



Stadt Leipzig

Dezernat Stadtentwicklung
und Bau

WOHNUNGSPOLITISCHES KONZEPT

FORTSCHREIBUNG 2015



Blaue Reihe
Beiträge zur
Stadtentwicklung

58



Nach Jahren der Schrumpfung wächst Leipzig heute rasant und viel stärker als prognostiziert. Dies führt zu hoher Wohnungsnachfrage, steigenden Mieten und einer Verdichtung unserer Stadt. Die Aufnahme von Flüchtlingen und ihre Integration in unsere Gesellschaft kommt in einer neuen Dimension als Aufgabe hinzu. Der Wohnungsneubau und der Erhalt bezahlbarer Wohnungen im Bestand rücken wie kurz nach der Wiedervereinigung in den Fokus der Wohnungspolitik der nächsten Jahre.

Die im Oktober 2015 beschlossene Fortschreibung des Wohnungspolitischen Konzeptes der Stadt Leipzig greift diese Herausforderungen auf und stellt wichtige Weichen neu. Dies umfasst Ansätze zur Flächensicherung, Unterstützung von Wohnungsneubau, sozialen Wohnraumversorgung, Liegenschaftspolitik und Stadtteilentwicklung, Beratung von Haushalten und kooperativen Wohnprojekten, Kommunikation, Kooperation und Monitoring. Damit die Umsetzung schnell in Gang kommt, hat der Stadtrat 1 Mio. € für 2016 zur Verfügung gestellt. Damit erfolgt gleichzeitig auch eine Weiterentwicklung des Konzeptes, da angesichts der Entwicklungen des letzten Jahres die beschlossenen Maßnahmen und Instrumente wichtige Grundvoraussetzungen schaffen, aber nicht ausreichen werden.

Doch die Herausforderungen des Wachstums kann die Stadt nicht alleine lösen. Wir brauchen die Zusammenarbeit mit allen Akteuren des Wohnungsmarktes und der Stadtgesellschaft. Deshalb wurde das Konzept in einem breiten Beteiligungsprozess erarbeitet und kann nur in vielfältigen Kooperationsformen umgesetzt werden. An dieser Stelle möchte ich noch einmal allen Bürgerinnen und Bürgern, Wohnungsmarktakteuren und Vertretern der Politik danken, die sich in den Beteiligungsprozess eingebracht haben.

Wir brauchen aber auch die Unterstützung des Bundes und des Freistaates Sachsen, um mit einer neuen sozialen Wohnungsbauförderung gezielt Impulse für eine sozial ausgewogene Entwicklung zu setzen. Dafür setzen wir uns aktiv ein.

Das Wachstum wird Leipzig verändern. Doch wir laden alle herzlich ein, die damit verbundenen Herausforderungen mit uns gemeinsam anzugehen, um Leipzig als lebenswerte Stadt weiter zu entwickeln.

Dorothee Dubrau
Bürgermeisterin für Stadtentwicklung und Bau

Vorwort	3
Einführung	6



1. Grundlagen	8
1.1. Wesentliche Merkmale des Leipziger Wohnungsmarktes	// 08
1.2. Einbeziehung von Öffentlichkeit und Fachöffentlichkeit	// 11
1.3. Szenarien der zukünftigen Entwicklung	// 12



2. Leitlinien und Strategien der Leipziger Wohnungspolitik	16
2.1. Leitlinie 1: Wohnen in Leipzig – für alle, vielfältig, bezahlbar und wirtschaftlich tragfähig	// 18
2.2. Leitlinie 2: Genügend Wohnungen für einkommensschwache Haushalte	// 22
2.3. Leitlinie 3: Familien, Senioren und Menschen mit Behinderungen besonders unterstützen	// 24
2.4. Leitlinie 4: Wohnungspolitik als Teil integrierter Stadtentwicklung	// 28
2.5. Zielkonflikte	// 32



3. Instrumente und Maßnahmen	33
3.1. Stadtplanung	// 36
3.2. Liegenschaftspolitik	// 39
3.3. Soziale Wohnraumversorgung	// 41
3.4. Beratung und Betreuung	// 43
3.5. Stadtteil- und Projektentwicklung	// 46
3.6. Rechtsgrundlagen und Förderprogramme	// 49
3.7. Monitoring	// 52
3.8. Kooperation	// 54



4. Umsetzung und Evaluierung	56
-------------------------------------	-----------

Beschluss der Ratsversammlung	58
Impressum	59

EINFÜHRUNG

Leipzig wächst – und das wesentlich stärker als es noch vor wenigen Jahren zu erwarten war. Mit dem kontinuierlichen Einwohnerzuwachs, der auch eine klare Anerkennung der Attraktivität der Stadt ist, verbinden sich besondere Chancen aber auch Herausforderungen, die bewältigt werden müssen. Das Angebot an ausreichendem, nachfragegerechtem und bezahlbarem Wohnraum in allen Gebieten der Stadt wird hierbei eine Schlüsselrolle für den Erhalt der sozialen Stabilität und Vielfalt in der Stadt einnehmen.

Mit der aktuellen Fortschreibung des Wohnungspolitischen Konzepts gilt es deshalb rechtzeitig Weichen neu zu stellen, um frühzeitig Chancen zu nutzen und auf Herausforderungen reagieren zu können. Diese Neuausrichtung und auch die Umsetzung der im Konzept enthaltenen Leitlinien können nur gemeinsam mit allen Akteuren – Wohnungsmarktakeure, Zivilgesellschaft, Politik und Verwaltung – gelingen.

Die Stadt Leipzig bekennt sich dabei zu ihrer besonderen Verantwortung für das Wohnraumangebot für Menschen mit niedrigen und mittleren Einkommen. Dazu sollen – neben einer ganzen Bandbreite von Handlungsinstrumenten – insbesondere die kommunalen Liegenschaften genutzt und geeignete Grundstücke gezielt zur Unterstützung von bezahlbarem und selbstbestimmtem Wohnen entwickelt werden. Eine Besonderheit der wohnungspolitischen Strategie ist es darüber hinaus, die Eigeninitiative der Leipzigerinnen und Leipziger durch Modellprojekte, Beratungsleistungen und die Erprobung von Finanzierungsmodellen zu unterstützen. „Leipziger Freiheit“ soll auch im Bezug auf das Wohnen weiterhin möglich bleiben.

Die Stadt Leipzig hat sich in den 1990er Jahren bereits frühzeitig den Herausforderungen des Wohnungsmarktes und der Wohnungspolitik konzeptionell gestellt. Ein erstes Wohnungspolitisches Konzept wurde 1994 vom Stadtrat beschlossen und etwa alle 5 Jahre aktualisiert. Die letzte Fortschreibung fand 2009 zu einem Zeitpunkt statt, da sich die Wohnungsmarktentwicklung nach einer Phase hohen Leerstandes und intensiven Stadtumbaus konsolidierte. In dieser Zeit konnten einerseits in vielen Beständen noch keine langfristig wirtschaftlich tragfähigen Mieten erzielt werden, andererseits trug der verfügbare Raum zu bezahlbarem Wohnraum und dabei zur Entwicklung vieler alternativer Wohnformen und kreativer Projekte bei, die die Lebensqualität und das Image von Leipzig prägen.

