solarthermie) gesichert und Bedarfsspitzen (insbesondere im Winter) über das Netz abgedeckt.

die Grundlage für die Infrastrukturplanung. Die Inhalte der KWP sollen auch unter Beachtung der Anforderungen des BauGB und in der Bauleitplanung bzw. städtebaulichen Verträgen Berücksichtigung finden. Beim Um- und Ausbau des Fernwärmenetzes (nachhaltige Energieproduktion, Netzausbau, Speicherung) auf Grundlage der KWP, spielt das städtische Energieversorgungsunternehmen, die Leipziger Stadtwerke GmbH, eine zentrale Rolle. Darüber hinaus sind aber auch beim Aufbau von Nahwärmenetzen (z. B. Nutzung von Bioenergie und Abwärme, zentrale Großwärmepumpen oder Solarthermieranlagen) und in den Gebäuden (z. B. Einbau von dezentralen Wärmepumpen und Solarthermieranlagen auf dem Dach) weitere Akteure der Energiewirtschaft (z. B. Energiegenossenschaften) und Wohnungsbestandhalter von zentraler Bedeutung, um die notwendigen Investitionen tätigen zu können. Gemäß EKSP der Stadt Leipzig sollen kommunale Gesellschaften dabei eine Vorreiterrolle einnehmen. Analog zur Sanierung des Bestandes gibt das EKSP das Ziel aus, jährlich 3,5 % des Bestands an fossilen Heizungsanlagen gegen nachhaltige Systeme auszutauschen. Auch hier stuft das Referat Nachhaltige Entwicklung und Klimaschutz eine Austauschquote von 2,5 % als realistisch ein.

Neben dem Austausch fossiler Heizungssysteme spielt die dezentrale Stromversorgung aus erneuerbaren Energien eine zentrale Rolle für das Erreichen der Klimaschutzziele. Diese wurden sowohl von der Bundesregierung³⁶, als auch von der Stadt Leipzig³⁷ mit Ausbauzielen für Photovoltaik (PV)-anlagen unterlegt. Zum Erreichen eines klimaneutralen Gebäudebestands hat die Nutzung von Dachflächen³⁸, Fassaden und Balkonen, aber auch auf Stellplatzflächen innerhalb der Stadt große Vorteile gegenüber PV auf Freiflächen, da keine neuen Flächen versiegelt werden müssen. Zudem kann der produzierte Strom auch für den Eigenverbrauch der Haushalte (z. B. Mieterstrommodelle oder private Balkonkraftwerke), den Betrieb von Wärmepumpen oder das Laden von Elektrofahrzeugen genutzt werden. Dadurch können die Nebenkosten der Haushalte gesenkt und die Netze entlastet werden.

Eine Analyse des Marktstammdatenregisters zeigt für Leipzig eine stetige Zunahme des Solarzubaues (2021: 6,6 MWp, 2022: 13 MWp, September 2023: 11,72 MWp). Bis Ende des Jahres 2023 wird mit ca. 17 MWp gerechnet. Das Referat Nachhaltige Entwicklung und Klimaschutz der Stadt Leipzig hat hochgerechnet, dass bei konstantem Zubau auf diesem Niveau 2030 mehr als 25 % des für Leipzig festgelegten Ausbauziels für Strom aus erneuerbaren Energien auf bzw. an Gebäuden produziert werden kann (110 MW). Um die Ziele der Stadt Leipzig (400 MW bis 2030) zu erreichen, müssten in und an Gebäuden jährlich PV-Anlagen mit einer Leistung von ca. 25 MW zugebaut werden.

³⁶ Die Bundesregierung hat in ihrer Photovoltaik-Strategie das Ziel ausgegeben, bis Ende des Jahres 2023 PV-Anlagen mit einer Leistung von 9 GW zuzubauen. Dieses Ziel wurde bereits im September 2023 erreicht. In den kommenden Jahren soll der Leistungszubau kontinuierlich steigen und ab 2026 bei jährlich 22 GW liegen. (vgl. Bundesministerium für Wirtschaft und Klimaschutz (2023): Photovoltaik-Strategie – Handlungsfelder und Maßnahmen für einen beschleunigten Ausbau der Photovoltaik (Stand 05.05.2023). Berlin).

³⁷ Im EKSP der Stadt Leipzig wurde das Ziel festgelegt, die Stromerzeugung mit PV-Anlagen von 2,1 % (2017) auf einen Anteil von 10,3 % (2030) zu erhöhen. Als weitere Energieträger mit Zielzahlen für 2030 werden „sonstige erneuerbare Energieträger“ (4,6 %), „Gas- und Dampfturbinenanlage (GuD), Gaskraftwerke, Blockheizkraftwerke (BHKW)“ (34,1 %) sowie „Stromimporte“ (50,9 %) genannt (vgl. Stadt Leipzig (2022): Energie- und Klimaschutzprogramm 2030, S. 37).

³⁸ Die Stadt Leipzig hat die solare Eignung von Dächern des Gebäudebestands in einem Flächenkataster erfasst und ermöglicht damit eine erste Potentialabschätzung für die Errichtung von Photovoltaik-Anlagen zur Stromerzeugung und für solarthermische Anlagen zur Wärmeerzeugung (vgl. <https://solardachkataster.leipzig.de>, abgerufen am 27.09.2023).

2.3.4 Klimaschutz im Wohnungsneubau

Auch wenn im Verhältnis zum Gesamtbestand der Wohnungsneubau im Vergleich zur Bestandsentwicklung ein deutlich geringeres CO₂-Einsparungspotenzial im Gebäudebetrieb aufweist, lassen sich auch in diesem Wohnungsmarktsegment signifikante Handlungsfelder für eine nachhaltige Wohnbauentwicklung identifizieren: Während im Bestand die größten Potenziale in der Steigerung der Energieeffizienz und den Heizungsaustausch liegen, wird dies bei Neubauten bereits durch hohe Mindeststandards sichergestellt.³⁹ Weitere Anreize zur Schaffung energieeffizienter Neubauten sollen die Neuausrichtung der Bundesförderung für effiziente Gebäude – klimafreundlicher Neubau – des Bundesministeriums für Wohnen, Stadtentwicklung und Bauwesen (BMWSB) schaffen.⁴⁰

Für die Bewertung der Nachhaltigkeit von Neubauprojekten ist allerdings eine Betrachtung des gesamten Lebenszyklus, d. h. die Phasen des Baus, der Bewirtschaftung und des Rückbaus notwendig. Mit der Senkung der Grauen Energie, die für die Errichtung eines Gebäudes aufgebracht werden muss, kann die Klimabilanz von Neubauten deutlich verbessert werden. Maßnahmen, die dies unterstützen, sind z. B. die Wiederverwertung von Bauteilen, recyclingfähige Bauweisen (z. B. Cradle to Cradle-Prinzip), das Recycling von Baustoffen oder die Verwendung von nachwachsenden Rohstoffen aus regionaler Produktion. Damit kann der Anteil von Baustoffen, bei deren Herstellung große Mengen CO₂ emittiert werden (z. B. Stahl, Zement und Beton), gesenkt werden.⁴¹ Maßnahmen zur Stärkung des Zirkulären Bauens hat der Stadtrat mit einem entsprechenden Beschluss festgelegt (VII-A-08520-NF-01, vom 15.11.2023).

Ein weiterer Baustein für einen nachhaltigen Wohnungsneubau ist die Steigerung der Suffizienz. Suffiziente Wohngebäude zeichnen sich durch eine reduzierte Wohnfläche pro Kopf⁴², eine bedürfnisorientierte Anpassungsfähigkeit von Wohn- und Nutzflächen bzw. die gemeinsame Nutzung von Flächen sowie weitere energie- und ressourcenverbrauchsrelevante Eigenschaften der Gebäude und der Haustechnik aus. Durch eine intelligente Planung, effiziente Grundrisse und die Mehrfachnutzung bzw. vertikale Stapelung von Nutzungen in einem Gebäude⁴³ kann der Ressourcen- und Flächenverbrauch im Neubau auf ein ökologisch und ökonomisch tragfähiges Maß reduziert werden.⁴⁴

³⁹ So wurden mit der Novellierung des Gebäudeenergiegesetzes (GEG), die am 01.01.2023 in Kraft trat, die Neubaumindestanforderungen auf den KfW-55-Standard angehoben. Durch die letzte Novellierung, die am 01.01.2024 in Kraft treten wird, dürfen für Neubauten innerhalb von Neubaugebieten nur noch Heizungen installiert werden, die auf 65 % erneuerbaren Energien basieren. Für Neubauten, die in Baulücken errichtet werden, sind längere Übergangsfristen vorgesehen.

⁴⁰ Vgl. BMWSB (2023): Richtlinie für die Bundesförderung für effiziente Gebäude – klimafreundlicher Neubau (KFN). Berlin.

⁴¹ 2022 wurde in Leipzig zum Thema „Regenerative Baustoffe“ die Ausstellung „Faktor Wohnen“ gezeigt. Weitere Informationen sind der Website (<https://www.faktor-wohnen.de>) oder der Dokumentation der Leipziger Veranstaltungsreihe (https://www.netzwerk-leipziger-freiheit.de/media/2022/10/NLF_Dokumentation-FAKTOR-WOHNEN-reduziert.pdf) zu entnehmen (abgerufen am 27.09.2023).

⁴² Eine Erhebung des Umweltbundesamtes zeigt, dass der durchschnittliche Wohnflächenverbrauch pro Kopf in Deutschland weiterhin zunimmt und 2020 auf 47,1 m² gestiegen ist. Bei Ein-Personen-Haushalten beträgt der Flächenverbrauch sogar 68 m² (<https://www.umweltbundesamt.de/daten/private-haushalte-konsum/wohnen/wohnflaeche#zahl-der-wohnungen-gestiegen>). In Leipzig liegt der Wert mit durchschnittlich 40,6 m² leicht unter dem Bundesdurchschnitt (<https://statistik.leipzig.de/statcity/table.aspx?cat=6&rub=1&obj=0>) (abgerufen am 27.09.2023).

⁴³ Vgl. Institut für Raumforschung und Immobilienwirtschaft (2020): Mehrfachnutzung. Organisations- und Bewirtschaftungsmodelle. Studie im Auftrag der Stadt Leipzig. Dortmund.

⁴⁴ Vgl. Over, Margarete; Zimmermann, Patrick; Brischke, Lars-Arvid (2021): Wie muss man bauen, um suffizientes Wohnen zu ermöglichen? Heidelberg.

2.4 Umsetzungsbericht WoPoKo 2015 – 2023

Einen weiteren Aspekt bei der Bewertung der Leipziger Wohnungspolitik bildet die Evaluierung der Umsetzung des Wohnungspolitischen Konzepts seit 2015. Dafür wurden von den zuständigen Ämtern die Umsetzung aller beschlossenen Instrumente und Maßnahmen analysiert, die aktuellen Stände bewertet und weitere Handlungsbedarfe ermittelt. Daraus wurde das weitere Vorgehen in Bezug auf die Fortschreibung des WoPoKo abgeleitet.

Im Folgenden (Tab. 5) wird eine Zusammenfassung der Evaluierung dargestellt; eine detaillierte Fassung des Umsetzungsberichts WoPoKo 2015 – 2022 ist der 2. Anlage dieser Vorlage zu entnehmen.

Instrumente und Maßnahmen	Umsetzungsstand	Handlungsbedarf	Weiteres Vorgehen WoPoKo 2023
Stadtplanung			
Erweiterte Aufgabenstellung für die Bauleitplanung	– etabliert – Wohnungspolitische Ziele werden im Rahmen von Bebauungsplanverfahren eingebracht („Strategische Konzepte zum Wohnen“)	Überprüfung der formulierten Grundsätze der Baulandentwicklung / der wohnungspolitischen Anforderungen Positionierung zur Anwendung neuer Instrumente des BauGB	Wird als Instrument „ <i>Städtebauliche Planung</i> “ weitergeführt
Fortschreibung des Wohnbauflächenkonzepts: Erarbeitung des Stadtentwicklungsplans (STEP) Wohnbauflächen	– in Umsetzung – Stadtentwicklungsplan (STEP) Wohnbauflächen – wurde 2022 vom Stadtrat beschlossen	Ableitung von Flächenpotenzialen, Ortsteil- und Innenentwicklungskonzepten, unter Berücksichtigung von doppelter Innenentwicklung und Netto-Null-Versiegelung Strategie zur Baurechtschaffung und Flächenaktivierung	Wird als Instrument „ <i>Stadtentwicklungsplan (STEP) Wohnbauflächen</i> “ weitergeführt
Kooperative Baulandentwicklung	– in Umsetzung / in Vorbereitung – Beschluss zur Sicherung von 30 % mietpreis- und belegungsgebundenem Wohnungsbau bei Bauplanungsrechtschaffung (ab 5.000 m ² BGF Geschosswohnungsbau) Sieben städtebauliche Verträge wurden bislang abgeschlossen	Einführung eines umfänglichen kooperativen Baulandmodells (in Vorbereitung) Prüfung alternativer Verfahren zur Sicherung des mietpreis- und belegungsgebundenen Wohnraums (z. B. kommunaler Flächenerwerb).	Wird weitergeführt
Regionale Kooperation zur Siedlungsflächenentwicklung	– abgeschlossen / in Umsetzung – Regionalplan Leipzig-West-sachsen wurde 2021 genehmigt und beschlossen. Abschluss der BMBF-Forschungsprojekte StadtLand-Navi und Interko2 Übernahme erarbeiteter Instrumente und des Monitoringsystems durch den Regionalen Planungsverband.	Erarbeitung eines kooperativen, regionalen Wohnbauflächenkonzepts durch den regionalen Planungsverband Weiterhin aktive Mitwirkung der Stadt Leipzig an diesbezüglichen Abstimmungen in der Region.	Kein wohnungspolitisches Instrument; Wird im Rahmen der Umsetzungsstrategie weitergeführt

Instrumente und Maßnahmen	Umsetzungsstand	Handlungsbedarf	Weiteres Vorgehen WoPoKo 2023
Strategisches Liegenschaftsmanagement			
Strategischer Flächen- und Gebäudeerwerb	– in Umsetzung / etabliert – Etablierung der Prozesse „Flächenankauf“ und „Flächentausch“	Verbesserung der politischen und haushalterischen Rahmenbedingungen prozesshafte Weiterentwicklung des strategischen Liegenschaftsmanagements Aufbau eines digitalen Portfoliomanagements	Wird weitergeführt
Veräußerung städtischer Grundstücke nach Konzept	– in Umsetzung – Implementierung und Neuausrichtung von Konzeptverfahren (kooperatives Bauen, sozialer Wohnungsbau und Sondernutzungen) Aufbau der fachlichen Begleitung durch Netzwerk Leipziger Freiheit Neuberechnung des marktgerechten Erbbauzinssatzes (2,5 %)	Inhaltliche und organisatorische Weiterentwicklung der Verfahren Verbesserung der Wirtschaftlichkeit der Projekte (z. B. durch Zinsvergünstigungen oder Zuschussförderungen)	Wird als Instrument „Konzeptverfahren und Veräußerung kommunaler Wohnbauflächen“ weitergeführt
Wohnungspolitischen Umgang mit kommunalen Wohnungen außerhalb der LWB prüfen	– abgeschlossen – Übergang der städtischen Wohnungsbestände an LWB und Saatzucht Plaußig Grundstücksgesellschaft mbH	Prüfung der Fortschreibung / Aufstellung der Eigentümerziele für die Tochterunternehmen	Wird nicht weitergeführt
Entwicklung und Vermarktung kommunaler Wohnbauflächen	– in Umsetzung – Entwicklung und Vermarktung von Baulandflächen durch LESG Veräußerung städtischer Grundstücke für Eigenheime mittels Erbbaurecht	Vermarktung der zeitlich verzögerten Vorhaben (z. B. Lange Trift) Evaluierung und Weiterentwicklung der Verfahren zur Veräußerung städtischer Grundstücke für Eigenheime mittels Erbbaurecht Umsetzung des avisierten Grundsatzbeschlusses zur Gebietsentwicklung Heiterblick-Süd	Wird als Instrument „Konzeptverfahren und Veräußerung kommunaler Wohnbauflächen“ weitergeführt
Ausübung des Vorkaufsrechtes	– in Umsetzung – Ankauf eines Gebäudes in einem Sozialen Erhaltungsgebiet mittels Vorkaufsrecht Abschluss von Abwendungsvereinbarungen mittels Vorkaufsrecht Etablierung eines Verfahrens zur Ausübung kommunaler Vorkaufsrechte für bebaute Grundstücke in Sozialen Erhaltungsgebieten zugunsten Dritter	Verbesserung der rechtlichen und haushalterischen Rahmenbedingungen Prüfung der Aufstellung von Vorkaufssatzungen (§ 25 BauGB) auf unbebauten Grundstücken für Wohnungsbau Prüfung der rechtssicheren Umsetzung von Preislimitierungen auf den Verkehrswert	Wird als Teil des Instruments „Strategischer Flächen- und Gebäudeerwerb“ weitergeführt

Instrumente und Maßnahmen	Umsetzungsstand	Handlungsbedarf	Weiteres Vorgehen WoPoKo 2023
Erstzugriffsrecht für Kommunen bei Grundstücken des Bundes und von Bundesunternehmen	<p>– in Umsetzung –</p> <p>Ankauf von BImA-Flächen an sieben Standorten, unter Inanspruchnahme der Verbilligungsrichtlinie</p> <p>Ankauf von BImA-Flächen an zwei Standorten durch LWB</p>	<p>Verbesserung der rechtlichen Rahmenbedingungen und Ausweitung des Erstzugriffsrechtes auf weitere Bundes- und Landesgesellschaften</p> <p>Verwaltungsinterne einheitliche Position für einen kommunalen Flächenankauf und Bereitstellung finanzieller Mittel</p>	Wird als Teil des Instruments „Strategischer Flächen- und Gebäudeerwerb“ weitergeführt
Soziale Wohnraumversorgung			
Leipziger Wohnungs- und Baugesellschaft mbH (LWB)	<p>– etabliert –</p> <p>Ausbau des Wohnungsbestands auf 36.733 Wohnungen (Sachziel 40.000 Wohnungen bis 2026 nicht erreichbar)</p> <p>Aufbau eines Neubauprogramms</p> <p>kontinuierliche Fortsetzung der Sanierung des Wohnungsbestands</p> <p>Mehr als ein Drittel KdU-fähiger Wohnungsbestand</p> <p>Wohnraumversorgung von Haushalten mit Marktzugangsschwierigkeiten konnte mit steigendem Bedarf nicht mithalten</p> <p>Umsetzung von Konzeptverfahren</p>	<p>Fortschreibung der Eigentümerziele entsprechend der anzupassenden wohnungspolitischen Ziele</p> <p>Verbesserung der Zusammenarbeit mit der LWB in der Quartiersentwicklung</p>	Wird als eigenes Handlungsfeld „Kommunale Wohnungsbestände“, aufgeteilt in mehrere Instrumente, weitergeführt
Kooperationsvereinbarungen mit Wohnungsgenossenschaften und privaten Marktakteuren	<p>– in Umsetzung –</p> <p>Abschluss einer Kooperationsvereinbarung mit privatem Immobilienunternehmen und pilothafte Zusammenarbeit mit Genossenschaft zur sozialen Wohnraumversorgung von Haushalten mit Marktzugangsschwierigkeiten.</p> <p>Erprobung des Housing First Ansatzes in Kooperation mit der LWB</p>	<p>Abschluss weiterer Kooperationsvereinbarungen mit der Wohnungswirtschaft; unter Schaffung von Anreizen</p> <p>Stärkere Berücksichtigung der sozialen Wohnraumversorgung durch die LWB bei der Fortschreibung der Eigentümerziele</p>	Wird weitergeführt sowie im Instrument „Bewirtschaftung kommunaler Wohnungsbestände“ verankert
Kommunale Förderung für die Schaffung und Anpassung von Wohnraum für besondere Bedarfsgruppen	<p>– etabliert –</p> <p>Beschluss von fünf kommunalen Förderrichtlinien als Ergänzung zur Wohnungsbauförderung des Freistaats Sachsen (Verträge über 406 WE geschlossen)</p> <p>Fachförderrichtlinie zur Aktivierung leerstehender Wohnungen in Großwohnsiedlungen (141 WE fertig; weitere Verträge über 125 WE geschlossen)</p>	<p>Umsetzung der kommunalen Wohnungsbaufördermittel</p> <p>Erhöhung des kommunalen Fördervolumens</p> <p>Modellhafte Erprobung und Etablierung weiterer Fördertatbestände</p>	Wird als Instrument „Kommunale soziale Wohnraumförderung“ weitergeführt

Instrumente und Maßnahmen	Umsetzungsstand	Handlungsbedarf	Weiteres Vorgehen WoPoKo 2023
Bedarfe für Unterkunft und Heizung für Leistungsbechtigte nach SGB II und XII	<p>– etabliert –</p> <p>Regelmäßige Anpassung der Richtwerte (Schlüssiges Konzept)</p> <p>Gutachterliche Bestätigung der Methodik (Prof. Dr. Göran Kauermann vom 17.01.2017 und vom 30.12.2019 im Verfahren S 16 AS 2262/16)</p>	Regelmäßige Überprüfung der notwendigen Anpassung der Richtwerte mittels Daten aus den jeweiligen Mietspiegelerhebungen (§ 22 Abs. 11, 12 SGB II)	Kein wohnungspolitisches Instrument; Wird im Rahmen der Umsetzungsstrategie weitergeführt
Entwicklung und Erprobung besonderer Wohnformen für Wohnungslose und von Wohnungslosigkeit bedrohte Menschen	<p>– in Umsetzung –</p> <p>Initiierung des Modellprojekts „Eigene Wohnung“ (Einzug erster Projektteilnehmer/-innen 12/2021)</p>	<p>Evaluierung des Modellprojekts</p> <p>Verstetigung des Projektes als reguläre Maßnahme der Wohnungsnotfallhilfe ab dem 01.01.2025 (VII-DS-09221, im Verfahren)</p>	Wird weitergeführt
Beratung und Betreuung			
Beratung zu Wohnmöglichkeiten für besondere Bedarfsgruppen	<p>– etabliert –</p> <p>Aufbau und Etablierung der Beratungsstellen Wohnen und Soziales</p> <p>Inhaltliche Vernetzung mit anderen Beratungsstellen und Institutionen</p>	<p>Umgestaltung der Musterausstellung</p> <p>Erweiterung der Ausstellung um weitere Inhalte (Demenz und Pflege)</p>	Wird weitergeführt
Ausbau und Vernetzung der Energieberatung; insbesondere für einkommensschwache Haushalte	<p>– etabliert –</p> <p>Aufbau und Etablierung einer Koordinierungsstelle für die Energieberatung</p> <p>Auszeichnung mit dem sächsischen Integrationspreis 2021</p>	<p>Verstetigung des Angebots</p> <p>Ausweitung des Beratungsangebots auf weitere Zielgruppen</p>	Wird weitergeführt
Koordinierungsstelle Migration / Integration in Grünau und Paunsdorf	<p>– etabliert –</p> <p>Aufbau und Etablierung von Koordinierungsstellen Migration und Integration in zwei Stadtgebieten</p>	<p>Verstetigung der Koordinierungsstellen Paunsdorf und Grünau</p> <p>Erschließung weiterer migrantischer Zielgruppen</p>	Wird weitergeführt
Netzwerk Leipziger Freiheit – Initiative für kooperatives und bezahlbares Wohnen	<p>– etabliert –</p> <p>Aufbau und Etablierung einer Koordinierungsstelle zum kooperativen Bauen und Wohnen und eines umfangreichen Beratungsangebotes</p> <p>Beratung von ca. 100 Wohnprojekten</p>	Kontinuierliche Weiterentwicklung der Handlungsfelder und des Beratungsangebots	Wird weitergeführt
Bauberatung und Digitalisierungsprojekte im Amt für Bauordnung und Denkmalpflege	<p>– etabliert / in Umsetzung –</p> <p>Einrichtung der Bauberatungsstufen 1 und 2</p> <p>Digitale, papierlose Ämterbeteiligung als Standard eingeführt</p>	<p>Pilotierung und Einführung des digitalen Bauantrags</p> <p>Test der Schnittstelle zwischen digitaler Bauplattform und Fachverfahren des ABD</p> <p>Schärfung des Beratungsangebots hinsichtlich aktueller Anforderungen</p>	Kein wohnungspolitisches Instrument; Wird im Rahmen der Umsetzungsstrategie weitergeführt

Instrumente und Maßnahmen	Umsetzungsstand	Handlungsbedarf	Weiteres Vorgehen WoPoKo 2023
Mieter*innen unterstützen – Zentrale Informationsstelle einrichten	– etabliert – Aufbau einer Informationsstelle für Mieter/-innen durch das LEZ	Evaluierung der Informationsstelle Entscheidung über Verstetigung des Projektes	Wird weitergeführt
Stadtteil- und Projektentwicklung			
Kooperation mit Eigentümern zur Entwicklung von Bestandsgebäuden und -quartieren	– etabliert – Aufbau eines Angebots der Eigentümerberatung im Leipziger Osten und gesamtstädtische Verstetigung im Rahmen des Netzwerks Leipziger Freiheit Initiierung von städtebaulichen Entwicklungs- und Nachverdichtungskonzepten mit Eigentümern/Eigentümerinnen	Weiterführung des Beratungsangebotes für Eigentümer/-innen Neuausrichtung der städtebaulichen Entwicklungskonzepte aufgrund veränderter Rahmenbedingungen auf dem Wohnungs- und Grundstücksmarkt Anwendung von Instrumenten der Leerstandsaktivierung	Wird in verschiedene Instrumente aufgeteilt: Beratung: „Netzwerk Leipziger Freiheit“ Nachverdichtungskonzepte: „Städtebauliche Planung“ Leerstandsreaktivierung: „Modernisierungs- und Instandsetzungsgebote“ und ggf. „Zweckentfremdungssatzung“
Einrichtung eines Stadtentwicklungsfonds	– nicht begonnen – Wiedereinsatz von Mitteln aus dem JESSICA-Fonds des Freistaats Sachsen war bislang nicht möglich	Neuausrichtung des Instruments Stadtentwicklungsfonds nötig Umsetzung des Stadtratsbeschlusses zur Einrichtung eines Bodenfonds (VII-A-07422-NF-02)	Wird als Teil des Instruments „Strategischer Flächen- und Gebäudeerwerb“ weitergeführt
Integrierte Stadtteilkonzepte und energetische Quartierskonzepte	– in Umsetzung – Beschluss, Evaluierung und Überarbeitung von fünf Stadtteilentwicklungskonzepten Erarbeitung von drei energetischen Quartierskonzepten	Umsetzung der Konzepte Verknüpfung mit dem Instrument Innenentwicklungskonzept und Berücksichtigung veränderter rechtlicher Rahmenbedingungen Prüfung der Entwicklung weiterer kleinräumiger Konzepte	Wird weitergeführt
Rechtsgrundlagen und Förderprogramme			
Soziale Erhaltungssatzung gemäß § 172 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 BauGB	– etabliert – Beschluss von acht Sozialen Erhaltungsgebieten Festlegung einheitlicher Genehmigungskriterien und Ausstattungsstandards	Gesamtstädtische Voruntersuchung und Detailuntersuchungen zur Identifizierung weiterer Satzungsgebiete Regelmäßige Evaluierung der Sozialen Erhaltungssatzungen sowie der Genehmigungskriterien	Wird weitergeführt

Instrumente und Maßnahmen	Umsetzungsstand	Handlungsbedarf	Weiteres Vorgehen WoPoKo 2023
Umwandlungsverbot in sozialen Erhaltungsgebieten	<p>– in Umsetzung / nicht begonnen –</p> <p>Gutachten zur Wirksamkeit von Umwandlungsverboten erstellt</p> <p>Ersuchen des Erlasses einer Rechtsverordnung beim Freistaat Sachsen erfolgt</p> <p>Bislang keine Rechtsverordnung (gem. § 201a BauGB bzw. § 250 BauGB) durch den Freistaat erlassen</p>	Fortsetzung der Initiative der Stadt gegenüber der Landesregierung	Wird als Maßnahme des Freistaats Sachsen weitergeführt
Zweckentfremdungsverbot	<p>– in Umsetzung –</p> <p>Studie zum Umfang von Zweckentfremdung von Wohnraum erstellt</p> <p>Ersuchen des Erlasses eines Gesetzes zum Zweckentfremdungsverbot beim Freistaat Sachsen; Gesetz für Anfang 2024 angekündigt</p> <p>Erarbeitung eines Gutachtens zur Regulierung der Umnutzung von Wohnungen in Ferienwohnungen über die Bauleitplanung</p>	<p>Umsetzung des sächsischen Wohnraumzweckentfremdungsgesetzes nach Beschluss</p> <p>Umsetzung bauleitplanerischer Maßnahmen zum Ausschluss von Ferienwohnungen in neuen Bebauungsplanverfahren</p>	Wird als Maßnahme des Freistaats Sachsen weitergeführt bzw. in Instrument „Umsetzung Zweckentfremdungssatzung“ weitergeführt
Städtebauliche Sanierungsmaßnahmen	<p>– etabliert –</p> <p>Umsetzung der festgelegten Sanierungsziele in 15 Sanierungsgebieten</p> <p>Entlassung von 13 Gebieten (bis 2022)</p>	<p>Entlassung der letzten beiden Sanierungsgebiete (bis 2023)</p> <p>Sukzessive Abrechnung der Sanierungsgebiete (bis 2027)</p> <p>Prüfung der mittel- bis langfristigen Neuausweisung von Sanierungsgebieten aufgrund städtebaulicher Missstände</p>	Wird als Instrument „Weitere Instrumente des besonderen Städtebaurechts“ weitergeführt
Wohnungsbauförderung	<p>– etabliert –</p> <p>Umsetzung der Förderrichtlinie gebundener Mietwohnraum (FRL gMW) des Freistaats Sachsen (seit 2017)</p> <p>Abschluss von Förderverträgen für 2.276 WE, davon 1.055 WE fertiggestellt (bis 10/2023)</p> <p>Beschluss ergänzender kommunaler Fachförderrichtlinien</p>	<p>Weitere Umsetzung der Förderrichtlinien</p> <p>Optimierung der Wohnungsbauförderung in Verfahrensabläufe der Verwaltung</p> <p>Identifizierung weiterer Förderbedarfe und Aushandlung passfähiger, attraktiver Förderprogramme auf Landesebene, bzw. modellhafte Initiierung auf kommunaler Ebene</p>	Wird als Handlungsfeld „Wohnungsbauförderung“ weitergeführt und in einzelne Instrumente und Maßnahmen aufgegliedert
Umfassende Nutzung der integrierter Stadterneuerungsprogramme	<p>– etabliert –</p> <p>Umsetzung der Bund-Länder-Programme der Städtebauförderung in Schwerpunktgebieten der Stadterneuerung</p> <p>Erarbeitung von Fortsetzungsanträgen für folgende Förderperiode</p>	Weiterführung der Umsetzung integrierter Stadterneuerungsprogramme	Wird als Instrument „Weitere Instrumente des besonderen Städtebaurechts“ weitergeführt

Instrumente und Maßnahmen	Umsetzungsstand	Handlungsbedarf	Weiteres Vorgehen WoPoKo 2023
Überprüfung kostentreibender Standards im Bau einfordern	<p>– abgeschlossen –</p> <p>Erlass einer kommunalen Stellplatzsatzung</p>	<p>Erlass von Maßnahmen im Aufgabenbereich des Bundes, des Freistaats Sachsen und der Europäischen Union</p> <p>Prüfung der Unterstützung von Modellprojekten</p>	<p>Kein wohnungspolitisches Instrument; Wird im Rahmen der Umsetzungsstrategie weitergeführt</p>
Absenkung der Kappungsgrenze	<p>– umgesetzt –</p> <p>Kappungsgrenzen-Verordnung wurde durch den Freistaat Sachsen beschlossen und bis 2025 verlängert</p>	<p>Ersuchen einer Verlängerung der sächsischen Kappungsgrenzen-Verordnung ab 2025, sofern Voraussetzungen einer anhaltenden Anspannung des Leipziger Wohnungsmarkts vorliegen</p>	<p>Wird als Maßnahme des Freistaats Sachsen weitergeführt</p>
Mietpreisbremse	<p>– umgesetzt –</p> <p>Ersuchen des Erlasses eines Gesetzes zur Mietpreisbegrenzung beim Freistaat Sachsen</p> <p>Sächsische Mietpreisbegrenzungsverordnung wurde 2022 durch den Freistaat Sachsen beschlossen</p>	<p>Analyse der Mietenentwicklung im Rahmen der Wohnungsmarktbeobachtung</p> <p>Ersuchen einer Verlängerung der sächsischen Mietpreisbremsenverordnung ab 2026, sofern Voraussetzungen einer anhaltenden Anspannung des Leipziger Wohnungsmarkts vorliegen</p>	<p>Wird als Maßnahme des Freistaats Sachsen weitergeführt</p>
Aktivierung von Leerständen durch Umsetzung von Modernisierungs- und Instandsetzungsgeboten	<p>– in Umsetzung –</p> <p>Entwicklung eines Verfahrens zur Anwendung von Modernisierungs- und Instandsetzungsgeboten</p> <p>Erfassung von nicht-marktaktiven Leerständen</p> <p>Erste Voranhörungen mit entsprechenden Eigentümern/Eigentümerinnen</p> <p>Vergabe von gutachterlichen Leistungen, als Grundlage für eine mögliche Gebotserlassung</p>	<p>Laufende Aktualisierung von Leerständen in Vorbereitung der Anhörung der Eigentümer/-innen von Problemimmobilien und der möglichen Anordnung von Modernisierungs- und Instandsetzungsgeboten</p> <p>Erste Gebotserlasse und Evaluierung des Verfahrens nach drei bis fünf Jahren</p>	<p>Wird als Instrument „Modernisierungs- und Instandsetzungsgebote“ weitergeführt</p>
Monitoring und transparente Marktdarstellung			
Kontinuierliche Wohnungsmarktbeobachtung	<p>– etabliert –</p> <p>Weiterführung und Weiterentwicklung des Monitoringsystems, regelmäßige Veröffentlichung des Monitoringberichts</p> <p>Bewertung der Wohnungsmarktlage, auf Grundlage der Daten</p> <p>Erarbeitung der Wohnungsmarktstudie „Bezahlbares Wohnen“ (2020/21)</p>	<p>Kontinuierliche inhaltliche Weiterentwicklung des Monitoringsystems</p> <p>Controlling der wohnungspolitischen Zielstellungen</p>	<p>Kein wohnungspolitisches Instrument; Wird im Rahmen der Umsetzungsstrategie weitergeführt</p>

Instrumente und Maßnahmen	Umsetzungsstand	Handlungsbedarf	Weiteres Vorgehen WoPoKo 2023
Mietspiegel, Betriebskostenbrochure und Heizspiegel	– etabliert – wird regelmäßig erstellt		Kein wohnungspolitisches Instrument;“ Wird im Rahmen der Umsetzungsstrategie weitergeführt
Kooperation und Kommunikation			
Kooperation zur Umsetzung der wohnungspolitischen Leitlinien und zu konkreten Themen	– umgesetzt – Durchführung von vier Akteurs- und Expertenworkshops zum WoPoKo (2016, 2017, 2018 und 2022) Gründung des Bündnisses für bezahlbares Wohnen (2020) Weitere themenbezogene Abstimmungs- und Austauschformate mit einzelnen Akteursgruppen	Weiterführung des Bündnisses für bezahlbares Wohnen und Abschluss einer Bündnisvereinbarung Durchführung von themenbezogenen Veranstaltungen sowie Abstimmungs- und Austauschformaten	Kein wohnungspolitisches Instrument; Wird im Rahmen der Umsetzungsstrategie weitergeführt
Kampagne und Bündnis für kostengünstiges Bauen	– nicht umgesetzt – Kampagne wurde während der Grundlagenermittlung vom Stadtrat gestoppt (Sperrvermerk im Haushalt) und der Vertrag mit dem externen Auftragnehmer vorzeitig aufgelöst	Weitere Thematisierung mit Baukostensteigerung im Rahmen von Projekten	Kein wohnungspolitisches Instrument; Wird im Rahmen der Umsetzungsstrategie weitergeführt
Kommunikation und Mediation bei Eigentümer-Mieter-Konflikten	– umgesetzt – Stadt Leipzig ist in Konflikte zwischen Mietern und Eigentümern nicht involviert; insofern kann i.d.R. keine Mediation durch Stadtverwaltung erfolgen Beratung von Mieter/-innengemeinschaften und Eigentümer/-innen bei Verkauf von Wohngebäuden an Mieter/-innengemeinschaften durch Netzwerk Leipziger Freiheit Aufbau einer Mieter/-inneninformationsstelle	Verstetigung der Beratungsangebote	Überführung der Beratung bei Verkaufsfällen in Instrument „Netzwerk Leipziger Freiheit“ Überführung der Mieter/-inneninformationsstelle in Handlungsfeld „Mieter/-innenberatung“
Wohnungstauschplattform für Leipzig einrichten	– umgesetzt – Durchführung einer Befragung von Wohnungsunternehmen Einführung der Möglichkeit des Wohnungstauschs in Beständen der LWB und bei mietpreis- und belegungsgebundenen Wohnungen	Evaluierung des Wohnungstauschs in Beständen der LWB Änderung der Bundesgesetzgebung erforderlich	Wird weitergeführt

Instrumente und Maßnahmen	Umsetzungsstand	Handlungsbedarf	Weiteres Vorgehen WoPoKo 2023
Informationskampagne zum bezahlbaren Wohnen in Leipzig	<p align="center">– etabliert –</p> Entwicklung der Dachmarke „Unser Auftrag, Euer Zuhause“ und einer neuen Website zur Bündelung aller Themenfelder des bezahlbaren Wohnens Durchführung einer Informationskampagne 09/2022	Weitere Einbindung der Maßnahmen und Instrumente in die Dachmarke	Kein wohnungspolitisches Instrument; Wird im Rahmen der Umsetzungsstrategie weitergeführt

Tab. 3: Umsetzungsstand der Instrumente und Maßnahmen

Zusammenfassend ist festzustellen, dass weite Teile der wohnungspolitischen Instrumente und Maßnahmen umgesetzt oder etabliert wurden. Für den Großteil der kommunalen Instrumente wurden Anpassungs- oder Aktualisierungsbedarfe abgeleitet, die in der Fortschreibung des Wohnungspolitischen Konzepts vor dem Hintergrund des bestehenden Handlungsbedarfs berücksichtigt werden müssen.

Trotz der weitgehenden Umsetzung der zum Wohnungspolitischen Konzept 2015 beschlossenen Maßnahmen führen die starken Veränderungen der Rahmenbedingungen und die sich daraus ergebenden erschwerten Zugänge zum Wohnungsmarkt für Haushalte mit geringem Einkommen und mit anderen Marktzugangsschwierigkeiten zu einem erhöhten kommunalen Steuerungsbedarf. Dieser muss sich in neuen Zielen, einer Schärfung bestehender wohnungspolitischer Instrumente und der Entwicklung neuer wohnungspolitischer Instrumente niederschlagen.

3 Zwischenfazit

Aus den Rahmenbedingungen, die in Kapitel 2 dargestellt wurden, ergeben sich fünf Thesen für die Entwicklung des Leipziger Wohnungsmarktes und die daraus abzuleitende städtische Wohnungspolitik. Diese werden im Folgenden dargestellt:

3.1 Wandel des Leipziger Wohnungsmarktes

Leipzig hat sich als beliebter und stark nachgefragter Wohnstandort mit hoher Qualität und lebenswerten Stadtquartieren etabliert und auch im Vergleich zu anderen deutschen Großstädten deutlich an Attraktivität gewonnen. Viele Leipziger/-innen sind mit ihrer Wohnsituation – zu leistbaren Mietkonditionen – und ihrem Wohnumfeld zufrieden. Allerdings lässt sich feststellen, dass die Angebotsmieten in den letzten Jahren deutlich stärker gestiegen sind, als die Bestandsmieten. D. h., die zentralen Herausforderungen des Wohnungsmarktes zeigen sich insbesondere dann, wenn sich Menschen aufgrund von Zuzug, veränderten Bedarfen oder Verlust der Wohnung neu mit Wohnraum versorgen müssen. Seit der Fortschreibung des Wohnungspolitischen Konzepts 2015 ist die Einwohnerzahl und damit die Nachfrage auf dem Markt stark gestiegen; damit ging auch ein starker Wandel des Leipziger Wohnungsmarktes einher:

Der Druck auf das verfügbare Wohnungsangebot hat deutlich zugenommen und führt zu steigenden Mietpreisen, einem sinkenden Angebot, größerer Konkurrenz und in bestimmten Wohnungsmarktsegmenten zu Versorgungsengpässen. Diese Situation lässt sich als Anspannung des Marktes beschreiben und gilt vor allem für besonders nachgefragte Stadtgebiete und Marktsegmente. Sie führt zu einer zunehmenden sozialen Polarisierung und Ausdifferenzierung in städtische Teilräume und -märkte. Die starke Zuwanderung von Geflüchteten im Jahr 2022 hat nochmals verdeutlicht, dass die Faktoren für diese Entwicklung nicht immer vorhersehbar oder prognostizierbar sind und sich sehr kurzfristig auf lokale Wohnungsmärkte auswirken können. Sie zeigt aber auch, dass für die Wohnraumversorgung gewisse Reserven vorgehalten werden müssen, um kurzfristig auf Krisensituationen reagieren zu können, ohne im großen Maß auf Notunterkünfte, wie z. B. Zelte oder Turnhallen, zurückgreifen zu müssen.

Sofern die Anspannung auf dem Wohnungsmarkt anhält, wird die Bezahlbarkeit des Wohnens zukünftig für weitere Bevölkerungsgruppen mit geringem Einkommen, nicht zuletzt durch das im bundesweiten Vergleich niedrigere Lohnniveau in Leipzig, gefährdet sein. Bevölkerungsgruppen mit höherem Einkommen hingegen, wie z. B. Familien der Mittelschicht, werden verstärkt ins Umland abwandern, sofern das von ihnen benötigte Wohnraumangebot nicht im ausreichenden Maß und zu angemessenen Preisen, insbesondere im Eigentum oder in gemeinschaftlichen Wohnformen, zur Verfügung gestellt wird.

Um die Attraktivität Leipzigs unter den veränderten Rahmenbedingungen zu sichern und weiter auszubauen, muss das Wohnungsangebot gestärkt werden. Dabei soll der Schwerpunkt vor allem auf den Segmenten des Wohnungsbaus liegen, bei denen ein Beitrag zur Bezahlbarkeit, Vielfalt und Ökologie sowie zur sozialen Durchmischung und Teilhabe geleistet werden kann. Dies erfordert eine stärkere Steuerung, Anreize durch die Kommune und weitere Aktivitäten städtischer Gesellschaften.

3.2 Leipzig wächst, neuer Wohnraum muss geschaffen werden

Die aktuellen Prognosen für Leipzig gehen davon aus, dass das Bevölkerungswachstum der Stadt auch in den kommenden Jahren anhalten wird. Aufgrund von Zuwanderung aus dem In- und Ausland und den Zuzug von Geflüchteten, aber auch aus veränderten Haushaltsgrößen

und Lebensstilen (z. B. im Zuge des demografischen Wandels) wird die Nachfrage nach Wohnraum weiter steigen.