Heute ist Leipzig eine der am stärksten wachsenden Großstädte Deutschlands. Der Wanderungsgewinn hat sich gegenüber 2009 mehr als verdoppelt und lag 2014 bei ca. 2,5 %. Gleichzeitig überstiegen im letzten Jahr die Geburten erstmals nach langer Zeit die Zahl der Sterbefälle. Angesichts abschmelzender Wohnungsleerstände, bislang moderat steigender Mieten sowie ansteigender Neubautätigkeiten gibt es in Leipzig noch keinen angespannten Wohnungsmarkt. Mit der aktuellen Fortschreibung des Wohnungspolitischen Konzepts gilt es jedoch, rechtzeitig Weichen neu zu stellen, um auch zukünftig ein ausreichendes, nachfragegerechtes und bezahlbares Wohnangebot in allen Stadtgebieten zu erhalten. Besonderes Augenmerk wird darauf liegen, auch für geringer verdienende Menschen bezahlbares, vielfältiges und selbstbestimmtes Wohnen unter Wachstumsbedingungen weiterhin zu ermöglichen. Um auf allen Ebenen eine sozialräumlich ausgewogene Entwicklung unterstützen zu können, muss Wohnungspolitik

hierfür in eine gesamtstädtische, integrierte Stadtentwicklungspolitik eingebunden sein.

Die besondere Herausforderung für das Handeln von Stadt und Akteuren besteht in den Unsicherheiten über den Umfang des weiteren Bevölkerungswachstums. Die sprunghafte Zunahme der Wanderungsgewinne in den letzten Jahren war in diesem Umfang in keiner Prognose erwartet worden. Vor diesem Hintergrund orientiert sich das Wohnungspolitische Konzept an einem mäßigen bis starken längerfristigen Bevölkerungswachstum, nimmt aber auch die Risiken einer noch stärkeren oder schwächeren Nachfrageentwicklung in den Blick. Mit der laufenden Wohnungsmarktbeobachtung muss die weitere Entwicklung genau beobachtet werden, um die geplanten Maßnahmen in Umfang und Intensität zum richtigen Zeitpunkt optimal einzusetzen. Ziel ist es, die negativen Effekte eines angespannten Wohnungsmarktes, aber auch ein mögliches erneutes Ansteigen des Leerstandes zu vermeiden oder zu vermindern. Die Herausforderung besteht in der notwendigen Balance zwischen langfristiger Bezahlbarkeit des Wohnens einerseits und guten Rahmenbedingungen für die notwendige Erweiterung des Wohnungsbestandes andererseits. Dies gilt um so mehr, als der aktuelle, kontinuierlich zunehmende Zustrom von Flüchtlingen in diesem Maße nicht vorhersehbar war. Er wird zu einem größeren Mehrbedarf an Wohnraum führen. Da zum jetzigen Zeitpunkt jedoch nicht seriös abgeschätzt werden kann, in welchem Umfang und in welchen Segmenten dieser Mehrbedarf an Wohnungen entsteht, gilt es die Entwicklung genau zu beobachten und im Rahmen der Umsetzung entsprechende Schlussfolgerungen zu ziehen.



Öffentliche Diskussion im Rahmen der Auftaktveranstaltung

ROLLE DES WOHNUNGSPOLITISCHEN KONZEPTS

Das Wohnungspolitische Konzept definiert vor dem Hintergrund der aktuellen Veränderungsprozesse die langfristigen Leitlinien, die Strategien sowie die kurz- bis mittelfristig einzusetzenden Instrumente für die Leipziger Wohnungspolitik. Handlungsbedarfe und -schwerpunkte werden sowohl für die Wohnungseigentümer als auch für die öffentliche Hand formuliert. Bei der Umsetzung des Wohnungspolitischen Konzepts sind nicht nur alle Beteiligten von landes- und bundespolitischen Entscheidungen hinsichtlich Gesetzgebung und Förderung abhängig, sondern auch auf Kooperation miteinander angewiesen. Das Konzept ist als Selbstbindungsbeschluss des Stadtrates **handlungsleitend für die Stadtverwaltung**. Es bietet aber auch den **Handlungsrahmen für Wohnungsmarktakeure und Stadtgesellschaft** und ist **Grundlage für die weitere Kooperation**. Hierbei möchte die Stadt mit allen Wohnungsmarktakeuren, die Verantwortung für die Stadtgesellschaft übernehmen und sich für die Umsetzung der in den Leitlinien formulierten Zielsetzungen einsetzen wollen, zusammenarbeiten.

Das Wohnungspolitische Konzept soll unter Wachstumsbedingungen einen Rahmen schaffen, damit alle Menschen, die in Leipzig leben, ihren Wünschen, Bedürfnissen sowie materiellen

Möglichkeiten adäquaten Wohnraum finden können, aber auch die in Zeiten des Stadtumbaus entstandenen Potentiale und innovativen Projekte in Leipzig Raum behalten. Dabei werden folgende Leitlinien verfolgt:

1. Wohnen in Leipzig – für alle, vielfältig, bezahlbar und wirtschaftlich tragfähig
2. Genügend Wohnungen für einkommensschwache Haushalte
3. Familien, Senioren und Menschen mit Behinderungen besonders unterstützen
4. Wohnungspolitik als Teil integrierter Stadtentwicklung

Die Ergebnisse des Wohnungspolitischen Konzepts fließen in das Fachkonzept Wohnen in der 2016/17 geplanten Fortschreibung des Integrierten Stadtentwicklungskonzepts 2030 ein. Dort werden auch die Strategien der Leitlinie 4 vertieft, um attraktives Wohnen auch durch andere Fachplanungen zu unterstützen und mögliche Zielkonflikte weiter zu bearbeiten.

1. GRUNDLAGEN

1.1. Wesentliche Merkmale des Leipziger Wohnungsmarktes

In der folgenden Übersicht sind die wesentlichen Merkmale des Leipziger Wohnungsmarktes, die für das Verständnis des Wohnungspolitischen Konzepts wichtig sind, aufgeführt.

ENTWICKLUNG DER NACHFRAGE

Aktuelle Tendenz bezieht sich auf die Entwicklung der vergangenen 3 bis 5 Jahre

Aktuelle Tendenz:  steigt  unverändert  sinkt



Seit dem 2001 erreichten Tiefststand ist die Einwohnerzahl kontinuierlich gewachsen. Ende 2014 betrug die **Einwohnerzahl** (im Einwohnerregister)

551.871

Zwischen 2005 und 2010 nahm die Einwohnerzahl jeweils zwischen 3.000 und 5.000 Einwohnern zu. Seit 2011 beträgt das **jährliche Bevölkerungswachstum**

+ 9.000 – 12.500 Personen

Der Geburtenüberschuss und der steigende Anteil an Kindern und Jugendlichen an der Gesamtbevölkerung ist Ausdruck einer zunehmenden **Zahl von Familien mit Kindern** unter 18 Jahren auf



ca. **45.500**

Der Einwohnerzuwachs beruht zum größten Teil auf einem **Wanderungsgewinn**, insbesondere in den Altersgruppen der 18- bis unter 35-Jährigen und zum überwiegenden Teil aus den neuen Bundesländern, aber zunehmend auch aus den alten Bundesländern und dem Ausland. 2014 betrug er **über 12.500 Personen**

2014 überwog erstmals die Zahl der **Geburten** die Zahl der **Sterbefälle** um



über 350 Personen

Insgesamt stieg die **Zahl der Haushalte** bis Ende 2014 auf **ca. 316.800**

Infolge der Wanderungsgewinne in den Altersgruppen der jungen Erwachsenen sowie der gestiegenen Geburtenzahlen ist der **Altersdurchschnitt** der Bevölkerung seit 2011 gesunken und lag 2014 bei

43,4 Jahren



Dabei bestehen stadträumlich große Unterschiede. Die Spanne vom **jüngsten Ortsteil** Lindenau bis zum **ältesten Ortsteil** Grünau-Ost reicht von

35 – 55 Jahren

Die Einkommenssituation der Leipzigerinnen und Leipziger zeigt einen Aufwärtstrend: nachdem das durchschnittliche monatliche **Haushaltsnettoeinkommen** bis 2011 auf einem Niveau um 1.400 € lag, ist es bis 2014 angestiegen auf

ca. **1.660 €**



Dabei ist der Anteil der Haushalte, die über ein monatliches Nettoeinkommen von mehr als 2.300 € zur Verfügung haben, in den vergangenen Jahren kontinuierlich auf insgesamt 28 % gestiegen. Der Anteil der Haushalte mit einem monatlichen Nettoeinkommen unter 1.100 € ist auf 26 % zurückgegangen. Der **Anteil der Haushalte mit einem monatlichen Nettoeinkommen zwischen 1.100 und 2.300 €** blieb stabil bei **46 %**

Die **Zahl der Transferleistungsempfänger** sank trotz des starken Einwohnerzuwachses zwischen 2009 und 2014 um rund 11.000 auf

ca. **69.300 Personen**

Transferleistungen empfangende Bedarfsgemeinschaften zählen ebenso wie Wohngeldempfänger und Haushalte mit niedrigen Erwerbseinkommen zu den einkommensschwachen Haushalten. Ihre Zahl betrug Ende 2014

ca. **69.000 (= 22 % aller Haushalte)**

ENTWICKLUNG DES ANGEBOTS

Ende 2014 betrug der **Wohnungsbestand**
331.748 Wohnungen



Nach Recherche aktueller und in den kommenden Jahren geplanter **Wohnungsbauvorhaben** in Neubau und durch Umnutzung, ergeben allein Vorhaben mit mind. 50 Wohnungen in den nächsten Jahren bereits

7.000 neue Wohnungen

Der im Rahmen der Gebäude- und Wohnungszählung im Mai 2011 ermittelte Leerstand betrug ca. 39.500 Wohnungen. Die Entwicklung des **Leerstands** seit der Zählung kann nur geschätzt werden. Unter Berücksichtigung der Zunahme des Wohnungsbestands, der Reaktivierung nicht marktaktiven Leerstands, der Höhe des Einwohnergewinnes und der Struktur der Haushalte wird geschätzt, dass der Leerstand bis Ende 2014 gesunken ist auf

ca. **22.000** Wohnungen

ENTWICKLUNG DER MIETEN



Die **Nettokaltmiete** im Bestand (kommunale Bürgerumfrage) ist seit 2009 um etwa 8 % gestiegen und betrug 2014 im Mittel (Median)

5,38 €/m²

Die durchschnittliche **Angebotsmiete** (Immobilienscout24 GmbH) ist zwischen 2010 und 2014 um knapp 10 % angestiegen und betrug 2014

5,73 €/m²

Im längerfristigen Vergleich verbleibt die **Gesamtmietsbelastung**, die den Anteil der Miete einschließlich der Heizungs- und sonstigen Mietkosten am Haushaltsnettoeinkommen darstellt, auf dem Niveau der Vorjahre bei einem Drittel. 2014 betrug sie trotz steigender Mieten aufgrund steigender Haushaltsnettoeinkommen

32 %

Ausführliche Informationen zum Wohnungsmarkt:
www.leipzig.de/bauen-und-wohnen/stadtentwicklung/raumbeobachtung-und-monitoring/

Die im Stadtbild deutlich sichtbare erhöhte **Bautätigkeit** schlägt sich nur teilweise in der amtlichen Statistik nieder. Nach 1.441 registrierten Baufertigstellungen 2013 lag die Zahl der Baufertigstellungen 2014 bei

1.059 Wohnungen

Zudem werden leerstehende Altbauten durch umfassende Sanierungen reaktiviert. Die Zahl jährlich **reaktiverter Wohnungen** beträgt

ca. **1.500** Wohnungen

Davon betragen markttaktiver und nicht markttaktiver Leerstand

jeweils ca. **50** %

Nachdem sich in den Vorjahren die **Gesamtmiets** aufgrund der stärker steigenden Wohnnebenkosten stärker verteuerte als die Kaltmiete, hat sich die Entwicklung von Kalt- und Gesamtmiets angeglichen. So stieg die Gesamtmiets im Bestand (kommunale Bürgerumfrage) im gleichen Zeitraum um rund 7 % auf

7,45 €/m²

Die **Kaltmietbelastung**, die den Anteil der Nettokaltmiete am Haushaltsnettoeinkommen der Leipziger Haushalte darstellt, ist im längerfristigen Vergleich ebenfalls stabil und betrug 2014

22 %



Öffentliche Diskussion im Rahmen eines Themenabends



Diskussionsergebnisse im Rahmen eines Akteurs- und Expertenworkshops

1.2. Einbeziehung von Öffentlichkeit und Fachöffentlichkeit

Analytische Basis des Wohnungspolitischen Konzepts bildet die Leipziger Wohnungsmarktbeobachtung mit dem Monitoringbericht Wohnen 2013/14, ergänzt um

- eine Wanderungsbefragung des Helmholtz-Zentrums für Umweltforschung (UfZ),
- einer Kurzexzerte zur „Schwarmstadt“-Theorie der empirica GmbH sowie
- vertiefende Untersuchungsbausteine der Analyse & Konzepte GmbH, Tobias Jacobs sowie der Stadtverwaltung.

Angesichts der sehr unterschiedlichen Sichtweisen auf die aktuelle Wohnungsmarktentwicklung, die Handlungsbedarfe und -möglichkeiten der öffentlichen Hand wurde das Konzept auf Grundlage der Erkenntnisse eines breiten, mehrstufigen und ergebnisoffenen Beteiligungsprozesses erarbeitet. Damit soll gleichzeitig eine Basis für eine kooperative Umsetzung des Konzepts durch öffentliche Hand, Wohnungsmarktakteure und Stadtgesellschaft geschaffen werden. Der Beteiligungsprozess bestand zum einen aus Workshops mit einem geladenen Akteurs- und Expertenkreis und zum anderen aus öffentlichen Abendveranstaltungen.