Eine Vielzahl neuer Haushalte konnte der Leipziger Wohnungsmarkt bis vor kurzem vornehmlich durch den Wiederbezug und die Reaktivierung leerstehender Wohnungen aufnehmen. Zwar sind diese Potenziale noch nicht gänzlich ausgeschöpft, allerdings werden sie, mit Blick auf die Leerstandsquote, perspektivisch in diesem Umfang nicht mehr bzw. unter erschwertem Zugriff zur Verfügung stehen. In deutlich geringerem Umfang wurde darüber hinaus bislang neu gebaut. Dies erfolgte vor allem durch die Schließung von Baulücken im Innenbereich und auf Konversionsflächen, während eine Entwicklung im Außenbereich nicht in großem Umfang notwendig war. Insbesondere in den stark verdichteten innerstädtischen Quartieren sind die Flächenpotenziale aufgrund der erreichten städtebaulichen Dichte und des notwendigen Erhalts von Freiräumen für die Klimaanpassung, Grenzen durch Kapazitäten der Infrastruktur oder den Erhalt der allgemeinen Lebensqualität allerdings limitiert.

Daher soll die Erweiterung des Wohnungsangebots einerseits im Bestand durch die Reaktivierung der verbliebenden nicht-marktaktiven Leerstände und die effizientere Ausnutzung von Gebäuden (z. B. durch die Senkung des Wohnflächenverbrauchs pro Kopf, Umnutzung oder Aufstockung) und andererseits durch Wohnungsneubau erfolgen. Aufgrund der aktuellen wirtschaftlichen Situation, ist davon auszugehen, dass der Wohnungsneubau kurzfristig nicht die notwendigen Zielzahlen erreichen wird. Mittelfristig ist allerdings von einer Erholung auszugehen und eine Erhöhung der Fertigstellungszahlen zu erwarten, da die Nachfrage konstant hoch bleibt und umfassende Unterstützungsmaßnahmen auf Bundes-, Landes- und kommunaler Ebene eingeleitet wurden.

In den vergangenen Jahren sind im Rahmen der Bauleitplanung eine Reihe von neuen Bau-rechten geschaffen worden oder werden in den kommenden beiden Jahren abgeschlossen. Hier ist die Umsetzung im Rahmen der aktuellen Zinsentwicklungen durch private Investierende in vielen Bereichen in Frage gestellt. Für zukünftige Wohnraumbedarfe sind weitere Flächenpotenziale (z. B. durch Nachverdichtung, Konversion und die Qualifizierung randstädtischer Gebiete) zu ermitteln und deren Aktivierung über Instrumente der Baurechtsschaffung zu ermöglichen und zu steuern.

3.3 Fokus auf besondere nachgefragte Segmente und Versorgung von Haushalten mit geringem Einkommen und Menschen mit Marktzugangsschwierigkeiten

Auch wenn die Anspannung auf dem Wohnungsmarkt in den vergangenen Jahren allgemein zugenommen hat, sind einige Haushalts- und Bevölkerungsgruppen in besonderer Weise von dieser Entwicklung betroffen und haben Probleme, sich mit bezahlbarem und bedarfsgerechtem Wohnraum zu versorgen. Zu nennen sind hier vor allem Haushalte mit geringem Einkommen, Geflüchtete und Menschen mit Marktzugangsschwierigkeiten, für die freifinanziert im Neubau oder bei Sanierung die Miet- und Kaufpreise größtenteils nicht bezahlbar sind und ihnen der Zugang zu Wohnraum häufig verwehrt bleibt. Diese Entwicklung betrifft aber auch weitere Bevölkerungsgruppen mit niedrigen Einkommen, wie z. B. Auszubildende, Studierende oder Rentner/-innen. Auch die Versorgung mit bezahlbarem, barrierefreiem Wohnraum ist nicht gesichert.

Dies zeigt, dass das häufig zitierte wohnungspolitische Credo „bauen, bauen, bauen“ die Gefahr birgt, dass sich die Bautätigkeit nicht am Bedarf ausrichtet und für große Teile der Bevölkerung trotz neugeschaffenen Wohnraums keine Ausweitung des für sie verfügbaren Angebots erfolgt. Aus diesem Grund sollte sich die Leipziger Wohnungspolitik bei der Schaffung von Wohnraum vor allem auf die Wohnungsmarktsegmente konzentrieren, in denen der größte

Bedarf besteht. Dies sind mietpreis- und belegungsgebundene Wohnungen sowie mietpreisgedämpfte Wohnungen für sogenannte Schwellenhaushalte mit mittleren Einkommen, die knapp über dem WBS-Niveau liegen (vgl. Kap. 1.1). Zudem sollte primär der Bedarf an großen und kleinen Wohnungen für Alleinstehende bzw. Familien sowie an barrierefreien und rollstuhlgerecht barrierefreien Wohnungen gedeckt werden, da diese Bevölkerungsgruppen den größten Zuwachs erleben und in diesem Bereich die Nachfrage in großem Umfang nicht durch das bestehende Wohnungsangebot gedeckt wird.

Darüber hinaus ist die Anzahl der Wohnungsangebote innerhalb der Angemessenheitsgrenzen der Kosten der Unterkunft (KdU) in den letzten Jahren kontinuierlich gesunken und konzentriert sich zunehmend auf die Großwohnsiedlungsbestände am Stadtrand. Dies befördert für Haushalte mit geringem Einkommen einschließlich Empfänger/-innen von Leistungen der sozialen Mindestsicherung die räumliche und soziale Segregation. Häufig sind diese Haushalte auch von prekären und überbelegten Wohnverhältnissen oder von Obdachlosigkeit bedroht. Zudem können Vorurteile gegenüber einzelnen Bevölkerungsgruppen bei der Wohnungssuche marktwirksam werden. Dies betrifft neben kinderreichen Familien und Haushalten mit Migrationshintergrund im Besonderen Menschen mit Marktzugangsschwierigkeiten (z. B. suchtkranke Menschen, psychisch kranke Menschen, Haftentlassene, Geflüchtete, junge Erwachsene aus stationären Jugendhilfeeinrichtungen), die aufgrund ihrer Lebenssituation, selbst mit entsprechender finanzieller Unterstützung, kaum eine Chance haben, eine eigene Wohnung zu finden. Die Stadt Leipzig sollte mehr direkten Zugriff bei der Belegung von Wohnungen innerhalb der Angemessenheitsgrenze KdU haben, um bedürftige Haushalte, nach Einschätzung der Dringlichkeit, besser vermitteln zu können und ihrem Versorgungsauftrag gerecht zu werden. Dies würde auch die Gemeinschaftsunterkünfte (z. B. für Geflüchtete) oder stationäre Einrichtungen entlasten, in denen Menschen vermehrt länger als notwendig verbleiben müssen, da sie keine Wohnung finden.

Insgesamt muss die Kommune – im Sinne ihrer Gemeinwohlorientierung – ihren Fokus künftig stärker auf die Versorgung von Haushalten mit geringem Einkommen und Menschen mit Marktzugangsschwierigkeiten richten, auch zur Überwindung von Obdachlosigkeit.

3.4 Bezahlbarkeit muss im Bestand erhalten werden

Auch wenn die Erweiterung des Wohnungsangebotes ein wichtiges Ziel darstellt, ist der Großteil der Stadt bereits gebaut. Durch Neubau kommt bislang jährlich nur ein Anteil von weniger als einem Prozent des Wohnraums neu hinzu. D. h., um die Mietpreisbildung maßgeblich zu beeinflussen und die Wohnraumversorgung breiter Bevölkerungsschichten zu gewährleisten, muss die Bezahlbarkeit des Wohnens primär im Bestand gesichert werden. Dies bedingt eine dauerhafte Sicherung der Bestandsmieten, den Schutz vor Entmietung und Verdrängung sowie die Reduzierung von Mietpreissteigerungen bei Neuvermietungen.

Das Mietrecht wird im Bürgerlichen Gesetzbuch und innerhalb des Rechtsrahmens von Bund und Ländern geregelt. Steuerungsmöglichkeiten der Kommune sind äußerst begrenzt.

In der aktuellen Bestandsentwicklung wird ein Zielkonflikt deutlich: Einerseits sollen Mietpreise stabil gehalten werden, andererseits sind Mieterhöhungen in vielen Fällen unvermeidlich. Steigende Nebenkosten, die einen maßgeblichen Anteil zur Bruttowarmmiete beitragen, lassen sich in vielen Fällen durch Vermieter/-innen kaum beeinflussen (z. B. Energiekosten oder steigende Kosten für Dienstleistungen) und werden (anteilig) an die Mieter/-innen weitergegeben. Erhöhungen des Mietzinses sind in vielen Fällen notwendig, um erforderliche Modernisierungsmaßnahmen (z. B. energetische Sanierung, Austausch fossiler Heizungen oder Erhöhung des Wohnstandards) refinanzieren zu können. Sie ermöglichen langfristig den Werterhalt

und die Wertsteigerung von Immobilien und leisten einen Beitrag zur nachhaltigen Transformation des Gebäudesektors.

Ziel der Bestandsentwicklung sollte stets eine warmmietneutrale Sanierung sein, bei der die Erhöhungen der Nettokaltmieten durch die Senkung der Nebenkosten (insbesondere der Energiekosten) ausgeglichen werden kann. Damit würde die Mietbelastung der Bewohner/-innen, trotz der Umlegung von Sanierungskosten, nicht steigen. Aufgrund der aktuellen Sanierungskosten und verfügbaren Fördermittel ist dieses Ziel für Eigentümer/-innen allerdings kaum umsetzbar. Die Lösung dieses Zielkonfliktes stellt eine zentrale Herausforderung der Wohnungspolitik auf Bundes-, Landes- und kommunaler Ebene dar.

3.5 Wohnungsbau als wichtiger Baustein für den Klimaschutz und die nachhaltige Entwicklung der Stadt

Der Gebäudesektor ist ein wesentlicher Faktor beim Ausstoß von CO₂ und anderen klimaschädlichen Stoffen. Das ambitionierte städtische Ziel der Klimaneutralität bis 2040 ist ohne eine Dekarbonisierung der Leipziger Wohngebäude nicht erreichbar. Zudem muss der Gebäudesektor einen wichtigen Beitrag zur Vorsorge und Anpassung an die Folgen des Klimawandels leisten, um die Lebensqualität in der Stadt zu erhalten und auf Extremwetterereignisse reagieren zu können. Aus diesem Grund ist eine enge Verknüpfung zwischen wohnungs- und klimapolitischen Zielstellungen unabdingbar.

Nur durch eine umfassende nachhaltige energetische (zweite) Sanierung des Leipziger Wohngebäudebestands, den Austausch fossiler Heizungssysteme sowie den Ausbau erneuerbarer Energieträger ist eine Entwicklung zu einer klimaneutralen Stadt möglich. Dabei müssen auch klimagerechte Lösungen für denkmalgeschützte Gebäude gefunden werden. Darüber hinaus sind auch im Neubau ressourcenschonende klimagerechte und flächeneffiziente Lösungen zu entwickeln.

Die Gesellschaftsaufgabe der Klimaneutralität stellt durch die notwendigen Investitionen eine große Herausforderung für Eigentümer/-innen, aber auch für Mieter/-innen dar und muss zugleich wirtschaftlich tragfähig und sozialverträglich gestaltet werden.

4 Leitlinien und Ziele

Aus dem Zwischenfazit leiten sich eine übergeordnete Leitlinie und vier thematische Leitlinien der Leipziger Wohnungspolitik ab⁴⁵.

ÜBERGEORDNETE LEITLINIE

Leipzig soll auch in Zeiten von Wachstum und Krisen als attraktiver Wohnstandort nachhaltig weiterentwickelt werden. Im Kern stehen dabei die Bezahlbarkeit, das Gemeinwohl, die Baukultur und Qualität des Wohnens, in einem Umfeld, das Vielfalt, Teilhabe, Inklusion und Innovation ermöglicht.

LEITLINIEN

Leitlinie 1 Das Wohnraumangebot soll bedarfsgerecht erweitert werden.	Leitlinie 2 Zielgruppen mit besonderem Bedarf sollen unterstützt werden.	Leitlinie 3 Die Bezahlbarkeit des Wohnens im Bestand soll erhalten werden.	Leitlinie 4 Wohnquartiere sollen klimagerecht entwickelt werden.
---	--	--	--

ZIELE

1.1 Zusätzlicher Wohnraum soll durch Neubau geschaffen werden, vor allem für Einpersonenhaushalte und Familien. 1.2 Der nicht-marktaktive Wohnungsleerstand soll reaktiviert werden. 1.3 Der kommunale Wohnungsbestand soll wachsen. 1.4 Weitere Wohnbauflächenpotentiale sollen, gekoppelt an wohnungspolitische Ziele, durch Bauleitplanung nutzbar gemacht werden. 1.5 Kommunale Wohnbauflächen sollen aktiviert und durch Ankauf erweitert werden. 1.6 Der Anteil an selbstgenutztem Wohneigentum soll sich erhöhen. 1.7 Es sollen mehr kooperative und gemeinwohlorientierte Wohnprojekte initiiert werden.	2.1 Der Wohnungsbestand mit Mietpreis- und Belegungsbindung soll ausgeweitet werden. 2.2 Der Bestand von KdU-gerechten Wohnungen zur Wohnraumversorgung im geschützten Marktsegment soll ausgeweitet werden. 2.3 Der Bestand an barrierefreiem und rollstuhlgerecht barrierefreiem Wohnraum soll ausgeweitet werden. 2.4 Das Wohnraumangebot für Auszubildende und Studierende soll erhöht werden. 2.5 Ein diskriminierungsfreier Zugang zum Wohnungsmarkt für alle Haushalte soll gewährleistet sein.	3.1 Die Dynamik steigender Mietpreise soll verlangsamt werden. 3.2 Der Schutz von Mieter/-innen vor Verdrängung und Entmietung sowie vor Wohnraumzweckentfremdung soll verbessert werden. 3.3 Die Bezahlbarkeit der Wohnnebenkosten soll sichergestellt werden.	4.1 Der Wohnungsbestand soll (weitgehend) warmmietneutral energetisch saniert werden. 4.2 Die Strom- und Wärmeversorgung von Wohngebäuden soll auf erneuerbare Energien umgestellt werden. 4.3 Der Wohnflächenverbrauch pro Kopf soll sinken, insbesondere bei Einpersonenhaushalten. 4.4 Im Wohnungs(neu)bau sollen nachhaltige Bauweisen und -materialien angewandt werden. 4.5 Quartiere und Wohngebäude sollen einen Beitrag zur Klimavorsorge und -anpassung leisten.
--	--	---	--

Abb. 8: Leitlinien und Ziele des Wohnungspolitischen Konzepts

⁴⁵ Die Nummerierung der Leitlinien bedeuten keine Priorisierung.

Die Leitlinien werden mit konkreten Zielen untersetzt und im Folgenden dargestellt. Die Leitlinien und darunter formulierten Ziele bilden ein Zielsystem, das im Wesentlichen auf die Schaffung und den Erhalt von bezahlbarem Wohnraum mit einer maximalen Mietbelastungsquote von einem Drittel des Nettohaushaltseinkommens abzielt (vgl. Kap. 1.1). Manche Ziele ergänzen sich gegenseitig, andere generieren Zielkonflikte, die im Einzelfall im Rahmen der Umsetzung gegeneinander abzuwägen und dadurch aufzulösen sind. Es ist nicht davon auszugehen, dass im Einzelprojekt alle Ziele erfüllt werden können.

Für Ziele, die die Kommune direkt beeinflussen kann, werden messbare Zielzahlen abgeleitet. Für Ziele, deren Erreichen kommunal nur bedingt bzw. indirekt zu beeinflussen sind, werden Indikatoren benannt, die die angestrebte Entwicklung des Ziels beschreiben. Diese Entwicklungsindikatoren sowie die formulierten Zielzahlen sind regelmäßig zu beobachten, um ggf. nachzusteuern. Für Ziele, die sich aktuell – z. B. aufgrund mangelnder Datenlage – nicht quantitativ bemessen lassen, werden im Rahmen des Monitorings qualitative Einschätzungen vorgenommen (vgl. Kap. 6.7).

Übergeordnete Leitlinie

Leipzig soll auch in Zeiten von Wachstum und Krisen als attraktiver Wohnstandort nachhaltig weiterentwickelt werden. Im Kern stehen dabei die Bezahlbarkeit, das Gemeinwohl, die Baukultur und Qualität des Wohnens, in einem Umfeld, das Vielfalt, Teilhabe, Inklusion und Innovation ermöglicht.

4.1 Leitlinie 1 – Das Wohnraumangebot soll bedarfsgerecht erweitert werden.

Das prognostizierte Haushaltewachstum und die demographische Entwicklung erfordern eine Ausweitung des Wohnungsbestands. Gemäß Hauptvariante der Bevölkerungsvorausschätzung 2023 nimmt die Zahl an Haushalten zwischen 2022 und 2030 um ca. 12.000 zu. Hinzu kommt der Wohnraumbedarf in den Jahren 2024 bis 2030 für schätzungsweise 8.000 unversorgte wohnungslose Haushalte, die in Gemeinschaftsunterkünften, Notunterkünften oder Gewährleistungswohnungen der Stadt untergebracht sind und nicht über eigenen, mietvertraglich abgesicherten Wohnraum verfügen. Daraus ergibt sich bis 2030 ein Wohnraummehrbedarf von schätzungsweise 20.000 WE. Ein Teil dieses Bedarfes (ca. 1.000 WE) kann über die Reaktivierung nicht-marktaktiver Leerstände gedeckt werden.

Auch in der Perspektive bis 2040 geht die Hauptvariante der Bevölkerungsvorausschätzung von weiterem Nachfragewachstum (fast 16.000 Haushalte) aus.

Der benannte Wohnraummehrbedarf resultiert aus demographischen Mehrbedarfen und dem Defizit bei unversorgten Haushalten. Technische und qualitative Ersatzbedarfe fehlen hier aktuell. Hierzu wird eine neue Wohnraumbedarfsprognose erstellt. Ggf. werden anschließend Zielzahlen aktualisiert.

Ziele zum Erreichen der Leitlinie 1:

Ziel 1.1 Zusätzlicher Wohnraum soll durch Neubau geschaffen werden, vor allem für Einpersonenhaushalte und Familien.

Aus der dargelegten Bedarfsentwicklung folgt, dass die Zahl der Wohnungen jährlich um rund 2.000 WE zunehmen soll. Angesichts des geringen Wohnungsleerstandes muss dies vorran-

gig durch Wohnungsneubau erfolgen. Auf Grund der aktuellen Krise der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft ist zu erwarten, dass das gesetzte Neubauziel kurzfristig nicht erreichbar ist, und die Neubautätigkeit hinter dem Bedarf zurückbleiben wird.

<i>Entwicklungsindikator:</i>	<i>Entwicklung der Anzahl an Wohnungen ggü. dem Vorjahr</i>
<i>Angestrebte Entwicklung:</i>	<i>Die Zahl der Wohnungen im Wohnungsbestand soll jährlich um 2.000 Wohnungen zunehmen.</i>

Bei der Ausweitung des Wohnungsangebotes sollen überdurchschnittlich viele Wohnungen für Einpersonenhaushalte und Haushalte mit vier Personen und mehr entstehen, da in diesen Segmenten aktuell die größten Engpässe bestehen und die Zahl der Haushalte dieser Größe überdurchschnittlich zunimmt.

<i>Entwicklungsindikator:</i>	<i>Entwicklung der Anzahl an Wohnungen nach Wohnungsgröße ggü. dem Vorjahr</i>
<i>Angestrebte Entwicklung:</i>	<i>Die Zahl der Ein- und Zweiraumwohnungen (für Einpersonenhaushalte) sowie der Wohnungen mit 5 Räumen und mehr (für 4 und mehr Personen-Haushalte soll überdurchschnittlich steigen).⁴⁶</i>

Ziel 1.2 Der nicht-marktaktive Wohnungsleerstand soll reaktiviert werden.

Bei nicht-marktaktiven Wohnungsleerständen handelt es sich um komplett leerstehende, ruinierte und dysfunktionale Wohngebäude, die nicht kurzfristig - also innerhalb von sechs Monaten - aktivierbar sind, sowie nicht dauerhaft bewohnte Wohnungen.⁴⁷ Die Reaktivierung konzentriert sich auf komplett leerstehende Gebäude. Allein im gründerzeitlichen Bestand der Stadt Leipzig befinden sich aktuell ca. 230 nicht-marktaktiv leerstehende Gebäude. Als Ziel wird bis 2030 eine Reaktivierung von 1.000 Wohneinheiten angestrebt.

<i>Entwicklungsindikator:</i>	<i>Anzahl nicht-marktaktiv leerstehender Gebäude/Adressen</i>
<i>Angestrebte Entwicklung:</i>	<i>Die Anzahl der nicht-marktaktiv leerstehenden Gebäude nimmt ab.</i>

Ziel 1.3 Der kommunale Wohnungsbestand soll wachsen.

Aufgrund der steigenden Nachfrage und des steigenden kommunalen Steuerungs- und Versorgungsbedarfs (vgl. Leitlinie 2) soll der kommunale Wohnungsbestand der LWB von 36.733 Wohnungen im Jahr 2022 bis Ende 2030 um 3.267 Wohnungen auf 40.000 Wohnungen erhöht werden. Damit verbunden ist eine Zunahme des Marktanteils von derzeit ca. 10,5 % auf 11 %. Die Zunahme des kommunalen Wohnungsbestands soll zu mind. 30 % durch Neubau mietpreis- und belegungsgebundener Wohnungen erfolgen. Das entspricht knapp 1.000 mietpreis- und belegungsgebundene Wohnungen. Darunter zählen auch geförderte Wohnungen, die perspektivisch durch einen zweiten Förderweg für Haushalte mit mittlerem Einkommen errichtet werden.

⁴⁶ In der Baustatistik werden Küchen ab einer Größe von 6 m² als Wohnraum gezählt.

⁴⁷ Empirica AG / CBRE GmbH (2022): CBRE-empirica-Leerstandsindex 2022, S. 6.

<i>Indikator:</i>	<i>Anzahl Wohnungen der LWB, davon mit Mietpreis- und Belegungsbindung</i>
<i>Ziel:</i>	<i>Die Anzahl an Wohnungen der LWB steigt jährlich um durchschnittlich 400 Wohnungen, davon mindestens 130 mit Mietpreis- und Belegungsbindung, bis 2030 auf insgesamt 40.000 Wohnungen.</i>

Ziel 1.4 Weitere Wohnbauflächenpotentiale sollen, gekoppelt an wohnungspolitische Ziele, durch Bauleitplanung nutzbar gemacht werden.

Ein großer Teil des aktuellen Baugeschehens findet auf Flächen statt, für die Bauplanungsrecht nach § 34 BauGB besteht. Entsprechend der weiteren steigenden Nachfrage sowie zur Umsetzung wohnungspolitischer Ziele sollen für weitere Flächen durch Bebauungspläne (B-Pläne) zusätzlich Flächen, die eine Wohnbebauung ermöglichen (v. a. Wohngebiete, Mischgebiete und urbane Gebiete), festgesetzt werden.

<i>Indikator:</i>	<i>In Bebauungsplänen neu festgesetzte Bruttogeschossfläche für Wohnen, die aufgrund der Festsetzungen möglich ist</i>
<i>Ziel:</i>	<i>Bestimmung des Wertes auf Grundlage Bedarfsermittlung</i>

Ziel 1.5 Kommunale Wohnbauflächen sollen aktiviert und durch Ankauf erweitert werden.

Vorhandene kommunale Wohnbauflächenpotentiale sollen entsprechend der wachsenden Wohnraumnachfrage und gemäß den wohnungspolitischen Zielen durch kommunale Tochtergesellschaften oder die Veräußerung in Konzeptverfahren aktiviert werden.

<i>Indikator:</i>	<i>Stadteigene Wohnbauflächen (in m²), die projektbezogen durch Sacheinlage oder Grundstückstausch an kommunale Tochtergesellschaften übertragen wurden sowie abgeschlossene Konzeptverfahren für den Wohnungsbau</i>
<i>Ziel:</i>	<i>Werte sollen steigen.</i>

Darüber hinaus sollen weitere Flächen für die Flächenbevorratung und die Deckung mittel- bis langfristiger Bedarfe sowie die Sicherung der sozialen Durchmischung in allen Stadtgebieten angekauft werden.

<i>Indikator:</i>	<i>Wohnbauflächen(potentiale) (in m²), die durch die Stadt Leipzig angekauft wurden</i>
<i>Ziel:</i>	<i>Wert soll steigen.</i>

Ziel 1.6 Der Anteil an selbstgenutztem Wohneigentum soll sich erhöhen.

Die Bildung von selbstgenutztem Wohneigentum leistet einen wichtigen Beitrag zur Wohnraumversorgung sowie zur Altersvorsorge und Vermögensbildung. Darüber hinaus führt sie häufig zur langfristigen Bindung der Bewohner/-innen an die Stadt und die Nachbarschaften. Unter selbstgenutztem Wohneigentum werden auch gemeinschaftlich organisierte Eigentumsformen verstanden.

<i>Entwicklungsindikator:</i>	<i>Anteil an selbstgenutztem Wohneigentum</i>
<i>Angestrebte Entwicklung:</i>	<i>Der Anteil soll steigen.</i>

Ziel 1.7 Es sollen mehr kooperative und gemeinwohlorientierte Wohnprojekte initiiert werden.

Kooperative und gemeinwohlorientierte Wohnprojekte realisieren unter vielfältigen Aspekten, wie z. B. Baukultur, Nachhaltigkeit, Nutzungsmischung oder Inklusion innovative Wohnungsbauvorhaben und nehmen damit häufig eine Vorreiterrolle bei der Umsetzung neuer Konzepte ein. Sie leisten einen wichtigen Beitrag zur Vielfalt des Leipziger Wohnungsbestands und der Stadtgesellschaft sowie zur langfristigen Sicherung stabiler Wohnkosten. Dies kann in vielen Fällen nur durch Beratung und finanzielle Unterstützung durch die Kommune erfolgen.

<i>Entwicklungsindikator:</i>	<i>Anzahl realisierter kooperativer Wohnprojekte, die durch das Netzwerk Leipziger Freiheit erfasst und betreut wurden</i>
<i>Angestrebte Entwicklung:</i>	<i>Die Anzahl soll mindestens vier Projekte pro Jahr betragen.</i>

4.2 Leitlinie 2 – Zielgruppen mit besonderem Bedarf sollen unterstützt werden.

Verschiedene Haushalte haben einen erhöhten Bedarf bei der Versorgung mit Wohnraum hinsichtlich der Bezahlbarkeit, des Zuganges sowie Zuschnitt und Ausstattung der Wohnung. Zielgruppen, für deren Wohnraumversorgung die Stadt Leipzig eine besondere Verantwortung trägt und die unterstützt werden sollen, sind:

- Menschen mit geringem Einkommen,
- Menschen, die in Gemeinschaftsunterkünften für geflüchtete Personen, in Gemeinschaftsunterkünften für obdachlose Personen oder in Gewährleistungswohnungen untergebracht sind,
- Menschen ohne eigenes abgesichertes Mietverhältnis, die z. B. bei Bekannten kurzfristig untergekommen sind,
- Menschen mit darüberhinausgehenden Marktzugangsschwierigkeiten wie Haftentlassene, psychisch erkrankte Personen, Personen mit Mietschulden und anderen Wohnungsnotfallsituationen etc.
- junge Erwachsene aus stationären Jugendhilfeeinrichtungen (Careleaver), mit vergangener oder aktiver Jugendhilfe gemäß SGB VIII o. ä. Hilfebedarf
- Familien mit Kindern (inkl. Alleinerziehende) und sonstige Mehrgenerationenhaushalte,
- Menschen mit Behinderung und
- Auszubildende und Studierende.

Ziele zum Erreichen der Leitlinie 2:

Ziel 2.1 Der Wohnungsbestand mit Mietpreis- und Belegungsbindung soll ausgeweitet werden.

Ausgehend von einem niedrigen Bestand (31.12.2022: 1.088 WE) soll die Anzahl mietpreis- und belegungsgebundener Wohnungen deutlich und dauerhaft ausgebaut werden (vgl. Ziel 1.3, kommunaler Wohnungsneubau zu mindestens 30 % mietpreis- und belegungsgebunden). Das Auslaufen von Belegungsbindungen ist dabei zu berücksichtigen. Neben dem geförderten Wohnungsbau für Haushalte mit geringem Einkommen sollen zukünftig auch Wohnungen für Haushalte mit mittlerem Einkommen gefördert errichtet werden (2. Förderweg). Die Bedarfsermittlung erfolgt mit der Wohnungsbauförderkonzeption, die jährlich zur Beantragung von Fördermitteln des Freistaates Sachsen erstellt wird.

<i>Entwicklungsindikator:</i>	<i>Anzahl mietpreis- und belegungsgebundener Wohnungen</i>
<i>Angestrebte Entwicklung:</i>	<i>Die Anzahl mietpreis- und belegungsgebundener Wohnungen soll auf Grundlage der Wohnungsbauförderkonzeption zunehmen.</i>

Ziel 2.2 Der Bestand von KdU-gerechten Wohnungen zur Wohnraumversorgung im geschützten Marktsegment soll ausgeweitet werden.

Als geschütztes Marktsegment werden KdU-gerechte Wohnungen verstanden, die der Stadt im Rahmen der kommunalen Wohnraumversorgung von Haushalten mit Marktzugangsschwierigkeiten und Menschen in Gemeinschaftsunterkünften zur direkten Benennung/Besetzung zur Verfügung stehen. Dies soll auch zur Überwindung und Verhinderung von Obdachlosigkeit beitragen.

<i>Entwicklungsindikator:</i>	<i>Anzahl wohnungsloser, unversorgter Haushalte</i>
<i>Angestrebte Entwicklung:</i>	<i>Die Anzahl soll sinken.</i>

Für die Versorgung besonderer Bedarfsgruppen tragen alle Wohnungseigentümer eine gesellschaftliche Verantwortung. Die Stadt Leipzig benötigt jährlich 750 Wohnungen, deren Miete max. 10 % über der Kostenangemessenheit gemäß der Richtlinie „Kosten der Unterkunft“ liegt, zur Vermittlung an Haushalte mit Marktzugangsschwierigkeiten. Die LWB als kommunale Tochtergesellschaft trägt eine besondere Verantwortung. Sie meldet ab 2024 dem Sozialamt jährlich mindestens 450 bezugsfähige Wohnungen in dem benannten Preissegment, die aktuell frei sind oder durch Mieterwechsel frei werden. Parallel entwickelt die LWB zwei separate Objekte zur Unterbringung besonderer Bedarfsgruppen mit Zugriffsrecht für das Sozialamt. Sofern mit den bereitgestellten Wohnungen der Bedarf gedeckt werden kann, soll das Sozialamt die jährliche Zielzahl reduzieren. Zur Deckung der darüber hinaus gehenden Bedarfe strebt die Stadt an, über das Bündnis für bezahlbares Wohnen Kooperationsvereinbarungen mit Wohnungsgenossenschaften und privaten Eigentümern zu schließen und eine Förderrichtlinie zum Ankauf von Belegungsbindungen zu erarbeiten und umzusetzen.

<i>Indikator:</i>	<i>Anzahl geschlossener Mietverträge zwischen den Haushalten und LWB, unter Vermittlung durch das Sozialamt</i>
<i>Ziel:</i>	<i>ab 2024 jährlich mind. 450 Verträge, bei geringerem Bedarf jährliche Anpassung der Zielzahl durch das Sozialamt</i>

Ziel 2.3 Der Bestand an barrierefreiem und rollstuhlgerecht barrierefreiem Wohnraum soll ausgeweitet werden.

Entsprechend der steigenden Nachfrage soll der Bestand an barrierefreiem und rollstuhlgerecht barrierefreiem Wohnraum nach DIN 18040-2 ausgeweitet werden. Dies sollte einhergehen mit der barrierefreien Gestaltung öffentlicher und halböffentlicher Räume sowie dem Zugang zu Versorgungseinrichtungen und sozialer Infrastruktur.

<i>Entwicklungsindikator:</i>	<i>Anteil der Haushalte mit barrierefreier Wohnung (gem. KBU)</i>
<i>Angestrebte Entwicklung:</i>	<i>Der Anteil nimmt zu.</i>

Für eine nachhaltige Entwicklung des kommunalen Wohnungsbestands wird angestrebt, dass 100 % der Wohnungen, die die LWB im Neubau errichtet, barrierefrei sein sollen. Für die LWB wird festgelegt, dass im Neubau mindestens 50 % der Wohnungen mit und ohne Mietpreis- und Belegungsbindung barrierefrei nach DIN 18040 errichtet werden sollen; davon 10 % der

Wohneinheiten rollstuhlgerecht barrierefrei. Für die Sanierung beträgt der Anteil an barrierearmen Wohnungen 30 %.

<i>Indikator:</i>	<i>Anteil barrierefreier und rollstuhlgerechter Wohnungen bei gefördertem Wohnungsbau der LWB</i>
<i>Angestrebte Entwicklung:</i>	<i>Neubau: 50 % (barrierefrei), davon 10 % rollstuhlgerecht barrierefrei, Sanierung: 30 % (barrierearm).</i>

Damit Menschen, die eine bezahlbare rollstuhlgerecht barrierefreie Wohnung benötigen, diese auch anmieten können, ist es erforderlich, die Vermittlung von Haushalten mit Bedarf an rollstuhlgerecht barrierefreiem Wohnraum zu optimieren und Fehlbelegungen zu reduzieren. So sollen in den Kooperationsvereinbarungen mit Fördermittelnehmern entsprechende Regelungen getroffen werden und ein Wohnberechtigungsschein für rollstuhlgerecht barrierefreie Wohnungen eingerichtet werden.

<i>Indikator:</i>	<i>Unversorgte Haushalte mit Bedarf an einer rollstuhlgerecht barrierefreien Wohnung</i>
<i>Angestrebte Entwicklung:</i>	<i>Die Anzahl nimmt ab.</i>

Ziel 2.4 Das Wohnraumangebot für Auszubildende und Studierende soll erhöht werden.

Junge Menschen, die sich in einer beruflichen oder akademischen Ausbildung befinden, können sich zunehmend schwer mit bezahlbarem Wohnraum versorgen. Zudem stehen sie aufgrund ihrer Wohnraumansprüche in direkter Konkurrenz zu anderen Bedarfsgruppen (z. B. Wohngemeinschaften und Familien). Daher soll für den Zeitraum des Studiums oder der Ausbildung Wohnraum, z. B. in Wohnheimen oder Werkswohnungen, für diese Zielgruppe geschaffen werden.

<i>Entwicklungsindikator:</i>	<i>Wohnheimplätze des Studentenwerks und der Stadt Leipzig</i>
<i>Angestrebte Entwicklung:</i>	<i>Wert soll steigen.</i>

Ziel 2.5 Ein diskriminierungsfreier Zugang zum Wohnungsmarkt für alle Haushalte soll gewährleistet sein.

Das Allgemeine Gleichbehandlungsgesetz (AGG) verbietet ungerechtfertigte Benachteiligungen beim Zugang zu Wohnraum. Dennoch kommt Diskriminierung auf dem Wohnungsmarkt immer noch vor. Die Erfüllung des gesetzlichen Anspruchs auf Gleichbehandlung ist erklärtes Ziel der Stadt Leipzig.

<i>Entwicklungsindikator:</i>	<i>Diskriminierungswert (Bezug Testing-Verfahren)</i>
<i>Ziel:</i>	<i>Wert soll sinken.</i>

4.3 Leitlinie 3 – Die Bezahlbarkeit des Wohnens im Bestand soll erhalten werden.

Die Bezahlbarkeit des Wohnens wird häufig an der Mietbelastungsquote – bzw. bei Eigentümerhaushalten der Wohnkostenbelastung – bemessen. Diese drückt den Anteil der Wohnkosten am Haushaltseinkommen aus. Allgemein gilt eine Wohnung als bezahlbar, wenn ein Haushalt nicht mehr als ein Drittel seines Nettoeinkommens für Wohnkosten aufbringen muss. Von dieser Betrachtung ausgenommen sind Haushalte, die Leistungen nach dem SGB II und XII

beziehen, bei denen die Leistungen (Grundsicherung und Übernahme der Kosten für Unterkunft und Heizung) gesetzlich bzw. durch das Schlüssige Konzept zur Herleitung angemessener Kosten für Unterkunft und Heizung determiniert sind.

Nach dieser Betrachtung ist die Bezahlbarkeit des Wohnens sowohl von den Wohnkosten als auch der Einkommenssituation abhängig. Für das Wohnungspolitische Konzept werden Ziele und Maßnahmen formuliert, die auf die Wohnkosten abstellen.

Ziele zum Erreichen der Leitlinie 3:

Ziel 3.1 Die Dynamik steigender Mietpreise soll verlangsamt werden.

Aufgrund der allgemeinen Preisentwicklung und der Gesetzgebung im Mietrecht ist davon auszugehen, dass Mieten auch in der Zukunft weiter steigen werden. Unter Berücksichtigung steigender Einkommen und innerhalb des mietrechtlich erlaubten Rahmens ist diese Entwicklung angemessen. Nichtsdestotrotz soll die Dynamik steigender Mietpreise sowohl bei Bestands- als auch bei Angebotsmieten verlangsamt werden.

<i>Entwicklungsindikator:</i>	<i>Entwicklung der durchschnittlichen Nettokaltmiete in €/m² zum Vorjahr (bei Bestands- und Angebotsmieten)</i>
<i>Angestrebte Entwicklung:</i>	<i>Die prozentuale Steigerung der Bestands- und Angebotsmieten zum Vorjahr soll sinken.</i>

<i>Entwicklungsindikator:</i>	<i>Anteil der Haushalte mit Mietbelastungsquote über 33 %</i>
<i>Angestrebte Entwicklung:</i>	<i>Der Anteil der Haushalte mit einer Mietbelastungsquote über 33 % soll sinken.</i>

Ziel 3.2 Der Schutz von Mieter/-innen vor Verdrängung und Entmietung sowie vor Wohnraumzweckentfremdung soll verbessert werden.

Der Gesetzgeber räumt Ländern und Kommunen verschiedene gesetzliche Möglichkeiten ein, um einerseits Mieter/-innen vor Verdrängung und Entmietung zu schützen bzw. die Zusammensetzung der Wohnbevölkerung aus städtebaulichen Gründen zu erhalten und andererseits um Wohnraum vor einer Zweckentfremdung zu schützen. Erklärtes Ziel der Stadt Leipzig ist es, dass bei Vorliegen der Voraussetzungen alle gesetzlichen Möglichkeiten ausgeschöpft werden.

Ziel 3.3 Die Bezahlbarkeit der Wohnnebenkosten soll sichergestellt werden.

Die aktuelle Teuerung nahezu aller Güter und Dienstleistungen, v. a. aber der Energiekosten, wird zu einem Anstieg der Wohnnebenkosten führen, der in den bislang vorliegenden Daten zu Wohnnebenkosten (noch) nicht vollständig sichtbar ist. Die Entwicklung unterliegt weltpolitischen Ereignissen sowie europa- und bundespolitischen Maßnahmen zur Regulierung. Der kommunale Handlungsrahmen ist beschränkt (z. B. Gebühren und Steuern) und es ergeben sich Zielkonflikte zwischen der Finanzierung der Versorgung auf der einen Seite und der Belastung von Mietern/Mieterinnen und Eigentümern/Eigentümerinnen auf der anderen Seite. Handlungsmöglichkeiten ergeben sich insbesondere durch die Reduzierung des Energiebedarfes, den Austausch der Energieträger und den Aufbau von Mieterstrommodellen.

<i>Entwicklungsindikator:</i>	<i>Entwicklung der Wohnnebenkosten in €/m² zum Vorjahr</i>
<i>Angestrebte Entwicklung:</i>	<i>Der Anstieg der Wohnnebenkosten in €/m² zum Vorjahr soll abflachen.</i>

4.4 Leitlinie 4 – Wohnquartiere sollen klimagerecht entwickelt werden.

Mit dem Energie- und Klimaschutzprogramm 2030 (EKSP) und dem Umsetzungsprogramm 2023/24 wurde für die Stadt Leipzig eine Grundlage für das Erreichen der angestrebten Klimaneutralität bis 2040 beschlossen. Der Wohngebäudesektor ist ein wesentlicher Faktor für das Erreichen der Leipziger Klimaziele. Daher soll der Maßnahmenkatalog des EKSP mit den Zielstellungen des Wohnungspolitischen Konzepts für Wohngebäude und -quartiere ergänzt und konkretisiert werden.

Ziele zum Erreichen der Leitlinie 4:

Ziel 4.1 Der Wohnungsbestand soll (weitgehend) warmmietneutral energetisch saniert werden.

Im Wohnungsbestand ist die Steigerung der Energieeffizienz von zentraler Bedeutung, um die Klimaziele zu erreichen. Darüber hinaus werden sich die Mietnebenkosten in unsanierten Gebäuden aufgrund steigender CO₂-Preise zukünftig deutlich erhöhen. Daher ist das Ziel eine nachhaltige energetische Sanierung des Leipziger Gebäudebestands und insbesondere der Gebäude mit den niedrigsten Energieeffizienzklassen (F, G und H). Dabei sind die Erfordernisse des Denkmalschutzes zu beachten. Die energetische Sanierung soll für Eigentümer/-innen wirtschaftlich tragfähig und für Mieter/-innen sozialverträglich gestaltet werden. D. h., dass zulässige Mietpreissteigerungen (Umlegung von Investitionskosten auf die Nettokaltmiete) durch sinkende Mietnebenkosten (durch Energieeinsparungen) weitgehend kompensiert werden sollen. Aufgrund der aktuellen Bau- und Finanzierungskosten ist zu erwarten, dass das Ziel der Warmmietneutralität nicht in Gänze erreicht werden kann. Aus diesem Grund sind neue, innovative Wege der Kostenkompensation zu finden und am Markt zu etablieren.

<i>Entwicklungsindikator:</i>	<i>Sanierungsrate pro Jahr des Wohngebäudebestands (in %)</i>
<i>Angestrebte Entwicklung:</i>	<i>Sanierungsrate soll steigen.</i>

Ziel 4.2 Die Strom- und Wärmeversorgung von Wohngebäuden soll auf erneuerbare Energien umgestellt werden.

Neben der Steigerung der Energieeffizienz ist für einen klimaneutralen Gebäudebestand die Transformation der Wärme- und Stromversorgung von höchster Priorität. Damit wird eine nachhaltige Energieversorgung auf- und ausgebaut und die Versorgungssicherheit gestärkt. Daher wird als wohnungspolitisches Ziel der Austausch fossiler Heizungssysteme und die Dekarbonisierung der Versorgungsnetze sowie der Ausbau der erneuerbaren Energiegewinnung durch Photovoltaik- und Solarthermieanlagen formuliert. Dabei soll gebäude- und standortspezifisch die effizienteste Lösung gefunden werden. Grundlage für die Wärmewende soll der kommunale Wärmeplan der Stadt Leipzig sein, in dem der Ausbau von Fern- und Nahwärmenetzen sowie Standorte für dezentrale Ansätze der Energieversorgung festgelegt werden.

<i>Entwicklungsindikator:</i>	<i>Heizungsaustauschrate pro Jahr des Wohngebäudebestands (in %)</i>
<i>Angestrebte Entwicklung:</i>	<i>Heizungsaustauschrate soll steigen</i>

<i>Entwicklungsindikator:</i>	<i>Zubau von PV-Anlagen auf Wohngebäuden pro Jahr (in MWp)</i>
<i>Angestrebte Entwicklung:</i>	<i>Der Wert soll um 25 MWp pro Jahr steigen.</i>

Ziel 4.3 Der Wohnflächenverbrauch pro Kopf soll sinken, insbesondere bei Einpersonenhaushalten.