In **sechs Akteurs- und Expertenworkshops** diskutierten Vertreter der verschiedenen Wohnungseigentümergruppen, von organisierten Interessenvertretungen, Initiativen, Wissenschaftseinrichtungen, der Stadtratsfraktionen und der Stadtverwaltung folgende Themen:

- Wohnungsmarktsituation und daraus resultierende Themen und Fragestellungen,
 - Auswirkungen unterschiedlicher Szenarien der Einwohnerentwicklung auf den Wohnungsmarkt,
 - Begriffsbestimmungen und Definitionen,
 - Mögliche wohnungspolitische Ziele, Strategien und Instrumente.
- Eingebunden wurden auch die Erfahrungen aus den mitteldeutschen Großstädten Halle und Dresden sowie aus Bremen und Nürnberg, die im Rahmen des durch die Nationale Stadtentwicklungspolitik geförderten Projektes KoopStadt beteiligt wurden.

In **vier öffentlichen Veranstaltungen** mit 70 bis 260 Teilnehmenden wurde diskutiert zu:

- Themen, Ideen und Problemen des Wohnens in der wachsenden Stadt,
- Nachbarschaft und Vielfalt in Leipzig,
- Zukunft einzelner Wohnformen: Wohnen für Familien, Altenfreundliches Wohnen, Wohnen im Eigentum, Kooperative Wohnformen,
- dem Konzeptentwurf.

Im Beteiligungsprozess bauten die Diskussionen mit dem Akteurs- und Expertenkreis und die Diskussionen im Rahmen der öffentlichen Veranstaltungen aufeinander auf und ergänzten sich. Die Inhalte und Themen wurden daher aus dem Beteiligungsprozess heraus entwickelt und in Folge dessen jede Veranstaltung einzeln entsprechend der inhaltlichen Anforderungen und der Zusammensetzung des Teilnehmerkreises konzipiert. Die wesentlichen Ergebnisse des Beteiligungsprozesses lagen dem Stadtrat als Grundlage der Beschlussfassung vor. Die ausführlichen Berichte, Präsentationen und Dokumentationen sind auf den Internetseiten der Stadt Leipzig unter www.leipzig.de/weiterdenken einzusehen. Alle Veranstaltungen wurden durch die den Gesamtprozess begleitende Arbeitsgruppe Wohnen mit Vertreterinnen und Vertreter des Stadtplanungsamts, Sozialamts und Amts für Stadterneuerung und Wohnungsbauförderung in Zusammenarbeit mit der WohnBund-Beratung Dessau konzipiert. Die WohnBund-Beratung Dessau moderierte und dokumentierte die Veranstaltungen. Weitere Ämter der Stadtverwaltung wurden themenbezogen in den Prozess eingebunden.

Aufbauend auf den Diskussionsergebnissen und den Erkenntnissen aus den Akteurs- und Expertenworkshops sowie den öffentlichen Veranstaltungen erarbeiteten die o. g. Ämter den aktuellen Entwurf des Wohnungspolitischen Konzepts.

Die Kosten für den Beteiligungsprozess betrugen rund 90.000 €. Die Finanzierung wurde durch 14 Wohnungsmarktakteure mit insgesamt 50.250 € unterstützt.

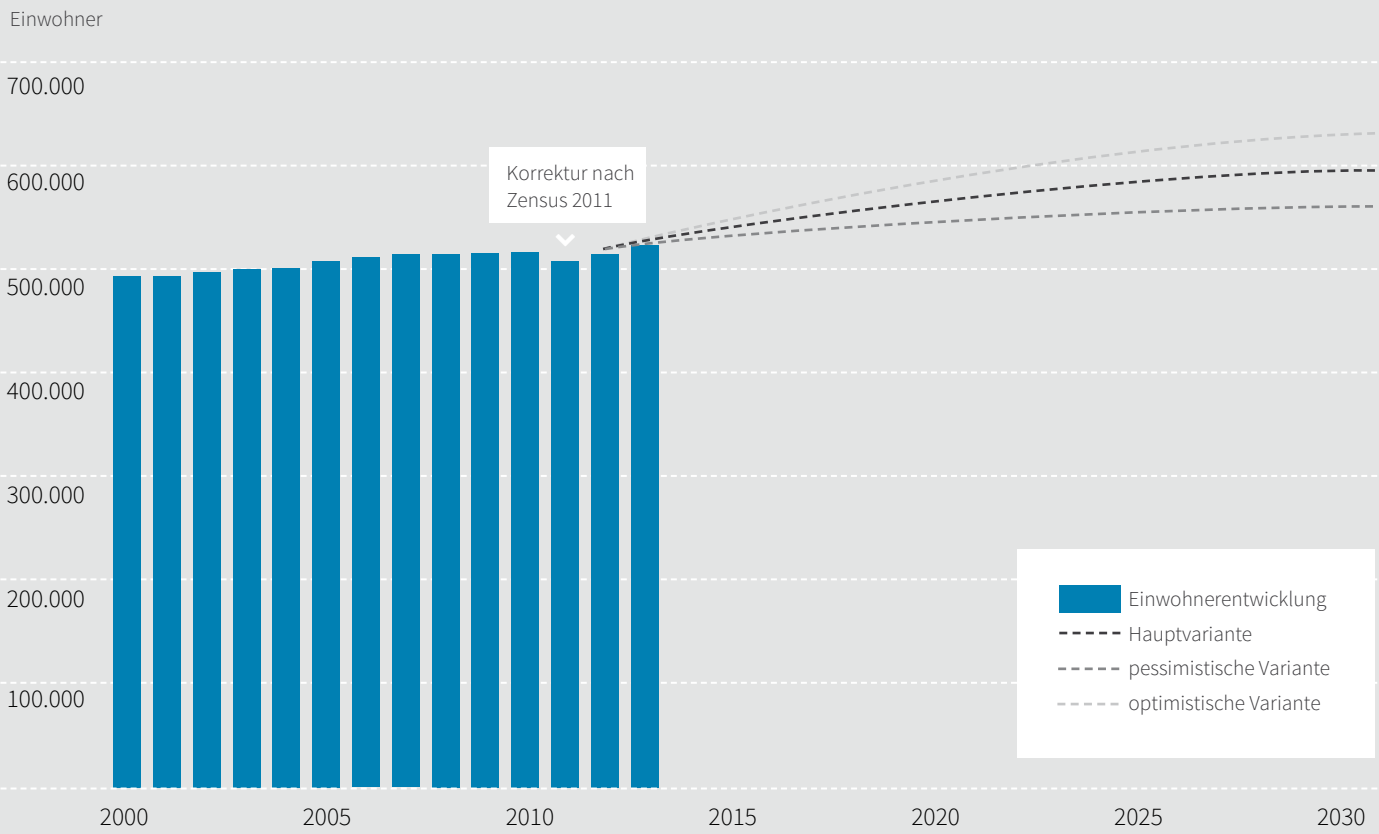
1.3. Szenarien der zukünftigen Entwicklung

Die Einwohnerzahl von Leipzig wird zukünftig weiter steigen und damit auch die Nachfrage auf dem Wohnungsmarkt. Bezüglich der Intensität des zukünftigen Wachstums bestehen jedoch große Unsicherheiten. Keine der bestehenden Prognosen beinhaltet die Größenordnung der aktuellen Leipziger Wanderungsgewinne. Es gibt auch heute noch sehr unterschiedliche Annahmen dazu, ob die Wanderungen auf dem heutigen hohen Niveau bleiben bzw. wie stark sie wieder abnehmen.