Der durchschnittliche Wohnflächenverbrauch pro Einwohner/-in ist in Leipzig in den vergangenen Jahren kontinuierlich gestiegen. Dies gilt insbesondere für Ein- und Zweipersonenhaushalte, die z. B. nach Auszug der erwachsenen Kinder in großen Wohnungen oder Häusern bleiben. Gleichzeitig besteht insbesondere in diesem Wohnungssegment ein sehr großer Bedarf. Zur Schaffung effizienter und nachhaltiger Wohnverhältnisse soll der Wohnflächenverbrauch pro Kopf reduziert und der vorhandene Wohnraum bedarfsgerechter genutzt werden. Dies soll durch freie, individuelle Entscheidungen, z. B. durch Angebote, Unterstützungsleistungen und Anreize für den Wohnungswechsel bei Haushaltsverkleinerungen, erfolgen. Darüber hinaus soll im Neubau durch die Entwicklung suffizienter, funktionaler Grundrisslösungen eine Senkung des Wohnflächenverbrauchs pro Kopf erreicht werden.

<i>Entwicklungsindikator:</i>	<i>Wohnflächenverbrauch pro Kopf</i>
<i>Angestrebte Entwicklung:</i>	<i>Der Wert soll sinken.</i>

Ziel 4.4 Im Wohnungs(neu)bau sollen nachhaltige Bauweisen und -materialien angewandt werden.

Der Bausektor zählt zu den ressourcenintensivsten Wirtschaftszweigen. Neben der Nutzung eines Gebäudes ist für eine nachhaltige Entwicklung der CO₂ Ausstoß in der Bauphase und beim Abriss zu berücksichtigen. Daher sollen beim Wohnungsneubau und der Sanierung des Wohnungsbestands vor allem nachhaltige, nachwachsende und recyclingfähige Baustoffe sowie wiederverwertete Baumaterialien eingesetzt werden. Diese tragen zur Senkung der grauen Energie und des Ressourcenverbrauchs sowie der Vermeidung von Abfällen bei.

Ziel 4.5 Quartiere und Wohngebäude sollen einen Beitrag zur Klimavorsorge und -anpassung leisten.

Die Anpassung von Wohnquartieren und -gebäuden an die Folgen des Klimawandels, wie z. B. Hitze, Dürre oder Starkregenereignisse, stellt eine wichtige Zukunftsaufgabe dar, um auch für die Zukunft die Lebensqualität in Leipzig zu sichern und zu verbessern. Mit baulichen Maßnahmen soll das Mikroklima verbessert werden, um Hitzeinseln zu vermeiden, das Gebäudeinnere auch während Hitzeperioden kühl gehalten werden sowie der Schutz vor Überschwemmungen erhöht oder die Biodiversität gestärkt werden. Dies kann im Gebäudesektor z. B. durch die Reduzierung des versiegelten Flächenanteils, die Rückhaltung des Niederschlagswassers, die Begrünung von Dächern und Fassaden sowie durch die Verschattung von Fensterflächen erfolgen. Darüber hinaus können auf Quartiersebene weitere Maßnahmen, wie die Förderung der nachhaltigen Mobilität, ein solaroptimierter Städtebau oder die Speicherung von Regenwasser Beiträge zur Klimavorsorge und -anpassung leisten.

5 Instrumente und Maßnahmen

Die Umsetzung der wohnungspolitischen Leitlinien und Ziele erfolgt über verschiedene wohnungspolitische Instrumente und Maßnahmen. Dabei erfolgt eine Differenzierung in ein kommunales Handlungsprogramm (Kap. 5.1) sowie in Maßnahmen, die durch Rechtsverordnungen und Gesetzgebungen des Bundes bzw. des Freistaates Sachsen determiniert sind und für Leipzig Anwendung finden oder finden sollten (Kap. 5.2).

5.1 Kommunales Handlungsprogramm

Das kommunale Handlungsprogramm umfasst 31 Instrumente und Maßnahmen in acht Handlungsfeldern. Diese Handlungsfelder zeigen die Bandbreite kommunaler wohnungspolitischer Steuerung auf (vgl. Abb. 9).



Abb. 9: Handlungsfelder und Instrumente des kommunalen Handlungsprogramms

5.1.1 Handlungsfeld I: Strategische Planung

Stadtentwicklungsplan (STEP) Wohnbauflächen	
Leitlinie 1: Das Wohnraumangebot soll bedarfsgerecht erweitert werden.	Federführung Stadtplanungsamt Beteiligte Ämter Amt für Wohnungsbau und Stadterneuerung
Status: in Umsetzung	Bisherige Beschlüsse: VII-DS-00871
Beschreibung: Die Stadt Leipzig entwickelt beschlussgemäß den Stadtentwicklungsplan (STEP) Wohnbauflächen als strategische Grundlage für eine bedarfsgerechte nachhaltige Entwicklung der Flächen für den Wohnungsneubau mit dem Fokus auf Flächen im Siedlungszusammenhang im Sinne einer doppelten Innenentwicklung sowie unter Priorisierung von Geschosswohnungsbau weiter: <ul style="list-style-type: none"> - erweiterte Analyse zu Baupotentialen im Außenbereich im Abgleich zu anderen Flächenbedarfen (z. B. erneuerbare Energien, Wirtschaft), eingebettet in die Betrachtung der Ortsteilentwicklung - Analysen zu weiteren Wohnungspotentialen im Innenbereich (z. B. Aufstockungen, Dachgeschossausbau, Wohnbauflächen in bestehenden Großwohnsiedlungen oder Bebauung von Garagenhöfen und größeren Parkplätzen) - Analysen zu alternativen Wohnungsangeboten für Familien sowie dem Generationenwechsel in bestehenden Einfamilienhäusern - Strategie zur zeitlich gestaffelten Entwicklung von Wohnbauflächen zur gezielten Schaffung von Baurechten für den Wohnungsbau, darunter ein Anteil geförderten Wohnungsbaus mit Mietpreis- und Belegungsbindung, unter Abgleich mit anderen Planungserfordernissen Der STEP Wohnbauflächen dient als Begründung für die Anwendung weiterer Instrumente des allgemeinen und besonderen Städtebaurechts.	
Anpassungsbedarf: Der bestehende STEP Wohnbauflächen soll um o. g. Aspekte ergänzt und als „STEP Wohnbauflächen – Innenentwicklung“ (Innenentwicklungskonzept nach §176a BauGB) beschlossen werden.	
Umsetzungsschritte: <ul style="list-style-type: none"> - Ermittlung des Wohnungsbedarfs, ausgehend von der Veröffentlichung der Bevölkerungsvorausschätzung 2023 (Q2/3/2024) - Analysen zu alternativen Wohnungsangeboten für Familien sowie dem Generationenwechsel in bestehenden Einfamilienhäusern (Q2/2024) - Analyse der Wohnbaupotentiale im Innen- und Außenbereich (ab Q1-4/2024) - Erarbeitung einer Strategie zur Entwicklung / Aktivierung der ermittelten Wohnbauflächenpotenziale (Q 3-4/2024) - Ermittlung des Personalbedarfs zur Aktivierung der ermittelten Potentiale und Anmeldung von Personalbedarf für Doppelhaushalt 2025/2026 	

Integrierte Stadtteilentwicklungskonzepte	
<p>Leitlinie</p> <p>1: Das Wohnraumangebot soll bedarfsgerecht erweitert werden.</p> <p>2: Zielgruppen mit besonderem Bedarf sollen unterstützt werden.</p> <p>4: Wohnquartiere sollen klimagerecht entwickelt werden.</p>	<p>Federführung</p> <p>Stadtplanungsamt, Amt für Wohnungsbau und Stadterneuerung</p> <p>Beteiligte Ämter</p> <p>Liegenschaftsamt, Verkehrs- und Tiefbauamt, Amt für Stadtgrün und Gewässer, Amt für Umweltschutz, Sozialamt, u. a.</p>
<p>Status:</p> <p>In Umsetzung</p>	<p>Bisherige Beschlüsse:</p> <p>Verwaltungshandeln</p>
<p>Beschreibung:</p> <p>Zur Steuerung der baulichen Entwicklung erarbeitet die Stadt Leipzig regelmäßig Handlungs- und Entwicklungskonzepte. Im Sinne einer integrierten Stadt- und Ortsteilentwicklung werden in diesen informellen Planwerken aus dem Sozialraum sowie aus übergeordneten Zielsetzungen Handlungsansätze, Maßnahmen und Entwicklungspotenziale abgeleitet. Die Inhalte der Konzepte sollen als Grundlage für die Umsetzung weiterer Planungsinstrumente (z. B. Aufstellung von Bebauungsplänen, Umsetzung von Rechtsinstrumenten, Grundstückserwerb oder Konzeptverfahren) sowie die Beantragung von Fördermitteln dienen.</p>	
<p>Anpassungsbedarf:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Berücksichtigung der fortgeschriebenen wohnungspolitischen Ziele im Handlungsfeld „Wohnen“ integrierter Stadtteilentwicklungskonzepte 	
<p>Umsetzungsschritte:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Fortschreibung kleinräumlicher Entwicklungskonzepte (z. B. Integrierte Stadtteil- oder Ortsteilentwicklungskonzepte, energetische Quartierskonzepte oder Nachverdichtungskonzepte) - Entwicklung weiterer integrierter Stadtteilentwicklungskonzepte mit unterschiedlichen Schwerpunktsetzungen 	

5.1.2 Handlungsfeld II: Bau- und Planungsrecht

Städtebauliche Planung	
<p>Leitlinie</p> <p>1: Das Wohnraumangebot soll bedarfsgerecht erweitert werden.</p> <p>2: Zielgruppen mit besonderem Bedarf sollen unterstützt werden.</p> <p>4: Wohnquartiere sollen klimagerecht entwickelt werden.</p>	<p>Federführung</p> <p>Stadtplanungsamt</p> <p>Weitere Beteiligte</p> <p>Amt für Wohnungsbau und Stadterneuerung, Liegenschaftsamt, Verkehrs- und Tiefbauamt, Amt für Stadtgrün und Gewässer, Amt für Umweltschutz, Kulturamt, Sozialamt, u. a.</p>
<p>Status:</p> <p>In Umsetzung</p>	<p>Bisherige Beschlüsse:</p> <p>Verwaltungshandeln</p>
<p>Beschreibung:</p> <p>Die Stadt Leipzig setzt die Ziele des Wohnungspolitischen Konzepts durch verschiedene Instrumente der städtebaulichen Planung (z. B. Bauleitplanung, städtebauliche Wettbewerbe, Satzungen, Gebote, Befreiungen) um. Wohnungspolitische Zielstellungen werden dabei in die städtebaulichen Planungen eingestellt und in der Abwägung zu konkurrierenden Belangen berücksichtigt.</p>	
<p>Anpassungsbedarf:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Berücksichtigung der fortgeschriebenen wohnungspolitischen Ziele in städtebaulichen Planungen 	
<p>Umsetzungsschritte:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Kontinuierliches Einbringen wohnungspolitischer Zielsetzungen in städtebauliche Planungen 	

Kooperatives Baulandmodell	
<p>Leitlinie</p> <p>1: Das Wohnraumangebot soll bedarfsgerecht erweitert werden.</p> <p>2: Zielgruppen mit besonderem Bedarf sollen unterstützt werden.</p>	<p>Federführung</p> <p>Stadtplanungsamt</p> <p>Weitere Beteiligte</p> <p>Amt für Wohnungsbau und Stadterneuerung, Liegenschaftsamt, Amt für Geoinformation und Bodenordnung, Verkehrs- und Tiefbauamt, Amt für Stadtgrün und Gewässer, Rechtsamt, Stadtkämmerei, Amt für Statistik und Wahlen, Schulamt, GB OBM - Kommunalwirtschaft; Leipziger Wohnungs- und Baugesellschaft mbH</p>
<p>Status:</p> <p>In Umsetzung</p>	<p>Bisherige Beschlüsse:</p> <p>VI-DS-01757, VI-DS-1475-NF-002, VI-A-03785</p>
<p>Beschreibung:</p> <p>Im Zuge der Schaffung von Planungsrecht durch die Bauleitplanung können Flächen für den Wohnungsneubau aktiviert werden. Dadurch entstehen für den Planungsbegünstigten teilweise erhebliche Ertragsmöglichkeiten (u. a. durch Veräußerung, durch Wohnungsbau und Vermarktung) und Wertsteigerungen der Grundstücke, während die Kosten für die soziale und technische Infrastruktur und die Erschließung lange Zeit die öffentliche Hand übernommen hat. Ohne geeignete Instrumente würde die Wertsteigerung allein dem Planungsbegünstigten zu Gute kommen.</p> <p>Mit der Einführung eines kooperativen Baulandmodells sollen im Zuge einer zusätzlichen Baurechtschaffung Planungsbegünstigte nachvollziehbar und transparent an den Folgekosten städtebaulicher Entwicklungen beteiligt werden. Gesichert ist dabei die bereits jetzt bestehende Verankerung wohnungspolitischer Zielstellungen (z. B. Quote für geförderten Wohnraum) in Verbindung mit der Baurechtschaffung. Die rechtssichere Beteiligung der Planungsbegünstigten an den Realisierungs- und Folgekosten wird damit vereinheitlicht und über städtebauliche Verträge zwischen den Vorhabenträgern und der Stadt Leipzig gesichert.</p> <p>Weiterhin wird mit dem kooperativen Baulandmodell die Stadt in die Lage versetzt, Flächen für die Errichtung bezahlbaren Wohnens selbst zu erwerben, bezahlbaren Wohnraum zu schaffen und langfristig zu sichern sowie Spekulationen ohne Wohnraumschaffung einzudämmen.</p>	
<p>Anpassungsbedarf:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Einführung eines kooperativen Baulandmodells, derzeit erfolgt Kostenbeteiligung an sozialer Infrastruktur nur bei sehr großen Projekten sowie die Verpflichtung zur Herstellung von 30 % sozial gefördertem Wohnungsbau mit Mietpreis- und Belegungsbindung für alle neuen Bebauungspläne mit Wohnnutzung > 5.000 m² BGF 	
<p>Umsetzungsschritte:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Weiterentwicklung der Bestandteile des Kooperativen Baulandmodells sowie Integration einer Flächenankaufsoption durch die Stadt - Erstellung einer Beschlussvorlage - Abstimmung mit und Beratung von Investierenden zu den Anforderungen durch das kooperative Baulandmodell im Rahmen der Bauleitplanung 	

Soziale Erhaltungssatzungen	
Leitlinie 3: Die Bezahlbarkeit des Wohnens im Bestand soll erhalten werden.	Federführung Amt für Wohnungsbau und Stadterneuerung Weitere Beteiligte Amt für Bauordnung und Denkmalpflege Liegenschaftsamt
Status: In Umsetzung	Bisherige Beschlüsse: VI-DS-05896, VI-DS-08258, VI-DS-08221, VI-DS-08251-NF-01, VI-DS-08252-NF-01, VI-DS-08253, VI-DS-08250, VII-DS-06234, VII-DS-06233, VII-DS-06892, VII-DS-06145, VII-DS-07367, VII-DS-07353, VII-Ifo-02395, VII-Ifo-06543, VII-Ifo-08656 (im Verfahren)
Beschreibung: <p>Mit der Festsetzung Sozialer Erhaltungssatzungen (gem. §172 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 BauGB) können Aufwertungsprozesse in städtischen Gebieten sozial verträglicher und behutsamer gesteuert und damit die Wohnbevölkerung vor Verdrängungsprozessen geschützt werden. Seit 2020 wurden in acht Leipziger Gebieten Soziale Erhaltungssatzungen und 2023 im Ergebnis der ersten Fortschreibung der gesamtstädtischen Voruntersuchung für drei weitere Gebiete Aufstellungsbeschlüsse beschlossen.</p> <p>Ziel ist der Erhalt der Zusammensetzung der gebietsansässigen Wohnbevölkerung aus besonderen städtebaulichen Gründen. Dafür stehen im Geltungsbereich einer Sozialen Erhaltungssatzung bestimmte Maßnahmen (Rückbau, Änderung und Nutzungsänderung von baulichen Anlagen) unter einem Genehmigungsvorbehalt durch die Stadt. Dazu gehören auch Maßnahmen, die nach der Sächsischen Landesbauordnung genehmigungsfrei wären. Darüber hinaus bestehen in Sozialen Erhaltungsgebieten Handlungsoptionen des allgemeinen Vorkaufsrechts (§ 24 Abs. 1 Nr. 4 BauGB) sowie des Umwandlungsverbots von Miet- in Eigentumswohnungen, sofern der Freistaat Sachsen einen angespannten Wohnungsmarkt feststellt und eine entsprechende Rechtsverordnung, gemäß § 250 (oder § 172) BauGB erlässt.</p> <p>Als städtebauliches Instrument kann die Soziale Erhaltungssatzung nur zur Vermeidung negativer städtebaulicher Folgewirkungen eingesetzt werden. Grundsätzlich sind Mietsteigerungen in Gebieten mit einer Sozialen Erhaltungssatzung weiterhin möglich.</p>	
Anpassungsbedarf: <ul style="list-style-type: none"> - Evaluierung und Weiterentwicklung der Genehmigungskriterien zur Beschreibung des allgemein üblichen Standards von Wohnungen (dem sog. Leipziger Wohn- und Ausstattungsstandard), unter Berücksichtigung sich verändernder gesetzlicher Rahmenbedingungen 	
Umsetzungsschritte: <ul style="list-style-type: none"> - Detailuntersuchung zu den drei Aufstellungsbeschlüssen und ggf. Ableitung von neuen Satzungsgebieten (2023/2024) - Evaluierung der beschlossenen Satzungen nach fünf Jahren (d. h. 2025 bzw. 2027) - 2. Fortschreibung der gesamtstädtischen Voruntersuchung (bis 2025) und ggf. weitere Detailuntersuchungen zur Ermittlung möglicher Satzungsgebiete - 2. Evaluierung der Genehmigungskriterien und des Leipziger Ausstattungsstandards (Anfang 2024) - Teilnahme am informellen Städtenetzwerk zur Weiterentwicklung des Instrumentes (Leipzig ist Mitglied der Koordinierungsgruppe) - Teilnahme am BBSR-Forschungsprojekt "Instrumente zur Sicherung des bezahlbaren Wohnens und zum Erhalt vielfältiger Nutzungen" als Modellkommune zum Thema Soziale Erhaltungssatzungen 	

Modernisierungs- und Instandsetzungsgebote	
Leitlinie 1: Das Wohnraumangebot soll bedarfsgerecht erweitert werden. 4: Wohnquartiere sollen klimagerecht entwickelt werden.	Federführung Amt für Wohnungsbau und Stadterneuerung Weitere Beteiligte Amt für Bauordnung und Denkmalpflege, Liegenschaftsamt, Rechtsamt
Status: In Umsetzung	Bisherige Beschlüsse: VII-A-01857-ÄA-03
Beschreibung: Bei der Reaktivierung des nicht-marktaktiven Wohnungsleerstands sollen Eigentümer/-innen unsanierter bzw. verfallener Wohngebäude (Problemimmobilien) konsequenter als bisher durch die Stadt Leipzig in die Pflicht genommen werden. Für die Beseitigung baulicher Mängel sollen Modernisierungs- und Instandsetzungsgebote (gemäß § 177 BauGB) erlassen werden. Die Gebote sind dabei immer im Einzelfall zu begründen. Die unrentierlichen Kosten der angeordneten Maßnahmen zur Wiederherstellung der Wohnnutzung sind von der Stadt Leipzig zu tragen. Seit 2023 führt die Verwaltung Voranhörungen von Eigentümern/Eigentümerinnen von Problemimmobilien durch, prüft geplante Maßnahmen sowie die Kooperationsbereitschaft bei der Reaktivierung des Wohnraums und berät zu möglichen Förderungen. Sofern keine einvernehmlichen Lösungen mit den Eigentümern/Eigentümerinnen gefunden werden kann, erstellt die Stadt Leipzig Gutachten, auf deren Basis Modernisierungs- und Instandsetzungsgebote ausgesprochen werden können.	
Anpassungsbedarf: - Kein	
Umsetzungsschritte: - Fortführung der Datengrundlage aller nicht-marktaktiver Wohngebäude - Sicherung der finanziellen Mittel zur Finanzierung der unrentierlichen Kosten angeordneter Maßnahmen - Umsetzung des beschriebenen Verfahrens - Evaluierung des Verfahrens nach fünf Jahren (2028)	

Weitere Instrumente des besonderen Städtebaurechts	
Leitlinie 1: Das Wohnraumangebot soll bedarfsgerecht erweitert werden.	Federführung Stadtplanungsamt, Amt für Wohnungsbau- und Stadterneuerung Beteiligte Ämter Abhängig vom Instrument
Status: In Umsetzung	Bisherige Beschlüsse: Verwaltungshandeln
Beschreibung: Neben Sozialen Erhaltungssatzungen und Modernisierungs- und Instandsetzungsgeboten beinhaltet das Besondere Städtebaurecht (§§ 136 bis 191 BauGB) eine Vielzahl weiterer Rechtsinstrumente. Zum Erreichen spezieller städtebaulicher Ziele bieten sie Kommunen Eingriffsmöglichkeiten zum Erhalt und zur Erneuerung von Bestandsgebieten sowie zur Entwicklung und Umgestaltung von Siedlungsräumen. Diese Maßnahmen wirken sich nicht zuletzt auf das Themenfeld Wohnen aus. Dies beinhaltet u. a. <ul style="list-style-type: none"> - Städtebauliche Entwicklungsmaßnahmen (§§ 165 ff. BauGB), - Maßnahmen der Städtebauliche Sanierung (§ 136 Abs. 1 BauGB), - Gebietsbezogene Maßnahmen des Stadtumbaus und der Sozialen Stadt (Städtebauförderung) (§171a – 171e BauGB) oder - Städtebauliche Gebote (§§ 176 ff. BauGB). Sofern die rechtlichen Voraussetzungen vorliegen, setzt die Stadt Leipzig diese Instrumente um. Dies erfolgt auf Grundlage der strategischen Ziele und in Schwerpunktgebieten der integrierten Stadtentwicklung, die im INSEK Leipzig 2030 identifiziert wurden. Für die Konkretisierung von Maßnahmen und Handlungsräumen werden Stadtteilentwicklungskonzepte erarbeitet. Während Gebietskulissen der Städtebauförderung aktuell weitergeführt und -entwickelt werden, werden die letzten Leipziger Sanierungsgebiete bis Ende 2023 aufgehoben.	
Anpassungsbedarf: - Kein	
Umsetzungsschritte: - Umsetzung der fortgeschriebenen wohnungspolitischen Ziele durch jeweils angemessene Maßnahmen des Besonderen Städtebaurechts - Prüfung der rechtlichen Voraussetzungen zur Anwendung der Instrumente (z. B. Städtebauliche Entwicklungsmaßnahmen) und zur Ausweisung neuer Gebiete (Vorbereitende Untersuchungen für Städtebauliche Sanierungsgebiete oder Fördergebiete der Städtebauförderung)	

Umsetzung Zweckentfremdungssatzung	
Leitlinie 3: Die Bezahlbarkeit des Wohnens im Bestand soll erhalten werden.	Federführung Amt für Wohnungsbau und Stadterneuerung Beteiligte Ämter Amt für Bauordnung und Denkmalpflege, Sozialamt, Stadtplanungsamt
Status: Bisher erfolgte aufgrund fehlender Ermächtigung des Landes keine Umsetzung.	Bisherige Beschlüsse: VI-A-05427, VII-Ifo-00312
Beschreibung: Bei Vorliegen einer landesrechtlichen Grundlage können Kommunen zum Erhalt von Wohnraum Zweckentfremdungssatzungen erlassen und damit die nicht-rechtmäßige Nutzung von Wohnraum (z. B. als Ferienwohnungen, Gewerbeflächen oder Leerstand) unterbinden. Der Oberbürgermeister hat bereits 2018 beim Freistaat Sachsen einen Antrag auf Schaffung der rechtlichen Grundlage für ein Zweckentfremdungsverbot eingereicht und 2020 mit der Übergabe der Ergebnisse einer Untersuchung zur Zweckentfremdung von Wohnraum in Leipzig bekräftigt (vgl. VII-Ifo-00312). Nach Informationen der Stadtverwaltung hat die Sächsische Staatsregierung angekündigt, ein entsprechendes Gesetz im 1. Quartal 2024 im Landtag zu beschließen. Sollte eine entsprechende Rechtsgrundlage geschaffen werden, erarbeitet die Stadt Leipzig eine kommunale Satzung und ergreift die notwendigen Maßnahmen zur Umsetzung des Zweckentfremdungsverbots.	
Anpassungsbedarf: - Kein	
Umsetzungsschritte – in Abhängigkeit von Rechtsgrundlage: - Klärung der organisatorischen Zuständigkeit und Schnittstellen - Aufbau einer entsprechenden Organisationseinheit innerhalb der Verwaltung - Erlass einer kommunalen Satzung - Umsetzung der Satzungsziele, Nachverfolgung bei vermuteter und bestätigter Zweckentfremdung	

5.1.3 Handlungsfeld III: Liegenschaftsmanagement

Strategischer Flächen- und Gebäudeerwerb	
<p>Leitlinie</p> <p>1: Das Wohnraumangebot soll bedarfsge- recht erweitert werden.</p> <p>2: Zielgruppen mit besonderem Bedarf sollen unterstützt werden.</p>	<p>Federführung</p> <p>Liegenschaftsamt</p> <p>Beteiligte Ämter</p> <p>Stadtplanungsamt, Amt für Wohnungsbau und Stadterneuerung, Verkehrs- und Tiefbauamt, Ge- schäftsbereich Oberbürgermeister - Kommunalwirt- schaft</p>
<p>Status:</p> <p>In Umsetzung</p>	<p>Bisherige Beschlüsse:</p> <p>VI-DS-04493, VI-DA-04502, VI-DS-06017-DS-01</p>
<p>Beschreibung:</p> <p>Um in Zeiten steigender Flächennachfrage und -konkurrenzen den Bedarf – u. a. für das Wohnen und die Umsetzung wohnungspolitischer Ziele zu sichern, soll der Ankauf bebauter und unbebauter Grundstücke, im Sinne einer aktiven Bodenpolitik, ausgeweitet werden. Die Neuausrichtung des strategischen Liegenschaftsmanagements bildet hierfür die Grundlage und wird prozesshaft weiterentwickelt (kurzfristige Flächenbereitstellung für kommunale Tochtergesellschaften oder Dritte, mittel- bis langfristige Flächenbevorratung, Flächentausch).</p> <p>Im Liegenschaftsamt wurden die Prozesse „Flächenankauf“ und „Flächentausch“ etabliert. Einzelfallabhängig sind dabei unterschiedliche Strategien anzuwenden:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Verhandlungen mit privaten Dritten, - Erwerb von Grundstücken im Rahmen von (Zwangs)versteigerungen, - Nutzung von Erstzugriffs- und Erstandienungsrechten (teilweise mit Verbilligungsrichtlinien) oder - Ausübung von Vorkaufsrechten. <p>Ankäufe sollten insbesondere in Zeiten günstiger Rahmenbedingungen (z. B. Marktsituation oder politische Entscheidungen und Programme) bzw. frühzeitig in Bereichen ohne bestehendes Planungsrecht erfolgen.</p> <p>Bislang erfolgten Flächenankäufe mehrheitlich zur Deckung städtischer Infrastrukturbedarfe, während Grundstücke nur in wenigen Einzelfällen zur Schaffung von Wohnraum erworben wurden. Um die kommunalen Wohnflächenbedarfe weiter und über das gesamte Stadtgebiet verteilt zu decken, soll der Flächenankauf für Wohnzwecke deutlich intensiviert werden.</p>	
<p>Anpassungsbedarf:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Entwicklung einer gesamtstädtischen internen Strategie zum Flächenerwerb, unter Berücksichtigung aller Ankaufstrategien und auf Grundlage datenbasierter Bedarfsermittlung und -abwägung, - Entwicklung standardisierter Verfahren zum Ankauf von Wohnungsbaugrundstücken - Erhöhung des Ankaufbudgets; insb. für strategische (auch vorhaltende) Ankäufe und spontane Ankaufchancen. 	
<p>Umsetzungsschritte:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Bereitstellung eines verwaltungsinternen digitalen Portfoliomanagements, inklusive GDI-basierter Tools (Flächenpass) zur Entwicklung einer gesamtstädtischen internen Strategie zum Flächenerwerb - Konkretisierung grundstücksscharfer Flächenbedarfe in Stadtteilentwicklungskonzepten, städtebaulichen Konzeptionen und Gutachten durch die Fachämter und Meldung an das Liegenschaftsamt zur Realisierung von Ankäufen - Prüfung des Aufbaus eines revolvierenden Ankaufs- oder Bodenfonds - Entwicklung eines standardisierten Prozesses zur Ausübung von Vorkaufsrechten (2024) - Entwicklung eines Verfahrens zum Flächenankauf im Rahmen der kooperativen Baulandentwicklung 	

Konzeptverfahren und Vergabe kommunaler Wohnbauflächen	
Leitlinie 1: Das Wohnraumangebot soll bedarfsgerecht erweitert werden. 2: Zielgruppen mit besonderem Bedarf sollen unterstützt werden.	Federführung Amt für Wohnungsbau und Stadterneuerung, Liegenschaftsamt Beteiligte Ämter Stadtplanungsamt, Sozialamt
Status: In Umsetzung	Bisherige Beschlüsse: VII-DS-04909, VII-Ifo-06078, VII-Ifo-01698
Beschreibung: Die Stadt Leipzig wendet das Instrument Konzeptverfahren zur Vergabe bebauter und unbebauter kommunaler Grundstücke, im Sinne der wohnungspolitischen Ziele an. Durch die Integration sozio-kultureller Nutzungen können diese auch positiv ins Quartier wirken. Die Vergabe kommunaler Grundstücke erfolgt unter Berücksichtigung eines festgelegten Kriteriensets und zum Festpreis (im Erbbaurecht). Schwerpunkte der Konzeptverfahren und Vergaben von Wohnbauflächen sind <ul style="list-style-type: none"> - Sozialer Wohnungsbau - Kooperative Wohnprojekte, - Wohnprojekte für besondere Bedarfsgruppen und - Vermarktung von Einfamilienhausgrundstücken. Abhängig vom jeweiligen Schwerpunkt richten sich die Konzeptverfahren an unterschiedliche Akteure (z. B. Wohnungsunternehmen, kooperative Baugruppen, Einzelpersonen oder gemeinnützige Träger).	
Anpassungsbedarf: <ul style="list-style-type: none"> - Ausweitung des Grundstücksportfolios zur Vergaben von Grundstücken im Rahmen von Konzeptverfahren - Erschließung weiterer Akteursgruppen (z. B. Soziale Träger, Kirchen, Bürgervereine) für die Teilnahme an Konzeptverfahren - Anpassung der Konditionen der Grundstücksveräußerung an die aktuellen Rahmenbedingungen und zur Verbesserung der Wirtschaftlichkeit - Überprüfung des Kriteriensets und ggf. Einführung von grundstücksindividuellen, vorrangig gemeinwohlorientierten, sozialen und ökologischen Pflicht- und Bewertungskriterien - Nutzung und Weiterentwicklung der Möglichkeiten zur Unterwertvergabe (unter Verkehrswert) gemäß § 90 Sächs. Gemeindeordnung für bestimmte Tatbestände (bspw. miet- und belegungsgebundener Wohnraum) - Überprüfung der Ermittlung der Verkehrswerte, unter besonderer Berücksichtigung des Erbbaurechts sowie von Nutzungs- und Bindungsvorgaben anstatt von bestimmten Verwertungsinteressen des freien Marktes (Orientierung am nutzungsorientierten und zweckgebundenen Entwicklungs- und Ertragspotential, vergleichbar mit dem Ertragswertverfahren). - Überprüfung der Einführung einer Wahlmöglichkeit zwischen Vergaben im Erbbaurecht und Verkauf bei kleineren Baulückengrundstücken (Einfamilienhaus- und Geschosswohnungsbau) 	
Umsetzungsschritte: <ul style="list-style-type: none"> - Durchführung einer Werkstatt zur Neuausrichtung der Konzeptverfahren und Anpassung der Verfahren auf Grundlage der Ergebnisse - Erarbeitung einer Beschlussvorlage zur Senkung der Erbbaurechtszinssätze - Ausbau der Öffentlichkeitsarbeit - Regelmäßige Ausschreibung von Grundstücken unter Berücksichtigung der Marktgegebenheiten und Prüfung, ggf. Anpassung, der Verfahren 	

5.1.4 Handlungsfeld IV: Wohnungsbauförderung

Umsetzung der sozialen Wohnraumförderung des Freistaats Sachsen	
Leitlinie 2: Zielgruppen mit besonderem Bedarf sollen unterstützt werden.	Federführung Amt für Wohnungsbau und Stadterneuerung Beteiligte Ämter Sozialamt, Stadtplanungsamt
Status: In Umsetzung	Bisherige Beschlüsse: Wohnungsbauförderkonzeption der Stadt Leipzig (jährliche Fortschreibung (für 2023: VII-Ifo-07923)
Beschreibung: Seit 2017 wird in Leipzig die Förderrichtlinie gebundener Mietwohnraum (FRL gMW) des Freistaats Sachsen umgesetzt. Damit stellen Bund und Land Fördermittel für den Neubau, Umbau oder die Sanierung leerstehender Wohnungen mit Mietpreis- und Belegungsbindung zur Verfügung. Bauherren erhalten einen Mietzuschuss zur ermittelten Angebotsmiete für einen Zeitraum zwischen 15 und 20 Jahren. Die Mittel werden in der Bauphase ausgezahlt. Ergänzend soll ab 2024 ein 2. Förderweg für mietpreisgedämpften Wohnraum mit Anfangsmieten von ca. 9,00 €/m ² eingeführt werden. Von den im Neubau mit Wohnungsbaufördermitteln geschaffenen Wohnungen sollen 100 % der Wohnungen barrierefrei nach DIN 18040 geschaffen werden, davon je Objekt mindestens 10 % rollstuhlgerecht. Darüber hinaus öffnet der Freistaat Sachsen seit 2023 die Förderrichtlinie preisgünstiger Mietwohnraum (FRL pMW) für Maßnahmen in der Stadt Leipzig. Damit kann auch die (energetische) Sanierung bewohnter Bestände gefördert werden.	
Anpassungsbedarf: <ul style="list-style-type: none"> - Verbesserung der mittel- bis langfristigen Mittelplanung - Ständiger Anpassungsbedarf der FRL gMW aufgrund sich verändernder Rahmenbedingungen - Ausgestaltung der Anwendung mittelbarer Belegungsbindungen - Einwirken auf den Freistaat Sachsen zur Entwicklung weiterer Förderinstrumente, auf Grundlage weiterer ermittelter Bedarfe (z. B. mietpreisgedämpfter Wohnraum, Kopplung von Wohnungsbau und möglicher sozialer Betreuung für Zielgruppen mit besonderen Bedarfen) - Schaffung eines Wohnberechtigungsscheines für rollstuhlgerecht barrierefreie Wohnungen 	
Umsetzungsschritte: <ul style="list-style-type: none"> - Umsetzung der bereitgestellten Fördermittel, unter Anwendung der Förderrichtlinien des Freistaats Sachsen - Regelmäßige Abstimmung mit dem Freistaat Sachsen, der Sächsischen Aufbaubank sowie Vertreter/-innen der Wohnungswirtschaft zur zukünftigen Ausgestaltung der Förderkonditionen sowie zur Implementierung weiterer Landes/ und Bundesprogramme (z. B. für kooperative Wohnformen, junges Wohnen oder preisgedämpftes Wohnen). - Jährliche Fortschreibung der Förderkriterien und -konditionen sowie Mittelbeantragung beim Freistaat Sachsen im Rahmen der Wohnungsbauförderkonzeption sowie Ergänzung um eine mittel- bis langfristige Mittelplanung - Anpassung der Wohnungsbauförderkonzeption und der Kooperations- und Weiterleitungsvereinbarungen zwischen Amt für Wohnungsbau und Stadterneuerung und Eigentümern zu Vorgaben für rollstuhlgerechte Wohnungen 	

Kommunale soziale Wohnraumförderung	
<p>Leitlinie</p> <p>2: Zielgruppen mit besonderem Bedarf sollen unterstützt werden.</p> <p>3: Die Bezahlbarkeit des Wohnens im Bestand soll erhalten werden.</p> <p>4: Wohnquartiere sollen klimagerecht entwickelt werden.</p>	<p>Federführung</p> <p>Amt für Wohnungsbau und Stadterneuerung</p> <p>Beteiligte Ämter</p> <p>Sozialamt, Referat Nachhaltige Entwicklung und Klimaschutz</p>
<p>Status:</p> <p>In Umsetzung</p>	<p>Bisherige Beschlüsse:</p> <p>VII-DS-00596, VII-DS-01259, VII-DS-01622, VII-DS-07484, VII-A-07860-NF-03</p>
<p>Beschreibung:</p> <p>In Ergänzung bzw. über die Förderprogramme der sozialen Wohnraumförderung des Freistaates Sachsen hinaus stellt die Stadt Leipzig zusätzlich kommunale Haushaltsmittel zur Unterstützung weiterer Fördertatbestände zur Verfügung. Dies beinhaltet kommunale Förderungen für:</p> <ul style="list-style-type: none"> - große Wohnungen (ab Fünfpersonenhaushalte) und kleine Wohnungen (für Einpersonenhaushalte) innerhalb der Angemessenheitsgrenze Kosten der Unterkunft mit Benennungsrecht - Erreichung einer Anfangsmiete von 6,50 €/m² (Ausgleich der Differenz zwischen Förderhöhe des Freistaats und avisierte Anfangsmiete), - von Wohnprojekten für Menschen mit Behinderungen und - zur Aktivierung leerstehender Wohnungen, vorrangig in Plattenbauten, innerhalb der Angemessenheitsgrenze Kosten der Unterkunft. <p>Darüber hinaus soll die Stadt Leipzig Förderprogramme zur Stabilisierung der Mieten nach einer energetischen Sanierung und dem Austausch fossiler Heizungssysteme sowie zur Deckung weiterer Förderbedarfe entwickeln.</p>	
<p>Anpassungsbedarf:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Prüfung der kommunalen Förderrichtlinien bei Änderung der Landesförderrichtlinie und der Rahmenbedingungen - Ermittlung weiterer Förderbedarfe und Entwicklung weiterer Förderinstrumente (z. B. ökologischer Wohnungsbau oder Werkwohnungsbau) 	
<p>Umsetzungsschritte:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Umsetzung der bereitgestellten Fördermittel, unter Anwendung der kommunalen Förderrichtlinien - Entwicklung und Umsetzung einer kommunalen Fachförderrichtlinie „Energieeffizienz mit stabilen Mieten“ (2024) - Jährliche Berichterstattung zur Umsetzung der Fördermittel und Evaluierung der Förderrichtlinien im Rahmen der Wohnungsbauförderkonzeption 	

Förderung barrierefreies Wohnen	
Leitlinie 2: Zielgruppen mit besonderem Bedarf sollen unterstützt werden.	Federführung Amt für Wohnungsbau und Stadterneuerung Beteiligte Ämter Sozialamt
Status: In Umsetzung	Bisherige Beschlüsse: VII-DS-02572, VI-DS-04839, VII-DS-06093-DS-01 (im Verfahren)
Beschreibung: Menschen mit Mobilitätseinschränkungen sollen möglichst lange selbstständig und selbstbestimmt in ihrer eigenen Wohnung leben können. Daher soll Wohnraum an die spezifischen Bedürfnisse der Bewohner/-innen angepasst werden (z. B. Badumbau oder Einbau von Treppenliften). In Ergänzung zur Landesrichtlinie Wohnraumanpassung gewährt die Stadt seit 2017 zusätzliche finanzielle Mittel. Dabei werden 80 % der Kosten vom Freistaat Sachsen übernommen, 20 % durch die Stadt Leipzig. Die städtische Förderung ist einkommensabhängig. Flankiert werden die Maßnahmen durch entsprechende Beratungsleistungen (vgl. Handlungsfeld VIII: Sozialberatung und -betreuung).	
Anpassungsbedarf: - Kein	
Umsetzungsschritte: - weiteres Werben für Inanspruchnahme bei anspruchsberechtigten Personen sowie Wohnungseigentümern/-eigentümerinnen, die hierbei mitwirken müssen	

Förderung des Gebäudeerwerbs durch Dritte	
Leitlinie 3: Die Bezahlbarkeit des Wohnens im Bestand soll erhalten werden.	Federführung Amt für Wohnungsbau und Stadterneuerung Beteiligte Ämter Sozialamt
Status: In Vorbereitung	Bisherige Beschlüsse: VII-DS-09136 (im Verfahren)
Beschreibung: Wohnprojektinitiativen verwalten Wohngebäude, über das individuelle Eigentum hinaus, selbstbestimmt und selbstverantwortet und tragen damit zur langfristigen Sicherung bezahlbarer Mieten bei. Bei der Veräußerung bewohnter Bestandsgebäude sollen insbesondere Mieter/-innengemeinschaften in die Lage versetzt werden, Häuser, in denen sie bereits wohnen, gemeinsam von privaten Eigentümern/Eigentümerinnen zu erwerben und in eine gemeinschaftliche oder individuelle Eigentumsform (z. B. Genossenschaft, Kooperation mit dem Miethäusersyndikat oder Wohnungseigentümergeinschaft) zu überführen. Insbesondere ein Generationswechsel der Eigentümer/-innen bildet dabei ein günstiges Zeitfenster für einen Eigentümerwechsel. Um Mieter/-innengemeinschaften beim Ankauf von Immobilien zu unterstützen, bereitet die Stadt Leipzig eine Förderrichtlinie vor, mit der Mieter/-innengemeinschaften mit einem Zuschuss zum Kaufpreis unterstützt werden. Im Gegenzug erhält die Stadt Wohnungen mit Mietpreis- und Belegungsbindung.	
Anpassungsbedarf: - Kein	
Umsetzungsschritte: - Beschluss und Umsetzung einer kommunalen Förderrichtlinie - Öffentlichkeitsarbeit und Beratung in Kooperation mit dem Netzwerk Leipziger Freiheit - Evaluierung der Förderrichtlinie und ggf. Anpassung und Verstetigung der Haushaltsmittel	