Vor diesem Hintergrund wurde für das Wohnungspolitische Konzept nicht eine vorliegende Einwohnerprognose aktualisiert, um konkrete Zahlen zur Leerstandsentwicklung und zu Neubau-

bedarfen zu berechnen. Vielmehr wurden auf Grundlage der drei Varianten der Leipziger Bevölkerungsvorausschätzung 2013 drei mögliche Entwicklungsszenarien bis 2020 beschrieben und mit Experten und Akteuren hinsichtlich ihrer Auswirkungen auf den Wohnungsmarkt diskutiert. Diese Szenarien dienen als Orientierung und zeigen die Risiken eines sehr starken oder eines schwachen Bevölkerungswachstums. Sie helfen, in Verbindung mit der laufenden Wohnungsmarktbeobachtung, aktuelle Entwicklungen gemeinsam zu bewerten sowie den Einsatz wohnungspolitischer Instrumente zu steuern.

EINWOHNERENTWICKLUNG UND BEVÖLKERUNGSVORAUSSCHÄTZUNG



Quelle: Einwohnerentwicklung: Statistisches Landesamt Sachsen, Bevölkerungsvorausschätzung: Amt für Statistik und Wahlen auf Basis des Einwohnerregisters

DREI MÖGLICHE ENTWICKLUNGSSZENARIEN

Die folgenden Szenarien sollen schlaglichtartig Entwicklungstendenzen, Chancen und Risiken in Abhängigkeit von der Stärke des Bevölkerungswachstums verdeutlichen. Dabei ist zu berücksichtigen, dass

- Entwicklungsprozesse und Wirkungszusammenhänge häufig nicht linear, sondern eher in Wellen verlaufen sowie
- teilsräumlich innerhalb der Stadt durchaus zeitgleich unterschiedliche Entwicklungsprozesse ablaufen können.

Geringes Wachstum (untere Prognosevariante)	Mäßiges Wachstum (mittlere Prognosevariante)	Starkes Wachstum (obere Prognosevariante)
HAUSHALTSAZAHLEN Bis 2020 wächst die Zahl der Haushalte gegenüber 2013 um 14.000, danach gibt es nur noch geringe jährliche Zuwächse. Die Zahl der Familienhaushalte, aber auch die der Einpersonenhaushalte nehmen zu. Bei den Seniorenhaushalten erhöht sich der Anteil der Zweipersonenhaushalte, da nun Jahrgänge, die keine kriegsbedingten Lücken mehr aufweisen, in das Seniorenalter übertreten.		
ALTERSSTRUKTURENTWICKLUNG Künftig wächst die Zahl der Kinder und Jugendlichen, die der 35- bis 45-Jährigen, die der 55- bis 65-Jährigen und die der Hochbetagten. Die Zahl der Personen zwischen 65 und 80 Jahre nimmt aufgrund der Geburtenausfälle infolge des 2. Weltkriegs ab. Die Gruppe der 25- bis 35-Jährigen wird aufgrund der Geburtenausfälle der 1990er Jahre deutlich kleiner.		
WOHNUNGSZUWACHS Die aktuell gestiegenen Baufertigstellungen durch Neubau und Umnutzung nehmen wieder ab. Sie konzentrieren sich auf gute Lagen, ausgewählte Segmente und gehobene Qualitäten.		
Bis 2020 wächst die Zahl der Haushalte gegenüber 2013 um 20.000, bis 2025 bei einer Abschwächung der Zuwanderung um weitere 8.000. Die Zahl der Einpersonenhaushalte und die der Familienhaushalte nehmen zu. Bei den Seniorenhaushalten erhöht sich der Anteil der Zweipersonenhaushalte, da nun Jahrgänge, die keine kriegsbedingten Lücken mehr aufweisen, in das Seniorenalter übertreten.	Bis 2020 wächst die Zahl der Haushalte gegenüber 2013 um 28.000, bis 2025 bei einer Abschwächung der Zuwanderung um weitere 14.000. Die Zahl der Einpersonenhaushalte nimmt stark zu. Auch die Zahl der Familienhaushalte wächst. Bei den Seniorenhaushalten erhöht sich der Anteil der Zweipersonenhaushalte, da nun Jahrgänge, die keine kriegsbedingten Lücken mehr aufweisen, in das Seniorenalter übertreten.	Künftig wird die Zahl der Kinder und Jugendlichen, die der 35- bis 45-Jährigen, die der 55- bis 65-Jährigen und die der Hochbetagten wachsen. Die Zahl der Personen zwischen 65 und 80 Jahre nimmt aufgrund der Geburtenausfälle infolge des 2. Weltkriegs ab. Die Gruppe der 25- bis 35-Jährigen bleibt fast stabil, da die Wanderungsgewinne die Geburtenausfälle der 1990er Jahre nahezu kompensieren.
Die Baufertigstellungen durch Neubau und Umnutzung nehmen weiter leicht zu. Wohnungsneubau konzentriert sich auf Lückenschließungen und Brachflächen in Bestandsquartieren.	Die Baufertigstellungen insbesondere durch Neubau, aber auch durch Umnutzung nehmen deutlich zu. Auch komplett neue Wohnungsbaustandorte gewinnen an Attraktivität.	>>>