5.1.5 Handlungsfeld V: Kommunale Wohnungsbestände

Bewirtschaftung kommunaler Wohnungsbestände	
<p>Leitlinie</p> <p>2: Zielgruppen mit besonderem Bedarf sollen unterstützt werden.</p> <p>3: Die Bezahlbarkeit des Wohnens im Bestand soll erhalten werden.</p>	<p>Federführung</p> <p>LWB, Saatzucht Plaußig</p> <p>Beteiligte Ämter</p> <p>Sozialamt, Amt für Wohnungsbau und Stadterneuerung, Stadtplanungsamt, Geschäftsbereich des Oberbürgermeisters II – Kommunalwirtschaft,</p>
<p>Status:</p> <p>In Umsetzung</p>	<p>Bisherige Beschlüsse:</p> <p>VI-DS-03397-NF-05, VII-DS-07818 (im Verfahren)</p>
<p>Beschreibung:</p> <p>Die Stadt Leipzig hält über ihre kommunalen Tochtergesellschaften – insbesondere die Leipziger Wohnungs- und Baugesellschaft mbH (LWB) – aktuell ca. 10,5 % des Wohnungsbestands. Die Mieten dieser Wohnungen liegen vielfach unterhalb der durchschnittlichen Bestandsmieten und zu mehr als einem Drittel innerhalb der Angemessenheitsgrenzen der Kosten der Unterkunft (KdU). Dieser Anteil ist in allen Stadtbezirken zu erreichen. Damit spielen diese preisgünstigen Wohnungen eine wichtige Rolle für die Steuerung der Marktentwicklung und die Wohnraumversorgung von Haushalten mit geringem Einkommen sowie Menschen mit Marktzugangsschwierigkeiten.</p> <p>Die LWB übernimmt eine wichtige Rolle auf dem Leipziger Wohnungsmarkt, auch bei der Versorgung besonderer Bedarfsgruppen mit Wohnraum. In bereits vermietetem Wohnraum wirkt die LWB einer Verdrängung der Bevölkerung entgegen. Sie LWB bemüht sich um Stabilität der Mietpreiskonditionen in bereits vermieteten Wohnraum bei besonderen Bedarfsgruppen, insbesondere Haushalten mit geringem Einkommen. Zudem sollen die Mietnebenkosten in den LWB-Beständen durch eine effiziente Bewirtschaftung möglichst gering gehalten werden.</p> <p>Darüber hinaus sollen die preisgünstigen LWB-Bestände stärker für die Wohnraumversorgung und die Ausweitung des geschützten Marktsegments genutzt werden. Bei der Neuvermietung von KdU-fähigem Wohnraum behandelt die LWB Vermittlungersuche des Sozialamtes vorrangig. Hierzu werden dem Sozialamt geeignete leerstehende, bezugsfähige und monatlich freiwerdende Wohnungen, die eine Miete von maximal +10 % des aktuellen Richtwerts KdU aufweisen, gemeldet. Aus diesem Erstzugriffsrecht sollen jährlich mindestens 450 Mietverträge geschlossen werden.</p> <p>Zur Wohnraumversorgung besonderer Bedarfsgruppen setzt die LWB Modell- und Kooperationsprojekte mit gemeinwohlorientierten sozialen Trägern (z. B. seniorengerechte Quartiere, selbstbestimmtes Wohnen von Menschen mit Behinderungen, betreute Wohngemeinschaften für junge Erwachsene) um.</p>	
<p>Anpassungsbedarf:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Weiterentwicklung der bisherigen Zusammenarbeit zwischen LWB und Sozialamt durch die Ausweitung der sog. „10er-Liste“ zu 450 Wohnraumvermittlungen (für die Ziele des Sozialamtes, aktuell; Notunterbringung Geflüchteter, obdachlose Paare und Familien, soziale Wohnraumversorgung und Modellprojekt „eigenen Wohnung“) pro Jahr - Analyse der umlegungsfähigen Mietnebenkosten und Ermittlung von Einsparpotenzialen zur Entlastung der Mieter/-innen. - Verbesserung der Zusammenarbeit mit der LWB in der Quartiersentwicklung 	
<p>Umsetzungsschritte:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Fortschreibung der LWB-Eigentümerziele (im Verfahren) und Umsetzung; Anpassung der Unternehmensplanung - Fortschreibung der Eigentümerziele der Saatzucht Plaußig GmbH inhaltlich analog der LWB Eigentümerziel und Umsetzung - Aufbau weiterer Kooperationen mit gemeinwohlorientierten sozialen Trägern zur Wohnraumversorgung besonderer Bedarfsgruppen 	

Ausweitung der kommunalen Wohnungsbestände	
<p>Leitlinie</p> <p>1: Das Wohnraumangebot soll bedarfsgerecht erweitert werden.</p> <p>2: Zielgruppen mit besonderem Bedarf sollen unterstützt werden.</p>	<p>Federführung</p> <p>LWB, Saatzucht Plaußig</p> <p>Beteiligte Ämter</p> <p>Amt für Wohnungsbau und Stadterneuerung, Stadtplanungsamt, Sozialamt, Amt für Bauordnung und Denkmalpflege, Geschäftsbereich des Oberbürgermeisters II – Kommunalwirtschaft</p>
<p>Status:</p> <p>In Umsetzung</p>	<p>Bisherige Beschlüsse:</p> <p>VI-DS-03397-NF-05, VII-DS-07818 (im Verfahren)</p>
<p>Beschreibung:</p> <p>Der Wohnungsbestand der LWB soll bis Ende 2030, vorrangig durch Neubau, auf 40.000 Wohnungen erweitert werden. Damit erhöht die LWB ihren Marktanteil auf ca. 11. %. Dies entspricht einem jährlichen Zuwachs von rund 400 Wohnungen. Mindestens 30 % der neuen Wohnungen soll mietpreis- und belegungsgebunden sein.</p> <p>Die kommunalen Wohnungsbestände sollen breit über das gesamte Stadtgebiet verteilt sein. Die Ausweitung der kommunalen Wohnungsbestände soll v. a. in jenen Stadtbezirken erfolgen, in denen der Anteil der LWB-Wohnungen unter 5 % liegt sowie bei der Entwicklung neuer Wohnquartiere Beachtung finden.</p> <p>50 % der neu errichteten Wohnungen werden als barrierefreie Wohnungen errichtet, davon 10 % rollstuhlgerecht.</p> <p>Beim Wohnungsneubau errichtet die LWB aufgrund der Nachfrageentwicklung sowie der Diversifizierung ihres Wohnungsbestands einen überproportionalen Anteil an Wohnungen für Einpersonenhaushalte und Haushalte mit vier und mehr Personen (mind. 50 %).</p> <p>Die LWB erprobt individuelle Lösungen der industriellen oder modularen Bauweise mit flexibler und dem Bedarf anpassungsfähiger Grundrissplanung (verschiebbare Wände), um im Bedarfs- und Einzelfall auch Haushalte mit sieben und mehr Personen versorgen zu können.</p>	
<p>Anpassungsbedarf:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Ausweitung der Neubautätigkeit durch kommunale Tochtergesellschaften - Ankauf privater Wohnungsbestände durch kommunale Tochtergesellschaften - Verbesserung der finanziellen Ausstattung der kommunalen Tochtergesellschaften - Einlage geeigneter städtischer Wohnbaugrundstücke in das Liegenschaftsportfolio der kommunalen Tochtergesellschaften (ggf. Tausch) - Verbesserung der Zusammenarbeit mit der LWB in der Quartiersentwicklung 	
<p>Umsetzungsschritte:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Fortschreibung der LWB-Eigentümerziele (im Verfahren) und Umsetzung; Anpassung der Unternehmensplanung - Fördermittelakquise für kommunales Wohnungsbauprogramm - Evaluierung der Eigentümerziele der Saatzucht Plaußig GmbH ggf. Anpassung an die Eigentümerziele der LWB und Umsetzung - Unterstützung des kommunalen Wohnungsbaus durch die städtische Liegenschaftsstrategie 	

Sanierung der kommunalen Wohnungsbestände	
Leitlinie 1: Das Wohnraumangebot soll bedarfsgerecht erweitert werden. 3: Die Bezahlbarkeit des Wohnens im Bestand soll erhalten werden. 4: Wohnquartiere sollen klimagerecht entwickelt werden.	Federführung LWB, Saatzucht Plaußig Beteiligte Ämter Amt für Wohnungsbau und Stadterneuerung, Stadtplanungsamt, Sozialamt, Amt für Bauordnung und Denkmalpflege, Referat Nachhaltige Entwicklung und Klimaschutz, Geschäftsbereich des Oberbürgermeisters II – Kommunalwirtschaft
Status: In Umsetzung	Bisherige Beschlüsse: VI-DS-03397-NF-05, VII-DS-07818 (im Verfahren)
Beschreibung: <p>Für große Teile des kommunalen Wohnungsbestands besteht ein Sanierungsbedarf, da der Lebenszyklus seit der letzten Sanierung (häufig in den 1990er Jahren) bei vielen Gebäuden erreicht ist. Darüber hinaus sind Objekte als nicht-marktaktive Leerstände aktuell nicht bewohnbar. Um das Ziel der Klimaneutralität bis 2040 zu erreichen, sollen die kommunalen Wohnungsbestände durch die städtischen Tochtergesellschaften sukzessiv modernisiert werden. Dies beinhaltet die Reaktivierung von Leerständen, die energetische Sanierung und Steigerung der Energieeffizienz, den Austausch fossiler Heizungssysteme sowie den Ausbau der erneuerbaren Stromerzeugung. Darüber hinaus soll durch Modernisierungsmaßnahmen Barrieren in Wohngebäuden und im Wohnumfeld abgebaut werden und die Wohngebäude an die Folgen des Klimawandels angepasst werden (z. B. durch Baumpflanzung, Verschattung von Fensterflächen, Entsiegelung und Begrünung von Hinterhöfen, Überflutungsschutz).</p> <p>Die Umsetzung dieser Maßnahmen erfordert hohe Investitionen in den Gebäudebestand, die unter den aktuellen Rahmenbedingungen nicht durch Einnahmen oder Fördermittel gedeckt sind. Aus diesem Grund sind für die Unternehmen weitere staatliche Finanzierungsmöglichkeiten zu erschließen. Zudem müssen die Maßnahmen sozialgerecht, d. h. möglichst warmmietneutral, umgesetzt werden.</p> <p>Die Eigentümerziele der Saatzucht Plaußig sind zu evaluieren und umzusetzen.</p>	
Anpassungsbedarf: <ul style="list-style-type: none"> - Aktivierung des leerstehenden kommunalen Wohnungsbestands. Die Leerstandsquote, exklusive sanierungsbedingter Leerstände, soll auf unter 3 % reduziert werden. - Festlegung einer jährlichen Quote für kommunale Wohngebäude zur Sanierung sowie dem Austausch fossiler Heizungssysteme (gem. kommunaler Wärmeplanung) von 3,5 % gemäß EKSP. Dies entspricht ca. 1.300 Wohneinheiten pro Jahr. - Festlegung einer Quote von 30 % barrierearmer Wohnungen bei Modernisierungsmaßnahmen - Berücksichtigung klimaangepasster Bauweisen bei der Modernisierung von Wohngebäuden 	
Umsetzungsschritte: <ul style="list-style-type: none"> - Fertigstellung und Umsetzung des kommunalen Wärmeplans - Fortschreibung der LWB-Eigentümerziele (im Verfahren) und Umsetzung; Anpassung der Unternehmensplanung - Evaluierung der Eigentümerziele der Saatzucht Plaußig GmbH ggf. Anpassung an die Eigentümerziele der LWB und Umsetzung - Erschließung weiterer staatlicher Finanzmittel für die kommunalen Unternehmen (z. B. Fördermittel, Kapitaleinlage oder Darlehen) - Verbesserung der Zusammenarbeit mit der LWB in der Quartiersentwicklung 	

Entwicklung von Gebäuden und Grundstücken außerhalb des LWB-Kernbestands	
<p>Leitlinie</p> <p>1: Das Wohnraumangebot soll bedarfsgerecht erweitert werden.</p> <p>2: Zielgruppen mit besonderem Bedarf sollen unterstützt werden.</p> <p>3: Die Bezahlbarkeit des Wohnens im Bestand soll erhalten werden.</p>	<p>Federführung</p> <p>Liegenschaftsamt</p> <p>Beteiligte Ämter</p> <p>Leipziger Wohnungs- und Baugesellschaft mbH, Amt für Wohnungsbau und Stadterneuerung, Stadtplanungsamt, Sozialamt, Geschäftsbereich des Oberbürgermeisters II – Kommunalwirtschaft</p>
<p>Status:</p> <p>In Umsetzung</p>	<p>Bisherige Beschlüsse:</p> <p>VI-DS-03397-NF-05</p>
<p>Beschreibung:</p> <p>Nicht alle Objekte im Portfolio der LWB sind für eine Entwicklung durch die kommunale Wohnungsbaugesellschaft wirtschaftlich umsetzbar und geeignet, um die Eigentümerziele zu erreichen. Gründe dafür können z. B. der Gebäudezustand, der Standort oder die Grundstückgröße sein.</p> <p>Da diese bebauten und unbebauten Grundstücke der LWB für andere Akteure dennoch ein großes Potenzial bieten können, sollen diese in besonderen Fällen außerhalb des Kernbestands des Unternehmens entwickelt werden und somit zum Erreichen wohnungspolitischer Ziele beitragen. Dies beinhaltet die Bereitstellung von Liegenschaften im Erbbaurecht für die Umsetzung kooperativer oder gemeinwohlorientierter Wohnkonzepte (im Konzeptverfahren), die Entwicklung und langfristige Vermietung von Wohngebäuden zur Bewirtschaftung durch Dritte (z. B. Notunterbringung durch Stadt Leipzig oder Versorgung besonderer Bedarfsgruppen durch soziale Träger oder Vereine) oder zur Flächenarrondierung (z. B. Grundstückstausch). Ein Verkauf an Dritte ist dabei ausgeschlossen.</p>	
<p>Anpassungsbedarf:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Weiterentwicklung der Konzeptverfahren zur Bereitstellung nicht-betriebsnotwendiger Gebäude und Grundstücke für kooperative und gemeinwohlorientierte Wohnkonzepte im Erbbaurecht - Entwicklung eines Verfahrens zur Sanierung bzw. Neubau von Wohngebäuden durch die LWB zur langfristigen Vermietung an Stadt Leipzig oder soziale Träger (Generalmietverträge) - Prüfung des Baus eines kommunalen Auszubildendenwohnheims durch die LWB - Verbesserung der Zusammenarbeit mit der LWB in der Quartiersentwicklung 	
<p>Umsetzungsschritte:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Portfolioanalyse der nicht-betriebsnotwendigen bebauten und unbebauten Grundstücke der LWB und Ableitung von Nutzungsstrategien, ggf. in Kooperation mit potentiellen Trägern - Sanierung bzw. Neubau von Wohngebäuden zur langfristigen Vermietung (Generalmietverträge) - Bereitstellung nicht-betriebsnotwendiger Grundstücke im Konzeptverfahren und zur Flächenarrondierung (z. B. Grundstückstausch) - Fortschreibung der LWB-Eigentümerziele (im Verfahren) 	

Kommunaler Ankauf-, Entwicklungs- und Erschließungsträger	
Leitlinie 1: Das Wohnraumangebot soll bedarfsgerecht erweitert werden.	Federführung Liegenschaftsamt, Entwicklung und Sanierung von Baugebieten mbH (LESG) Beteiligte Ämter Stadtplanungsamt, Verkehrs- und Tiefbauamt, Amt für Bauordnung und Denkmalpflege, Amt für Wohnungsbau und Stadterneuerung, Geschäftsbereich des Oberbürgermeisters II – Kommunalwirtschaft, Gesellschaft der Stadt Leipzig zur Erschließung
Status: In Umsetzung	Bisherige Beschlüsse: keine
Beschreibung: Im Rahmen der nachhaltigen, wachsenden Entwicklung in Leipzig und der gemeinwohlorientierten Stadtentwicklung übernimmt die LESG als städtische Tochter, die Umsetzung von Wohnnutzungen auf kommunalen Flächen. Als Erschließungsträger erfolgt die Umsetzung der Baulandentwicklung auf Basis der durch das Stadtplanungsamt verantworteten planungsrechtlichen Grundlage. In Abstimmung mit der Stadt vermarktet sie zudem die Flächen und errichtet die sonstige Infrastruktur (z. B. soziale, blau-grüne). Damit besteht die Möglichkeit der Stadt Leipzig unmittelbar die Wohnraumversorgung zu unterstützen.	
Anpassungsbedarf: - Weiterentwicklung der Modalitäten für die einerseits inhaltlich anspruchsvolle und dennoch bezahlbare, aber auch wirtschaftlich darstellbare Entwicklung von städtischen Flächen	
Umsetzungsschritte: - Erarbeitung eines Umsetzungsplans und einer Wirtschaftlichkeitsbetrachtung mit der LESG als maßgeblichen Akteur im Zusammenhang mit der Entwicklung von kommunalen Wohnbauflächen	

5.1.6 Handlungsfeld VI: Bau- und Wohnberatung

Netzwerk Leipziger Freiheit – Initiative für kooperatives und bezahlbares Wohnen	
<p>Leitlinie</p> <p>1: Das Wohnraumangebot soll bedarfsgerecht erweitert werden.</p> <p>2: Zielgruppen mit besonderem Bedarf sollen unterstützt werden.</p>	<p>Federführung</p> <p>Amt für Wohnungsbau und Stadterneuerung</p>
<p>Status:</p> <p>In Umsetzung</p>	<p>Bisherige Beschlüsse:</p> <p>VI-DS-1475-NF-02, VI-DS-05276</p>
<p>Beschreibung:</p> <p>2016 hat die Stadt Leipzig gemeinsam mit Akteuren aus Zivilgesellschaft sowie Wohnungs- und Bauwirtschaft das Netzwerk Leipziger Freiheit – Initiative für kooperatives und bezahlbares Wohnen (NLF) gegründet. Das Netzwerk bündelt alle Aktivitäten zum Themenfeld gemeinschaftliches Bauen und Wohnen und steuert diese durch eine beauftragte Koordinierungsstelle. Die Aufgaben des Netzwerks liegen in der Beratung von Wohnprojektinitiativen bei der Umsetzung von Bauvorhaben im Bestand und im Neubau und beim Erwerb durch Fach- und Konzeptberater/-innen. Darüber hinaus ist das NLF für die Öffentlichkeits- und Netzwerkarbeit, die Beratung von Politik und Verwaltung sowie die Initiierung und fachlichen Begleitung von Modellprojekten sowie von Konzeptverfahren der Stadt Leipzig und der LWB zuständig. Ziel ist die Stärkung vielfältiger kooperativer Wohnmodelle im gemeinschaftlichen Eigentum (z. B. Genossenschaftsmodelle oder Mietshäusersyndikat) oder zur Bildung von individuellem Eigentum. Darüber hinaus sollen Wohnprojekte für besondere Bedarfsgruppen (z. B. Menschen mit Behinderungen, Careleaver) unterstützt und die soziale Träger zur Umsetzung von Bauprojekten befähigt werden.</p> <p>Das Netzwerk Leipziger Freiheit hat sich als zentraler Ansprechpartner für dieses Handlungsfeld etabliert und soll zukünftig weitergeführt werden.</p>	
<p>Anpassungsbedarf:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Sicherung des Beratungsangebotes (Nachwuchsförderung) - Einbindung weiterer Partner (z. B. Sozialträger, Entwicklungsträger) und Interessentengruppen (z. B. ältere Menschen) - Initiierung gemeinschaftlicher Wohnprojekte in anderen Gebietstypen (z. B. neue Entwicklungsgebiete, dörflich geprägte Ortsteile oder Großwohnsiedlungen). - Weiterentwicklung der Trägerstrukturen für gemeinschaftliche Wohnprojekte (z. B. gemeinwohlorientierte Entwicklungsträger oder Dienstleistungsgenossenschaften) 	
<p>Umsetzungsschritte:</p> <ul style="list-style-type: none"> - vermehrte Öffentlichkeits- und Netzwerkarbeit zur Einbindung weiterer Partner (ab 2024) - Einbindung in Planungs- und Beteiligungsverfahren zur stadtweiten Initiierung von gemeinschaftlichen Wohnprojekten (ab 2023) - Anpassung des Aufgabenspektrums des NLF im Rahmen der Neuausschreibung (2025/26) 	

Beratungsangebot zum barrierefreien Wohnen	
Leitlinie 2: Zielgruppen mit besonderem Bedarf sollen unterstützt werden.	Federführung Sozialamt Beteiligte Ämter Amt für Wohnungsbau und Stadterneuerung, Amt für Bauordnung und Denkmalpflege
Status: In Umsetzung	Bisherige Beschlüsse: VII-DS-06093-DS-01 (im Verfahren), VI-DS-04839
Beschreibung: Die Stadt Leipzig bietet für Bürger/-innen (z. B. Menschen mit Behinderung, Ältere) sowie Bauherren eine Beratung zum barrierefreien Wohnen an. In einer Musterausstellung werden Anregungen zur alterns- und behindertengerechten Gestaltung von Küche, Bad, Schlaf- und Wohnbereich gezeigt. Die Stadt Leipzig informiert zu Regelungen, Beratungsangeboten, Fördermöglichkeiten und Zuständigkeiten im Hinblick auf die Errichtung von barrierefreiem Wohnraum. Die Beratungsstelle „Wohnen und Soziales“ des Sozialamtes berät Eigentümer/-innen und Bauherren zu Planung, Bau und Finanzierung von barrierefreiem Wohnraum inkl. Wohnraumanpassung und übernimmt die Lotsen- und Vermittlungsfunktion zu anderen fachübergreifenden Beratungs- und Fachstellen. Sie versteht sich als Erstanlaufstelle. Für Bürger/-innen bietet sie Beratung zu Wohnformen, Wohnraumanpassung, Pflegehilfsmitteln, Pflege, Leistungen bei Schwerbehinderung und Leistungen nach SGB II und XII, Erstberatung zu gemeinschaftlichem Wohnen im Alter und bei Behinderung. Die Beratungsstelle bietet zudem Unterstützung bei der Wohnungssuche nach barrierefreiem Wohnraum. Das Amt für Wohnungsbau und Stadterneuerung berät Bauherren zu Fördermöglichkeiten im sozialen Wohnungsbau. Das Amt für Bauordnung und Denkmalpflege informiert Bauherren im Rahmen der Bauberatung zu Standards für barrierefreies Bauen und sensibilisiert für den Nutzen barrierefreien Bauens. Darüber hinaus ist die Stadt Leipzig mit beratenden Stellen wie den Behindertenverband Leipzig e. V. und weiteren Stellen vernetzt.	
Anpassungsbedarf: - Stärkung der öffentlichen Wahrnehmung der Beratungsstelle „Wohnen und Soziales“ sowie bedarfsgerechte Erweiterung der Musterausstellung - weitere Vernetzung der Wohnberatung - Ausweisung barrierefreier und barrierefrei rollstuhlgerechter Wohnungen nach DIN im Portal Sozialwohnungen	
Umsetzungsschritte: - regelmäßige Veröffentlichung des Beratungsangebots der Beratungsstelle „Wohnen und Soziales“ in Mieter/-innen-Magazinen - Erweiterung des Internetauftrittes der Beratungsstelle „Wohnen und Soziales“ um detaillierte Informationen zum barrierefreien Bauen sowie Verlinkung zum städtischen Förderprogramm zur Wohnraumanpassung - Neugestaltung des Faltblattes der Beratungsstelle in Verbindung mit der Kommunikationsstrategie der Stadt Leipzig „Unser Auftrag: Euer Zuhause“ - Newsletter zum barrierefreien Bauen und Wohnraumanpassung an Wohnungsmarktakteure - Organisation eines jährlichen Austausches zwischen der Beratungsstelle „Wohnen und Soziales“ mit den Beratungsstellen des Behindertenverbandes, des Verbandes privater Bauherren und der Verbraucherzentrale - Überarbeitung des Portals Sozialwohnungen - Bereitstellung von Informationsmaterial für Bauherren/Architekten zum barrierefreien Bauen (Standards und Fördermöglichkeiten) im Baubürgerbüro - Verweisung auf Beratungsangebote im Rahmen der Bauberatung	

Diskriminierungsfreies Wohnen	
Leitlinie 2: Zielgruppen mit besonderem Bedarf sollen unterstützt werden.	Federführung Sozialamt Beteiligte Ämter Stadtplanungsamt
Status: In Vorbereitung	Bisherige Beschlüsse: VII-A-06498-NF-02
Beschreibung: Die Stadt Leipzig erhebt regelmäßig, ob und in welchem Umfang Menschen am Wohnungsmarkt diskriminiert werden. Vermietern in Leipzig werden regelmäßig Schulungen angeboten, um über Diskriminierung aufzuklären und Strategien zu entwickeln, um Diskriminierung im Arbeitsalltag zu vermeiden bzw. zu verringern. Die Stadt Leipzig prüft die Einführung eines Labels „Diskriminierungsfreie Vermietung“.	
Anpassungsbedarf: - kein	
Umsetzungsschritte: - Etablierung eines Testingverfahrens zur Erhebung von Daten zur Diskriminierung am Wohnungsmarkt; Durchführung 2023, anschließend alle drei Jahre; Veröffentlichung im Monitoringbericht Wohnen - Wohnungsvermieter/-innen werden über bestehende Schulungen des Antidiskriminierungsbüros zur Verhinderung von Diskriminierungen informiert - Prüfung der Einführung eines Labels „Diskriminierungsfreie Vermietung“	

Wohnungstausch	
Leitlinie 3: Die Bezahlbarkeit des Wohnens im Bestand soll erhalten werden.	Federführung Amt für Wohnungsbau und Stadterneuerung Beteiligte Ämter Sozialamt
Status: In Umsetzung	Bisherige Beschlüsse: VII-A-00680, VII-Ifo-06024
Beschreibung: 2020 wurde die Stadtverwaltung beauftragt, die Einrichtung einer Wohnungstauschplattform, unter Berücksichtigung geeigneter begleitender Unterstützungsmaßnahmen, zu initiieren. Nach der Untersuchung der Mitwirkungsbereitschaft der Eigentümer/-innen sowie der Wohnungstauschpotenziale wird das Instrument in kleinem Umfang in Leipzig angewendet. Dies erfolgt im Rahmen eines Modellprojektes durch die LWB sowie bei der Belegung von mietpreis- und belegungsgebundenen Wohnungen durch das Sozialamt. Seitens der privaten Wohnungswirtschaft wurde signalisiert, dass kein Interesse besteht, freiwillig den Wohnungstausch zu ermöglichen. Auch bei Bewohnern/Bewohnerinnen großer Wohnungen besteht unter den aktuellen Marktbedingungen kaum Bereitschaft, in kleinere Wohnungen umzuziehen. Die Einrichtung einer eigenen Leipziger Wohnungstauschplattform als separates Online-Tool kann daher nicht umgesetzt werden.	
Anpassungsbedarf: - kein	
Umsetzungsschritte: - Umsetzung des Wohnungstauschs durch die LWB	

5.1.7 Handlungsfeld VII: Soziale Wohnraumversorgung / geschütztes Wohnungsmarktsegment

Soziale Wohnraumvermittlung	
Leitlinie 2: Zielgruppen mit besonderen Bedarfen sollen unterstützt werden.	Federführung Sozialamt
Status: In Umsetzung	Bisherige Beschlüsse: VII-DS-07533
Beschreibung: Das Sozialamt unterstützt Haushalte mit geringem Einkommen mit und ohne Zugangsschwierigkeiten zum Wohnungsmarkt bei der Wohnraumsuche. Sie stellt Wohnberechtigungsscheine aus, überwacht die mietpreis- und belegungsgebundenen Wohnungen der Stadt Leipzig und informiert mit dem Infoportal Sozialwohnungen über freie Wohnungen mit Belegungsbindung. Insbesondere Haushalte mit Marktzugangsschwierigkeiten werden durch zusätzliche Beratung und Vermittlung in Wohnungen der LWB oder anderer kooperierender Wohnungseigentümer/-innen unterstützt. Die soziale Wohnraumversorgung unterstützt, durch Netzwerkarbeit mit Trägern der Wohlfahrtspflege (z. B. mit Hilfen nach SGB II, SGB VIII, SGB IX, XII), Haushalte mit besonderem Hilfebedarf. Darüber hinaus fördert die Stadt Leipzig die Kontaktstelle Wohnen, die Haushalte mit Migrationshintergrund bei der Wohnungssuche unterstützt.	
Anpassungsbedarf: - kein	
Umsetzungsschritte: - Fortführung der Vermittlung - Ausweitung des vermittelbaren Wohnungsbestands (durch Umsetzung der Instrumente „Wohnungsbauförderung“, „Bewirtschaftung kommunaler Wohnungsbestände“ und „Ankauf von Belegungsbindungen“)	

Ankauf von Mietpreis-und Belegungsbindungen	
Leitlinie 2: Zielgruppen mit besonderen Bedarfen sollen unterstützt werden.	Federführung Sozialamt
Status: in Vorbereitung	Bisherige Beschlüsse: VII-DS-07533
Beschreibung: Die Stadt Leipzig kauft Mietpreis-und Belegungsbindungen mit Benennungsrecht für die Wohnraumversorgung von Haushalten mit Marktzugangsschwierigkeiten von privaten Wohnungseigentümern an. Hierfür erarbeitet die Stadt eine Förderrichtlinie.	
Anpassungsbedarf: - kein	
Umsetzungsschritte: - Erarbeitung der Förderrichtlinie und Beschluss im Stadtrat (2024) - Ankauf von Mietpreis-und Belegungsbindungen	

Kooperationen mit Wohnungsvermieterinnen/-vermietern	
Leitlinie 2: Zielgruppen mit besonderen Bedarfen sollen unterstützt werden.	Federführung Sozialamt Beteiligte Ämter Amt für Wohnungsbau und Stadterneuerung
Status: In Umsetzung	Bisherige Beschlüsse: VI-DS-1475-NF-002
Beschreibung: Die Stadt Leipzig kooperiert mit Akteuren der Wohnungswirtschaft, um die Bereitstellung von kostenangemessenem Wohnraum, insbesondere für Haushalte mit Marktzugangsschwierigkeiten, zu fördern. Sie schließt freiwillige Kooperationsvereinbarungen mit privaten Wohnungseigentümern/-eigentümerinnen. Die Stadt Leipzig wirbt im Bündnis für bezahlbares Wohnen regelmäßig bei Wohnungsvermieterinnen/-vermietern für eine Zusammenarbeit. Einmal im Jahr erfolgt ein Rundruf bei allen Wohnungsvermieterinnen/-vermietern mit der Bitte um Unterstützung. Gegenseitige Kooperationsziele und Verabredungen zwischen der Stadt und den Wohnungsmarktakteuren sollen immer entsprechend der zu versorgenden Zielgruppe bedarfsgerecht vereinbart werden.	
Anpassungsbedarf: - kein	
Umsetzungsschritte: - Regelmäßige Ansprache privater Wohnungsmarktakteure	

Wohnungsnotfallhilfe	
Leitlinie 2: Zielgruppen mit besonderen Bedarfen sollen unterstützt werden.	Federführung Sozialamt
Status: In Umsetzung	Bisherige Beschlüsse: VII-DS-07533
Beschreibung: Die Stadt Leipzig entwickelt Angebote der Wohnungsnotfallhilfe (z. B. Übergangswohnen „Leipzig Obdach Plus“, Wohnschule) bedarfsgerecht weiter, verbessert die Öffentlichkeitsarbeit zu Hilfs- und Unterstützungsangeboten und erprobt innovative Ansätze.	
Anpassungsbedarf: <ul style="list-style-type: none"> - Verbesserung der Öffentlichkeitsarbeit, um bestehende Hilfs- und Unterstützungsangebote umfassend zu kommunizieren - Etablierung einer Wohnschule bzw. Unterstützung der bestehenden Wohnschule der LWB, die jungen Menschen mit Unterstützungsbedarf (z. B. Careleaver, Empfängerinnen und Empfänger von Leistungen der sozialen Mindestsicherung) Kenntnisse und Kompetenzen zu den Rechten und Pflichten als Mieter/-in vermittelt - Erweiterung des Übergangswohnens „Leipziger Obdach Plus“ zur Unterbringung von psychisch kranken und obdachlosen Personen - Prüfung und Entwicklung weiterer Angebote und innovativer Ansätze 	
Umsetzungsschritte: <ul style="list-style-type: none"> - alle zwei Jahre Durchführung der Kampagne „Hilfe im Wohnungsnotfall“ zur Information über Probleme wie Mietschulden und Wohnungslosigkeit sowie zu Hilfsangeboten (2025 ff.) - Entwicklung einer Einwurfpostkarte mit Hilfsangeboten des Sozialdienstes und Möglichkeiten zur Kontaktaufnahme (ab 2024) - Finanzierung einer „Wohnschule“ (vier mal pro Jahr) (ab 2024) - Erweiterung der Plätze im Übergangswohnen "Leipziger Obdach Plus" von derzeit 10 um weitere 10 Plätze an einem anderen Standort (ab 2024, in Abhängigkeit der Verfügbarkeit eines geeigneten Objektes) - Ableitung und Entwicklung neuer innovativer Projekte, um weitere, ggf. neu auftretende Bedarfe zu decken (ab 2024) 	

Jugendwohnen	
Leitlinie 2: Zielgruppen mit besonderen Bedarfen sollen unterstützt werden.	Federführung Amt für Jugend und Familie
Status: In Umsetzung	Bisherige Beschlüsse: VII-A-07760-NF-02
Beschreibung: Die Stadt Leipzig unterstützt die Wohnraumversorgung junger Volljähriger, deren Persönlichkeitsentwicklung eine selbstbestimmte, eigenverantwortliche und selbständige Lebensführung nicht gewährleistet durch die Förderung der Maßnahme Jugendwohnen von Jugendhaus Leipzig e. V. Auf Grundlage einer Bedarfs- und Standortanalyse wird angestrebt, ein weiteres Angebot für Jugendwohnen zu etablieren.	
Anpassungsbedarf: - Ausweitung der Unterstützung des Jugendwohnens für junge Menschen (zwischen 16 und 25 Jahren)	
Umsetzungsschritte: - Durchführung einer Bedarfs- und Standortanalyse (2024) - Etablierung einer weiteren Maßnahme des Jugendwohnens (2024)	

5.1.8 Handlungsfeld VIII: Sozialberatung und -betreuung

Mieter/-innenberatung	
Leitlinie 3: Die Bezahlbarkeit des Wohnens im Bestand soll erhalten werden.	Federführung Sozialamt
Status: In Umsetzung	Bisherige Beschlüsse: VII-A-00942-NF-02
Beschreibung: Das Leipziger Erwerbslosen Zentrum (LEZ) e. V. betreibt im Auftrag der Stadt Leipzig eine Informationsstelle für Mieter/-innen. Das LEZ berät Mieter/-innen zu Fragen und Problemen, die im Zusammenhang mit ihrer Wohnung, ihren Mietverträgen oder ihren Miete bestehen und verweist an die zuständigen Stellen.	
Anpassungsbedarf: - Verstetigung des Beratungsangebotes	
Umsetzungsschritte: - jährlicher Abgleich von Angebot und Nachfrage im Rahmen der Evaluierung durch Einreichung des Verwendungsnachweises im Rahmen der Fördermittelgewährung	

Kommunale Energiesparberatung	
Leitlinie 3: Die Bezahlbarkeit des Wohnens im Bestand soll erhalten werden. 4: Wohnquartiere sollen klimagerecht entwickelt werden.	Federführung Sozialamt Beteiligte Ämter Referat Nachhaltige Entwicklung und Klimaschutz
Status: In Umsetzung	Bisherige Beschlüsse: VI-DS-1475-NF-002
Beschreibung: Die Kommunale Energiesparberatung zielt darauf ab, dass Mieter/-innen ihren Energieverbrauch verringern und ihre Energiekosten reduzieren. Damit kann Energiearmut vorgebeugt werden. Durch das Beratungsangebot werden Haushalte mit geringem Einkommen adressiert. Die von der Stadt Leipzig beauftragte Koordinierungsstelle für die Energiesparberatung – Caritasverband Leipzig e. V. – übernimmt eine Vernetzungs- und Multiplikatorenfunktion und sucht nach zusätzlichen Partnern und Fördermöglichkeiten.	
Anpassungsbedarf: - Verstetigung und Ausbau der Energiesparberatung, um sie für weitere Zielgruppen zu öffnen	
Umsetzungsschritte: - Einbeziehung weiterer Akteure (z. B. Referat Nachhaltige Entwicklung und Klimaschutz, Stadtwerke Leipzig) für die konzeptionelle Weiterentwicklung der Energiesparberatung - Erweiterung der Zielgruppen und Ausbau des Beratungsangebotes	

Koordinierungsstelle Migration und Integration	
Leitlinie 2: Zielgruppen mit besonderen Bedarfen sollen unterstützt werden.	Federführung Sozialamt Beteiligte Ämter Amt für Wohnungsbau und Stadterneuerung,
Status: In Umsetzung	Bisherige Beschlüsse: VI-DS-1475-NF-002, VII-A-06498-NF-02
Beschreibung: Die Stadt Leipzig fördert in den Stadtteilen Grünau und Paunsdorf eine Koordinierungsstelle Migration und Integration. Aufgabe der Koordinierungsstelle ist es, Beratungs-, Vernetzungs- sowie Koordinierungsangebote für Asylsuchende, Migranten/Migrantinnen sowie die weiteren Bewohner/-innen im Stadtteil zu entwickeln und umzusetzen. Dazu gehören u. a. die Vermittlung zu Beratungs- und Anlaufstellen für Migranten/Migrantinnen, Weiterbildungen für Akteure und Institutionen im Stadtteil (z. B. Bildungseinrichtungen und Wohnungsunternehmen) sowie die Aufklärung alteingesessener und neuzugezogener Einwohner/-innen zu Themen des (interkulturellen) Zusammenlebens im Quartier.	
Anpassungsbedarf: - bedarfsorientierte Weiterentwicklung der Aufgaben der Koordinierungsstellen	
Umsetzungsschritte: - inhaltliche Begleitung bei der Weiterentwicklung der Aufgaben und Maßnahmen der Koordinierungsstellen durch die beteiligten Ämter	

5.2 Rechtsverordnungen und Gesetzgebungen des Bundes und des Freistaates Sachsen

Die Gesetzgebungs- und Regelungskompetenzen im Bereich von Wohnungswesen, Miet- und Baurecht liegen beim Bund und den Ländern. Es bestehen eine Reihe wohnungspolitischer Instrumente, die nicht kommunal, sondern durch den Bund oder den Freistaat Sachsen determiniert, eingeführt und umgesetzt werden. Ein Teil der Instrumente ist von der individuellen Wohnungsmarktsituation der Kommune abhängig (Feststellung eines angespannten Wohnungsmarktes). Darüber hinaus wird die nachhaltige Entwicklung des Wohnungsbestands durch verschiedene Bundes- und Landesförderungen beeinflusst.

Exkurs: Angespannter Wohnungsmarkt (AWoMa)

Die Gültigkeit verschiedener Regelungen des BGB und BauGB hängen von der Feststellung eines angespannten Wohnungsmarktes durch eine Rechtsverordnung der jeweiligen Landesregierung ab. Dabei stellen die Regelungen mit leicht differenzierter Formulierung darauf ab, dass ein angespannter Markt vorliegt, „wenn die ausreichende Versorgung der Bevölkerung mit Mietwohnungen zu angemessenen Bedingungen in einer Gemeinde oder einem Teil einer Gemeinde besonders gefährdet ist“ (§§ 558, 577a BGB). § 556d BGB und § 201a BauGB ergänzen eine ähnlich lautende Formulierung mit erläuternden Indikatoren, die als Beurteilungsmaßstab herangezogen werden können. Jede einzelne Regelung erfordert eine separate Rechtsverordnung durch die Landesregierung.

Der kommunale Einfluss auf diese Instrumente und Förderungen ist begrenzt, wird aber zur Erreichung der wohnungspolitischen Zielstellungen der Stadt Leipzig ausgeschöpft durch:

- direkte Anschreiben an zuständige Stellen in Land und Bund,
- direkte Gespräche mit Entscheidungsträgern,
- Bereitstellung von Daten und Gutachten sowie
- Stellungnahmen (direkt oder über Interessensvertretungen wie den Deutschen Städte- tag oder den Sächsischen Städte- und Gemeindebund).

Im Folgenden wird ein Überblick über entsprechende Instrumente und Maßnahmen bzw. staatliche Leistungen sowie bestehende Förderungen von Bund und Land gegeben, die für Leipzig gelten bzw. Gültigkeit erlangen könnten.

5.2.1 Wohngeld

Wohngeld ist ein staatlicher Zuschuss zur Miete bei Mieterinnen und Mietern bzw. zu Belastungen für Eigentümerinnen und Eigentümer selbst genutzter Immobilien wie Zinsen, Tilgung und Instandhaltungskosten für Menschen mit einem geringen Einkommen. Durch die Subjektförderung werden berechnete Personengruppen direkt begünstigt. Es handelt sich um konsumtive Ausgaben, die nicht an Investitionen in den Wohnungsbestand gebunden sind. Anspruch und Höhe des Wohngeldes sind von der Haushaltsgröße, dem Haushaltseinkommen sowie der zuschussfähigen Miete bzw. Belastung abhängig. Die Bezuschussung ist zudem davon abhängig, in welche Mietenstufenklasse eine Gemeinde liegt. Leipzig ist in die Mietenstufenklasse II eingeordnet.

5.2.2 Kappungsgrenze bzw. abgesenkte Kappungsgrenze gem. § 558 BGB

Bei einer Erhöhung der Miete bei bestehenden Mietverträgen bis zur ortsüblichen Vergleichsmiete gilt die Kappungsgrenze von maximal 20 Prozent in 3 Jahren (Kappungsgrenze). In A-WoMa-Gebieten ist es möglich, die gesetzlich festgelegte Begrenzung von Mieterhöhungen für bestehende Mietverträge, von 20 % auf 15 % zu reduzieren. Voraussetzung ist eine Verordnung des Landes, die dies für ausgewiesene Gebiete für eine Dauer von fünf Jahren festlegen kann. Die Bundesregierung hat in ihrem Koalitionsvertrag von 2021 festgelegt, die abgesenkte Kappungsgrenze auf 11% in drei Jahren zu reduzieren.⁴⁸ Dies wurde allerdings bislang nicht umgesetzt.

Die Sächsische Kappungsgrenzen-Verordnung vom 3. Juni 2020 bestimmt Leipzig als Gebiet, in dem „die ausreichende Versorgung der Bevölkerung mit Mietwohnungen zu angemessenen Bedingungen besonders gefährdet ist.“ Die Absenkung der Kappungsgrenze gilt bis zum 30. Juni 2025. Bei einer anhaltenden Anspannung des Leipziger Wohnungsmarktes wird eine Verlängerung durch die Stadt Leipzig angestrebt.

5.2.3 Mietpreisbremse gemäß § 556d BGB

In Gebieten mit angespanntem Wohnungsmarkt, die durch Verordnung des Landes für eine Dauer von maximal fünf Jahren festgelegt werden können, darf beim Abschluss neuer Mietvertragsverhältnisse die zulässige Miete höchstens auf das Niveau der ortsüblichen Vergleichsmiete zuzüglich zehn Prozent steigen. Von dieser Regelung ausgenommen sind Wohnungen im Neubau sowie umfassend modernisierte Bestandswohnungen. Die Regelung ist gemäß § 556d (2) BGB befristet bis zum 31. Dezember 2025.

Die Sächsische Mietpreisbegrenzungsverordnung vom 13. Juli 2022 bestimmt Leipzig als Gebiet mit einem angespannten Wohnungsmarkt im Sinne des § 556d BGB. Die Mietpreisbremse gilt bis zum 31. Dezember 2025. Die Stadt Leipzig setzt sich dafür ein, dass die zeitliche Befristung der Regelung in § 556d BGB bis 2025 durch den Bund aufgehoben wird, um generell in Gebieten mit angespanntem Wohnungsmarkt den Mietenanstieg bei der Neuvermietung von Wohnraum verlangsamen zu können. Bei Vorliegen dieser Voraussetzung sowie bei einer anhaltenden Anspannung des Leipziger Wohnungsmarktes wird eine Verlängerung der sächsischen Mietpreisbremsenverordnung durch die Stadt Leipzig angestrebt.

5.2.4 Kündigungsbeschränkung bei Wohnungsumwandlung gemäß § 577a BGB)

Bei der Veräußerung einer vermieteten Wohnung zum Zweck der Bildung von Wohneigentum gilt eine Kündigungssperrfrist von 3 Jahren. In Gebieten mit einem angespannten Wohnungsmarkt, die durch die Landesregierung durch eine Rechtsverordnung bestimmt wurden, gilt eine Kündigungssperrfrist von 10 Jahren.

Trotz Ersuchen durch die Stadt Leipzig (gemäß VII-A-08527) wurde in Sachsen bisher keine entsprechende Rechtsverordnung erlassen. Angesichts der beschriebenen Wohnungsmarktsituation sowie der formulierten wohnungspolitischen Ziele wird sich der Oberbürgermeister bei der Landesregierung für den Erlass einer entsprechenden Rechtsverordnung einsetzen.

⁴⁸ Vgl. SPD, Bündnis 90/DIE GRÜNEN, FDP (2021): Mehr Fortschritt wagen. Bündnis für Freiheit, Gerechtigkeit und Nachhaltigkeit. Koalitionsvertrag zwischen SPD, Bündnis 90/DIE GRÜNEN und FDP, S. 91.

5.2.5 Zweckentfremdungsverbotsgesetz

Mit dem Erlass von Wohnraumzweckentfremdungsverboten kann vorhandener Wohnraum vor der Umwandlung in Gewerberaum, in Ferienwohnungen und vor Abriss sowie Leerstand durch einen Genehmigungsvorbehalt geschützt werden. Die ausschließliche Gesetzgebungskompetenz im Zweckentfremdungsrecht obliegt den Ländern, die über ein Gesetz den Kommunen die Durchsetzung des Wohnraumzweckentfremdungsverbots übertragen können.

In Sachsen wurde bislang kein entsprechendes Gesetz beschlossen. Allerdings wurde vom Koalitionsausschuss im sächsischen Landtag im Juni 2023 der Beschluss eines sächsischen Zweckentfremdungsverbotsgesetzes angekündigt.

Die Stadt Leipzig wirkt im Rahmen einer Stellungnahme des Sächsischen Städte- und Gemeindebundes sowie die Teilnahme an einer Anhörung im Ausschuss für Regionalentwicklung auf die Gesetzgebung ein.

5.2.6 Instrumente des Baugesetzbuches in Gebieten mit angespanntem Wohnungsmarkt, gemäß 201a BauGB

Im Rahmen des Baulandmobilisierungsgesetzes 2021 wurden für Gebiete mit angespanntem Wohnungsmarkt gemäß § 201a BauGB im Baugesetzbuch folgende befristete Regelungen mit dem Ziel der Schaffung bezahlbaren Wohnraums getroffen:

- § 25 Abs. 3 BauGB: Begründung von Vorkaufsrechten durch Satzung im Geltungsbereich eines Bebauungsplans an brachliegenden Grundstücken sowie für im Zusammenhang bebaute Ortsteile an unbebauten und brachliegenden Grundstücken (bis max. 31.12.2026)
- § 31 Abs. 3 BauGB: befristete Befreiung von Festsetzungen in Bebauungsplänen zugunsten des Wohnungsbaus (bis max. 31.12.2026)
- §§ 175, 176 BauGB: Durchsetzung von Baugeboten im Geltungsbereich eines Bebauungsplans sowie im Innenbereich (§ 34 BauGB) zur Bebauung mit Wohnungen, wenn Wohnnutzungen zugelassen sind (bis max. 31.12.2026)
- § 250 BauGB: Genehmigungsvorbehalt bei der Bildung von Wohneigentum (also der Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen) auf Grundlage einer Satzung der Landesregierung (bis max. 31.12.2025).

Dem Ersuchen der Stadt Leipzig aus dem Jahr 2021 zum Erlass von Rechtsverordnungen nach §§ 201a und 250 BauGB wurde im Juli 2023 seitens der Landesregierung nicht entsprochen. Demnach wurde keine entsprechenden Rechtsverordnungen erlassen, wodurch o. g. Instrumente des BauGB in Leipzig nicht angewendet werden können. Angesichts der angespannten Wohnungsmarktlage strebt die Stadt Leipzig weiterhin den Erlass der Rechtsverordnungen nach § 201a sowie § 250 BauGB an. Zudem setzt sich die Stadt Leipzig für eine Entfristung der genannten Regelungen ein.

5.2.7 Förderung von Bund und Land

Bei der Förderung durch Bund und Land ergeben sich aktuell vier thematische Schwerpunkte. Dabei werden die Förderungen über die Kreditanstalt für Wiederaufbau (KfW), das Bundesamt für Wirtschaft und Ausfuhrkontrolle (BAFA) sowie die Sächsische Aufbaubank (SAB) bzw. das Sächsische Staatsministerium für Regionalentwicklung (SMR) ausgereicht. Verschiedene Förderprogramme stellen auf mehrere inhaltliche Schwerpunkte zugleich ab.

Mietpreis- und belegungsgebundener Wohnraum: Die Förderung zur Schaffung von mietpreis- und belegungsgebundenem Wohnraum erfolgt aktuell im Rahmen von Investitionszuschüssen durch SMR und SAB, in dem der Neubau, die Reaktivierung leerstehender Wohnungen oder

die Modernisierung von Wohnungen gefördert wird, die anschließend als mietpreis- und belegungsgebundener Wohnraum Haushalten unterhalb festgelegter Einkommensgrenzen zur Verfügung stehen.

Die Stadt Leipzig setzt sich für eine bedarfsgerechte Weiterentwicklung der Förderrichtlinien des Freistaats Sachsen sowie eine Diversifizierung der sozialen Wohnraumförderung um weitere Fördertatbestände für die dargelegten Bedarfsgruppen (vgl. Kap. 4, Leitlinie 2) ein. Mit der Diversifizierung der Wohnraumförderung sollte eine Ausweitung des Fördervolumens verbunden sein, damit die Einrichtung weiterer Fördertatbestände nicht zu Lasten der Wohnraumförderung für Haushalte mit geringem Einkommen geht.

Energieeffizienz von Gebäuden und Nutzung erneuerbarer Energien: KfW und BAFA fördern auf Grundlage der Bundesförderung für effiziente Gebäude (BEG) über zinsverbilligte Darlehen, Tilgungs-, Baukosten- und Beratungszuschüsse den Neubau und die Sanierung energieeffizienter Wohngebäude sowie die Nutzung erneuerbarer Energien im Gebäudebereich. Es werden gezielt Sanierungsmaßnahmen zur Verbesserung der Gebäudeanlagentechnik, der Einbau neuer Heizungsanlagen sowie Optimierungen an der Gebäudehülle (z. B. Fassadendämmung) gefördert. Auf Landesebene besteht eine Förderung für Stecker-PV-Anlagen über die SAB. Auf Bundesebene bestehen Förderdarlehen für erneuerbare Energien (Kredit 270) sowie im BEG zur energetischen Sanierung von Wohngebäuden (Kredit 261). Für die Kategorie der „Worst Performing Buildings“ wurde ein zusätzlicher Extra-Tilgungszuschuss aufgelegt.

Mit der Novelle des Gebäudeenergiegesetzes im September 2023 werden die Förderrichtlinien der BEG überarbeitet und sollen zum 01.01.2024 in Kraft treten. Die Stadt Leipzig setzt sich dafür ein, dass durch die Förderung von Maßnahmen zur Steigerung der Energieeffizienz und beim Austausch fossiler Heizungssysteme eine warmmietneutrale Sanierung ermöglicht wird. Die BEG für klimafreundlichen Neubau sollte so ausgestattet sein, dass Anreize für die Errichtung von Gebäuden mit einer hohen Energieeffizienz (ab EH-40-Standard) sowie die Verwendung nachhaltiger Materialien und Bauweisen geschaffen werden.

Abbau von Barrieren / altersgerechter Umbau: Maßnahmen zum Abbau von Barrieren sowie zur altersgerechten Anpassung in Wohnungen und Wohngebäuden werden durch KfW und SAB gefördert. Dabei können einzelne Förderprogramme, die die individuelle Anpassungen in der Wohnung betreffen, auch von Mieter/-innen in Anspruch genommen werden.

Selbstgenutztes und genossenschaftliches Wohneigentum: KfW (Kredit 124: Wohneigentumsprogramm, Kredit 130: Wohneigentum für Familien) und SAB (FRL Familienwohnen) fördern die Bildung von selbstgenutztem Wohneigentum, indem der Kauf oder der Neubau eines Hauses oder einer Wohnung durch die Vergabe von zinsgünstigen Darlehen unterstützt werden. Darüber hinaus fördert die KfW den Erwerb von Genossenschaftsanteilen für selbstgenutzten Wohnraum (Kredit 134). Die Stadt Leipzig setzt sich dafür ein, dass auch die FRL Familienwohnen für gemeinschaftliche Eigentumsformen (z. B. Genossenschaften oder Mietshäuser-syndikat) geöffnet wird, um diese Rechtsformen mit der Schaffung von privatem Eigentum gleichzustellen. Eine weitere Maßnahme zur Förderung der Schaffung von selbstgenutztem Eigentum wäre die Einführung eines Freibetrags auf die Grunderwerbssteuer.

5.2.8 Anforderungen an weitere Fördermaßnahmen und Gesetze

Sofern neue Fördermaßnahmen und Gesetze von Bund und Land aufgelegt werden, setzt sich die Stadt Leipzig dafür ein, dass diese dazu beitragen, die wohnungspolitischen Zielstellungen der Stadt Leipzig zu erreichen.

Bei Investitionszulagen sollten vor allem kommunale und gemeinwohlorientierte Wohnungsmarktakeure unterstützt werden, um dieses Marktsegment zu stärken. So könnte langfristig, d. h. auch über die Laufzeit von Mietpreis- und Belegungsbindungen hinaus, bezahlbarer Wohnraum gesichert und die Erfüllung kommunaler Aufgaben der Wohnraumversorgung (z. B. Versorgung wohnungsloser Haushalte, Menschen mit Marktzugangsschwierigkeiten und anerkannter Geflüchteter in Gemeinschaftsunterkünften) gewährleistet werden. Darüber hinaus sollten institutionelle gemeinnützige Sozialträger in die Lage versetzt werden, Wohnraum für ihre Klienten selbst zu schaffen und zu bewirtschaften. Dafür sind ressortübergreifend entsprechende Förder- und Unterstützungsinstrumente einzurichten.

Im Koalitionsvertrag hat die Bundesregierung die Einführung einer neuen Wohnungsgemeinnützigkeit festgelegt.⁴⁹ Durch steuerliche Begünstigungen (z. B. bei Körperschaft-, Gewerbe-, Grund- und Grunderwerbssteuer) für gemeinnützige Wohnungsunternehmen könnten mit diesem Instrument Anreize geschaffen werden, dauerhaft bezahlbaren Wohnraum anzubieten und auf rechtlich zulässige Mieterhöhungen zu verzichten. Zudem könnte die Gemeinnützigkeit als Kriterium bei der Vergabe von Fördermitteln, städtischen Grundstücken oder anderen Leistungen dienen. Die Stadt Leipzig setzt sich für die Einführung einer Wohnungsgemeinnützigkeit auf Bundesebene ein.

Zudem wird sich die Stadt Leipzig für Änderungen der bundesgesetzlichen Rahmensetzung im Mietrecht einsetzen. Dies betrifft etwa die Ermöglichung von lebensphasenangepassten Mietverträgen (z. B. in Genossenschaften mit einem großen Wohnungsbestand) zur Schaffung von Alternativangeboten oder ein Recht auf Wohnungstausch, bei dem Mieter/-innen Wohnungen bei veränderten Flächenbedarfen untereinander tauschen und in den bestehenden Mietvertrag, bei gleichbleibenden Konditionen, einsteigen können.

Das bundespolitisch diskutierte Instrument der degressiven Abschreibungen (AfA) entfaltet aus Sicht der Stadt Leipzig nur geringe Steuerungswirkungen auf dem Wohnungsmarkt und sollte aus diesem Grund nachgebessert werden. So sollten steuerliche Mitnahmeeffekte möglichst vermieden werden. Die Abschreibungsmöglichkeiten sollten an soziale oder ökologische Kriterien gekoppelt werden, um die beschriebenen Zielstellungen des wohnungspolitischen Konzepts erreichen zu können.

Für den Erhalt gesunder Lebensverhältnisse ist die Anpassung von Wohngebäuden und -quartieren an die Folgen des Klimawandels erforderlich. Hierfür bedarf es ressortübergreifend Förder- und Unterstützungsinstrumente.

⁴⁹ Vgl. SPD, Bündnis 90/DIE GRÜNEN, FDP (2021): Mehr Fortschritt wagen. Bündnis für Freiheit, Gerechtigkeit und Nachhaltigkeit. Koalitionsvertrag zwischen SPD, Bündnis 90/DIE GRÜNEN und FDP, S. 88.

6 Umsetzungsstrategie

Im folgenden Kapitel wird die Umsetzungsstrategie des Wohnungspolitischen Konzepts dargestellt. Die Umsetzung der Maßnahmen erfordert eine koordinierte Herangehensweise, die vielfältige Ebenen einschließt. Dafür ist eine enge Zusammenarbeit zwischen den Ämtern der Stadt Leipzig, aber auch mit übergeordneten Verwaltungsinstanzen in Bund und Land, mit Vertreter/-innen der Wohnungswirtschaft sowie der Zivilgesellschaft und anderen relevanten Stakeholdern unerlässlich. Zugleich bedarf die Umsetzung wohnungspolitischer Ziele ein Zusammenwirken zwischen der Verwaltung und der Legislative auf allen politischen Ebenen (Stadtrat, Landtag, Bundestag).

6.1 Umsetzung in der kommunalen Verwaltung

Die Umsetzung des Wohnungspolitischen Konzepts erfolgt innerhalb des kommunalen Verwaltungshandelns. Es folgt den Grundsätzen der Gesetzmäßigkeit der Verwaltung (Art. 20 Abs. 3 Grundgesetz), der Verhältnismäßigkeit und der pflichtgemäßen Ermessensausübung. Im Rahmen einer inkrementellen Logik sind die Leitlinien und Ziele der strategischen Ebene (WoPoKo) auf der operationellen Ebene (Umsetzung) stets zu beachten. D. h., die Ziele des WoPoKo sollen durch die Berücksichtigung in allen relevanten Fachverfahren, -planungen, -konzeptionen, Förderrichtlinien, Handlungsprogrammen und (Bau)projekten schrittweise in die kommunale Praxis implementiert werden. Dieses Vorgehen spiegelt sich im vielfältigen Instrumenten- und Maßnahmenset des Wohnungspolitischen Konzepts (vgl. Kap. 5) wider. Entsprechend der Organisationsstruktur der Stadt Leipzig liegt die Federführung für die Umsetzung einzelner wohnungspolitischer Maßnahmen bei unterschiedlichen Dezernaten, Ämtern und Referaten. Dies beinhaltet die Konzeption der Maßnahmen, das Einbringen von Beschlussvorlagen, die projektförmige Umsetzung mit Projektpartnern (inkl. Modellprojekte), das Finanzmanagement sowie die Dokumentation und Evaluation. Im Sinne einer integrierten Stadtentwicklung sind maßnahmen- und projektspezifisch weitere Ämter und Akteure zu beteiligen.

Auch auf der strategischen Ebene verfolgt die Umsetzungsstrategie des WoPoKo einen integrierten Ansatz. So erfolgt die Koordination des Umsetzungsprozesses im Rahmen einer übergeordneten verwaltungsinternen Steuerungsrunde: der Arbeitsgruppe (AG) Wohnen. An den Sitzungen der AG Wohnen nehmen Vertreter/-innen der Ämter teil, die für die Umsetzung der wohnungspolitischen Instrumente aktiv beteiligt sind. Weitere Teilnehmer/-innen aus der kommunalen Verwaltung können darüber hinaus themenspezifisch eingeladen werden. Folgende Ämter nehmen als ständige Mitglieder an der Arbeitsgruppe teil:

- Stadtplanungsamt (Koordination der Arbeitsgruppe)
- Amt für Wohnungsbau und Stadterneuerung (Finanz- und Umsetzungscontrolling)
- Amt für Bauordnung und Denkmalpflege
- Liegenschaftsamt
- Sozialamt

Weiterhin besteht ein zentrales Handlungsfeld der Kommune bei der Umsetzung wohnungspolitischer Maßnahmen in der Ableitung von Richtwerten, Kriterien und Standards. Sie bilden im Umsetzungsprozess den Rahmen für eine rechtssichere und klare Anwendung von Richtlinien, Verordnungen und anderer Rechtsinstrumente des Bundes, des Landes oder der Kommune. Teilweise handelt es sich bei der Ermittlung um kommunale Pflichtaufgaben. Dieses kommunale Handlungsfeld beinhaltet z. B.

- Die Erstellung eines qualifizierten Mietspiegels (§§ 558 ff. BGB), unter Einbeziehung von Fachexperten/-expertinnen, als gesetzliche Möglichkeit zur Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete. Dieser bildet die Grundlage, um die Zulässigkeit von Mieterhöhungen und Mieten bei Mietbeginn überprüfen zu können.
- Ermittlung der Angemessenheitsgrenze für die Kosten der Unterkunft und der Nichtprüfungsgrenze für die Heizkosten; „Schlüssiges Konzept“ - § 22 Abs. 11, 12 SGB II
- Jährliche Ermittlung der Fördermieten für die Soziale Wohnraumförderung des Freistaats Sachsen im Rahmen der Wohnungsbauförderkonzeption und weiterer Richtlinien
- Festlegung von Genehmigungskriterien von Vorhaben (z. B. Wohn- und Ausstattungsstandard in Sozialen Erhaltungsgebieten).

Im Rahmen der Verwaltungsmodernisierung führt die Stadt Leipzig Beginn des Jahres 2024 das digitale Baugenehmigungsverfahren ein. Leipzig ist dabei Pilotkommune im Freistaat Sachsen. Damit kann das Amt für Bauordnung und Denkmalpflege digitale Bauanträge entgegennehmen und über eine digitale Plattform mit allen am Bauvorhaben beteiligten Akteuren kommunizieren. Damit haben alle Beteiligten Zugriff auf die notwendigen Informationen und Maßgaben der Behörde. Zudem können bestehende Angebote der Bauberatung effizienter genutzt werden. Mit der Einführung des digitalen Bauantrags werden verwaltungsintern die Verfahrensabläufe angepasst, optimiert und die Schnittstellen zwischen den beteiligten Ämtern abgestimmt.

6.2 Wohnungsbaukonferenz und Wohnungsbaukoordination

Neben der Umsetzung der Instrumente und Maßnahmen sollen durch die Stärkung der ämterübergreifenden Abstimmung auch Planungs- und Genehmigungsverfahren für größere Wohnbauvorhaben optimiert werden. Dafür hat der Stadtrat die Einrichtung einer Wohnungsbaukoordination beschlossen (VII-A-08607, vom 18.10.2023). Damit wird einer zentralen Forderung der Wohnungswirtschaft entsprochen.

Mit der Neueinrichtung einer Wohnungsbaukonferenz mit einer Wohnungsbaukoordination leistet die Stadt Leipzig einen weiteren Beitrag zu einer antragstellerfreundlichen Verwaltung. Ziel ist es, frühzeitig alle aus Sicht der Verwaltung erforderlichen Anforderungen aufzuzeigen und integriert abzustimmen, um die Investierenden in die Lage zu versetzen, komplexe Planungs- und Genehmigungsverfahren effizienter zu durchlaufen. Dafür sollen vorhabenbezogen die Maßgaben eines Verfahrens gemeinsam innerhalb der Wohnungsbaukonferenz erarbeitet und aufeinander abgestimmt werden. Organisiert wird die Wohnungsbaukonferenz durch die Wohnungsbaukoordination als Prozessbegleitung sowie erste Anlaufstelle für Wohnungsbauinvestierende.

6.3 Integrierte Stadt(teil)entwicklung

Bei der Umsetzung des Wohnungspolitischen Konzepts beruft sich die Stadt Leipzig auf die Leitlinien der **Neuen Leipzig Charta – Die transformative Kraft der Städte für das Gemeinwohl**⁵⁰. Im Sinne eines integrierten Ansatzes sollen bei der Umsetzung des Wohnungspolitischen Konzepts Räume, Sektoren und zeitliche Abfolgen in der Stadtentwicklung miteinander in Einklang gebracht und einzelne Interessen und Belange gerecht miteinander abgewogen werden. Dies erfolgt in Leipzig auf Grundlage des **Integrierten Stadtentwicklungskonzepts Leipzig 2030 (INSEK)** (VI-DS-04159-NF-01, Evaluierung: VI-DS-04159-NF-01-Ifo-05 (im Verfahren)). Als gesamtstädtische, fachübergreifende Zukunftsstrategie führt es alle Themenfelder zusammen und legt die übergeordneten Ziele der Stadtentwicklung fest. Detaillierte Handlungsansätze zu den einzelnen Themenfeldern werden in den Fachkonzepten festgeschrieben. Mit der Fortschreibung des Wohnungspolitischen Konzepts ist auch das **Fachkonzept Wohnen** des INSEKs bezüglich der angepassten Leitlinien und Zielstellungen und deren räumlicher Untersetzung fortzuschreiben.

Nicht nur für die gesamtstädtische Entwicklungsstrategie, sondern auch auf der Stadtteil- und Quartiersebene verfolgt die Stadt Leipzig einen integrierten Ansatz. Für einzelne Schwerpunkträume werden Stadtteilentwicklungskonzepte (STEK) bzw. Ortsteilentwicklungskonzepte erarbeitet und damit die Ziele und Leitlinien des INSEK sowie des WoPoKo, unter Berücksichtigung der spezifischen Rahmenbedingungen vor Ort, konkretisiert und in Handlungsansätze für einen konkreten Planungsraum überführt. Auf dieser Grundlage werden Maßnahmen entwickelt und gemeinsam mit lokalen Akteuren umgesetzt.

Wichtige Instrumente zur Umsetzung von Maßnahmen in den Schwerpunktgebieten sind die verschiedenen Programme der Städtebauförderung⁵¹ sowie weitere Förderkulissen der Europäischen Union (z. B. Europäischer Sozialfonds (ESF) und Europäischer Fonds für regionale Entwicklung (EFRE)), des Bundes und des Freistaats Sachsen. Investive Maßnahmen der Stadterneuerung sollen dazu beitragen, die soziale und technische Infrastruktur, die Nahversorgung, die nachhaltige Mobilität oder die Grün- und Freiflächenversorgung in den Stadtquartieren zu stärken und damit einen Beitrag zur Wohnumfeldverbesserung zu leisten. Flankiert wird dies durch nicht-investive Maßnahmen, wie z. B. Soziale Arbeit, Bildungs- und Integrationsarbeit, Kinder- und Jugendhilfe, den Aufbau lokaler Netzwerke oder die Förderung von Wirtschaft und Beschäftigung sowie den Einsatz von Quartiersmanagement.

Durch die Berücksichtigung der wohnungspolitischen Zielstellungen in kleinräumigen Entwicklungskonzepten soll eine Verzahnung von Stadterneuerungs- und Wohnungspolitik in der Quartiersentwicklung erreicht werden. Dadurch können Synergieeffekte entstehen und (Förder)mittel effizienter eingesetzt werden.

⁵⁰ Die Neue Leipzig Charta wurde 2020 auf einem informellen Ministertreffen zur Stadtentwicklung im Rahmen der deutschen EU-Ratspräsidentschaft verabschiedet. Sie dient als Leitlinie für die nachhaltige Entwicklung von Städten in Europa. Die Charta rückt das Gemeinwohl in den Fokus der Stadtentwicklungspolitik und bezieht sich dabei auf die Schaffung öffentlicher Dienstleistungen der Daseinsvorsorge. Dies schließt unter anderem das Themenfeld Wohnen mit ein. So sollen neue Formen der Ungleichheit in sozialer, wirtschaftlicher, ökologischer und räumlicher Hinsicht verringert bzw. vermieden und die Lebensqualität in den Städten und Gemeinden Europas erhöht werden (Vgl. https://www.nationale-stadtentwicklungspolitik.de/NSPWeb/SharedDocs/Blogeintraege/DE/neue_leipzig_charta.html?nn=2930660) (abgerufen am 19.09.2023).

⁵¹ Der Bund hat aktuell folgende Programme der Städtebauförderung aufgesetzt: „Lebendige Zentren - Erhalt und Entwicklung der Orts- und Stadtkerne“, „Sozialer Zusammenhalt – Zusammenleben im Quartier gemeinsam gestalten“ und „Wachstum und nachhaltige Erneuerung – Lebenswerte Quartiere gestalten“.

6.4 Kommunikation, Vernetzung und Kooperation mit wohnungswirtschaftlichen und zivilgesellschaftlichen Akteuren

Bei der Umsetzung des Wohnungspolitischen Konzepts ist die Stadtverwaltung in vielen Handlungsfeldern darauf angewiesen, dass Wohnungsmarktakteure die Zielsetzungen für sich annehmen und bereit sind, diese durch ihr Handeln auf dem Wohnungsmarkt zu finanzieren und umzusetzen. Die Aufgabe der Kommune liegt in diesem Prozess vor allem darin, einen adäquaten Handlungsrahmen zu schaffen, der die Umsetzung von Projekten, die zur Zielerreichung beitragen, für Vorhabenträger attraktiv und wirtschaftlich tragfähig macht. Diese Anreize können durch viele Instrumente und Maßnahmen (vgl. Kap. 5.1) – wie z. B. Fördermittel, Planungsrecht oder Beratungsleistungen – geschaffen werden.

Für ein gemeinsames Agieren sind zwischen Verwaltung, Politik, Wohnungswirtschaft und Zivilgesellschaft gegenseitiges Verständnis, Vertrauen und Dialog erforderlich. Vor diesem Hintergrund setzt die Stadt Leipzig auf eine Stärkung der Kommunikation, Vernetzung und Kooperation mit allen beteiligten Akteuren. D. h., die strikte Trennung zwischen den Handlungsebenen der rahmensetzenden Planung durch die Kommune und der projektförmigen Umsetzung durch private Akteure wird zunehmend aufgebrochen. Stattdessen werden Kompetenzen netzwerkartig verteilt, wodurch nichtstaatliche Akteure an der Zielformulierung oder der Ausgestaltung von Planungszielen und Richtlinien mitwirken können, während sich die öffentliche Hand auch an der Umsetzung bzw. Initiierung von Projekten beteiligen kann.

Dieses Vorgehen setzt die Stadt Leipzig z. B. im Rahmen des Bündnisses für bezahlbares Wohnen um. Hier wurde eine Kooperation zwischen der Kommune, Vertreter/-innen der privaten, genossenschaftlichen und kommunalen Wohnungswirtschaft sowie der Mieter/-innen- und Vermieter/-innenverbände initiiert, um gemeinsam Vereinbarungen für die Sicherung und Schaffung von bezahlbarem Wohnraum zu erarbeiten. Obwohl ein Bündnispapier mit allen Partnern derzeit nicht zu erreichen ist, sollten Gespräche mit einzelnen Wohnungsanbietern geführt werden, um auf dieser Ebene Vereinbarungen zur Bereitstellung von bezahlbarem Wohnraum zu treffen. Themenspezifisch tauscht sich die Stadt Leipzig bilateral mit Partnern aus Wirtschaft und Zivilgesellschaft aus oder wirkt in weiteren Netzwerken und Kooperationen mit bzw. initiiert diese. Beispiel dafür als Initiative für kooperatives Bauen und Wohnen ist das *Netzwerk Leipziger Freiheit* (NLF).

Die Entwicklung des Leipziger Wohnungsmarktes ist durch die Verflechtung mit den Nachbarkommunen Leipzigs in einen regionalen Kontext eingebunden. Im Sinne einer nachhaltigen flächensparenden Siedlungsentwicklung setzt die Stadt Leipzig ihre Abstimmungen mit der Region zur bedarfsgerechten Bereitstellung von Wohnraum an gut erschlossenen und gut ausgestatteten Standorten fort. Die Stadt Leipzig wird sich auf regionaler Ebene aktiv in den Prozess zur Erstellung eines „kooperativen Wohnbauflächen-Entwicklungskonzeptes“ einbringen, dessen Entwicklung mit dem Regionalplan Leipzig-West-sachsen beschlossen wurde. Die im Rahmen zweier BMBF-Forschungsprojekte („Interko2“ und „StadtLandNavi“) erarbeiteten Ergebnisse zu Grundlagen und Empfehlungen für eine abgestimmte Flächenentwicklung und möglichen Kooperationsformen in der Region liefern hierfür wertvolle Grundlagen.

Neben der Beteiligung von Fachexpert/-innen führt die Stadt Leipzig zu einzelnen Themenfeldern oder Projekten öffentliche Beteiligungsprozesse und Informationsveranstaltungen durch. Neben den jeweils zuständigen Fachämtern nimmt hier die Koordinierungsstelle *Leipzig weiterdenken* eine zentrale Rolle ein.

Einen weiteren Baustein der Öffentlichkeitsarbeit stellt die Informationskampagne der Stadt Leipzig zum Thema bezahlbares Wohnen dar. Unter dem Slogan „Unser Auftrag, Euer Zuhause“ werden alle entsprechenden Beratungs- und Dienstleistungsangebote, Fördermöglichkeiten und gesetzliche Hebel der Stadt gebündelt auf einer Internetseite (www.leipzig.de/euer

[zu Hause](#)) dargestellt und erläutert. Darüber hinaus können auch zu spezifischen Themenfeldern Veranstaltungen oder Kampagnen durchgeführt werden.

6.5 Einwirken auf Gesetzgebung von Bund und Land

Im Sinne des Subsidiaritätsprinzips liegt die Richtlinien- und Gesetzgebungskompetenz für zahlreiche wohnungspolitische Themenfelder beim Bund bzw. beim Freistaat Sachsen (vgl. Kap. 5.2). Sofern die Stadt Leipzig aufgrund der festgelegten Zuständigkeiten die Gesetzgebung nicht unmittelbar gestalten kann, versucht die Stadtverwaltung auf den Gesetzgeber, auf Grundlage der wohnungspolitischen Zielstellungen, Einfluss zu nehmen und damit die Interessen der Stadt in den Prozess einzubringen. Dies erfolgt durch:

- direkte Anschreiben an zuständige Stellen in Land und Bund,
- direkte Gespräche mit Entscheidungsträgern,
- Teilnahme an Fachdialogen, Kooperationsprojekten und (Ressort)forschungsprojekten
- Bereitstellung von Daten und Gutachten sowie
- Stellungnahmen (direkt oder über Interessensvertretungen wie den Deutschen Städte- tag oder den Sächsischen Städte- und Gemeindebund).

6.6 Finanzierung und Fördermittel

Für die Umsetzung der wohnungspolitischen Zielstellungen hat der Stadtrat mit dem WoPoKo-Beschluss 2015 festgelegt, Finanzmittel i.H.v. 1.000.000 € bereitzustellen. Diese wurden mit dem Beschluss des städtischen Doppelhaushalts 2023/2024 um weitere 200.000 € erhöht. Damit stehen 2023 und 2024 jährlich **1.200.000 €** (PSP-Element „Wohnungsbauförderung“ (1.100.52.2.0.01), Innenauftrag „Umsetzung Wohnungspolitisches Konzept“ (106452200001), Sachkonto 42711200) für die Umsetzung des Wohnungspolitischen Konzepts zu Verfügung. Finanzmittel in dieser Höhe sind auch weiterhin für die Umsetzung wohnungspolitischer Maßnahmen erforderlich und sollen mit dieser Vorlage erneut beschlossen werden.

Die Federführung für die Bewirtschaftung dieser Mittel liegt beim Amt für Wohnungsbau und Stadterneuerung. Auf die Finanzmittel können alle Fachämter zur Umsetzung wohnungspolitischer Maßnahmen zugreifen. Grundlage ist eine gemeinsame Finanzplanung innerhalb der AG Wohnen. Über die Mittelverwendung sowie die Planung für das jeweils kommende Haushaltsjahr berichtet die Stadt Leipzig dem Stadtrat mit einer Informationsvorlage (vgl. für 2022: VII-Ifo-07689).

Die Finanzmittel zur Umsetzung des Wohnungspolitischen Konzepts sollen vor allem dazu dienen, Projekte und Programme zu initiieren und Maßnahmen anzustoßen, die bislang noch nicht in den Regelstrukturen und im Haushalt der kommunalen Verwaltung etabliert sind. Diese können auch einen experimentellen bzw. modellhaften Charakter haben. Die Maßnahmen werden parallel zur Umsetzung evaluiert. Sofern sich Instrumente und Maßnahmen als geeignet erweisen, die städtischen Zielstellungen zu erreichen, sollen sie langfristig verstetigt und in andere Positionen des städtischen Haushalts überführt werden.

Über die Mittel der o. g. Haushaltsstelle hinaus erfolgt eine Finanzierung von Maßnahmen seitens der Stadt Leipzig überwiegend aus Haushalten der Fachämter. Die Bereitstellung von Haushaltsmitteln wird mit dem städtischen Doppelhaushalt beschlossen. Diese Finanzmittel sind in der Regel den für das jeweilige Instrument federführenden Fachämtern zugeordnet und werden von diesen bewirtschaftet. Mittel und Personal für die Umsetzung neuer, erweiterter und verstetigter wohnungspolitischer Maßnahmen sind in der Haushalts- und Personalplanung der Stadt Leipzig zu berücksichtigen.

Darüber hinaus erfolgt die Umsetzung der wohnungspolitischen Ziele unter Einsatz von Fördermitteln des Bundes, des Freistaats Sachsen und weiterer Fördermittelgeber.

6.7 Berichtswesen, Evaluation und Fortschreibung

Die wohnungspolitische Entwicklung in Leipzig wird im Rahmen der WoPoKo-Umsetzung durch ein kontinuierliches Analyse- und Informationssystem erfasst. Das Berichtswesen gliedert sich in drei Ebenen, die, ausgehend vom Beschluss der Fortschreibung des Wohnungspolitischen Konzepts, unterschiedliche Entwicklungsprozesse abbilden:

- **Monitoring:** Beobachtung des Leipziger Wohnungsmarktes;
- **Reporting:** Fortschritt bei der Umsetzung der beschlossenen Maßnahmen und Instrumente sowie der eingeplanten Finanzmittel;
- **Controlling:** Erreichen der festgelegten Entwicklungsziele und Wirkungsanalyse der umgesetzten Maßnahmen und Instrumente

Im Rahmen des Monitorings erfolgt eine Wohnungsmarktbeobachtung, mit der gesamtstädtische Tendenzen des Wohnungsmarktes, differenzierte Entwicklungen auf kleinräumiger Ebene in den Leipziger Ortsteilen sowie der für die Zukunft prognostizierte Wohnraumbedarf in den Blick genommen werden. Dies erfolgt auf Grundlage statistischer Daten der Stadt Leipzig und des Freistaats Sachsen, Daten aus der kommunalen Bürgerumfrage sowie der Einschätzung externer Fachexperten und -akteure. Anhand festgelegter Indikatoren können – im Sinne eines „Frühwarnsystems“ – Entwicklungstendenzen auf dem Leipziger Wohnungsmarkt oder in Teilräumen erkannt und bewertet werden. Dadurch können Politik und Verwaltung proaktiv nachjustieren und auf Situationen reagieren.

Die Ergebnisse der Analyse werden von der Stadt Leipzig im Monitoringbericht Wohnen (vgl. für 2021/2022: VII-Ifo-08793) zusammengefasst und veröffentlicht. Neben dem Monitoringbericht Wohnen, der jährlich durch das Stadtplanungsamt erstellt wird, erarbeitet die Stadt Leipzig weitere Berichte, die auch Aussagen über den Wohnungsmarkt bzw. die Wohnraumversorgung beinhalten (z. B. Sozialreport oder Grundstücksmarktbericht) und stellt Daten im Leipzig-Informationssystem (www.statistik.leipzig.de) zu Verfügung.

Das Reporting erfolgt regelmäßig im Rahmen eines Umsetzungsberichts, der dem Stadtrat im Rahmen einer Informationsvorlage, vorgelegt wird. Dafür werden die aktuellen Arbeitsstände der Maßnahmen und Instrumente von den federführenden Ämtern zusammengeführt und die nächsten Umsetzungsschritte dargestellt. Als festgelegte Meilensteine sollen diese schrittweise umgesetzt werden.

Das Controlling erfolgt parallel zur Umsetzung der Instrumente und Maßnahmen. Verwaltungsintern werden die Implementierung und Umsetzung in Fachgremien begleitet und analysiert. Effekte auf die Wohnungsmarkt- und Stadtentwicklung lassen sich allerdings in der Regel erst messen, wenn Instrumente und Maßnahmen über einen längeren Zeitraum und in einer höheren Quantität angewandt wurden. Daher sollen bei der Wirkungsanalyse vor allem lang- bis mittelfristige Effekte der umgesetzten Maßnahmen analysiert werden.

Auf Grundlage des kontinuierlichen Berichtswesens erfolgt planmäßig 2029 eine umfangreiche Evaluation der Umsetzung des Wohnungspolitischen Konzepts im Zeitraum 2023 – 2029. Es wird ein umfangreicher Evaluationsbericht verfasst, der alle erhobenen Daten und Erkenntnisse des Monitorings, Reportings und Controllings zusammenführt. Mit der Evaluation soll die Umsetzung des Wohnungspolitischen Konzepts in einem systematisch geplanten und durchgeführten Verfahren beschrieben und bewertet werden. Dabei werden für die Analyse empirische Methoden angewandt und die Bewertung auf nachvollziehbare Kriterien gestützt. Darüber hinaus werden zukünftige Entwicklungsszenarien (z. B. Bevölkerungsentwicklung) und geänderte Rechtsgrundlagen berücksichtigt.

Der Evaluationsbericht bildet die Grundlage für die folgende WoPoKo-Fortschreibung, die voraussichtlich im Jahr 2030 erfolgen soll. Sofern die Entwicklung des Leipziger Wohnungsmarktes im Umsetzungszeitraum stark von den festgelegten Zielstellungen abweicht, kann die Evaluation, bzw. Teile der Evaluation zeitlich vorgezogen werden, um auf Entwicklungen oder veränderte Rahmenbedingungen reagieren und die Zielstellungen, Bedarfe oder Maßnahmen dynamisch anpassen zu können.

7 Verzeichnisse

7.1 Abbildungsverzeichnis

Abb. 1: Städtevergleich – relative Einwohnerentwicklung der 15 größten Städte Deutschlands 2015 - 2021.....	12
Abb. 2: Einwohner nach Altersgruppen 2015 und 2022.....	13
Abb. 3: Anteil der Haushalte nach Haushaltsgröße 2015 und 2022.....	14
Abb. 4: Wanderungssalden gegenüber Umland, Deutschland (ohne Umland) sowie dem Ausland 2015 – 2022	15
Abb. 5: Fachübergreifende Schwerpunkträume der Stadtentwicklung gem. INSEK 2030	18
Abb. 6: Genehmigungen, Fertigstellungen, Abgänge und Überhänge in Leipzig 2015 - 2022 .	19
Abb. 7: Veränderung des Leipziger Wohnungsbestands* sowie der Zahl der Haushalte gegenüber dem Vorjahr	20
Abb. 8: Leitlinien und Ziele des Wohnungspolitischen Konzepts	42
Abb. 9: Handlungsfelder und Instrumente des kommunalen Handlungsprogramms.....	52

7.2 Tabellenverzeichnis

Tab. 1: Kosten der Unterkunft und Heizung; Richtwerte für Leistungsberechtigte nach dem SGB II und SGB XII.....	7
Tab. 2: Anteil der Leipziger Bevölkerung, innerhalb der Einkommensgrenzen (gem. KBU 2021)	8
Tab. 3: Umsetzungsstand der Instrumente und Maßnahmen	37

7.3 Abkürzungsverzeichnis

AfA	Absetzung für Abnutzung
AG	Arbeitsgruppe
AWoMa	Angespannter Wohnungsmarkt
B-Plan	Bebauungsplan
BAFA	Bundesamt für Wirtschaft und Ausfuhrkontrolle
BauGB	Baugesetzbuch
BBSR	Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung
BEG	Bundesförderung effiziente Gebäude
BEV	Bundeseisenbahnvermögen
BGB	Bürgerliches Gesetzbuch
BGF	Bruttogeschossfläche
BlmA	Bundesanstalt für Immobilienaufgaben
BIWAQ	Förderprogramm Bildung, Wirtschaft, Arbeit im Quartier
BKS	Betriebskostenspiegel
BMBF	Bundesministerium für Bildung und Forschung
EFRE	Europäischer Fonds für regionale Entwicklung
EKSP	Energie- und Klimaschutzprogramm der Stadt Leipzig
ESF	Europäischer Sozialfonds

EU	Europäische Union
FRL gMW	Förderrichtlinie gebundener Mietwohnraum des Freistaats Sachsen
FRL pMW	Förderrichtlinie preiswerter Mietwohnraum des Freistaats Sachsen
GDI	Geodateninfrastruktur
GEG	Gebäudeenergiegesetz
Interko2	Integriertes Wohnbauflächenkonzept in großstädtischen Wachstumsregionen
INSEK	Integriertes Stadtentwicklungskonzept Leipzig 2030
IVP-IQ	Investitionspakt Soziale Integration im Quartier
JESSICA	Joint European Support for Sustainable Investment in City Areas
KEB	Koordinierungsstelle für die Energieberatung
KBU	Kommunale Bürgerumfrage
KdU	Kosten der Unterkunft
KFN	Klimafreundlicher Neubau
KfW	Kreditanstalt für Wiederaufbau
KWP	Kommunale Wärmeplanung
LESG	Gesellschaft der Stadt Leipzig zur Erschließung, Entwicklung und Sanierung von Baugebieten mbH
LEZ	Leipziger Erwerbslosenzentrum e.V.
LOP	Leipzig Obdach Plus
LWB	Leipziger Wohnungs- und Baugesellschaft mbH
MWp	Megawatt Peak
NLF	Netzwerk Leipziger Freiheit
OBM	Oberbürgermeister
PV	Photovoltaik
SAB	Sächsische Aufbaubank
SGB	Sozialgesetzbuch
SMR	Sächsisches Staatsministerium für Regionalentwicklung
STEK	Stadtteilentwicklungskonzept
STEP	Stadtentwicklungsplan
SZP	Städtebauförderprogramm Sozialer Zusammenhalt – Zusammenleben im Quartier gemeinsam gestalten
THG	Treibhausgas
VerbR	Richtlinie der BImA zur verbilligten Abgabe von Grundstücken
WBS	Wohnberechtigungsschein
WE	Wohneinheiten
WEP	Städtebauförderprogramm Wachstum und nachhaltige Erneuerung – Lebenswerte Quartiere gestalten
WoFG	Wohnraumförderungsgesetz
WoPoKo	Wohnungspolitisches Konzept

Bericht zur Umsetzung des Wohnungspolitischen Konzepts (2015 – 2023)

Stadt Leipzig

Dezernat Stadtentwicklung und Bau

Stadtplanungsamt (Susanne Kranepuhl, Stefanie Komm, Viola Weinhold)

Amt für Wohnungsbau und Stadterneuerung (Dr. Oliver Koczy, Jana Naerlich, Jana Kochan)

Liegenschaftsamt (Axel Kullick, Julia Schulze)

Amt für Bauordnung und Denkmalpflege (Marie Klett)

Dezernat Soziales, Gesundheit und Vielfalt

Sozialamt (Nicole Brodowski, Tom Hübner, Franziska Seifert)

Stand: 06.12.2023

Inhalt

1. Einführung.....	3
2. Umsetzung der Instrumente und Maßnahmen (Stand: Oktober 2023).....	5
2.1 Stadtplanung	5
2.2 Strategisches Liegenschaftsmanagement	8
2.3 Soziale Wohnraumversorgung	13
2.4 Beratung und Betreuung	18
2.5 Stadtteil und Projektentwicklung.....	22
2.6 Rechtsgrundlagen und Förderprogramme.....	24
2.7 Monitoring und transparente Marktdarstellung.....	31
2.8 Kooperation und Kommunikation.....	32
3. Kurzresümee.....	36
4. Einsatz von Haushaltsmitteln.....	36

1. Einführung

Das „Wohnungspolitische Konzept der Stadt Leipzig, Fortschreibung 2015“ (VI-DS-1475-NF-02) wurde am 28.10.2015 in der Ratsversammlung beschlossen. Das aktuell gültige Wohnungspolitische Konzept entstand 2014 / 2015 in einer Phase sehr starken Einwohnerwachstums, der eine Phase der Konsolidierung des Wohnungsmarktes im Rahmen des erfolgreichen Stadtumbauprozesses vorausgegangen war. Nach Beschluss des Konzeptes folgte auf der Basis der Bevölkerungsvorausschätzung 2016, die ein deutlich stärkeres Einwohnerwachstum prognostizierte, eine Diskussion der Instrumente und Maßnahmen, deren Prüfung bei stärkerem Wachstum bzw. klaren Anzeichen eines angespannten Wohnungsmarktes vorgesehen sind. Im Ergebnis erfolgte 2018 mit der Vorlage VI-DS-05276 die Fortschreibung des gesamten Sets an Instrumenten und Maßnahmen des Wohnungspolitischen Konzeptes (Kap. 3 des Wohnungspolitischen Konzeptes), das auf die Entwicklung des Wohnungsmarktes, veränderte Rahmenbedingungen, daraus resultierende Handlungserfordernisse sowie die zwischenzeitliche Fortschreibung des Integrierten Stadtentwicklungskonzeptes Leipzig 2030 reagiert. Das INSEK beinhaltet auch das Fachkonzept Wohnen, das die räumliche Untersetzung des Wohnungspolitischen Konzeptes darstellt.