Geringes Wachstum (untere Prognosevariante)	Mäßiges Wachstum (mittlere Prognosevariante)	Starkes Wachstum (obere Prognosevariante)
€ MIETEN		
Die durchschnittlichen Mieten, aber auch die Spitzenmieten steigen nur leicht an. Es ist jedoch eine weitere Ausdifferenzierung nach Lage und Qualität zu erwarten. Während es stadtweit preisgünstige Wohnungen in ausreichender Menge gibt, wird das Angebot in einzelnen innerstädtischen Stadtteilen sowie bei kleinen Wohnungen knapper.	Sollte die laufende Bestandserweiterung nicht ausreichen, erhöht sich die Wahrscheinlichkeit steigender Mieten in allen Marktsegmenten, welche teilweise stärker ausfallen als die Lebenshaltungskosten. Die Ausdifferenzierung nach Lage und Qualität nimmt zu. Das Angebot an preisgünstigen Wohnungen geht zurück, davon sind zahlreiche innerstädtische Stadtteile besonders betroffen.	Sollte die laufende Bestandserweiterung nicht ausreichen, erhöht sich in Abhängigkeit von vorhandenem marktaktiven Leerstand das Risiko steigender Mieten. Das Angebot an preisgünstigen Wohnungen geht deutlich zurück. Besonders betroffen sind einkommensschwache Haushalte ohne Transfergeld (ALG II, Wohngeld usw.). Das Angebot konzentriert sich zunehmend auf einzelne Segmente und Stadtteile.
BESTANDSINVESTITIONEN		
Die Reaktivierung leerstehender Gebäude wird fortgeführt, bedarf jedoch in schwierigen Lagen der Unterstützung. Darüber hinaus ist die gezielte Qualifizierung des Wohnungsbestandes zur Sicherung der Vermietbarkeit der Bestände notwendig. Die Investitionen sind jedoch auf Grund der Leerstände und niedrigen Mieten für die Wohnungswirtschaft kaum rentabel.	Marktfähige leerstehende Gebäude werden schrittweise komplett reaktiviert. Durch höhere Mieteinnahmen ergeben sich für die Wohnungswirtschaft größere Handlungsspielräume für eine Qualifizierung der Wohnungsbestände.	Marktfähige leerstehende Gebäude werden zügig komplett reaktiviert. Mietsteigerungen ermöglichen einerseits größere Handlungsspielräume für eine Qualifizierung der Wohnungsbestände. Andererseits bleiben in Teilsegmenten notwendige Investitionen aus, weil eine Vermietbarkeit auch ohne Investitionen gegeben ist.
LEERSTAND		
Der Leerstand geht mittelfristig zurück, erreicht aber nicht die Fluktuationsreserve. Längerfristig muss wieder mit einem Anstieg der marktaktiven Leerstände gerechnet werden. Es verbleibt ein größerer Umfang nicht marktfähiger Leerstände in schwierigen Lagen und Segmenten, aus dem auch ein weiterer Abbruchbedarf resultiert.	Der Leerstand sinkt in etwa auf den Umfang einer Fluktuationsreserve. In schwierigen Gebieten wird der marktaktive Leerstand auch längerfristig höher bleiben. Darüber hinaus verbleibt ein geringer Umfang nicht marktfähiger Leerstandsobjekte.	Der Leerstand sinkt sehr schnell. Bei unzureichenden Marktzugängen durch Reaktivierung, Neubau und Umnutzung besteht bereits vor 2020 das Risiko, dass die Quote des marktaktiven Leerstandes unter eine Fluktuationsreserve sinkt.
STADTRÄUMLICHE ENTWICKLUNG		
Die Umzugsmobilität hin zu besseren Qualitäten hält an. Dadurch bleibt die Aufwertung schwieriger Lagen dauerhaft kritisch. Zwar ergeben sich grundsätzlich mehr Spielräume für gemischte Wohnquartiere als in den anderen Szenarien, trotzdem besteht das Risiko weiterer Segregationsprozesse.	Durch den Nachfragezuwachs ergeben sich Chancen sowohl für die Entwicklung bisher schwieriger Lagen als auch für eine städtebaulich gewünschte Lückenschließung in der inneren Stadt. Gleichzeitig steigt das Risiko von Verdrängungsprozessen, Nutzungskonflikten und abnehmenden Freiräumen.	Der steigende Nachfragedruck umfasst fast alle innerstädtischen Stadtteile. Die Nutzungskonflikte zwischen Wohnen, Gewerbe, sozialer Infrastruktur und Freiraum gewinnen an Bedeutung. Es ergeben sich neue Entwicklungschancen für weniger nachgefragte Stadtteile. Das Risiko von Segregation, Verdrängungsprozessen und Suburbanisierung steigt.

SCHLUSSFOLGERUNGEN

Die drei Szenarien sind strukturell ähnlich, aber die Dimension des Wachstums ist unterschiedlich. Entsprechend zeigen sich im Vergleich der drei Szenarien ähnliche Herausforderungen für die Wohnungsmarkt- und Stadtentwicklung in der wachsenden Stadt Leipzig, es gibt aber auch signifikante Unterschiede:

- Unabhängig von den einzelnen Szenarien muss mit einer steigendenZahlältererHaushalteundHaushaltenmitKindernumgegangen werden. Insgesamt ist die Altersstrukturentwicklung von demographischen Wellen geprägt.
- Andere Herausforderungen sind je nach Intensität des Nachfragezuwachses schwächer oder stärker ausgeprägt bzw. konzentrieren sich auf weniger oder mehr Stadtteile. Das betrifft insbesondere die Sicherung eines ausreichenden preisgünstigen Wohnungsbestandes. Betroffen sind aber auch die Spielräume für vielfältigeWohnformen, kooperative Hausprojekte, Selbst-

nutzerinitiativen – all das, was seit einigen Jahren Ausdruck der Vielfalt der Leipziger Stadtgesellschaft ist. Auch Nutzungskonflikte zwischen Bebauung und Freiraum, Wohnen und Gewerbe, sozialer Infrastruktur und anderen Funktionen nehmen mit der Wachstumsintensität zu.

- Andererseits entwickeln sich mit einem hohen Nachfragezuwachs und steigenden Mieterlösen auch neue Potentiale. Dies betrifft nicht nur die Finanzierbarkeit von verbesserter Energieeffizienz von Wohngebäuden. Insbesondere die Rentabilität für Investitionen inschwierigen Lagenwird erhöht. Diesunterstützt die städtebaulichen Ziele zur Revitalisierung der Magistralen ebenso wie Qualitätssicherung in benachteiligten Stadtteilen. Durch mehr Neubau erhöht sich u. a. auch die Zahl barrierefreier Wohnungen, die sich im Bestand nur mit hohem Aufwand schaffen lassen.

WIE VERÄNDERT SICH DIE INTENSITÄT DER AUSWIRKUNGEN BEZOGEN AUF DIE 3 WACHSTUMSPROGNOSEN?



Angesichts der aktuell hohen Zuwanderung – sie liegt derzeit über dem Szenario mit starkem Wachstum – muss sich das Wohnungspolitische Konzept in seiner Fortschreibung an einem mäßigen bis starken längerfristigen Bevölkerungswachstum orientieren. Dabei muss die Strategie sowohl Vorbereitungen treffen, um ggf. auf ein Fortdauern des sehr starken Wachstums zu reagieren, als auch die Risiken einer längerfristig stagnierenden Nachfrage im Blick behalten.

Um Anspannungs- und Entspannungstendenzen auf dem Leipziger Wohnungsmarkt bewerten zu können, bedarf es einer Auswahl relevanter Indikatoren in der laufenden Wohnungsmarktbeobachtung. In einem zu entwickelnden Indikatorenset müssen ihre Wechselwirkungen untersucht und berücksichtigt werden. Zur Messung von Anspannungstendenzen gehören z. B. die Entwicklung von Wohnungsnachfrage, Wohnungsangebot, Leerstand und Mieten, die soweit wie möglich auch teilträumlich betrachtet werden.