Den Rahmen für die aktuelle Leipziger Wohnungspolitik bilden demnach drei Vorlagen:

- VI-DS-1475-NF-002 „Wohnungspolitisches Konzept der Stadt Leipzig, Fortschreibung 2015“, in denen die Leitlinien und grundsätzlichen Ansätze zur Umsetzung formuliert wurden,
- VI-DS-05276 „Fortschreibung der Instrumente und Maßnahmen des Wohnungspolitischen Konzeptes“ mit dem aktualisierten Maßnahmenpaket zur Umsetzung sowie
- VI-DS-04159-NF-01 „Integriertes Stadtentwicklungskonzept Leipzig 2030 (INSEK)“, Fachkonzept Wohnen mit der räumlichen Untersetzung des Wohnungspolitischen Konzeptes.

Weiterhin existieren verschiedene einzelne Aspekte der Wohnungspolitik betreffende Pläne, Konzepte und Konzeptionen, wie z. B. der Stadtentwicklungsplan Wohnbauflächen oder die Wohnungsbauförderkonzeption. Diese Konzepte stellen eine Vertiefung und ausführliche Ausarbeitung zu wohnungspolitischen Instrumenten unter dem Dach der wohnungspolitischen Zielsetzungen der Stadt dar.

Mit dem Ratsbeschluss VII-A-01914 vom 24.02.2021 „Wohnungspolitisches Konzept jetzt fortschreiben!“ wurde die Fortschreibung des Wohnungspolitischen Konzeptes formal beschlossen.

Das Wohnungspolitische Konzept 2015 definiert unter einer übergeordneten Leitlinie vier Leitlinien, welche im Weiteren durch Ansätze zur Umsetzung sowie Instrumente und Maßnahmen untersetzt werden. Die zu Handlungsfeldern gruppierten Instrumente und Maßnahmen der Fortschreibung 2018 werden zusammenfassend in der folgenden Grafik dargestellt (ausführlich, siehe Kap. 3 des Wohnungspolitischen Konzeptes):



Darüber hinaus wurden weitere Ratsbeschlüsse mit wohnungspolitischer Zielsetzung gefasst:

- Nutzbarmachung von BIMA-Grundstücken (VII-A-00397)
- Wohnungstauschplattform (VII-A-00680)
- Mieter*innen unterstützen – Zentrale Informationsstelle einrichten (VII-A-00942)
- Modellprojekt Housing First (VII-DS-01659)
- Mietpreisbremse (VII-A-01905)
- Aktivierung von Leerständen durch Umsetzung von Modernisierungs- und Instandsetzungsgeboten (VII-A-01857-ÄA-03)

Neben den im Wohnungspolitischen Konzept sowie durch weitere Ratsbeschlüsse verankerten Instrumenten und Maßnahmen benennt der Ratsbeschluss VII-A-01914 vom 24.02.2021 „Wohnungspolitisches Konzept jetzt fortschreiben!“ folgende konkrete Instrumente und Themen, mit denen sich im Zuge der Konzeptfortschreibung auseinanderzusetzen ist:

- Soziale Wohnungsbauförderung
- Mietpreisbremse
- Zweckentfremdungssatzung
- Instandsetzungs- und Modernisierungsgebot
- Soziale Erhaltungssatzungen
- Leipziger Housing First
- Kooperative Baulandentwicklung
- Erhaltung und Schaffung von Wohnungen in Höhe der Kosten der Unterkunft
- Unterstützung der Wohneigentumsbildung für junge Familien
- weiterer Ausbau der Bauberatung für eine Beschleunigung der Genehmigungsverfahren
- Aufwertung der Großwohnsiedlungen zur besseren Verteilung der Wohnungsnachfrage in allen Leipziger Quartieren

2. Umsetzung der Instrumente und Maßnahmen (Stand: Oktober 2023)

Im Wohnungspolitischen Konzept wurden die Maßnahmen jeweils zu Handlungsfeldern zusammengefasst. Zur besseren Nachvollziehbarkeit wird diese Struktur bei der Darstellung der Umsetzungsstände dieser Maßnahmen beibehalten. Integriert wurden jene Maßnahmen, die nach der Fortschreibung der Instrumente und Maßnahmen 2018 beschlossen wurden.

Der Umsetzungsstand der wohnungspolitischen Instrumente und Maßnahmen wurde dezernats- und ämterübergreifend erarbeitet. Neben der Darstellung des Sachstandes wurden Umsetzungshemmnisse aufgeführt und gemeinsam eine Einschätzung der Wirksamkeit des Instrumentes vorgenommen. Für die Fortschreibung des Wohnungspolitischen Konzeptes wurden Handlungsbedarfe bzw. nächste Arbeitsschritte abgeleitet.

2.1 Stadtplanung

Erweiterte Aufgabenstellung für die Bauleitplanung

Die Maßnahme umfasste die Implementierung der veränderten wohnungspolitischen Ziele in die Bauleitplanung sowie vermehrte Schaffung von Planungsrecht für Wohnbauflächen.

Umsetzungsstand: - **etabliert** -

Die wohnungspolitischen Ziele und Grundsätze werden im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens in die Bauleitplanung eingebracht. Unter dem Abschnitt „Strategische Konzepte zum Wohnen“ der Begründung eines jeden das Wohnen betreffenden Bebauungsplans (B-Plan) werden die entsprechenden Anforderungen formuliert. Belange des Wohnens werden so regelmäßig wie andere Belange in der Bauleitplanung berücksichtigt.

Einhergehend mit dem starken Nachfragewachstum der vergangenen Jahre hat die Vorbereitung und Schaffung von Bauplanungsrecht deutlich zugenommen. Dabei ist zu berücksichtigen, dass neben der Bauplanungsrechtschaffung für den Wohnungsbau ebenfalls Bauleitpläne für die Schaffung von sozialer und Bildungsinfrastruktur, für gewerbliche Entwicklung sowie die Steuerung des Einzelhandels aufgestellt werden. Für die städtebauliche Projektentwicklung großer Konversionsflächen sowie kommunaler Wohnbauflächen mit einer umfassenden dem eigentlichen Bauleitplanverfahren vorgelagerten sog. „Planungsphase 0“ wurde eine zusätzliche Planungsabteilung im Stadtplanungsamt eingerichtet.

Umsetzungshemmnisse:

Die Komplexität der Anforderungen an die Bauleitplanung hat in den vergangenen Jahren deutlich zugenommen. Eine Vielzahl von Aspekten (z. B. Energieversorgung, Klimanotstand oder Mobilität) sind neu in städtebaulichen Planungen zu berücksichtigen. Dies verlängert die Planverfahren und verzögert die Schaffung von Bauplanungsrecht.

Wirksamkeit:

Das verwaltungsinterne Verfahren zur Implementierung wohnungspolitischer Ziele sowie die Verankerung in den B-Plänen funktioniert im Grundsatz. Eine dauerhafte Mitwirkung der Abt. Stadtentwicklung im B-Plan-Verfahren ist erforderlich.

Handlungsbedarf / nächste Arbeitsschritte:

Es bedarf der Überprüfung der formulierten Grundsätze der Baulandentwicklung vor dem Hintergrund aktueller Rahmenbedingungen, wie z. B. die Berücksichtigung der Anforderungen, die sich aus der doppelten Innenentwicklung ergeben. Es ist zu prüfen, auf welcher Ebene bzw. in welchem Konzept hierfür Vorgaben getroffen werden.

Zudem braucht es eine Positionierung zur Anwendung neuer Instrumente des BauGB, welche mit dem Baulandmobilisierungsgesetz 2021 beschlossen wurden (z. B. sektoraler Bebauungsplan für Wohnen, Innenentwicklungskonzept etc.).

Fortschreibung des Wohnbauflächenkonzepts: Erarbeitung des Stadtentwicklungsplans (STEP) Wohnbauflächen

Der Stadtentwicklungsplan Wohnbauflächen als strategische Grundlage für eine bedarfsgerechte nachhaltige Entwicklung der Flächen für den Wohnungsneubau sollte 2017/2018 fortgeschrieben werden.

Umsetzungsstand: - in Umsetzung -

2017/2018 wurde das Gutachten „Flächen für den Wohnungsneubau - Grundlagen für die Fortschreibung des Stadtentwicklungsplans Wohnbauflächen“ erarbeitet. In der auf dieser Grundlage erstellten Vorlage erfolgte eine Bilanzierung von Wohnraumnachfrage und -angebot sowie die Bestimmung von Handlungsansätzen und Umsetzungsstrategien (u. a. Kriterien für Flächeneignung neuer Flächen für Wohnungsbau).

Mit Beschluss des Stadtentwicklungsplans (STEP) Wohnbauflächen 2022 (VII-DS-00871) wurde eine strategische Grundlage für eine bedarfsgerechte nachhaltige Entwicklung der Flächen für den Wohnungsneubau, mit dem Fokus auf Flächen im Siedlungszusammenhang im Sinne einer doppelten Innenentwicklung, sowie unter Priorisierung von Geschosswohnungsbau entwickelt. Er ist um erweiterte Analysen zu Bau- und Wohnungspotentialen sowie eine Strategie zur zeitlich gestaffelten Entwicklung von Wohnbauflächen zu ergänzen.

Umsetzungshemmnisse:

Die bestehenden und nicht vollständig zu lösenden Zielkonflikte innerhalb von Politik und Verwaltung führten zu Verzögerungen. Die betrifft insbesondere die Neuinanspruchnahme von Flächen infolge ermittelter Wohnungsbaubedarfe und die flächensparende Siedlungsentwicklung mit der stattfindenden baulichen Nachverdichtung und den Grenzen dieser Verdichtung aus klimatisch-ökologischen Gründen.

Wirksamkeit:

Die Konzepterstellung ist trotz Beschluss noch nicht beendet. Dies hat zur Folge, dass die Umsetzung bzw. die angestrebte Steuerung nur auf Basis des bisher beschlossenen STEP Wohnbauflächen erfolgen kann. Für neue Wohnbauflächen außerhalb der Bauflächenkulisse des wirksamen Flächennutzungsplans besteht keine konzeptionelle Grundlage.

Handlungsbedarf / nächste Arbeitsschritte:

Umsetzung der beschlossenen weiteren Analysen zu Bau- und Wohnungspotentialen, die Entwicklung von Ortsteilentwicklungskonzepten sowie die Ableitung einer Strategie zur Baurechtschaffung und Flächenaktivierung.

Kooperative Baulandentwicklung

Die Maßnahme beinhaltet einerseits den Beschluss zur Sicherung eines Anteils von 30 % gefördertem Wohnungsbau bei der Bauplanungsrechtschaffung für mind. 5.000 qm Bruttogeschossflächen für den Geschosswohnungsbau. Andererseits umfasste er den Auftrag, die Einführung eines umfänglichen kooperativen Baulandmodells zur Beteiligung des Planungsbegünstigten an den Folgekosten zu prüfen und bis 2018 ggf. Ausführungsregelungen dem Stadtrat zum Beschluss vorzulegen.

Umsetzungsstand:

1. - in Umsetzung -

Der Beschluss zur Sicherung eines dreißigprozentigen Anteils mietpreis- und belegungsgebundenen Wohnungsbaus (VI-A-03785) wird durch das Schließen städtebaulicher

Verträge im Zuge der Bauleitplanung regelmäßig umgesetzt. Für sieben B-Pläne (Stand: 2021) wurden entsprechende Regelungen getroffen (vgl. VII-F-06457-AW-01).

2. - in Vorbereitung -

Eine Kostenbeteiligung des Planungsbegünstigten erfolgt bislang nur in Einzelfällen. Die Prüfung der Einführung eines umfassenden Gesamtmodells konnte wegen Personalmangels erst 2021 begonnen werden. Aktuell wird eine Beschlussvorlage erstellt.

Umsetzungshemmnisse:

Mangelnde personelle Kapazitäten haben die Prüfung der Einführung eines Gesamtmodells erheblich verzögert. Die Beschlussvorlage muss auf die aktuelle Marktsituation (steigende Baukosten und Baufinanzierungszinsen) reagieren, um Akzeptanz für das Instrument zu schaffen.

Wirksamkeit:

Aufgrund langer B-Plan-Verfahren schlägt sich die vertragliche Bindung noch kaum in erstellten mietpreis- und belegungsgebundenen Wohnungen nieder. Die fehlende Langfristigkeit der sozialen Wohnungsbauförderung des Freistaates Sachsen macht eine Beurteilung der längerfristigen Wirksamkeit schwierig, da – wenn keine Fördermittel zur Verfügung stehen – keine mietpreis- und belegungsgebundenen Wohnungen errichtet werden müssen. Die Verzögerung der Befassung mit einem umfänglichen kooperativen Baulandmodell hat den Anwendungsbereich geschmälert, da begonnene Planverfahren vom kooperativen Baulandmodell ausgeschlossen sind.

Handlungsbedarf / nächste Arbeitsschritte:

Die Prüfung zur Einführung eines kooperativen Baulandmodells muss zügig abgeschlossen und je nach Prüfergebnis zur Anwendung gebracht werden. Es sollte weiter auf den Freistaat Sachsen zugegangen werden, um eine langfristige soziale Wohnungsbauförderung zu sichern. Hinsichtlich der Umsetzung des in B-Plänen gesicherten Anteils mietpreis- und belegungsgebundener Wohnungen braucht insbesondere bei heterogener Eigentümerstruktur ein strukturiertes Umsetzungs- und Controllingverfahren. Alternativ sind weitere Verfahren zur Sicherung des mietpreis- und belegungsgebundenen Wohnraums zu prüfen (z. B. kommunaler Flächenerwerb).

Regionale Kooperation zur Siedlungsflächenentwicklung

Die Maßnahme zielt auf eine in der Region abgestimmte, flächen- und verkehrssparende Siedlungsflächenentwicklung ab. Hierzu bringt die Stadt Leipzig ihre Positionen im Rahmen der Fortschreibung des Regionalplans Leipzig-West-sachsen ein und wirkt an zwei BMBF-Forschungsprojekte (StadtLandNavi, Interko2) mit, welche Grundlagen für ein „kooperatives Wohnbauflächen-Entwicklungskonzept“ schaffen sollen.

Umsetzungsstand: - abgeschlossen / in Umsetzung -

Der Regionalplan Leipzig-West-sachsen wurde am 02.08.2021 durch die oberste Raumordnungs- und Landesplanungsbehörde genehmigt und anschließend beschlossen. Hierdurch wurde die Absicht zur Erarbeitung eines kooperativen, regionalen Wohnbauflächenkonzepts bestätigt. Die beiden Forschungsprojekte wurden 2018 bis 2023 bearbeitet und haben Grundlagen für das kooperative, regionale Wohnbauflächenkonzept erarbeitet: Analyse regionaler Daten (Bevölkerungs-, Wohnungsmarkt- bzw. Wohnungsbestandsentwicklung etc.), Ermittlung Wohnbedarfe/-wünsche aus Sicht der Bürger/Kommunen (Umfrage/Interviews), Szenarien möglicher Entwicklung, Bewertung der Kommunen bezüglich ihrer Eignung zur Siedlungsentwicklung über den Eigenbedarf hinaus (Präferenzorte), Berechnungsmethode für Zusatz und Eigenbedarfe, Bewertung der Flächen in der Region hinsichtlich regionalplanerischer und ökologischer Raumwiderstände sowie Aufbau eines Monitoringsystems. Die wissenschaftlichen Arbeiten wurden von unterschiedlichen Formaten der Beteiligung von

Akteuren bzw. Kommunen begleitet. Der Regionale Planungsverband wird das erarbeitete Monitoringsystem und die darin enthaltenen Instrumente für die gesamte Planungsregion weiterführen.

Umsetzungshemmnisse:

Das Themenfeld erneuerbare Energien hat momentan in der Regionalplanung die höchste Priorität, was die Erstellung eines regionalen Wohnbauflächenkonzepts durch den Regionalen Planungsverband verzögert.

Wirksamkeit:

Der Aufwand für die Stadt Leipzig aufgrund der fördermittelfinanzierten Projektstelle war vertretbar. Nach Abschluss der Forschungsprojekte liegen Grundlagen für die regionalplanerische Umsetzung der Ergebnisse in ein kooperatives Wohnbauflächen-Entwicklungskonzept vor. Dies ist vom regionalen Planungsverband zu erarbeiten. Bereits jetzt werden die Ergebnisse bei der regionalplanerischen Beurteilung von Planungsverfahren durch den Regionalen Planungsverband und der Stadt Leipzig berücksichtigt.

Handlungsbedarf / nächste Arbeitsschritte:

Weitere Schritte auf dem Weg zu einem kooperativen, regionalen Wohnbauflächenkonzepts und dessen Ausgestaltung (z. B. Form, Verbindlichkeiten und Beteiligung der Kommunen) sind vom regionalen Planungsverband zu entwickeln. Die Stadt Leipzig bringt sich in diesen Prozess ein.

2.2 Strategisches Liegenschaftsmanagement

Strategischer Flächen- und Gebäudeerwerb

Die Maßnahme umfasste die Neuausrichtung des strategischen Liegenschaftsmanagements von der vorrangigen Verwertung von Grundstücken hin zur Flächenbereitstellung zur Erfüllung kommunaler Aufgaben. Flächen und Gebäude werden dann erworben, wenn kurz- bis mittelfristige kommunale Bedarfe nicht auf Flächen aus dem eigenen Portfolio gedeckt werden können. Ein vorausschauender strategischer Immobilienerwerb dient der Flächenvorsorge für langfristige Bedarfe.

Umsetzungsstand: - **in Umsetzung** / **etabliert** -

Die Vorlage VI-DS-04493 „Strategisches Liegenschaftsmanagement der Stadt Leipzig“ wurde am 11.09.2017 in der DB OBM beschlossen. Seitdem wurden im Liegenschaftsamt die Prozesse „Flächenankauf“ und „Flächentausch“ sowie „Konzeptverfahren“ (VII-DS-04909) zur Weiterveräußerung im Erbbaurecht etabliert. Die Ankäufe von Wohnbauflächen konzentrierten sich vor allem auf Grundstücke der Bundesanstalt für Immobilienaufgaben (BImA), mit Erstzugriffsrecht und Verbilligungsrichtlinie. Dadurch konnten bislang sechs Grundstücke zur Standortsicherung für soziale Infrastruktur und Wohnungsbau erworben werden. Weitere Ankäufe von Wohnbauflächen erfolgten in geringem Umfang und im Einzelfall (z. B. für Konzeptverfahren oder die LWB).

Umsetzungshemmnisse:

Mangelnde personelle Kapazitäten sowie die zur Verfügung stehenden finanziellen Mittel für strategischen Grundstückserwerb sind bei weitem nicht ausreichend, um vorausschauend, antizyklisch und nachhaltig am Immobilienmarkt agieren zu können.

Wirksamkeit:

Durch den Erwerb strategischer Entwicklungsflächen können kommunale Bedarfe grundsätzlich gedeckt und Flächen gezielt vorgehalten werden, wenn keine geeigneten Flächen im eigenen Portfolio zur Verfügung stehen. Durch den Ankauf von Flächen der BImA konnten Standorte für soziale Infrastruktur und Wohnungsbau gesichert werden. Durch die bislang geringe Anzahl von

Flächenankäufen für Wohnungsbau konnte das Instrument bislang nur eingeschränkt Wirkung entfalten.

Handlungsbedarf / nächste Arbeitsschritte:

Angesichts der kommunalen Flächenbedarfe, auch für den Wohnungsbau, und der Preisentwicklung auf dem Immobilienmarkt müssen die politischen und haushaltärtschen Rahmenbedingungen für den strategischen Flächen- und Gebäudeerwerb verbessert werden. Es bedarf der prozesshaften Weiterentwicklung des Strategischen Liegenschaftsmanagements sowie des Aufbaus eines digitalen Portfoliomanagements.

Veräußerung städtischer Grundstücke nach Konzept

Zur Umsetzung wohnungspolitischer Ziele erfolgt die Veräußerung geeigneter kommunaler Grundstücke nach Konzept.

Umsetzungsstand: - in Umsetzung -

Die Vorlage VI-DS-04657 „Kriterien und Verfahren zur zweckgebundenen Konzeptvergabe im Erbbaurecht von Grundstücken zur Schaffung von mietpreis- und belegungsgebundenem Wohnraum“ wurde am 22.08.2018 in der Ratsversammlung beschlossen. Im Rahmen der Ausschreibung wurden sechs Grundstücke am Markt angeboten. Die Nachfragen blieben leider aus, lediglich zwei Grundstücke konnte erfolgreich im Rahmen dieses Konzeptverfahrens veräußert werden. Ausgehend von diesem Misserfolg, wurde im Rahmen einer Evaluation (Vorlage VII-Ifo-01698) der angesetzte Erbbauzins von 4 % auf 2,5 % auf den ermittelten marktüblichen Erbbauzinssatz angepasst.

Zuvor bewarb die LWB erfolgreich zwei Grundstücke im Konzeptverfahren zur Realisierung von kooperativen Bauprojekten für Baugruppen. Ein Projekt wurde im September 2023 fertiggestellt, eines befindet sich aktuell in der Bauphase. Mit diesen beiden Modellverfahren für kooperatives Bauen im Hintergrund, beschloss die Stadt am 11.12.2019 die Vorlage VI-DS-08052 „Konzeptverfahren an städtischen Grundstücken für kooperatives und bezahlbares Bauen und Wohnen“. Damit wurden 2020/2021 die erste Tranche mit fünf städtischen und einem Grundstück der LWB für kooperatives, selbstgenutztes Wohnen angeboten. 17 Konzepte wurden hierfür eingereicht. Anfang 2022 wurden für alle sechs Grundstücke Erbbaurechtsverträge mit der jeweils bestplatzierten Gruppe abgeschlossen. Darüber hinaus wurden 2021, losgelöst von der ersten Tranche, zwei von der Bundesanstalt für Immobilienaufgaben (BImA) angekaufte Grundstücke angeboten, auf die insgesamt sechs Bewerbungen eingegangen sind. Für eines der beiden Grundstücke wurde ein Konzept zur Umsetzung ausgewählt. Das zweite Grundstück wurde nach gescheiterten Verhandlungen mit der nächsten Tranche und mit veränderten Kriterien erneut angeboten. In einer zweiten Tranche wurden 2021/ 2022 die nächsten sechs kommunalen – darunter zwei angekaufte Grundstücke der BImA sowie drei bebaute LWB-Grundstücke ausgeschrieben. Die Bewerberlage mit insgesamt sechs eingegangenen Konzepten ließ unter den sich gravierend veränderten äußeren Rahmenbedingungen hier bislang allerdings nur die Auswahl von vier Projekten zur Umsetzung zu. Davon werden aktuell zwei Projekte weiterverfolgt.

Weitere vier Konzeptverfahren für kommunale Grundstücke, bei denen Mischnutzungskonzepte oder rein kulturelle, soziale oder gewerbliche Nutzungen gefordert wurden, wurden ebenfalls in 2021/ 2022 durchgeführt. Die fachliche Begleitung und Öffentlichkeitsarbeit der Verfahren erfolgte durch das Netzwerk Leipziger Freiheit.

Parallel wurde das Verfahren sowie die Kriterien der Konzeptverfahren insgesamt mit der Vorlage VII-DS-04909-ÄA-01 „Neuausrichtung der Konzeptverfahren kommunaler Grundstücke nach Evaluierung (Erst- und Zweitvorlage)“ am 19.05.2022 geändert beschlossen. Dabei wurden die Grundstücksgrößen und die Kriterien der Konzeptverfahren angepasst und grundstücksbezogen flexibler gestaltet.

Umsetzungshemmnisse:

Das größte Hemmnis bei Konzeptverfahren ist die Herstellung der Wirtschaftlichkeit der Projekte. Die kommunalen Zielvorgaben hinsichtlich der zu erbringenden Nutzungsarten (gemeinschaftliche Wohnformen, Berücksichtigung besonderer Bedarfsgruppen, nachbarschaftliche oder kulturelle Angebote etc.) sowie die Bezahlbarkeit (Sozialer Wohnungsbau, bezahlbare Mieten im freifinanzierten Bereich) stehen in Konkurrenz mit den aufzubringenden Investitions- und Bewirtschaftungskosten. Diese Konkurrenz hat sich mit den veränderten Förderbedingungen der KfW sowie den stark gestiegenen Bau- und Finanzierungskosten noch einmal verstärkt. Diese Bedingungen verursachen in den Projekten erhebliche Finanzierungsschwierigkeiten. Zudem besteht aktuell durch die Neuartigkeit der Konzeptverfahren für die Leipziger Verwaltung ein hoher personeller, juristischer und zeitlicher Aufwand für die rechtssichere Durchführung.

Wirksamkeit:

Die Konzeptverfahren ermöglichen die Bereitstellung von Grundstücken im Sinne der wohnungspolitischen Zielsetzung und ermöglichen im Kern vielfältigen, innovativen und nicht-renditeorientierten Wohnungsbau, welcher in diesem Rahmen vor allem von selbstnutzenden Baugruppen, lokalen Initiativen oder Trägern und somit von den Leipziguern und Leipziguern selbst angenommen wird. Die Wirksamkeit der Konzeptverfahren für den Wohnungsbau steht und fällt jedoch mit dem Angebot an kommunalen Grundstücken und den äußeren Rahmenbedingungen hinsichtlich der aufzubringenden Investitions- und Finanzierungskosten sowie der verfügbaren Fördermittel.

Handlungsbedarf / nächste Arbeitsschritte:

Für die Umsetzung kooperativer und sozialer Wohnungsbauprojekte auf kommunalen Grundstücken prüft die Stadt Leipzig die Ausweitung kommunaler Unterstützungsmaßnahmen. Dies beinhaltet z. B. die weitere Verringerung der Grundstückskosten bei Veräußerungen durch die Stadt.

Wohnungspolitischen Umgang mit kommunalen Wohnungen außerhalb der LWB prüfen

Mit dieser Maßnahme sollten Wohnungsbestände, die sich in kommunaler Hand außerhalb der LWB mbH befinden, in der LWB mbH zusammengeführt werden, um sie einer einheitlichen wohnungspolitischen Steuerung und Bewirtschaftung zukommen zu lassen.

Umsetzungsstand: **- abgeschlossen -**

Die kommunalen Wohnungsbestände wurden mit Beschluss der Vorlage VI-DS-07020 „Übertragung des städtischen Wohnungsbestandes an die Leipziger Wohnungs- und Baugesellschaft mbH und die Saatzucht Plaußig Grundstücksgesellschaft mbH“ am 29.04.2020 in der Ratsversammlung übertragen. Die Bestände sind zum 01.01.2021 an die Tochterunternehmen übergegangen.

Wirksamkeit:

Die Bestände werden von den verwaltungsspezialisierten Tochterunternehmen dauerhaft verwaltet. Die wohnungspolitische Steuerung erfolgt bei der LWB mbH über ihre Eigentümerziele. Die Saatzucht Plaußig Grundstücksgesellschaft verfügt über keine Eigentümerziele.

Handlungsbedarf / nächste Arbeitsschritte:

Es ist zu prüfen, ob zur wohnungspolitischen Steuerung der Bestände der Saatzucht Plaußig die Aufstellung von Eigentümerzielen erforderlich ist.

Entwicklung und Vermarktung kommunaler Wohnbauflächen

Diese Maßnahme beinhaltet zum einen die kurzfristige Entwicklung, Erschließung und bauträgerfreie Vermarktung stadteigener Wohnbauflächen insbesondere für den individuellen Wohnungsbau, für die bereits Planungsrecht besteht. Zum anderen sollte ein Verfahren zur mittel- bis langfristigen Entwicklung, Erschließung und Vermarktung unbeplanter stadteigener Erweiterungsstandorte entwickelt werden.

Umsetzungsstand:

1. - in Umsetzung -

Die Entwicklung der Baulandflächen in der Gemarkung Knauthain (B-Plan Nr.132.2 Rehbacher Straße) durch die LESG (vgl. VI-A-02691, VI-DS-03757-NF-01) ist abgeschlossen. Das Areal wurde der LESG übertragen. Ein Teilbereich ist bereits durch die LESG vermarktet, der andere Teilbereich wurde im Frühjahr 2022 für Kaufinteressenten am Markt platziert. Der Verkauf der Einfamilienhausgrundstücke wird voraussichtlich noch in 2022 stattfinden.

Für die stadteigene beplante, aber unbebaute Wohnbaufläche „Lange Trift“ verschieben sich Erschließung und Vermarktung, da die Regenwasserversickerung im Gebiet noch nicht geklärt ist.

Durch Beschluss der Vorlage VII-DS-01772-NF-01 „Veräußerung städtischer Grundstücke für Eigenheime mittels Erbbaurecht“ werden seit 2022 Grundstücke für den Eigenheimbau, vorrangig in Siedlungslagen, unter Berücksichtigung sozialer und ökologischer Aspekte vermarktet. Die Ausschreibung ist in mehreren Tranchen geplant. Aufgrund der veränderten Rahmenbedingungen am Markt ist eine Evaluierung der Vorlage geplant.

2. - in Umsetzung -

Für die Entwicklung des Verfahrens für die mittel- bis langfristige Entwicklung, Erschließung und Vermarktung unbeplanter stadteigener Erweiterungsstandorte wurde 2019 eine erste städtebauliche Studie erstellt. Wegen mangelnder Personalkapazitäten ruhte das Verfahren bis 2021. Die Vorlage zur Einleitung des Planungsprozesses für das Gebiet Heiterblick-Süd wurde 2023 beschlossen (VII-DS-08841, vom 18.10.2023).

Umsetzungshemmnisse:

Personalengpässe haben die Umsetzung der Maßnahme verzögert. Es fehlen Mittel für die Entwicklung, Aufbereitung und Erschließung der Grundstücke sowie für die werterhaltende Pflege der Grundstücke (z. B. Grünschnitt). Bei der Entwicklung des Eigenheimstandorts „Lange Trift“ stellt die Versickerung des Regenwassers im Baugebiet eine komplexe Herausforderung dar. Seitens des Verkehrs- und Tiefbauamtes wurde ein gangbarer Weg aufgezeigt, die Umsetzung durch die KWL (Kommunale Wasserwerke Leipzig) ist derzeit jedoch noch unsicher. Mangelnde Personalkapazitäten verzögerten die Aufstellung eines Grundsatzbeschlusses für die mittel- bis langfristige Entwicklung, Erschließung und Vermarktung unbeplanter stadteigener Erweiterungsstandorte.

Handlungsbedarf / nächste Arbeitsschritte:

Die Grundsatzentscheidung zur Gebietsentwicklung muss durch den Stadtrat beschlossen und anschließend umgesetzt werden. Dafür ist die Entscheidung über Prägung und Dichte des Gebiets sowie Abschätzung der Kosten und der Wirtschaftlichkeit erforderlich. Trägerschaft und Organisationsstruktur sind festzulegen und ein Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan muss gefasst werden.

Die Veräußerung städtischer Grundstücke für Eigenheime mittels Erbbaurecht wird evaluiert, ggf. angepasst und fortgesetzt.

Ausübung des Vorkaufsrechtes

In Gebieten der Sozialen Erhaltungssatzungen wird die Ausübung kommunaler Vorkaufsrechte für bebaute Grundstücke zur Sicherung der Satzungsziele vorrangig zugunsten Dritter erfolgen (VII-DS-06145).

Im gesamten Stadtgebiet besteht unter den Voraussetzungen des § 24 BauGB ein allgemeines Vorkaufsrecht für unbebaute Grundstücke, welches regelmäßig – auch im Hinblick auf die Erreichung wohnungspolitischer Ziele – geprüft wird.

Umsetzungsstand: - in Umsetzung -

Der Ankauf von bebauten Grundstücken erfolgt im Rahmen der Ausübung des Vorkaufsrechts in Sozialen Erhaltungsgebieten (§ 24 Abs. 1 Nr. 4 BauGB), unter Berücksichtigung der veränderten Rechtslage (BVerwG 4 C 1.20). Bislang wurde auf diesem Weg ein Wohngebäude durch die Stadt Leipzig erworben, weitere Vorkaufsfälle werden – auch zu Gunsten Dritter – im Einzelfall geprüft.

Das allgemeine Vorkaufsrecht für unbebaute Grundstücke wird regelmäßig geprüft und ggf. ausgeübt bzw. die Erreichung wohnungspolitischer Ziele durch Abwendungserklärungen gesichert.

Umsetzungshemmnisse:

Auch wenn die Mittel für den Ankauf von Liegenschaften zur Wahrnehmung von Vorkaufsrechten in den Jahren 2021 und 2022 auf 4 Mio. € aufgestockt wurden, ist festzustellen, dass diese Mittel nicht ausreichend sind. Die juristischen Hürden für eine Preislimitierung auf den Verkehrswert bei Verkäufen mit sehr hohen Kaufpreisen sind sehr hoch. Umsetzungshindernis stellt auch die sehr kurze Bearbeitungsdauer von nur drei Monaten dar. Es gibt zudem keine Möglichkeit des Zugriffs bei Verkäufen von immobilienhaltenden Projektgesellschaften (share deals).

In Sozialen Erhaltungsgebieten ist aufgrund der aktuellen Rechtslage nur noch der Ankauf von Gebäuden mit städtebaulichen Missständen möglich. Diese stehen in der Regel leer, so dass kein Schutz der ansässigen Wohnbevölkerung durch das Instrument möglich ist.

Wirksamkeit :

Die Ausübung von Vorkaufsrechten ermöglicht die Sicherung von Grundstücken im Sinne der wohnungspolitischen Zielsetzung. Auch im Rahmen von Abwendungsvereinbarungen können diese Ziele umgesetzt werden. Dem gegenüber steht eine sehr hohe Bindung von Ressourcen.

Handlungsbedarf / nächste Arbeitsschritte:

Für eine Umsetzung des Instruments sind die rechtlichen und haushaltärtschen Rahmenbedingungen zu verbessern. Es wird die Aufstellung von Vorkaufssatzungen (§ 25 BauGB) auf unbebauten Grundstücken für Wohnungsbau geprüft. Es sollen Sanktionsmöglichkeiten in Abwendungsvereinbarungen festgelegt werden, sofern Käufer diese nicht erfüllen. Die Preislimitierung auf den Verkehrswert beim Vorkauf von Grundstücken soll rechtssicher umgesetzt werden, da Grundstücke am aktuellen Immobilienmarkt deutlich über dem Verkehrswert veräußert werden.

Erstzugriffsrecht für Kommunen bei Grundstücken des Bundes und von Bundesunternehmen

Die Stadt nutzt das Erstzugriffsrecht auf nicht mehr benötigte Liegenschaften der Bundesanstalt für Immobilienaufgaben (BImA) und setzt sich für eine Ausweitung dieser Praxis auf nicht mehr benötigte Liegenschaften von Bundes- und Landesbehörden ein (VII-A-00397). Beim Ankauf von Flächen der BImA wird die Verbilligungsrichtlinie für den Ankauf für sozialen Wohnungsbau sowie soziale Infrastruktur genutzt.

Umsetzungsstand: - in Umsetzung -

In den vergangenen Jahren wurden Grundstücke der BImA mit Erstzugriffsrecht und

Verbilligungsrichtlinie (VerbR) erworben. Durch den Ankauf konnten sechs Standorte für den Wohnungsbau gesichert werden. Zudem wurde eine BlmA-Fläche langfristig für die Erweiterung eines Schulstandortes im Leipziger Osten gesichert. Auch hierfür konnte die VerbR angewendet werden. Von der LWB als städtisches Unternehmen wurden zwei Grundstücke von der BlmA erworben.

Umsetzungshemmnisse:

Umfang, Größe und äußeren Gegebenheiten der Grundstücke sind nicht optimal für eine Wohnbauentwicklung. Dennoch wurden die Grundstücke der BlmA nach Erwerb per Erbbaurecht und mittels Konzeptverfahren am Markt platziert bzw. an die LWB übertragen. Neben den Schwierigkeiten am Markt, die bereits unter dem Punkt „Entwicklung und Vermarktung kommunaler Wohnbauflächen“ Erwähnung finden und die Umsetzung der Konzepte gefährden, ist der Umsetzungszeitraum gemäß Verbilligungsrichtlinie sehr eng bemessen. Es drohen Nachzahlungen, wenn die Bauvorhaben nicht im Zeitfenster umgesetzt werden.

Darüber hinaus wurden Gespräche mit dem Bundeseisenbahnvermögen (BEV) geführt. Da die Verbilligungsrichtlinie der BEV den Kommunen lediglich das Erstzugriffsrecht bei Realisierung von Wohnungsbau einräumt, konnte die Stadt Leipzig bisher noch keinen Kaufvertrag mit der BEV schließen.

Die VerbR gilt nur für Flächen der BlmA und des BEV. Es muss sich in der Politik dafür eingesetzt werden, dass die BlmA-VerbR vollumfänglich, d. h. auch für Flächen anderer Bundes- und Landesgesellschaften, gilt. Zudem sollte die Verbilligung für den Wohnungsbau nicht pauschal pro geschaffener Wohneinheit, sondern auf die geschaffenen Wohnflächen abgestellt werden, so dass auch die Schaffung von großen Wohnungen mit Mietpreis- und Belegungsbindung attraktiv wird.

Nach den bis 2022 getätigten Ankäufen wurden keine weiteren Grundstücke mehr durch das Liegenschaftsamt von der BlmA erworben. Es bedarf einer abgestimmten und im Einklang mit haushalts- sowie gemeindeordnungsrechtlichen Auflagen stehenden Positionierung der Stadt zu den Instrumenten Zwischenerwerb und strategische Bevorratung.

Wirksamkeit:

Der gezielte Flächenankauf von Bundes- und Landesunternehmen stellt sich aufgrund des Erstzugriffsrechtes als sehr geeignetes Instrument dar, um kommunale Grundstücksbedarfe zu decken. Solange innerhalb der Verwaltung keine einheitliche Positionierung für den kommunalen Flächenankauf besteht, werden keine weiteren Grundstücke angekauft und das Instrument kann nicht angewendet werden.

Handlungsbedarf / nächste Arbeitsschritte:

Es müssen verwaltungsintern eine einheitliche Position für einen kommunalen Flächenankauf gefunden und finanzielle Mittel für die Umsetzung bereitgestellt werden.

2.3 Soziale Wohnraumversorgung

Leipziger Wohnungs- und Baugesellschaft mbH (LWB)

Als kommunale Wohnungsgesellschaft mit einem Kernbestand, der dauerhaft mindestens 36.0000 Wohnungen umfasst und derzeit einem Marktanteil von 10,5 % entspricht, nimmt die LWB eine wichtige Funktion am Leipziger Wohnungsmarkt ein. Sie ist damit ein wichtiges Instrument zur praktischen Umsetzung sozial- und stadtentwicklungspolitischer Ziele, die unter Berücksichtigung der betriebswirtschaftlichen Stabilität verfolgt werden. Im Fokus der vom Stadtrat am 12.04.2017 beschlossenen Eigentümerziele (VI-DS-03397-NF-05) liegen:

- Wohnraumversorgung einkommensschwacher Haushalte, darunter auf Unterstützung angewiesene Bedarfsgruppen sowie das Angebot eines Sozialmanagements,

- Erhalt eines Marktanteils von 10,5 %, Sicherung eines Kernbestands an 36.000 Wohnungen und Erweiterung des Kernbestands auf 40.000 Wohnungen bis 2026,
- Schaffung von mind. 30 % sozialen Wohnungsbau im Rahmen des Neubauprogramms,
- Erhalt, Schaffung und Anpassung von angemessenen, bedarfsgerechten Wohnungsangeboten, welche zunehmend energieeffizienten Maßstäben entsprechen,
- Unterstützung einer ausgewogenen Stadt- und Quartiersentwicklung, als Beitrag zur Dämpfung von sozialräumlicher Segregation, insbesondere bei Modernisierungsmaßnahmen, Neubaumaßnahmen oder Verkäufen,
- Sozialverträgliche Veräußerung (vermieteter Gebäude) sowie Bestandssanierung untersetzt mit einer Sozialcharta,
- Durchführung von Modell- und Kooperationsprojekten im Rahmen der Bestandsentwicklung zur Unterstützung der Umsetzung der wohnungspolitischen Leitlinien.

Umsetzungsstand:

Die LWB ist ein wichtiger Partner bei der Umsetzung der wohnungs- und sozialpolitischen Ziele der Stadt Leipzig. Nach Jahren der ausschließlichen Bestandsbewirtschaftung und -reduzierung hat die LWB erfolgreich eine Wohnungsneubauparte aufgebaut und ein umfangreiches Neubauprogramm begonnen. Das avisierte Ziel der Bestandserweiterung auf 40.000 Wohnungen bis 2026 kann angesichts des aktuellen Bestands von 36.733 Wohnungen und den geplanten Baumaßnahmen nicht mehr erreicht werden. Mehr als die Hälfte der neu erstellten Wohnungen wurde als mietpreis- und belegungsgebundener Wohnraum geschaffen.

Mehr als ein Drittel des Wohnungsbestandes wird innerhalb der Angemessenheitsgrenzen der KdU vermietet. Nichtsdestotrotz stieg die Anzahl der unversorgten Haushalte, die in Gemeinschaftsunterkünften leben und die, die sich im Sachgebiet Wohnraumversorgung als wohnungssuchend gemeldet haben auf rund 4.200 Haushalte, so dass die Wohnraumversorgung durch die Stadt Leipzig nicht mehr gewährleistet werden kann.

Die LWB setzte gemeinsam mit der Stadt Leipzig Konzeptverfahren um.

Umsetzungshemmnisse:

Alle Sachziele stehen unter dem Vorbehalt der wirtschaftlichen Stabilität des Unternehmens. Daher wurden nicht alle Sachziele umgesetzt. Zudem ist die Zusammenarbeit mit der LWB in der Quartiersentwicklung verbesserungsfähig. Das Unternehmen setzt seinen Fokus auch auf die wirtschaftliche Errichtung und Bewirtschaftung von Gebäuden. Hier muss noch stärker die Verknüpfung mit dem Quartier in den Blick genommen werden, um die kommunalen Wohnungsbestände besser als Instrument einer nachhaltigen Entwicklung in den Stadtteilen zu nutzen. Aus diesem Grund sollte die partnerschaftliche Zusammenarbeit zwischen der LWB und der Stadt Leipzig in der Quartiersentwicklung verbessert werden und der Beitrag zur Stärkung der sozialen Situation in den Quartieren und des Wohnumfelds erhöht werden.

Wirksamkeit:

Die LWB wirkt mit ihren Beständen mietpreisdämpfend auf die Marktentwicklung. Da zuletzt die Wohnraumnachfrage stark angestiegen ist, ist die Wohnraumversorgung insbesondere von Haushalten mit Marktzugangsschwierigkeiten zunehmend gefährdet.

Handlungsbedarf / nächste Arbeitsschritte:

Die in Fortschreibung befindlichen Eigentümerziele sind entsprechend der anzupassenden wohnungspolitischen Ziele fortzuschreiben. Zudem ist die Zusammenarbeit mit der LWB in der Quartiersentwicklung zu verbessern.

Kooperationsvereinbarungen mit Wohnungsgenossenschaften und privaten Marktakteuren

Die Maßnahme umfasst Anstrengungen der Stadtverwaltung, über Verhandlungen mit Leipziger Wohnungsgenossenschaften und anderen Marktakteuren Kooperationsvereinbarungen zur

Unterstützung bei der sozialen Wohnraumversorgung, z. B. zur Schaffung von Belegungsoptionen, stadtweit abzuschließen.

Umsetzungsstand: **- in Umsetzung -**

Die Kooperation mit der LWB wurde über die Vermittlung von Wohnraumsuchenden um die zur Verfügung Stellung von monatlich 10 Wohnungen für Personen mit Marktzugangsschwierigkeiten erweitert (Maßnahme 18 des Fachplans Wohnungsnotfallhilfe VI-DS-06434-NF-02). Die Kooperation zur Wohnraumakquise für das Modellprojekt „eigene Wohnung“ zur Erprobung des Housing First Ansatzes in Leipzig (VII-DS-01659) mit der LWB befindet sich in Umsetzung. Mit einem privaten Wohnungsunternehmen wurde im Februar 2022 ein Kooperationsvertrag zur Wohnraumversorgung von Haushalten mit Marktzugangsschwierigkeiten geschlossen. Mit einer Genossenschaft erfolgte eine erste pilothafte Zusammenarbeit zur sozialen Wohnraumversorgung von Haushalten mit Marktzugangsschwierigkeiten sowie Bedarfen nach §§ 67 ff SGB XII. Zielstellung ist es, eine verbindliche Kooperation zu vereinbaren und monatlich fünf Wohnungen für diese Zielgruppe belegen zu können.

Das Thema „soziale Wohnraumversorgung“ wurde zudem als Arbeitspaket im Bündnis bezahlbares Wohnen verankert. Die Marktakteure lehnten eine weitere Zusammenarbeit mit der Stadt zur Versorgung von Menschen mit Marktzugangsschwierigkeiten bislang ab.

Umsetzungshemmnisse:

Bei der Umsetzung der für Eigentümer freiwilligen Kooperation ist die Stadtverwaltung auf den eigentümerseitigen Willen zur Zusammenarbeit angewiesen. Darüber hinaus bestehen seitens der Stadt kaum/keine Möglichkeiten der Einflussnahme, um die Bereitschaft der Marktakteure Kooperationsvereinbarungen mit dem Sozialamt abzuschließen, zu erhöhen.

Wirksamkeit:

Bei Gelingen des Abschlusses von Kooperationsvereinbarungen zur sozialen Wohnraumversorgung entfaltet das Instrument eine hohe Wirksamkeit, da hilfesuschende Haushalte adäquat mit Wohnraum versorgt werden können. Allerdings ist der Kooperationswille der Wohnungsmarktakteure und die Anzahl der bereitgestellten Wohnungen viel zu gering.

Handlungsbedarf / nächste Arbeitsschritte:

Die Kommunikation des Bedarfes, Kooperationen zur sozialen Wohnraumversorgung einzugehen, wird im Rahmen des Bündnisses für bezahlbares Wohnen, aber auch darüber hinaus, fortgesetzt. Laufende Abstimmungen mit potentiellen Kooperationspartnern werden fortgesetzt.

Die Rolle der LWB, als städtische Tochtergesellschaft, bei der Wohnraumversorgung soll ausgeweitet werden. Dafür sind die Eigentümerziele entsprechend anzupassen.

Kommunale Förderung der Schaffung und Anpassung von Wohnraum für besondere Bedarfsgruppen

Ergänzend zur bestehenden Wohnungsbauförderung des Freistaates Sachsen (vgl. 2.6) unterstützt die Stadt Leipzig in Abgleich mit bestehenden Bedarfen und der sächsischen Förderlandschaft mit eigenen Förderprogrammen (sog. Fachförderrichtlinien) gezielt die Schaffung und Anpassung von Wohnraum für besondere Bedarfsgruppen mit geringem Einkommen.

Umsetzungsstand: **- etabliert -**

Es wurden vier Fachförderrichtlinien beschlossen, die auf die Förderrichtlinie des Freistaates Sachsen zur Schaffung von mietpreis- und belegungsgebundenem Wohnraum (FRL gMW) aufsetzen, um besondere Bedarfe zu decken: VII-DS-00596 „Große Wohnungen“, VII-DS-01259 „Kleine Wohnungen“, VII-DS-01622 „Wohnprojekte für Menschen mit Behinderungen“ und VII-DS-01079 „Angleichung Bewilligungsmiete/ Anfangsmiete“. In diesen Förderkulissen wurden bis Oktober 2023 insgesamt 406 WE gefördert. Die Fachförderrichtlinie Wohnraumanpassung (VII-

DS-02572) unterstützt die Wohnraumanpassung an die Bedürfnisse von Menschen mit Mobilitätseinschränkungen und setzt ebenfalls auf eine Förderung des Freistaates Sachsen auf. Darüber hinaus wurde im Februar 2022 die Förderung von Sanierungsmaßnahmen für leerstehende Wohnungen in Plattenbau und Großsiedlungsbeständen beschlossen. Im Ergebnis sollen Wohnungen mit Mietpreisbindungen im KdU-Segment und allgemeinem Belegungsrecht saniert und gesichert werden. Daraus wurde die Fachförderrichtlinie „Aktivierung leerstehender Wohnungen“ abgeleitet. Bis Oktober 2023 wurden 141 Wohnungen mit dem Programm saniert und Verträge für weitere 125 Wohnungen geschlossen. Zudem wurde bei 3 Wohnungen die Zusammenlegung von Wohnraum modellhaft gefördert.

Umsetzungshemmnisse:

Insbesondere die Ausübung von Benennungsrechten dämpft das Interesse zur Inanspruchnahme. Aufgrund der kontinuierlich gestiegenen Angebotsmieten ist der kommunale Finanzbedarf der Förderrichtlinie „Angleichung Bewilligungsmiete/ Anfangsmiete“ zuletzt deutlich gestiegen. D. h., für jede durch Landesmittel geförderte Wohneinheit müssen zusätzliche kommunale Mittel bereitgestellt werden. Diese sind nicht im erforderlichen Umfang im städtischen Haushalt eingestellt.

Wirksamkeit:

Bei Inanspruchnahme der Förderung werden Synergieeffekte mit der sozialen Wohnraumförderung des Freistaates Sachsen generiert und gezielt Leipziger Bedarfe (Wohnungen im KdU-Segment mit Benennungsrecht) gedeckt.

Handlungsbedarf / nächste Arbeitsschritte:

Die bestehenden Fachförderrichtlinien sollen weiter angewendet und über Beratung privater Bauherren sowie die Einbindung des Bündnisses für bezahlbares Wohnen die Inanspruchnahme erhöht werden. Im Weiteren braucht es eine Auseinandersetzung zu weitergehenden Förderbedarfen und -wegen (z. B. Baugruppen, Gemeinwohlorientierung) sowie zu Maßnahmen, die die Umsetzung der kommunalen Wohnungsbauförderung unterstützen.

Zur Fortführung der kommunalen Wohnungsbauförderung ist die Bereitstellung weiterer Haushaltsmittel erforderlich.

Bedarfe für Unterkunft und Heizung für Leistungsberechtigte nach SGB II und XII

Um Leistungsberechtigten nach dem SGB II (Grundsicherung für Arbeitsuchende) und SGB XII (Grundsicherung im Alter und bei Erwerbsminderung) das Wohnen unter angemessenen Bedingungen zu ermöglichen, werden Unterkunftskosten (Bruttokaltmiete und Heizkosten; KdU) erstattet, soweit sie angemessen sind und das eigene Einkommen zur Bedarfsdeckung nicht ausreicht. Die Richtwerte werden jährlich geprüft und bei entsprechender Notwendigkeit angepasst. Hierbei handelt es sich nicht um ein wohnungspolitisches Instrument.

Umsetzungsstand: - **etabliert** -

Die Anpassung der Richtwerte erfolgt regelmäßig, wenn hierfür eine Notwendigkeit besteht. Gemäß § 22 Abs. 11, 12 SGB II werden die Daten aus den jeweiligen Mietspiegelerhebungen genutzt, um die Anpassung der Richtwerte zu überprüfen. Die letzte Anpassung erfolgte zum 01.10.2022 ausnahmsweise aufgrund des Stadtratsbeschlusses VII-DS-07499-Ifo-01 mit Hilfe des Preisindex. Gemäß Beschluss VII-A-02220-NF-03 sollte ein externes Gutachten zur Überprüfung der angewandten Methodik beauftragt werden. Ein externer Gutachter konnte nicht gefunden werden. Mit dem Mietspiegelreformgesetz hat der Gesetzgeber die Verwendung der Mietspiegeldaten für die Herleitung der angemessenen Kosten für Unterkunft und Heizung in § 22 Abs. 11, 12 SGB II geregelt. Die gesetzliche Neuregelung ist Grundlage für künftige Anpassungen der Richtwerte, bzw. deren Prüfung.

Umsetzungshemmnisse:

Die Erstellung des schlüssigen Konzeptes erfolgt durch die Stadt Leipzig selbst und erfordert entsprechend ausreichende Personalressourcen.

Wirksamkeit:

Die Herleitung der Richtwerte der Kosten der Unterkunft wurde zuletzt gutachterlich durch Prof. Dr. Kauermann, Ludwig-Maximilians-Universität München, für schlüssig befunden; insofern ist die Wirksamkeit gegeben¹.

Handlungsbedarf / nächste Arbeitsschritte:

Die nächste Prüfung der Anpassung der Richtwerte erfolgt nach Mietspiegeldatenerhebung des Leipziger Mietspiegels 2022 gemäß §§ 22 Abs. 11 und 12 SGB II sowie 35 Abs. 6 SGB XII (Mietspiegelreformgesetz beschlossen; Inkrafttreten ab 07/2022). Es ist zu prüfen, ob Stellenmehrbedarfe entstehen.

Entwicklung und Erprobung besonderer Wohnformen für Wohnungslose und von Wohnungslosigkeit bedrohte Menschen

Dies umfasst Modellprojekte, die sich an Wohnungslose und von Wohnungslosigkeit bedrohte Personen mit durch besondere soziale und/oder gesundheitliche Schwierigkeiten verstärkten Marktzugangsschwierigkeiten richten und auf ein längerfristiges Wohnen ausgerichtet sind.

Umsetzungsstand: - in Umsetzung -

Mit Beschluss VII-DS-01659 wurde die Umsetzung des Modellprojekts „eigene Wohnung“ beschlossen. Hierzu wurde eine Koordinierungsstelle im Sozialamt eingerichtet, Vereinbarungen mit einem freien Träger der Wohnungsnotfallhilfe über die soziale Betreuung der Klientinnen und Klienten sowie der LWB zur Wohnraumbereitstellung geschlossen. Erste Projektteilnehmer sind im Dezember 2021 eingezogen. Mit Beschluss der Vorlage VII-DS-09221 (im Verfahren) soll ab 01.01.2025 das Modellprojekt „eigene Wohnung“ zur Erprobung des Housing-First-Ansatzes verstetigt werden. Die Kapazität soll auf 50 Teilnehmende erweitert werden.

Umsetzungshemmnisse:

Die Auswahl der Teilnehmenden und die Bereitstellung der Wohnungen entsprechend aktueller Kooperationsvereinbarung bedarf guter Synchronisierung. Zur weiteren Verstetigung muss angemessener Wohnraum vorhanden sein und es müssen die finanziellen Mittel zur Umsetzung der intensiven sozialen Betreuung bereitgestellt werden.

Wirksamkeit:

Mit dem zweiten Zwischenbericht konnte die Wirksamkeit des Modellprojekts bestätigt werden. Von insgesamt 34 Aufnahmen in das Projekt, sind zum Stichtag 01.08.2023 24 Personen im Projekt angebunden und wohnen in einer eigenen Wohnung. Die Differenz ist auf die Fluktuation während des Projektzeitraums zurückzuführen. Der zweite Zwischenbericht wird mit der Vorlage VII-DS-09221 veröffentlicht und dient der Begründung der Kapazitätserweiterung ab 01.01.2025 auf 50 Teilnehmende.

Handlungsbedarf / nächste Arbeitsschritte:

Das Projekt wird stetig umgesetzt, d. h. Wohnraum akquiriert, Projektteilnehmer/-innen zugeordnet und sozial betreut. Die Gesellschaft für innovative Sozialforschung und Sozialplanung e. V. hat zum 01.04.2022 ihre Tätigkeit aufgenommen und mit der Evaluierung des Projektes begonnen. Dabei werden die Daten ab Projektbeginn einbezogen.

¹ Gutachten vom 17.01.20217 sowie weiterführendes Gutachten vom 30.12.2019 zum Verfahren S 16 AS 2262/16 durch Herrn Prof. Dr. Göran Kauermann.

2.4 Beratung und Betreuung

Beratung zu Wohnmöglichkeiten für besondere Bedarfsgruppen

Dies umfasst die Beratung zu Wohnmöglichkeiten für besondere Bedarfsgruppen durch die Beratungsstelle Wohnen und Soziales (Beratung zu baulichen Anpassungsmaßnahmen im bisherigen Wohnraum, zu Eingliederungshilfen für behinderte Menschen, zu gemeinschaftlichen Wohnformen im Alter und bei Behinderung; Musterausstellung) sowie die Beratung im Rahmen der Wohnraumversorgung. Darüber hinaus sind die Beratungsinhalte mit Beratungsnetzwerken anderer Institutionen (z. B. Bauberater des Behindertenverbandes Leipzig e. V., Netzwerk Leipziger Freiheit, Architektenkammer, Beratungsangebote von Wohnungsgenossenschaften, Seniorenbüros, Handwerkskammer) vernetzt.

Umsetzungsstand: - **etabliert** -

Die Beratungsstellen sind etabliert und werden regelmäßig zu neuen Leistungen oder Förderungen ergänzt (z. B. Anschaffung von Hilfsmitteln bei Demenzerkrankung, weiteres Wohnen in eigener Wohnung, Entlastung der pflegenden Angehörigen, SAB-Förderprogramm altersgerechter Umbau). Die Beratungsinhalte wurden auch in die Aufstellung von Konzeptverfahren für kooperatives und bezahlbares Bauen und Wohnen eingebracht.

Umsetzungshemmnisse:

keine

Wirksamkeit:

Die Beratungsstellen sind bekannt und hat sich etabliert.

Handlungsbedarf / nächste Arbeitsschritte:

Vorgesehen ist eine Umgestaltung der Musterausstellung sowie die Erweiterung der Demenzberatung. Im Zuge der Beratungen wird eine zunehmende Nachfrage nach barrierefreien und bezahlbaren Wohnungen sowie nach Plätzen im betreuten Wohnen registriert. Die Öffentlichkeitsarbeit der Beratungsstelle „Wohnen und Soziales“ soll gestärkt werden.

Ausbau und Vernetzung der Energieberatung insbesondere für einkommensschwache Haushalte

Mit der Zielstellung den Energieverbrauch zu verringern, Energiekosten zu reduzieren und Energiearmut vorzubeugen, werden insbesondere Haushalte mit geringem Einkommen über zwei Beratungsprojekte beraten. Die Koordinierungsstelle für die Energieberatung (KEB) übernimmt eine Vernetzungs- und Multiplikatorenfunktion und sucht nach zusätzlichen Partnern und Fördermöglichkeiten. Zum 01.01.2022 konnte die Zielgruppe der Flüchtlingshaushalte erweitert werden und umfasst nun alle Personen aus Leipzig mit niedrigem Einkommen.

Umsetzungsstand: - **etabliert** -

Die Energieberatung ist etabliert. Zwischenzeitlich wurde der Caritasverband Leipzig e. V. für Umsetzung der Energieberatung beauftragt.

Umsetzungshemmnisse:

Weitere Partner zur finanziellen Unterstützung konnten bislang nicht akquiriert werden.

Wirksamkeit:

Im Rahmen der Koordinierungs- und Vermittlungsarbeit der KEB seit 2016 hat sich gezeigt, dass die Energieberatungsangebote zunehmend besser in Anspruch genommen wurden. Im Rahmen der Verleihung des sächsischen Integrationspreises wurde dem Projekt ein „einmaliges, kreatives und fachübergreifendes Potential“ insbesondere vor dem Hintergrund der „Klimaentwicklung“ zugeschrieben.

Seit Juni 2023 erfolgt die Energiesparberatung durch den Caritasverband Leipzig e. V. Die KEB

arbeitet besonders eng mit dem Stromspar-Check des Caritasverbandes Leipzig e. V. zusammen. Beide Angebote unterstützen sich gegenseitig in der Arbeit.

Personen mit niedrigem Einkommen sind von hohen Energiepreisen besonders betroffen und von Energiearmut bedroht. Die KEB bietet der genannten Zielgruppe über offene Sprechzeiten eine niederschwellig erreichbare Energiesparberatung. Dabei werden u. a. grundlegende Kenntnisse zum Energiesparen sowie zum Umwelt- und Klimaschutz vermittelt.

Eine statistische Auswertung wird dem Sozialamt kalenderjährlich in Form eines Tätigkeitsberichts vorgelegt.

Handlungsbedarf / nächste Arbeitsschritte:

Es bedarf der Verstetigung und des Ausbaus der Energieberatung. Sie sollte für weitere Gruppen, ggf. auch alle Haushalte geöffnet werden. Mit Blick auf die allgemeine Zielstellung der Energieeinsparung – nicht nur bei Haushalten mit geringem Einkommen – sollten auch andere Akteure der Verwaltung (v. a. Referat Nachhaltige Entwicklung und Klimaschutz) in Verantwortung gebracht werden.

Koordinierungsstelle Migration/Integration in Grünau und Paunsdorf

Mit Hilfe der Einrichtung von Koordinierungsstellen Migration/Integration soll in den Stadtteilen Grünau und Paunsdorf eine stadtteilorientierte Migrantenarbeit aufgebaut werden. Aufgabe der Koordinierungsstelle ist es, Beratungs-, Vernetzungs- sowie Koordinierungsangebote für Asylsuchende und Migranten sowie einheimische Bewohner/-innen in den beiden Stadtteilen zu entwickeln.

Umsetzungsstand: - **etabliert** -

Die Koordinierungsstellen wurden in beiden Stadtgebieten eingerichtet.

Es konnten viele Veranstaltungen mit integrativem Charakter in Paunsdorf umgesetzt werden und gleichzeitig zusätzliche Fördermittel für Projekte akquiriert werden. Das gemeinsame Agieren mit dem Quartiersmanagement unterstützt die Integration im Stadtteil. Positiv wirkte sich die Einbindung einer migrantischen Person aus Paunsdorf durch die Angliederung einer geförderten Personalstelle aus, was die Reichweite des Projektes in die Zielgruppe der Migrantinnen und Migranten erhöhte.

In Grünau wurde die Koordinierungsstelle zeitweise in das Leistungsbild des Quartiersmanagements integriert, was sich aufgrund der spezifischen Anforderungen an die Auftragnehmer nicht bewährt hat. Seit November 2022 ist wieder ein eigenständiger Auftragnehmer für die Koordinierungsstelle Migration/Integration in Grünau beauftragt.

Umsetzungshemmnisse:

Für die Koordinierungsstelle Paunsdorf liegen keine Umsetzungshemmnisse vor.

Es ergaben sich bei der Umsetzung in Grünau Probleme, da sich die Zusammenarbeit mit dem Quartiersmanagement schwierig gestaltete und die separate Umsetzung der Koordinierungsstelle seit 2018 nicht mehr erfolgte, sondern dies nur ein Teilauftrag des Quartiersmanagements war. Nach dem Wechsel des Trägers für das Quartiersmanagement 2021 stand nur ein kleines Zeitbudget im Rahmen der Beauftragung für die Koordinierungsaufgaben zur Verfügung. Mit der Neuausschreibung der Koordinierungsstelle in Grünau wurde auf diese Entwicklung reagiert.

Wirksamkeit:

Die Wirksamkeit in Paunsdorf und Grünau wird im Verhältnis zu eingebrachten Ressourcen als hoch bewertet.

Handlungsbedarf / nächste Arbeitsschritte:

Die Förderung der beiden Koordinierungsstellen muss verstetigt werden. Mit dem Ratsbeschluss „Teilhabe auf dem Wohnungsmarkt für alle – Diskriminierung beenden!“ wurden die Koordinierungsstellen in Paunsdorf und Grünau als dauerhaftes Instrument zur Unterstützung und Koordinierung in den Quartieren beschlossen. In beiden Stadtgebieten wird eine weitere

Vernetzung sowie die Erschließung weiterer migrantischer Zielgruppen über die bislang erreichten arabischsprachigen Migrant/-innen angestrebt. Darüber hinaus soll ein Erfahrungsaustausch zwischen den beauftragten Trägern in den Quartieren initiiert werden.

Netzwerk Leipziger Freiheit – Initiative für kooperatives und bezahlbares Wohnen

Das Netzwerk Leipziger Freiheit (NLF) hat im März 2016 seine Arbeit als Informations-, Beratungs- und Vermittlungsplattform für kooperative Bau- und Wohnprojekte aufgenommen. Ziel ist die Vorbereitung, Unterstützung und Umsetzung von Projekten des gemeinschaftlichen Wohnens, unabhängig von der Rechtsform, im Neubau und im Bestand. Das NLF besteht aus einer Koordinierungsstelle, die für die Steuerung des Gesamtprojektes und der Beratungsangebote sowie die Öffentlichkeitsarbeit zuständig ist. Darüber hinaus speist sich aus Netzwerkpartnern ein Pool an Konzept- und Fachberater/-innen mit unterschiedlichen Themenschwerpunkten (z. B. Organisationsmodelle, denkmalgerechte Altbausanierung, Energieberatung, nachhaltiges Bauen und Sanieren oder Mietrecht), der Baugruppen objektspezifisch bei der Projektrealisierung begleitet.

Umsetzungsstand: - **etabliert** -

Das NLF hat sich als Beratungsstelle für alle Themenfelder rund um das kooperative Bauen und Wohnen etabliert und wird von Wohnprojektinitiativen wahrgenommen und kontaktiert. Das NLF gilt im Handlungsfeld des gemeinschaftlichen Bauen und Wohnen als Vorreiter und aktiver Partner. Seit der Gründung wurden fast 100 Wohnprojektinitiativen beraten. Nach Vorbild des Leipziger Ansatzes hat der Freistaat Sachsen 2022 die Landesberatungsstelle *Dezentrale – Netz für gemeinschaftliches Wohnen in Sachsen* geschaffen. Zu dieser Beratungsstelle und weiteren Partnern bestehen bundesweit enge Kontakte. Das NLF gibt regelmäßig Publikationen und Arbeitshilfen (Fachinformationen für Bauinteressierte und Gruppen) in Form von Broschüren und Online-Veröffentlichungen auf der eigenen Internetseite (www.netzwerk-leipziger-freiheit.de) heraus.

Alle zwei Jahren werden die Leistungen, Schwerpunkte und Themenfelder, die durch das Netzwerk Leipziger Freiheit bearbeitet werden, angepasst und neu ausgeschrieben.

Umsetzungshemmnisse:

Die aktuellen Bedingungen sowohl am Immobilien- und Grundstücks-, aber auch am Finanzmarkt und in der Bauwirtschaft erschweren die Umsetzung kooperativer Bau- und Wohnprojekte.

Wirksamkeit:

Die Wirksamkeit des NLF wird als sehr hoch eingeschätzt, auch wenn die relative Zahl der entstehenden Wohnprojekte im Verhältnis zum gesamten Wohnungsmarkt gering ist. Dennoch wirkt sich jedes kooperative Wohnprojekt aufgrund der langfristigen Bezahlbarkeit, der hohen emotionalen Bindung der Bewohnerschaft sowie der Angebote für die Quartiere positiv auf die Stadt- und Quartiersentwicklung aus. Zudem wird durch kooperative Wohnprojekte die Schaffung von privatem und kollektivem Eigentum unterstützt.

Handlungsbedarf / nächste Arbeitsschritte:

Mit der Ausschreibung des Leistungszeitraums 2025/26 werden die Handlungsfelder des Netzwerks evaluiert und weiterentwickelt. Perspektivisch muss nach Lösungen für zukünftige Personalengpässe bei den Konzept- und Fachberatern gesucht werden.

Bauberatung und Digitalisierungsprojekte im Amt für Bauordnung und Denkmalpflege (ABD)

Umsetzungsstand: - **etabliert** / **in Umsetzung** -

Das Technische Bürgerbüro und die Durchführung der Bauberatung Stufe 1 hat sich als Anlaufstelle für Anfragen von Laien (Bauherren, „Häuslebauern“) bewährt. Die Bauberatung Stufe

2 wird von Entwurfsverfassern gut angenommen und führt durch einen konstruktiven Austausch mit den Fachämtern zur Beschleunigung von Bauantragsverfahren.

Der Digitale Bauantrag wird ab Herbst 2023 pilotiert und voraussichtlich ab Anfang des Jahres 2024 flächendeckend in Leipzig verfügbar sein. Bis Ende des Jahres soll der Digitale Bauantrag mit dem Fachverfahren des ABD verzahnt werden, sodass eine vollständig digitale Kommunikation zwischen Antragsteller und Behörde möglich ist. Ab Anfang 2024 wird eine neue, komfortablere Software zur Terminbuchung in der Bauberatung im ABD implementiert. Die digitale und papierlose Beteiligung anderer Ämter im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens stellt bereits jetzt den Standardprozess im ABD dar.

Umsetzungshemmnisse:

Die Bauberatung ist in Stufe 2 sehr ressourcenintensiv. Abstimmungsergebnisse werden nicht immer von allen Beteiligten als verbindlich angesehen, dies führt zu Verzögerungen in der weiteren Bearbeitung. Die in der Bauberatungsstufe 2 vorgelegten Entwurfsunterlagen weisen nicht immer die erforderliche Planungstiefe auf, sodass Konfliktpunkte häufig erst später erkannt werden. Ein verbessertes Bewusstsein für Konfliktpunkte bei der Planerschaft wäre wünschenswert.

Umsetzungshemmnisse im digitalen Baugenehmigungsverfahren stellen sich vordergründig rechtlicher-organisatorischer Natur. Die relevanten Gesetzesgrundlagen müssen neu beziehungsweise umgestaltet werden, um potentiellen Bauherren Sicherheit hinsichtlich einzuhaltender Antragsprozesse und -formen zu vermitteln. Fehlt diese, wird einerseits die Akzeptanz digitaler Verfahren leiden und andererseits neuartiger Beratungsaufwand für das ABD entstehen.

Wirksamkeit:

Die Bauberatung im Technischen Bürgerbüro in Stufe 1 sowie mit Entwurfsverfassern in Stufe 2 hat sich als sinnvolles Instrument erwiesen und hat sich auch bei Investoren etabliert. Dies zeigt sich durch die gute Nachfrage nach Beratungsterminen.

Es ist davon auszugehen, dass die Ausgestaltung der Benutzeroberfläche des Digitalen Bauantrags (Infoboxen zu jeder Eintragung, Querverweise, Referenzen der Bauordnung) zu einer besseren (Erst-)Information von – insbesondere –privaten Bauherren führt. Dies sollte insbesondere in der Bauberatungsstufe 1 zu einer optimierten und effizienteren Beratung führen, da sich der Bauherr vermeintlich triviale Informationen vorab erschließen kann und mehr Zeit zur Erörterung individueller bzw. komplexerer Sachverhalte verbleibt. Der gemeinsame Zugriff auf Unterlagen aus dem Baugenehmigungsverfahren durch Bauherr, Behörde und Beteiligten ermöglicht eine gezielte Beratung beziehungsweise gemeinsame Arbeit an Bauvorhaben. Zeitaufwendige Teilprozesse, wie z. B. Unterlagennachforderungen werden erheblich beschleunigt.

Handlungsbedarf / nächste Arbeitsschritte:

Das Beratungsangebot soll hinsichtlich aktueller Anforderungen geschärft werden. Es erfolgen die Pilotierung des Bauantrags mit ausgewählten Architekturbüros sowie der Test der Schnittstelle zwischen digitaler Bauplattform und Fachverfahren des ABD.

Mieter*innen unterstützen – Zentrale Informationsstelle einrichten

Mit dem Ratsbeschluss VII-A-00942 wurde beschlossen, dass eine zentrale Informationsstelle für Mieter/-innen eingerichtet wird, bei der an zentraler Stelle der Stadt Informationsmaterial zugänglich gemacht wird.

Umsetzungsstand: - **etabliert** -

Das Leipziger Erwerbslosen Zentrum (LEZ) e. V. betreibt im Auftrag der Stadt Leipzig seit dem 1. Juni 2022 eine Informationsstelle für Mieterinnen und Mieter. Sofern Mieter/-innen Fragen und

Probleme im Zusammenhang mit ihrer Wohnung oder ihrer Miete haben, können sie sich an das Leipziger Erwerbslosen Zentrum wenden.

Umsetzungshemmnisse:

Der Stadtratsbeschluss wurde mit Verzögerung umgesetzt, Grund dafür waren die Hürden beim Finden einer Lokalität sowie eines Trägers, der den Auftrag für die Stadt Leipzig umsetzt.

Wirksamkeit:

Das Beratungsangebot wird umfangreich angenommen und wird im Haushalt des Sozialamtes (Fördermittel) verstetigt.

Handlungsbedarf / nächste Arbeitsschritte:

Im Rahmen der jährlichen Evaluierung wird ein Abgleich von Angebot und Nachfrage vorgenommen.

2.5 Stadtteil und Projektentwicklung

Kooperation mit Eigentümern zur Entwicklung von Bestandsgebäuden und -quartieren

Dies umfasst zum einen die Aktivierung unsanierter leerstehender Bestandsgebäude unter Nutzung verschiedener aktivierender und rechtlicher Instrumente. In den Schwerpunktgebieten der integrierten Stadtentwicklung ist dies Aufgabe der Gebiets- und Magistralenmanagements. Zum anderen soll in Kooperation mit den Eigentümern die Weiterentwicklung und behutsame Nachverdichtung von Bestandsquartieren vorangetrieben werden. Der Fokus liegt dabei auf den durch DDR-Wohnungsbau geprägten Gebieten, sowohl in den Schwerpunktgebieten der integrierten Stadtteilentwicklung als auch in anderen Gebieten.

Umsetzungsstand: - **etabliert** -

Im Rahmen des Beratungsangebots des Netzwerks Leipziger Freiheit wurde die Eigentümerberatung verstetigt und ausgeweitet. In den Schwerpunktgebieten der integrierten Stadtentwicklung wird die Arbeit der Quartiersmanagements fortgeführt. In den Gebieten mit Sozialer Erhaltungssatzung besteht ein umfangreiches Beratungsangebot für die Bestandssanierung von Wohngebäuden.

Darüber hinaus wurde ein Nachverdichtungskonzept für WK 5.1 in Grünau erstellt, welches jedoch aufgrund geänderter Rahmenbedingungen und der Entwicklung von Grünau überarbeitet werden muss.

Für den städtebaulichen Neuordnungsbereich Bauernwinkel/Miekeweg (Gut Kleinzschocher) wurde mit der Grundstückseigentümerin LWB in einem Dialogverfahren die Grundlagen für eine zeitgemäße Wohnbauentwicklung gelegt und mit der dazu erforderlichen Änderung des bestehenden Bebauungsplanes begonnen.

Umsetzungshemmnisse:

Der Bestand an leerstehenden, nicht-marktaktiven Wohnungen ist in den vergangenen Jahren stark gesunken. Bei den verbleibenden „Problemimmobilien“ sind die Eigentümer häufig nicht zugänglich für die Beratungs- und Unterstützungsangebote der Kommune bzw. die Eigentumsverhältnisse ungeklärt. Mit der Sanierung leerstehender Gebäude bzw. der Nachverdichtung von Bestandsgebieten entsteht aktuell i. d. R. Wohnraum im hochpreisigen Segment; das Interesse an der Schaffung von bezahlbarem/gefördertem Wohnraum ist bei den Eigentümern sehr gering.

Wirksamkeit:

Je nach Zustand des Gebäudes bestehen für die Kommune verschiedene Instrumente zur Aktivierung nicht-marktaktiver Leerstände (z. B. Modernisierungs- und Instandsetzungsgebote). Nichtsdestotrotz bestehen keine verpflichtenden Instrumente, um die Schaffung von bezahlbarem Wohnraum bei der Sanierung von Bestandsgebäuden zu steuern oder zu aktivieren, auch nicht in

Gebieten mit Sozialer Erhaltungssatzung. Hier erfolgt lediglich eine Begrenzung des Ausbaus auf einen durchschnittlichen zeitgemäßen Standard.

Handlungsbedarf / nächste Arbeitsschritte:

Falls eine gesetzliche Regelung zum Verbot von Wohnraumzweckentfremdung durch den Freistaat Sachsen getroffen wird, ist zu prüfen, ob Leerstand in der Form als Wohnraumzweckentfremdung eingestuft und somit verboten wird. Darüber sind Modernisierungs- und Instandsetzungsgebote auszusprechen.

Einrichtung eines Stadtentwicklungsfonds

Da die Einrichtung eines eigenen Leipziger Stadtentwicklungsfonds hinsichtlich Wirtschaftlichkeit und Umsetzbarkeit als schwierig realisierbar eingeschätzt wird, sollen die Verhandlungen mit dem Freistaat dahingehend geführt werden, dass die Mittel aus dem JESSICA-Fonds in einem geeigneten Nachfolgemodell des Freistaates Sachsen für die Stadt Leipzig eingesetzt werden.

Umsetzungsstand: **- nicht begonnen -**

Laut Information des SMR werden die jährlichen JESSICA-Tilgungszahlungen der Stadt Leipzig (2018 erstmals 168.8 T€, ab 2019 jährlich 225 T€) nach Abzug der Fondsverwaltungskosten der SAB dort angespart. Einen Wiedereinsatz der Fondsmittel hat der Freistaat 2022/23 noch nicht vorgesehen. Dies wurde im Rahmen der Haushaltsplanung des Freistaates Sachsen angefragt und diskutiert (mit dem SMR, mit Vertretern des Landtages) auch unter dem Aspekt einer sowohl inhaltlichen Erweiterung als auch der Aufstockung der sächsischen Wohnungsbauförderung z. B. für Baugruppen oder experimentelle Ansätze. Der Freistaat beabsichtigt eine Verausgabung der zurück gezahlten JESSICA-Mittel erst zu thematisieren, wenn die angesparte Summe höher ist und einen wirksamen Einsatz ermöglicht.

Unabhängig vom JESSICA-Fonds hat der Stadtrat 2022 die Einrichtung eines kommunalen Bodenfonds beschlossen (VII-A-07422-NF-02). Der Beschluss wurde bislang nicht umgesetzt.

Umsetzungshemmnisse:

Es ist noch nicht klar, inwieweit der Freistaat den Wiedereinsatz plant, wofür und welchen Einfluss die Stadt darauf nehmen kann

Wirksamkeit:

derzeit unwirksam

Handlungsbedarf / nächste Arbeitsschritte:

Es bedarf weiterer Verhandlungen mit dem SMR zum Wiedereinsatz der JESSICA-Mittel zugunsten wohnungspolitischer Zielstellungen. Der Ratsbeschluss zur Einrichtung eines kommunalen Bodenfonds soll umgesetzt werden.

Integrierte Stadtteilkonzepte und energetische Quartierskonzepte

Aus dem Integrierten Stadtentwicklungskonzept wurden räumliche Handlungsschwerpunkte u. a. für Stadtteile mit besonderem Entwicklungsbedarf abgeleitet. Für diese werden vertiefende, integrierte Stadtteilkonzepte, unter breiter Beteiligung der lokalen Akteure und der Stadtteilbevölkerung, als Grundlage für den Einsatz von städtebaulichen Förderprogrammen und als handlungsleitend für private und kommunale Akteure erarbeitet. Daneben bestehen Stadtteilkonzepte mit thematischem Schwerpunkt, wie z. B. die energetischen Quartierskonzepte, die auf die Steigerung der Energieeffizienz, Reduzierung der Treibhausgasemissionen und die Stärkung der Klimaresilienz auf Quartiersebene abzielen.

Umsetzungsstand: **- in Umsetzung -**

Die Stadtteilentwicklungskonzepte für Grünau und Paunsdorf wurden planmäßig beschlossen. Für Paunsdorf wird aktuell eine Evaluation, der im Förderantrag enthaltenen Maßnahmen,

durchgeführt. Das Stadtteilentwicklungskonzept (STEK) Schönefeld befindet sich in der Überarbeitung, ebenso wie das STEK Leipziger Osten. Das STEK Mockau ist fertiggestellt und beschlossen.

Entsprechend des Stadtratsbeschlusses zum Klimasofortprogramm werden drei energetische Quartierskonzepte (Leipziger Osten, insb. Volkmarsdorf, Neulindenau und Leutzsch) erarbeitet (im Verfahren).

Umsetzungshemmnisse:

keine

Wirksamkeit:

Die STEKs bilden den Handlungsrahmen für die Verwaltung und verknüpfen die Interessen der einzelnen Fachressorts. Durch die Erarbeitung mit breiter Beteiligung der Akteure und Akteurinnen sowie den anschließenden Beschluss durch den Stadtrat haben die STEKs eine hohe Akzeptanz und sind die Grundlage für die Beantragung verschiedenster Fördermittel.

Handlungsbedarf / nächste Arbeitsschritte:

Nach Beschluss der Konzepte erfolgt die Umsetzung.

2.6 Rechtsgrundlagen und Förderprogramme

Soziale Erhaltungssatzung gemäß § 172 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 BauGB

Ausgehend von einer gesamtstädtischen Voruntersuchung werden zum Erhalt der Zusammensetzung der Wohnbevölkerung aus besonderen städtebaulichen Gründen Soziale Erhaltungssatzungen erlassen.

Umsetzungsstand: - **etabliert** -

Auf Grundlage der gesamtstädtischen Voruntersuchung (VI-DS-05896 vom 24.10.2018) sowie nachfolgend durchgeführter Detailuntersuchungen zur Prüfung der erhaltungsrechtlichen Relevanz wurden zunächst sechs Soziale Erhaltungssatzungen (Alt-Lindenau (VI-DS-08252-NF-01), Lindenau (VI-DS-08251-NF-01), Connewitz (VI-DS-08250), Am Lene-Voigt-Park (VI-DS-08258), Eisenbahnstraße (VI-DS-08221) sowie Eutritzsch (VI-DS-08253)) abgeleitet und am 17.06.2020 von der Ratsversammlung beschlossen (rechtswirksam nach ortsüblicher Bekanntgabe ab dem 05.08.2020). Damit bedürfen in den Geltungsbereichen alle Maßnahmen zum Rückbau, zur Änderung oder zur Nutzungsänderung baulicher Anlagen per Antrag einer Genehmigung durch die Stadt Leipzig. Geprüft wird die Vereinbarkeit der Vorhaben mit den Zielen der Sozialen Erhaltungssatzung.

Für die Umsetzung der Sozialen Erhaltungssatzungen und für die Erreichung des Sozialen Erhaltungszieles wurden im Mai 2020 einheitliche Genehmigungskriterien zur Beschreibung des allgemein üblichen Standards von Wohnungen (dem sog. Leipziger Wohn- und Ausstattungsstandard) in diesen Arealen als rahmensetzende Vorgabe für das Verwaltungshandeln und als Orientierungsrahmen für Antragsteller/-innen vom Oberbürgermeister beschlossen (VI-DS-08248 vom 05.05.2020). Diese Genehmigungskriterien wurden nach zwei Jahren Umsetzung der bestehenden sechs Sozialen Erhaltungssatzungen evaluiert, konkretisiert und auch in der Struktur und Lesbarkeit optimiert und im Juli 2022 erneut beschlossen (VII-DS-06892 vom 05.07.2022).

Am 15.3.2022 erfolgte der Beschluss zweier weiterer Sozialer Erhaltungssatzungen: Plagwitz/Kleinzschocher (VII-DS-06233) und Leutzsch (VII-DS-06234). 2022/23 wurde eine erneute gesamtstädtische Voruntersuchung erstellt in deren Ergebnis für drei Stadtquartiere (Schönefeld-Abnaundorf, Südvorstadt und Gohlis-Süd) die Einleitung von Detailuntersuchungen beschlossen wurde (VII-DS-07353, vom 15.06.2023).

Umsetzungshemmnisse:

keine

Wirksamkeit:

Es wurden bis Ende 2021 Vorhaben mit mehr als 600 Bestandswohnungen überprüft. Zu 56 der geprüften 191 Vorhaben wurden Erörterungsgespräche mit den Antragstellenden geführt, in dessen Ergebnis bei bis auf 15 Anträge durch nachfolgende Anpassung der Planung eine erhaltungsrechtliche Zustimmungsfähigkeit erreicht wurde. Per Ratsbeschluss sind die Anwendungsvoraussetzungen und Wirkungen in den Sozialen Erhaltungssatzungsgebieten alle 5 Jahre zu überprüfen und dem Stadtrat vorzulegen (d. h. 2025 bzw. 2027). Zudem sind die Genehmigungskriterien alle 2 Jahre im Vollzug zu evaluieren (d. h. April / Mai 2022) und der DB OBM erneut zum Beschluss vorzulegen. Darüber hinaus wird der Stadtrat regelmäßig über die Umsetzung der Sozialen Erhaltungssatzungen und den Vollzug des Genehmigungsgeschäftes informiert (vgl. VII-Ifo-06543).

Handlungsbedarf / nächste Arbeitsschritte:

Neben der Evaluierung der Genehmigungskriterien alle zwei Jahre (d. h. erneut 2024) und ggf. Veränderung dieser und der halbjährlichen Erstellung der Sachstandsberichte zum Umsetzungsgeschäft werden 2024 die Detailuntersuchungen für drei Gebiete vorgenommen.

Umwandlungsverbot in sozialen Erhaltungsgebieten

Die Landesregierungen sind gemäß § 172 Absatz 1 Satz 3 BauGB ermächtigt, eine sog. Umwandlungsverbotsverordnung mit einer Geltungsdauer von höchstens fünf Jahren zu erlassen, auf deren Grundlage eine generelle Genehmigungspflicht für die Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen in Gebieten mit sozialer Erhaltungssatzung gilt. Gemäß den Ratsbeschlüssen bestehender Sozialer Erhaltungssatzungen soll die Stadt Leipzig beim Freistaat Sachsen den Erlass solcher Umwandlungsverbotsverordnung ersuchen.

Umsetzungsstand: - in Umsetzung / nicht begonnen -

Im Freistaat Sachsen gibt es derzeit keine landesrechtliche Verordnung zum Verbot von Umwandlungen in Wohneigentum und somit keine Grundlage zur Anwendung dieses Rechtsinstruments in Gebieten mit sozialer Erhaltungssatzung.

Zur Begründung des Ersuchens des Freistaat Sachsen wurde eine vertiefende Untersuchung beauftragt. Diese beinhaltet neben der Betrachtung der Regelungen im § 172 Absatz 1 Satz 3 BauGB auch die Regelung des mit dem Baulandmobilisierungsgesetz eingeführten § 250 BauGB, der den Landesregierungen die Möglichkeit eröffnet, in Gebieten mit angespanntem Wohnungsmarkt im Sinne von § 201a Satz 3 und 4 BauGB einen Genehmigungsvorbehalt für die Begründung oder Teilung von Wohnungseigentum oder Teileigentum nach § 1 Wohnungseigentumsgesetz einzuführen. Im Ergebnis wurden Umwandlungsverbote als zielführendes Instrument eingeschätzt. Aus diesem Grund setzt sich die Stadt Leipzig beim Freistaat Sachsen dafür ein, dass eine Landesverordnung zur Umwandlung erlassen wird. Das Ersuchen der Stadt durch ein entsprechendes Schreiben, vom Oktober 2022 mit dem angehängten Gutachten wurde 2023 durch das SMR abschlägig beantwortet.