2. LEITLINIEN UND STRATEGIEN DER LEIPZIGER WOHNUNGSPOLITIK

Übergeordnete Leitlinie der Leipziger Wohnungspolitik ist es, Leipzig als attraktiven und konkurrenzfähigen Wohnstandort weiterzuentwickeln. Hierbei gilt es unter Wachstumsbedingungen einen Rahmen zu schaffen, damit alle Menschen, die in Leipzig leben, ihren Wünschen, Bedürfnissen sowie materiellen Möglichkeiten entsprechend adäquaten Wohnraum finden können. Auch Freiräume für Lebensformen, die Ausdruck der Vielfalt und Eigeninitiative der Leipziger Stadtgesellschaft sind, sollen dabei erhalten bleiben.

Die übergeordnete Leitlinie wird mit vier Leitlinien, dazugehörigen Strategien sowie Instrumenten und Maßnahmen unteretzt. Die Leitlinien beschreiben **WAS** erreicht werden soll. Die darunter formulierten Strategien legen dar **WIE**, also mit welchen Ansätzen, an die Umsetzung der Leitlinien herangegangen werden soll. Mit der Beschreibung von Instrumenten und Maßnahmen wird dargelegt, **WOMIT** konkret die Umsetzung erfolgen soll.

LEITLINIEN DES WOHNUNGSPOLITISCHEN KONZEPTS

ÜBERGEORDNETE LEITLINIE

LEIPZIG ALS ATTRAKTIVEN UND KONKURRENZFÄHIGEN WOHNSTANDORT WEITERENTWICKELN:

- Adäquater Wohnraum für alle in Leipzig Lebende auch unter Wachstumsbedingungen
- Freiräume für vielfältige Lebensformen als besonderes Merkmal Leipzigs erhalten

LEITLINIE 1

Wohnen in Leipzig – für alle, vielfältig, bezahlbar und wirtschaftlich tragfähig

ANSÄTZE ZUR UMSETZUNG

- Mehr Wohnungen für Leipzig
- Qualitativ vielfältiges Wohnungsangebot schaffen
- Bezahlbare Wohnungen erhalten und schaffen
- Kooperative Wohnformen unterstützen

LEITLINIE 2

Genügend Wohnungen für einkommensschwache Haushalte

ANSÄTZE ZUR UMSETZUNG

- Preisgünstige Wohnungen vor allem im Bestand erhalten und schaffen

LEITLINIE 3

Familien, Senioren und Menschen mit Behinderungen unterstützen

ANSÄTZE ZUR UMSETZUNG

- Familien unterstützen
- Seniorinnen und Senioren unterstützen
- Menschen mit Behinderungen unterstützen

LEITLINIE 4

Wohnungspolitik als Teil integrierter Stadtentwicklung

ANSÄTZE ZUR UMSETZUNG

- Sozial und nutzungsstrukturell gemischte Stadtteile erhalten und entwickeln
- Nachhaltig wachsen
- Energieeffizienz steigern



2.1. LEITLINIE 1

Wohnen in Leipzig – für alle, vielfältig, bezahlbar und wirtschaftlich tragfähig

Für alle Menschen, die in Leipzig leben, soll Wohnraum in ausreichender Menge und Qualität zur Verfügung stehen. Es soll ein vielfältiges Angebot an Wohnraum zur Miete und im Eigentum geben, das den Bedarfen und Anforderungen verschiedener Lebensstilgruppen, Lebensformen und Lebensphasen entspricht. Dafür bedarf es einer kontinuierlichen langfristig

ausgerichteten und sozial verträglichen Bestandsentwicklung sowie einer Erweiterung des Wohnungsangebots entsprechend der Nachfrageentwicklung. Dabei soll Wohnraum in allen Stadtgebieten sowohl für Mieter und Selbstnutzer langfristig bezahlbar als auch für Vermieter wirtschaftlich tragfähig sein.

MEHR WOHNUNGEN FÜR LEIPZIG

Derzeit gibt es in Leipzig keinen Wohnraummangel. Angesichts der stark wachsenden Nachfrage nach Wohnraum muss mittelfristig auch das Wohnungsangebot ausreichend wachsen – trotz des aktuell vorhandenen Leerstands.

Würden wie bisher ca. 1.500 leerstehende Wohnungen durch Sanierung neu an den Markt kommen, bedarf es bei gleichbleibendem Nachfragezuwachs 1.500 bis 2.000 neuer Wohnungen pro Jahr durch Neubau und Umnutzung von Nichtwohngebäuden.

Es ist davon auszugehen, dass ca. 2020 das Aktivierungspotential von leerstehenden Wohnungen ausgeschöpft sein wird. Bei anhaltendem Wachstum wird dann eine Erhöhung der Neubautätigkeit notwendig sein. Um sicher zu stellen, dass auch zukünftig eine ausreichende Menge an Wohnraum zur Verfügung steht, werden im Rahmen des Monitorings mögliche Anspannungstendenzen auf dem Wohnungsmarkt beobachtet und ggf. Strategien und der Einsatz von Instrumenten/Maßnahmen angepasst.

ANSÄTZE ZUR UMSETZUNG

- Priorisierung von Geschosswohnungsbau an infrastrukturell gut erschlossenen Standorten insbesondere im Einzugsbereich des schienengebundenen öffentlichen Nahverkehrs.
- Kurzfristig wirkend: Unterstützung kleinteiliger baulicher Entwicklungen mittels Baugenehmigungsverfahren nach §34 BauGB und Beratung (zum Baugenehmigungsverfahren und inhaltlich zu Baulückenschließung, Reaktivierungen, Umnutzungsprojekten in städtebaulich, wirtschaftlich und sozial vertretbarem Maße).
- Längerfristig wirkend: Strategische Flächenvorsorge/-management (unter Abstimmung mit Bedarfen v. a. für soziale Infrastruktur) sowie Vorbereitung von größeren Bauflächen mittels Bauleitplanung.

Entwicklung größerer Bauflächen –
Bebauungsbeispiel für Baugruppen



Umwandlung ehemaliger Industriegebäude



ANPASSUNGSBEDARF BEI STÄRKEREM ODER SCHWÄCHEREM WACHSTUM

Bei klaren Anzeichen eines angespannten Wohnungsmarktes ist die Baulandbereitstellung über die längerfristig wirkenden Strategien zu intensivieren.

Bei einem Nachfragerückgang ist die Menge erforderlicher Bestandserweiterungen zu überprüfen und Maßnahmen zu entwickeln,

wie Neubauaktivitäten vor allem auf die Schaffung von neuen Qualitäten (z. B. altenfreundlich, behindertengerecht) gelenkt werden können, um Konkurrenzen zum Wohnungsbestand – der einen Anstieg des Leerstands verursachen könnte – soweit wie möglich zu vermeiden.