Umsetzungshemmnisse:

Es besteht im Freistaat Sachsen keine Rechtsgrundlage zur Anwendung von Umwandlungsverboten.

Wirksamkeit:

nicht vorhanden

Handlungsbedarf / nächste Arbeitsschritte:

Der Erlass einer Rechtsverordnung liegt im Aufgabenbereich des Freistaats Sachsen. Die Initiative der Stadt gegenüber der Landesregierung wird fortgesetzt.

Zweckentfremdungsverbot

Diese Maßnahme beinhaltet die Untersuchung der Zweckentfremdung von Wohnraum in Leipzig sowie der Einsatz beim Freistaat Sachsen für den Erlass einer Rechtsgrundlage zum Verbot der Wohnraumzweckentfremdung.

Umsetzungsstand: - in Umsetzung -

Mit der Studie „Zweckentfremdung von Wohnraum in Leipzig“ wurde der Umfang der Wohnraumzweckentfremdung in Leipzig untersucht und 2020 mit der Vorlage VII-Ifo-00312 öffentlich gemacht. Nach der ersten Initiative durch den OBM gegenüber dem Freistaat im Jahr 2018, wurden dem Freistaat Sachsen 2020 die Studienergebnisse zur Begründung des Ersuchens übermittelt. 2023 hat der Koalitionsausschuss des Landtages angekündigt, ein sächsisches Wohnraumzweckentfremdungsgesetz zu erarbeiten und zu beschließen. Darüber hinaus untersucht ein 2021 erstelltes Gutachten die Möglichkeiten über Bauleitplanung, die Umnutzung von Wohnungen in Ferienwohnungen zu regulieren. In neue Bauleitplanverfahren wird auf dieser Grundlage ein Verbot von Ferienwohnungen festgesetzt.

Umsetzungshemmnisse:

Für ein umfassendes Verbot der Wohnraumzweckentfremdung fehlt die Rechtsgrundlage des Freistaats Sachsen.

Die bauleitplanerischen Steuerungsmöglichkeiten zur Regulierung einzelner Tatbestände der Wohnraumzweckentfremdung (Ausschluss von Ferienwohnungen über Bauleitplanung) bei bestehendem Planungsrecht würden einen großen planerischen und personellen Aufwand bedeuten.

Wirksamkeit:

Es geschieht derzeit keine Steuerung zum Verbot von Wohnraumzweckentfremdung.

Handlungsbedarf / nächste Arbeitsschritte:

Nach Beschluss des angekündigten sächsischen Wohnraumzweckentfremdungsgesetzes erfolgt die Umsetzung durch die Stadt Leipzig. Die bauleitplanerischen Steuerungsmöglichkeiten zum Ausschluss von Ferienwohnungen werden bei neuen Bebauungsplanverfahren umgesetzt.

Städtebauliche Sanierungsmaßnahmen

In aufgrund städtebaulicher Missstände förmlich festgelegten Sanierungsgebieten können bauliche Mindest- oder Höchststandards definiert werden und somit bauliche Maßnahmen, die über den zeitgemäßen Standard hinausgehen, begrenzt bzw. versagt werden. Zur Umsetzung der Erhaltungsziele wurden parallel Mittel der Städtebauförderung eingesetzt. In den 1990er Jahren wurden große Teile der stark vom Verfall bedrohten Stadt als Sanierungsgebiete im vollumfänglichen Verfahren festgelegt. Die städtebaulichen und funktionalen Mängel wurden bis heute im Wesentlichen abgebaut und die formulierten Sanierungsziele erreicht. Eine Weiterbeobachtung erfolgt mit den allgemeinen Monitoring-Instrumenten der Stadtentwicklung. Von den ehemals 15 Sanierungsgebieten werden bis Ende 2023 die letzten beiden verbliebenen Gebiete (Gohlis und der Innere Süden) aus der Sanierung entlassen. Mittel- bis langfristig ist die Neuausweisung von Sanierungsgebieten aufgrund städtebaulicher Missstände zu prüfen.

Umsetzungsstand: - etabliert -

Die Abrechnung der Sanierungsgebiete erfolgt sukzessive, 2022 machte Böhlitz-Ehrenberg den Anfang. Von den Eigentümern in Sanierungsgebieten sind Ausgleichsbeträge nach § 154 BauGB zu entrichten. Dieser Prozess ist mit erheblichem Verwaltungsaufwand verbunden und wird sich voraussichtlich bis 2027 hinziehen. Für verschiedene Bereiche innerhalb der Gebiete werden Wege zur Qualitätssicherung der Sanierungsziele diskutiert. Dabei geht es sowohl um den Erhalt geschaffener Grünstrukturen als auch um Möglichkeiten, die Nachverdichtung und den

Wohnungsbau zu steuern (Doppelte Innenentwicklung, Baulandmobilisierung). Beispiel hierfür ist die erarbeitete Studie zur Kuhlurmstraße.

Umsetzungshemmnisse:

keine

Wirksamkeit:

Die Wirksamkeit wird als sehr hoch eingestuft. Bei den meisten Sanierungsgebieten handelt es sich heute um attraktive Wohngebiete. In den (ehemaligen) Sanierungsgebieten stellen sich neue Herausforderungen, wie Gentrifizierung, Verknappung preiswerten Wohnraums, übermäßige Verdichtung bei Neubau sowie Verlust von wohnungsnahen Freiräumen. Diese Problemlagen sind vergleichbar mit denen anderer innenstadtnaher Quartiere. Hierzu sind Instrumente, wie z. B. Soziale Erhaltungssatzungen zum Einsatz zu bringen.

Handlungsbedarf / nächste Arbeitsschritte:

In der stadtweiten Diskussion über die Themen Baulandmobilisierung und Doppelte Innenentwicklung sind die Instrumente des besonderen Städtebaurechts, einschließlich der Etablierung neuer Sanierungsgebiete, zu prüfen.

Wohnungsbauförderung

Das Instrument umfasst die Umsetzung der bestehenden Wohnungsbauförderung des Freistaates Sachsen sowie kommunaler Fördermittel. Die Wohnungsbauförderung ist kontinuierlich, entsprechend der Leipziger Bedarfe, weiterzuentwickeln.

Umsetzungsstand: **- etabliert -**

Zur Umsetzung der FRL gebundener Mietwohnraum des Freistaats Sachsen (FRL gMW) zur Schaffung von mietpreis- und belegungsgebundenem Wohnraum werden seit 2017 jährlich Wohnungsbauförderkonzeptionen (VI-DS-03384, VI-DS-04681, VI-DS-06232, VII-DS-00576, VII-lfo-06483 und VII-lfo-07923) erstellt, die Mittel beim Freistaat beantragt und bewilligte Mittel über Weiterleitungsverträge an Investoren für die Schaffung von Sozialwohnungen ausgereicht. Zwischen 2017 und 10/2023 wurden Förderverträge für 2.276 WE geschlossen, davon 406 WE mit einer zusätzlichen kommunalen Förderung. 1.134 mietpreis- und belegungsgebundenen Wohneinheiten sind bereits bezugsfertig und überwiegend bewohnt.

Mit dem SMR werden regelmäßig Gespräche zur Weiterentwicklung der Wohnungsbauförderung geführt und dabei die Belange Leipzigs eingebracht. Für 2024 wurde die Einführung eines zweiten Förderweges für mietpreisgedämpften Wohnraum angekündigt.

Umsetzungshemmnisse:

Die Dauer und Unwägbarkeiten der Baugenehmigungs- und B-Planverfahren stellen hinsichtlich der Schaffung von mietpreis- und belegungsgebundenem Wohnraum ein Hindernis dar, ebenso wie die fehlende Langfristigkeit der sächsischen Wohnungsbauförderung. Aufgrund der Förderbedingungen wird kaum Wohnraum im Rahmen von Sanierung geschaffen, der mit seiner Förderung Wohnraum- und Belegungsbindungen im KdU-Segment schafft. Aufgrund der aktuellen Baupreis- und Zinssteigerungen hat sich die Nachfrage potentieller Bauherren nach Beratungen zur sozialen Wohnraumförderung verringert.

Die notwendigen Fördermittel steigen aufgrund der kontinuierlich zunehmenden Angebotsmieten weiter. Bei gleichbleibendem Fördervolumen des Freistaats können immer weniger Sozialwohnungen gefördert werden.

Wirksamkeit:

Die Wirksamkeit der Umsetzung der Wohnungsbauförderung des Freistaates wird als hoch eingestuft, da vorwiegend mietpreis- und belegungsgebundene Wohnungen neu geschaffen werden, die Haushalten mit Wohnberechtigungsschein zur Verfügung stehen.

Handlungsbedarf / nächste Arbeitsschritte:

Die Einbindung der Wohnungsbauförderung in die Verfahrensabläufe zur Erlangung einer Baugenehmigung sollte weiter optimiert werden. Es bedarf einer Ausweitung der Kooperation mit der privaten Wohnungswirtschaft, um die Inanspruchnahme von Fördermitteln zu erweitern. Die Inanspruchnahme der Fördermittel für Sanierung sollte gesteigert werden, mit dem Ziel der Schaffung KdU-fähiger Wohnungen. Es bedarf der Identifizierung weiterer Förderbedarfe sowie der Aushandlung passfähiger, attraktiver Förderprogramme auf Landesebene (z. B. warmmietenneutrale Sanierung) sowie eine ausreichende Finanzierung.

Umfassende Nutzung der integrierten Stadterneuerungsprogramme

Mit den verschiedenen Programmen der integrierten Stadterneuerung sollen insbesondere Maßnahmen des Wohnungspolitischen Konzeptes zur Schaffung und den Erhalt von bezahlbarem Wohnraum, zur Entwicklung sozial und nutzungsstrukturell gemischter Stadtteile sowie zur Steigerung der Energieeffizienz unterstützt werden. Dazu zählen die Bund-Länder-Programme der Städtebauförderung (z. B. Sozialer Zusammenhalt – Zusammenleben im Quartier gemeinsam gestalten (SZP), Wachstum und nachhaltige Erneuerung – Lebenswerte Quartiere gestalten (WEP) sowie Programme von Bund und EU zur integrierten Stadtentwicklung (EFRE- Integrierte Stadtentwicklung (ISE), ESF Plus – Nachhaltige Soziale Stadtentwicklung). Die jeweiligen Fördergebiete werden aus den Prioritäten des Integrierten Stadtentwicklungskonzeptes (INSEK) abgeleitet. Grundlage für die Verwendung der Fördermittel sind integrierte Stadtteilentwicklungs- bzw. Fördergebietskonzepte (vgl. 2.5 Integrierte Stadtteilkonzepte und Quartierskonzepte).

Umsetzungsstand: - **etabliert** -

Die Stadt Leipzig setzt sich kontinuierlich gegenüber Land, Bund und EU für eine aus wohnungspolitischer Sicht bedarfsgerechte Ausrichtung künftiger Förderprogramme ein. In der abgeschlossenen EFRE-Programmperiode wurden im Leipziger Osten und Westen in den Handlungsfeldern Energieeffizienz, Umwelt und Armutsbekämpfung auf der Basis von gebietsbezogenen integrierten Handlungskonzepten Maßnahmen umgesetzt. Die Förderprogramme werden entsprechend ihrer Laufzeit spätestens 2023 erfolgreich abgeschlossen. Der Förderbescheid zur neuen Förderperiode für das Gebiet Leipziger Osten liegt vor.

Im Rahmen des Europäischen Sozialfonds (ESF) wurden bis 2021 Vorhaben zur nachhaltigen sozialen Stadtentwicklung in den Fördergebieten Leipziger Westen und Schönefeld umgesetzt. In Schönefeld werden einzelne Maßnahmen bis zur Neuantragstellung weitergeführt. Die Neuanträge für Grünau sowie Mockau/Schönefeld wurden termingerecht gestellt. Die Neuanträge für Grünau sowie Mockau/Schönefeld wurden termingerecht gestellt.

Das Programm BIWAQ wurde bis 2022 im Leipziger Osten, Paunsdorf und Grünau umgesetzt. Im Bereich des Parkbogens werden wichtige Maßnahmen durch zwei Bewilligungen über das Programm Nationale Projekte des Städtebaus umgesetzt.

In den Fördergebieten Kernbereich Leipziger Osten inkl. Parkbogen, Grünau und Paunsdorf des Bund-Länder-Programms Sozialer Zusammenhalt (ehemals Soziale Stadt) werden entsprechend der STEK Einzelmaßnahmen umgesetzt, ebenso in den Gebieten Schönefeld und Leipziger Westen durch das Programm Wachstum und nachhaltige Erneuerung (WEP).

Zusätzlich werden Maßnahmen in Grünau (Skatepark) sowie im Leipziger Osten (Mehrzweckkubus an der Quartiersschule) durch das Förderprogramm Investitionspakt Soziale Integration im Quartier (IVP-IQ) finanziert.

Umsetzungshemmnisse:

Die Umsetzung der sog. Fachämtermaßnahmen verzögert sich oft aufgrund von Kapazitätsengpässen und anderen Prioritätssetzungen in den Fachämtern (z. B. Offener Freizeittreff (OFT) Crazy in Paunsdorf).

Wirksamkeit:

Durch die Gesamtsteuerung der Stadtteilentwicklung durch das AWS können in den Fördergebieten zahlreiche Synergien zwischen den Fachämtern aber auch der Politik und Zivilgesellschaft und den Akteuren genutzt werden. Ebenso erfolgt im AWS die Fördermittelbündelung zum direkten Vorteil der Stadt Leipzig.

Handlungsbedarf / nächste Arbeitsschritte:

Es wurden die Anträge für die folgenden Förderperioden fristgerecht erarbeitet und eingereicht sowie Anträge auf Verlängerung der Bewilligungsdauer für die Städtebauförderung erfolgreich gestellt. Auf dieser Grundlage wird die Umsetzung der Programme der Städtebauförderung weitergeführt.

Überprüfung kostentreibender Standards im Bau einfordern

Dies umfasst den gemeinsamen Einsatz von Stadt und Wohnungswirtschaft auf Ebene von EU, Bund und Land für eine Überprüfung kostentreibender Standards im Bau einzutreten und die Erarbeitung einer kommunalen Stellplatzsatzung. Zudem sollen in kommunalen Planungsprozessen planungsinduzierte Kostenerhöhungen in die Abwägung einbezogen werden.

Umsetzungsstand: - abgeschlossen -

Auf Landes-, Bundes- oder EU-Ebene sind bislang keine Maßnahmen zur Senkung der Baukosten eingeleitet worden.

Es wurde eine Satzung der Stadt Leipzig über die Stellplatzpflicht (DS-VI-04952-DS-01) erlassen.

Umsetzungshemmnisse:

Die vom Bündnis für bezahlbares Wohnen und Bauen des BBSR erarbeiteten Ergebnisse haben bislang zu keiner erheblichen Baukostenreduzierung geführt. Eine Musterbauordnung, die die einzelnen Gesetzgebungen der Länder harmonisieren würde, besteht bis heute nicht. Festsetzungen der Stellplatzsatzung, die die notwendigen Stellplätze über den festgelegten Stellplatzschlüssel, welcher bereits reduziert ist, hinaus senken könnten (§ 4 Abs. 6 und 7 Sächsische Bauordnung), werden vom VTA als problematisch angesehen.

Wirksamkeit:

gering

Handlungsbedarf / nächste Arbeitsschritte:

Angesichts der aktuell extrem steigenden Baukosten braucht es auf allen Ebenen ernsthaft Anstrengungen, um Baukosten zu senken. Es sollten Möglichkeiten für die Umsetzung eines Modellprojektes mit dem Ziel der Baukostensenkung geprüft werden. Ausgehend vom LOI des Leipziger Bündnisses für bezahlbares Wohnen sollte das Thema in diesem Teilnehmerkreis thematisiert werden.

Absenkung der Kappungsgrenze

Die Stadt Leipzig tritt beim Freistaat Sachsen für den Erlass der Kappungsgrenze zur Begrenzung der gesetzlich zulässigen Mieterhöhungen für bestehende Mietverträge auf 15 % innerhalb von 3 Jahren bis zur ortsüblichen Vergleichsmiete ein.

Umsetzungsstand: - umgesetzt -

Im Juni 2020 wurde die Kappungsgrenzen-Verordnung erneut durch den Freistaat Sachsen für die Dauer von 5 Jahren beschlossen.

Umsetzungshemmnisse:

keine

Wirksamkeit:

Die Wirkung ergibt sich individuell für den einzelnen Mieter, dessen Mietanstieg gedämpft wird.

Handlungsbedarf / nächste Arbeitsschritte:

kein Handlungsbedarf

Mietpreisbremse

Die Maßnahme umfasst gemäß Beschluss VII-A-01905 den Einsatz der Stadt Leipzig beim Freistaat Sachsen für den Erlass der Mietpreisbremse.

Umsetzungsstand: - **umgesetzt** -

Zum 13.07.2022 ist die Sächsische Mietpreisbegrenzungsverordnung vom 31.05.2022 in Kraft getreten.

Umsetzungshemmnisse:

Das Verfahren des Freistaates lief schleppend, sodass sich das lange angekündigte Inkrafttreten verzögerte.

Wirksamkeit:

Analog der Beobachtungen in anderen Märkten ist bei der Einführung eine Dämpfung des Mietpreisanstiegs zu erwarten. Durch Anfragen beim Sozialamt ist in Einzelfällen zu beobachten, dass die Mietpreisbremse nicht immer eingehalten wird. Vereinzelt erfolgten Anzeigen von Ordnungswidrigkeiten beim Ordnungsamt gemäß § 5 Wirtschaftsstrafgesetz.

Handlungsbedarf / nächste Arbeitsschritte:

Die Wirksamkeit der Mietpreisbremse soll im Zuge der Wohnungsmarktbeobachtung betrachtet werden.

Aktivierung von Leerständen durch Umsetzung von Modernisierungs- und Instandsetzungsgeboten

Der Beschluss VII-A-01857-ÄÄ-03 beinhaltet die Anwendung von Modernisierungs- und Instandsetzungsgeboten nach § 177 BauGB, um verstärkt nicht-marktaktive Leerstände zu aktivieren. Hierzu sollen u. a. Leerstände erfasst werden und geeignete Formen der Eigentümeransprache und Gebotsumsetzung entwickelt und umgesetzt werden. Zudem sollte auf gesetzliche Rahmenbedingungen hinsichtlich der Anwendung von Modernisierungs- und Instandsetzungsgeboten sowie die Einführung eines Zweckentfremdungsverbots durch den Freistaat Sachsen Einfluss genommen werden.

Umsetzungsstand: - **in Umsetzung** -

Mit der Vorlage VII-Ifo-06013 hat der Stadtrat am 18.11.2021 das durch die Verwaltung dargestellte Verfahren zu Anwendung von Modernisierungs- und Instandsetzungsgeboten nach § 177 BauGB zur Kenntnis genommen.

Erste Anhörungen mit den entsprechenden Eigentümern zum beabsichtigten Umgang mit ihren Objekten finden bereits statt. Die Vergabe von gutachterlichen Leistungen, als Grundlage für eine mögliche Gebotserlassung, ist erfolgt.

Parallel erfolgte eine Ermittlung komplett leerstehender Wohngebäude (ca. 230 Gebäude).

Umsetzungshemmnisse:

Fehlende personelle Ressourcen verzögerten die konsequente Befassung mit den Eigentümern von Problemimmobilien und die Weiterqualifizierung des Verfahrens für dieses Instrument. Eine Stellenbesetzung erfolgte zum 01.01.2023.

Wirksamkeit:

Es wurden noch kein Gebot ausgesprochen. Die im Haushalt eingestellten Mittel ermöglichen 2024 lediglich die Aussprache und Umsetzung eines Gebotes.

Handlungsbedarf / nächste Arbeitsschritte:

Erlass erster Modernisierungs- und Instandsetzungsgebote, sofern keine Einigung mit den Eigentümern von Problemimmobilien im vorgelagerten Verfahren gefunden werden kann. Eine Evaluierung erfolgt nach drei bis fünf Jahren. Zudem braucht es eine langfristige Bereitstellung von Mitteln zur Umsetzung von Modernisierungs- und Instandsetzungsgebote.

2.7 Monitoring und transparente Marktdarstellung

Kontinuierliche Wohnungsmarktbeobachtung

Das bestehende Monitoringsystem sollte fortgeführt und erweitert werden, um den Prozess möglicher Marktanspannung abzubilden. Ggf. sollten vertiefende Untersuchungen vorgenommen werden. Gemeinsam mit den Wohnungsmarktakteuren sollte regelmäßig auf Basis dieser Erkenntnisse eine Bewertung der Wohnungsmarktlage vorgenommen und Empfehlungen für die weitere Umsetzung des Wohnungspolitischen Konzepts abgeleitet werden.

Umsetzungsstand: - etabliert -

Die Wohnungsmarktbeobachtung wird kontinuierlich betrieben und weiterentwickelt. So wurden neue Themen (z. B. Umsetzung Wohnungsbauförderung, belegungsgebundener Wohnraum, regionale Entwicklung) integriert und Informationen im Wohnungsmarktbericht veröffentlicht. Der aktuelle Monitoringbericht Wohnen 2021/2022 befindet sich im Verfahren (VII-lfo-08793). Die vorliegenden Daten werden verwaltungsintern als wichtige Grundlage für die Neuerstellung und Weiterentwicklung von Konzepten aber auch für die Beantwortung von Stadtratsanfragen genutzt.

Im Kontext des Bündnisses für bezahlbares Wohnen wurde die vertiefende Wohnungsmarktstudie „Bezahlbares Wohnen“ 2020/2021 erarbeitet. Hierin flossen Daten von Wohnungsunternehmen ein. Im Rahmen des Bündnisses für bezahlbares Wohnen wurden unterschiedliche Ansichten zur Einschätzung der Wohnungsmarktlage durch die Wohnungswirtschaft geäußert.

2016 wurde ein Indikatorensystem zur Messung von Anspannungstendenzen entwickelt und im Rahmen des Monitoringberichtes Wohnen 2016/2017 veröffentlicht. Im verwaltungsinternen Mitzeichnungsverfahren zum Monitoringbericht Wohnen 2018 wurde der Indikator nicht bestätigt und konnte daher nicht mehr veröffentlicht werden. Ein neuer Index wurde nicht erarbeitet.

Umsetzungshemmnisse:

Aufgrund mangelnder personeller Kapazitäten können nicht alle erforderlichen Weiterentwicklungen des Monitoringsystems bzw. themenbezogene Vertiefungen erfolgen (z. B. Neuauflage Wohnungsmarktbarometer, Vertiefung Leerstand, Mietnebenkosten). Verwaltungsintern bestehen partiell unterschiedliche methodische Auffassungen.

Wirksamkeit:

Wohnungsmarktbeobachtung und -analysen sind grundlegend für eine wohnungspolitische Steuerung, jedoch kein Instrument im engeren Sinne.

Handlungsbedarf / nächste Arbeitsschritte:

Es bedarf verwaltungsintern der Strukturierung der Aufgaben, Organisation und Verantwortlichkeiten sowie die Bereitstellung ausreichender personeller Ressourcen. Aus der Weiterentwicklung des Wohnungspolitischen Konzeptes ergeben sich neue Monitoringinhalte, um die Umsetzung wohnungspolitischer Instrumente zu beobachten und zu evaluieren.

Mietspiegel, Betriebskostenbroschüre und Heizspiegel

Die Stadt Leipzig erstellt und veröffentlicht in Zusammenarbeit mit den Interessenvertretern der Mieter- und Vermieterverbände alle zwei Jahre einen qualifizierten Mietspiegel gemäß § 558d BGB. Er trägt zur transparenten Darstellung der ortsüblichen Vergleichsmiete bei und hat hohe Bedeutung für die Durchsetzung gerechtfertigter Mieterhöhungsverlangen. Darüber hinaus erstellt und veröffentlicht die Stadt Leipzig regelmäßig die Betriebskostenbroschüre über die Betriebs- und Heizkosten für typische Leipziger Gebäudetypen und den Heizspiegel.

Umsetzungsstand: - etabliert -

Der aktuelle qualifizierte Mietspiegel 2022 wurde am 15.06.2023 veröffentlicht. Er berücksichtigt die durch das Mietspiegelreformgesetz veränderten rechtlichen Rahmenbedingungen. Über den Arbeitskreis Mietspiegel erfolgte die Beteiligung der Interessensvertreter. Für die Anwender wurde ein Online-Mietspiegelrechner auf der Internetseite der Stadt Leipzig implementiert. Mit Einführung der Mietpreisbremse im Juli 2022 wird die ortsübliche Vergleichsmiete Bemessungsgrundlage bei neuen Mietverträgen (Ausnahme: Wohnungen, die nach 2014 errichtet oder umfassend saniert wurden).

Die neue Betriebskostenbroschüre, in die der Heizkostenspiegel integriert wird, mit Berichtsjahr 2021 befindet sich in der Erarbeitung und soll als Informationsvorlage veröffentlicht werden (VII-Ifo-09255 (im Verfahren)).

Umsetzungshemmnisse:

Mit dem Mietspiegelreformgesetz erfolgt eine Fristsetzung von 9 Monaten zwischen Stichtag und Veröffentlichung des Mietspiegels. Diese Frist hat zur Folge, dass der Arbeitsaufwand zeitlich konzentriert werden muss und für das Anerkennungsverfahren mit den Interessensvertretern unter hohem zeitlichen Druck verläuft.

Wirksamkeit:

Mietspiegel, Betriebskostenbroschüre und Heizspiegel werden durch die Stadt Leipzig selbst erstellt. Die neue Mietspiegel-Befragungsmethode (Online-Befragung) hat sich bewährt und die Kosten für die Erstellung (ohne Personalkosten) auf ca. 20.000 € reduziert. Der Kostenaufwand für die Mietspiegelerstellung in Leipzig ist sehr gering im Vergleich zu anderen Städten, die die Erstellung fremdbeauftragen (teilweise hoher sechsstelliger Bereich).

Der Mietspiegel ist kein wohnungspolitisches Instrument, mit dem eine wohnungspolitische Steuerung stattfindet, sondern er dient der transparenten Ermittlung der ortüblichen Vergleichsmiete. Mit Einführung der Mietpreisbremse im Juli 2022 ist der Anwendungsbereich des Leipziger Mietspiegels deutlich gestiegen.

Handlungsbedarf / nächste Arbeitsschritte:

Der Mietspiegel 2024 sowie die Betriebskostenbroschüre und der Heizspiegel werden erarbeitet und veröffentlicht. Ziel der Stadt ist immer die Veröffentlichung eines qualifizierten Mietspiegels.

2.8 Kooperation und Kommunikation

Kooperation zur Umsetzung der wohnungspolitischen Leitlinien und zu konkreten Themen

Mit Blick auf die Umsetzung der wohnungspolitischen Ziele der Stadt sollte die breite Akteursbeteiligung, welche im Rahmen des Prozesses zur Fortschreibung des Wohnungspolitischen Konzepts begonnen wurde, fortgesetzt werden. Hierzu sollte mit dem gesamten Teilnehmerkreis einmal jährlich eine Überprüfung der Marktentwicklungen auf Grundlage des Monitoringberichts sowie eine Diskussion über Ableitung von Schlussfolgerungen für die weitere Verfolgung der wohnungspolitischen Leitlinien stattfinden, weitere Kooperationsfelder vereinbart und eine weitere Einbindung der Öffentlichkeit geklärt werden.

Umsetzungsstand: - **umgesetzt** -

Nach Beschluss des Wohnungspolitischen Konzeptes wurden mit dem Akteurs- und Expertenkreis 3 Veranstaltungen (2016, 2017, 2018) durchgeführt. Mit einem großen Teil des Teilnehmerkreises wurde das Bündnis für bezahlbares Wohnen Anfang 2020 eingerichtet und zahlreiche Veranstaltungen zu verschiedenen Themen durchgeführt. Daneben gibt es in allen Ämtern umfangreiche Abstimmungen und Kooperationen zu Einzelthemen teilweise mit Akteursgruppen, teilweise mit Einzelunternehmen, z. B.: Abstimmung zu Bauleitplanverfahren, Jour fixe mit den Wohnungsgenossenschaften und der LWB, Kooperationen zur sozialen Wohnraumversorgung von Haushalten mit Marktzugangsschwierigkeiten. Im September 2022 fand zudem ein Akteurs- und Expertenworkshop im Rahmen der Fortschreibung des Wohnungspolitischen Konzeptes 2023 statt.

Umsetzungshemmnisse:

keine

Wirksamkeit:

Von Beginn an fehlte es aufgrund unterschiedlicher Markteinschätzungen zum Leipziger Wohnungsmarkt und zu den daraus resultierenden Anforderungen an Steuerung an einem gemeinsamen Schulterschluss aller Akteure für die Umsetzung des Wohnungspolitischen Konzeptes. In den Veranstaltungen wurde informiert und in Arbeitsgruppen diskutiert. Die Diskussionen führten jedoch kaum zur Weiterentwicklung von Themen oder dem Lösen von Problemen. Bei den großen Veranstaltungen standen Aufwand und Nutzen aus Sicht der Verwaltung in keinem guten Verhältnis. Kleinere themenbezogene Austausch- und Kooperationsformate mit Akteursgruppen oder Einzelunternehmen führten eher zu Ergebnissen, da hier an konkreten Themen und Projekten gearbeitet wurde und größere Vertraulichkeit zwischen den Partnern als Grundlage für konkrete Vereinbarungen aufgebaut werden konnte. Mit dem Bündnis für bezahlbares Wohnen konnte trotz umfangreichem Abstimmungsverfahren keine Bündnisvereinbarung geschlossen werden.

Handlungsbedarf / nächste Arbeitsschritte:

Kooperationen zu konkreten Themen werden fortgeführt, aber nicht als wohnungspolitisches Instrument fixiert. Hierzu werden themenbezogene Veranstaltungen sowie Abstimmungs- und Austauschformate durchgeführt. Das Bündnis für bezahlbares Wohnen wird mit dem Ziel des Abschlusses einer Bündnisvereinbarung weitergeführt.

Kampagne und Bündnis für kostengünstiges Bauen

Durch den Aufbau einer Wissensplattform „Kostengünstiges Bauen“ sollte eine Vernetzung und ein Erfahrungsaustausch zu Möglichkeiten der Kostenreduzierung beim Neubau mit interessierten Wohnungsmarktakteuren in Leipzig initiiert werden.

Umsetzungsstand: - **nicht umgesetzt** -

Für 2017/2018 wurde ein Auftragnehmer für den Aufbau einer Kampagne und eines Bündnisses für kostengünstiges Bauen beauftragt. Während die Grundlagenermittlung bearbeitet wurde, wurden der Sperrvermerk für die Haushaltsmittel 2018 zur Umsetzung des Wohnungspolitischen Konzeptes (VI-DS-04464-ÄA-02) durch den Stadtrat nicht aufgehoben. Nachdem der Haushaltsvorbehalt für die Leistung nicht ausgeräumt werden konnte, wurde der Vertrag am 20.09.2018 beendet.

Handlungsbedarf / nächste Arbeitsschritte:

Die Kampagne und das Bündnis für bezahlbares Bauen hätte einen wichtigen Kommunikationskanal mit der Wohnungs- und Bauwirtschaft eröffnen können. Insbesondere durch private Unternehmen werden bereits Verfahren des seriellen und modularen Bauens angewendet. Durch den Abbruch der Kampagne konnte die Stadt Leipzig auf dieses Wissen und die Erfahrungen nicht zugreifen und keine Kooperationen für die Umsetzung von Modellprojekten

schließen. Mit Blick auf die gegenwärtigen Baukostensteigerungen, der mangelnden Materialverfügbarkeit sowie der Entwicklung am Kapitalmarkt ist eine Auseinandersetzung mit dem Thema Baukosten im Rahmen der Konzeptfortschreibung erforderlich. Für die Umsetzung erscheint allerdings ein projektbezogener Ansatz zielführender.

Kommunikation und Mediation bei Eigentümer-Mieter-Konflikten

Aufgrund des großen Informationsbedarfes sollte ab 2018 das Angebot an Information und Kommunikation bezüglich baurechtlich relevanter Maßnahmen an Mietwohnraum wie Sanierung, Umwandlung und Verkauf ausgeweitet werden. Neben Informationsveranstaltungen in Kooperation mit dem Mieterverein und weiteren Akteuren sollte Beratung und Mediation im Einzelfall erfolgen.

Umsetzungsstand: - umgesetzt -

Die Stadt Leipzig ist in die Konflikte zwischen Mietern und Eigentümern nicht involviert und erlangt daher i. d. R. auch keine Kenntnis darüber. Insofern erfolgt keine Mediation durch die Stadtverwaltung.

Die Beratung von Mieter/-innengemeinschaften und Eigentümern/Eigentümerinnen in Bezug auf Verkauf des gemeinsamen Objektes erfolgt im Rahmen des Beratungsangebots des Netzwerks Leipziger Freiheit. Darüber hinaus wurde eine Mieter/-inneninformationsstelle (siehe „Mieter/-innen unterstützen – Zentrale Informationsstelle einrichten“ in Kap. 2.4) aufgebaut.

Umsetzungshemmnisse:

siehe Kap. 2.4

Wirksamkeit:

siehe Kap. 2.4

Handlungsbedarf / nächste Arbeitsschritte:

siehe Kap. 2.4

Wohnungstauschplattform für Leipzig einrichten

Es soll die Einrichtung einer Wohnungstauschplattform unter Berücksichtigung geeigneter begleitender Unterstützungsmaßnahmen (Beratungsangebote, Umzugshilfen u. a.) initiiert werden, um Mieter/-innen den Tausch von Wohnungen unterschiedlicher Wohnungsgrößen zu günstigen Konditionen zu ermöglichen (VII-A-00680).

Umsetzungsstand: - umgesetzt -

Die Beantwortung der Eingangsfragen zur Umsetzung einer Wohnungstauschplattform für Leipzig hat ergeben: Die potentiellen Anbieter (Eigentümer) von Tauschwohnungen haben wenig bis kein Interesse an der Umsetzung einer Wohnungstauschplattform. Einerseits soll den Eigentümern weiterhin die Wahl des neuen Mieters obliegen, andererseits werden Neuvermietungen für Mietanpassungen genutzt. Die Befragung von Wohnungsunternehmen ergab, dass innerhalb von Unternehmen Wohnungstausch partiell realisiert wird, jedoch i. d. R. nicht unter Beibehaltung alter Mietkonditionen. Des Weiteren ergab die Analyse von Befragungsdaten der Kommunalen Bürgerumfrage, dass die hauptsächlich durch umzugswillige Mieter/-innen nachgefragte Wohnungsgrößen (ab 80 m²) nicht mit den potentiell freiwerdenden Wohnungen (bis ca. 75 m²) zusammenpassen.

Hinsichtlich geförderten Wohnraums wird ein möglicher Wohnungstausch im Sinne des § 27 Abs. 3 Nr. 2 Wohnraumförderungsgesetz (WoFG) im Rahmen des Verwaltungshandelns umgesetzt. Für die Bestände der Leipziger Wohnungs- und Baugesellschaft mbH wurde die Möglichkeit des Wohnungstauschs eingeführt.

Umsetzungshemmnisse:

Hinsichtlich der Umsetzung gibt es keine Handhabe, um private Unternehmen zur Umsetzung von Wohnungstausch zu verpflichten. Es besteht Vertragsfreiheit.

Wirksamkeit:

Die Wirksamkeit muss quantitativ als sehr gering eingestuft werden. Das Instrument Wohnungstauschplattform kann ggf. ein Ansatz für eine kleine Zielgruppe sein. Die geforderte eigene Wohnungstauschplattform steht hier aber nicht im Verhältnis. Hierfür existieren bereits private Lösungen – eine kommunale Plattform brächte keinen zusätzlichen Mehrwert oder gar andere (rechtliche) Eingriffsmöglichkeiten zur Umsetzung von Wohnungstausch.

Handlungsbedarf / nächste Arbeitsschritte:

Die Umsetzung des Wohnungstausch bei der LWB soll evaluiert werden. Bei ggf. Änderungen in der Bundesgesetzgebung ergeben sich weitere Umsetzungsschritte.

Informationskampagne zum bezahlbaren Wohnen in Leipzig

Ämter- und akteursübergreifend wurden mit dem Wohnungspolitischen Konzept die wohnungspolitischen Ziele sowie ein Katalog an operativen Maßnahmen und Instrumenten festgelegt. Diese sind dabei entsprechend der jeweiligen fachlichen Zuständigkeiten zugeordnet und beschrieben. Ziel der Kommunikations- und Informationskampagne ist es, diese Aktivitäten zu bündeln sowie nachvollziehbar und nutzerfreundlich aufzubereiten und deutlich bekannter als bisher zu machen.

Umsetzungsstand - etabliert -

Unter der Dachmarke "Unser Auftrag: Euer Zuhause" wurden ämterübergreifend, beginnend in 2020 alle Maßnahmen und Instrumente zum Thema bezahlbaren Wohnen in ein einheitliches Erscheinungsbild (Corporate Design) den folgenden Clustern zugeordnet:

1. Wie unterstützt die Stadt Mieter/-innen?
2. Was tut die Stadt um bezahlbaren Wohnraum zu erhalten?
3. Wie fördert die Stadt neuen bezahlbaren Wohnraum?

Auf der neu eingerichteten Internetseite leipzig.de/euer-zuhause finden sich alle Maßnahmen zu diesen Fragestellungen und wurden 2022 über eine Informationskampagne in Form von City-Plakaten und Postkarten verbreitet. Weitere Informationsprodukte wie Flyer oder Postkartensets zur Darstellung der Maßnahmen wurden erstellt. Alle Fachämter, die Maßnahmen zum Thema bezahlbares Wohnen in Leipzig umsetzen und öffentlich darstellen wollen, nutzen seit dem das entwickelte Corporate Design.

Umsetzungshemmnisse:

Die Bündelung verschiedenster fachlicher Zuständigkeitsbereiche für ein gemeinsames Ziel und das bürgerfreundliche Kommunizieren teilweise schwieriger operativer Maßnahmen oder Gesetze lässt sich teilweise schwierig umsetzen. Hier muss Ressortdenken aufgeweicht werden. Die technischen Strukturen seitens der online-Darstellung von Informationen auf leipzig.de setzen zudem Grenzen in der nutzerfreundlichen Aufbereitung von (gebündelten) Inhalten.

Wirksamkeit:

Die Kommunikationsprodukte zielen nicht auf eine direkte wohnungspolitische Wirkung ab. Vielmehr dienen sie der Öffentlichkeitsarbeit und Information.

Handlungsbedarf / nächste Arbeitsschritte:

Neue wohnungspolitische Instrumente sowie Öffentlichkeitsarbeit werden in die Dachmarke integriert.

3. Kurzfassende

Zusammenfassend ist festzustellen, dass weite Teile der wohnungspolitischen Instrumente und Maßnahmen umgesetzt oder etabliert wurden. Für den Großteil der kommunalen Instrumente wurden Anpassungs- oder Aktualisierungsbedarfe abgeleitet, die in der Fortschreibung des Wohnungspolitischen Konzepts vor dem Hintergrund des bestehenden Handlungsbedarfs berücksichtigt werden müssen.

4. Einsatz von Haushaltsmitteln

Zur Umsetzung von Maßnahmen des Wohnungspolitischen Konzeptes wurden jährlich Mittel in den Haushalt eingestellt und verausgabt. In den Jahren 2016 bis 2020 wurden jeweils 1,0 Mio. €, im Jahr 2021 1,6 Mio. €, 2022 2,4 Mio. € und im Jahr 2023 1,2 Mio. € in die Haushaltsstelle „Umsetzung wohnungspolitische Maßnahmen“ eingestellt. Die Mittelfreigabe für geplante Umsetzungsmaßnahmen erfolgte über einzelne Vorlagen:

Doppelhaushalt	Beschluss-Nr.	Titel
2016	VI-DS-02018	Umsetzung des Wohnungspolitischen Konzeptes: Verwendung der für 2016 eingestellten Mittel
2017/2018	VI-DS-03327	Freigabe zur Weiterführung wohnungspolitischer Maßnahmen nach § 78 (1) SächsGemO -EILBEDÜRFTIG-
	VI-DS-04005	Freigabe einer Teilsumme der Haushaltsmittel 2017/2018 zur Umsetzung des Wohnungspolitischen Konzeptes
	VI-DS-04464-NF-01	Freigabe letzte Teilsumme der Haushaltsmittel 2017/2018 zur Umsetzung des Wohnungspolitischen Konzeptes
2019/2020	VI-DS-06397	Weiterführung wohnungspolitischer Maßnahmen u. Bestätigung gem. §79(1) SächsGemO
	VI-DS-07946	Umsetzung des Wohnungspolitischen Konzeptes - Mitteleinsatz 2017 und 2018 (Rückblick) sowie 2019 und 2020 (Planung)
2021/2022	VII-DS-01537	Umsetzung des Wohnungspolitischen Konzeptes - Mitteleinsatz und vorfristige Mittelfreigabe nach § 78 (1) SächsGemO zur Weiterführung laufender Instrumente und Maßnahmen 2021
	VII-DS-02296	Umsetzung des Wohnungspolitischen Konzeptes - Mitteleinsatz 2019/2020 (Rückblick) und Mittelfreigabe 2021/2022
	VII-DS-06239	Umsetzung des Wohnungspolitischen Konzeptes - überplanmäßige Aufwendungen und Auszahlungen nach §79 (1) SächsGemO für die Haushaltjahre 2021 und 2022
	VII-lfo-06820	Umsetzung des Wohnungspolitischen Konzeptes - Mitteleinsatz 2021 (Rückblick) und 2022 (Ausblick)
2023/2024	VII-lfo-07689	Umsetzung des Wohnungspolitischen Konzeptes - Mitteleinsatz 2022 (Rückblick) und 2023/24 (Ausblick) sowie überplanmäßige Aufwendungen und Auszahlungen nach § 79 (1) SächsGemO für das Haushaltsjahr 2023

Neben der Mittelfreigabe für die geplanten Maßnahmen wurde in den Vorlagen jeweils über die erfolgte Mittelumsetzung im Vorjahr informiert. Dabei konnten aus verschiedenen Gründen nicht immer alle geplanten Mittel umgesetzt werden. Insgesamt wurden zwischen 2016 und 2022 rund 7,8 Mio. € für die Umsetzung wohnungspolitischer Maßnahmen verausgabt. Hinzu kommen Mittel für die Umsetzung weiterer Maßnahmen, wie z. B. die kommunale Wohnungsbauförderung, der Ankauf von Liegenschaften, sozialpolitische Maßnahmen sowie die Vorbereitung und Planung von städtebaulichen Durchführung, die in separaten Haushaltsstellen bewirtschaftet werden.

Die finanzierten Einzelmaßnahmen wurden in den o. g. Vorlagen in vier Kostenbausteine geclustert. Die Verwendung der Mittel in den Kostenbausteinen stellt sich wie folgt dar:

Kosten- baustein	umgesetzte Mittel in € (gerundet)							gesamt
	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	
A	171.985	108.769	146.250	127.483	118.276	131.654	171.538	975.955
B	0	332.781	48.391	184.656	279.816	380.923	23.021	1.249.588
C	107.567	182.697	604.140	473.329	485.066	893.003	1.975.170	4.720.972
B	67.018	144.508	77.135	153.548	101.064	97.876	230.279	871.428
gesamt	346.570	768.755	875.916	939.016	984.222	1.503.456	2.399.999	7.817.934

- (A) Beratung zu kooperativem und bezahlbarem Bauen und Wohnen,
- (B) Vorbereitung von Wohnungsbauprojekten mit Marktakteuren,
- (C) Besondere Bedarfsgruppen und
- (D) Weiterentwicklung der Instrumente