QUALITATIV VIELFÄLTIGES WOHNUNGSANGEBOT SCHAFFEN

Die Wohnungsnachfrage wird zunehmend vielfältiger. Entsprechend ist eine nachfragegerechte Erweiterung des Wohnungsangebotes mit unterschiedlichen Qualitäten, Preislagen und an stadtstrukturell geeigneten Standorten erforderlich. Vor dem Hintergrund einer effizienten Flächennutzung werden Geschosswohnungsbau an infrastrukturell gut erschlossenen Standorten priorisiert sowie die Planung von wohnflächensparenden Grundrissen unterstützt. Für den gleichzeitigen Erhalt einer Vielfalt an Wohnformen wird daneben auch eine ausreichende Bereithaltung von Flächen für Eigenheime und eigenheimähnliche Wohnformen (z. B. für verdichtete Stadthaustypologien) angestrebt. Trotz aller Not-

wendigkeit, auf Kostendämpfung beim Wohnungsbau zu achten, sollten Aspekte der Baukultur wie städtebauliche, architektonische und Freiraumqualität berücksichtigt werden. Im Hinblick auf die Wohnungsgrößenstruktur des Leipziger Wohnungsbestands und die Nachfrageentwicklung bedarf es derzeit v. a. der Erweiterung um kleine Wohnungen (mit 2 Räumen) sowie große Wohnungen (4 Räume und mehr).

Eine Förderung von Rückbau zur Wohnungsmarktkonsolidierung ist nicht mehr erforderlich. Eine punktuelle Rückbauförderung soll in Verbindung mit der Qualifizierung des Wohnungsbestands im Einzelfall weiterhin möglich sein.

ANSÄTZE ZUR UMSETZUNG

- Beratungsgespräche und Kontakte im Rahmen der Bauleitplanung und dem Baugenehmigungsverfahren nutzen, um Bauherren für diese Anforderungen zu sensibilisieren.
- Einführung der Veräußerung nach Konzept und Prüfung, ob mittels städtebaulicher Verträge eine gleichmäßige Beteiligung der Bauherren an den Infrastrukturkosten sowie bei Vorliegen einer geeigneten Wohnungsbauförderung in Sachsen ein bestimmter Anteil geförderten Wohnungsbaus gesichert werden kann.

Vielfältige Wohnformen in innerstädtischen Gebieten



BEZAHLBARE WOHNUNGEN ERHALTEN UND SCHAFFEN

Das geringe Mietniveau der Vergangenheit – und für einzelne Bestände auch heute noch – ermöglicht(e) zum Teil kein auf Langfristigkeit ausgerichtetes Bewirtschaften. Entsprechend erfolgen derzeit Mietsteigerungen, die jedoch bisher im langjährigen Mittel unterhalb der allgemeinen Teuerungsrate liegen. Dies ergibt für einen großen Teil der Leipziger Haushalte eine verträgliche Gesamtmietbelastung (= Miethöhe im Verhältnis zum Einkommen). Die heutige Relation soll zukünftig nicht deutlich überschritten werden.

den. Die Entwicklung der Gesamt- und Kaltmietbelastung wird im Rahmen der Wohnungsmarktbeobachtung regelmäßig überprüft. Der Erhalt und die Schaffung von bezahlbarem Wohnraum in allen Stadtgebieten soll vor allem im Bestand bei Instandhaltung, Sanierung und Umbau unterstützt werden. Ein besonderer Fokus liegt auf der Unterstützung von bezahlbarem Wohnen für Haushalte mit geringem bis mittlerem Einkommen.

ANSÄTZE ZUR UMSETZUNG

- Ausreichende kommunale Wohnungsbestände und eine behutsame Bestandsentwicklungs- und Sanierungspolitik (gemäß der Eigentümerziele für die LWB).
- Unterstützung genossenschaftlichen Wohnens, kooperativer Wohnformen und gemeinwohlorientierte Eigentumsformen sowie in diesem Rahmen die Bildung von selbstgenutztem Wohneigentum z. B. durch Beratung und Kooperationen.
- Sensibilisierung der Eigentümer für sozialverträgliche Bestands-sanierungen (in bewohnten Wohnungen, auf unterschiedlichen Niveaus) sowie Bestandsreaktivierungen in unterschiedlichen Preislagen. Dazu werden Kooperationen mit allen Wohnungseigentümern angestrebt, die einen Beitrag für den Erhalt und die Schaffung von bezahlbarem Wohnen leisten wollen.
- Gezielte Nutzung integrierter Programme der Stadterneuerung zur Förderung sozialverträglicher Sanierungs- und Baumaßnahmen an Wohngebäuden.
- Bei relevanten kommunalen Entscheidungen sind Auswirkungen auf Mietnebenkosten zu berücksichtigen.
- Unterstützung von Energieeffizienz steigernden baulichen, technischen Maßnahmen und Förderung von verantwortungsvollem Nutzerverhalten z. B. durch Beratung, um den Anstieg der Mietnebenkosten zu dämpfen.
- Bewerbung und ggf. Aufwertung von weniger nachgefragten Gebieten, um den Nachfragedruck in anderen Stadtgebieten zu senken und die nachhaltige Bewirtschaftung der Bestände in weniger fragten Gebieten zu unterstützen.
- Stadt und Wohnungsmarktakeure setzen sich bei Bund und Land dafür ein, dass
 - › kostentreibende bauliche Standards überprüft und ggf. gesenkt werden (z. B. Stellplatzpflicht, differenzierte energetische Standards bei Neubau und Sanierung),
 - › die Wohnungsbauförderung im Freistaat Sachsen so weiterentwickelt wird, dass eine sozialverträgliche Schaffung neuer Qualitäten, wie Altenfreundlichkeit und Energieeffizienz im Bestand, ermöglicht und die soziale Mischung in neuen Wohnquartieren unterstützt wird.



Bezahlbares Wohnen z. B. im 1930er Jahre Siedlungsbau



Bezahlbares Wohnen z. B. in Gründerzeitvierteln

ANPASSUNGSBEDARF BEI STÄRKEREM ODER SCHWÄCHEREM WACHSTUM

Bei klaren Anzeichen eines angespannten Wohnungsmarktes werden die Beantragung der Absenkung der Kappungsgrenze bzw. der Mietpreisbremse sowie der Einsatz von weiteren Instrumenten wie Milieuschutzsatzung, Zweckentfremdungsverbot und vereinfachtes Verfahren für Sanierungssatzungen geprüft.

KOOPERATIVE WOHNFORMEN UNTERSTÜTZEN

Die in den vergangenen beiden Jahrzehnten entstandenen Freiräume für vielfältige Wohn- und Lebensformen geraten bei anhaltenden Wachstumsbedingungen unter Druck. Gleichzeitig steigt die Nachfrage nach kooperativen Wohnformen, die Ausdruck einer Pluralisierung von Lebensstilen sind. Kooperative Wohnformen, die in Form von gemeinschaftlichem, genossenschaftlichem oder individuellem Eigentum organisiert sein können, sind insbesondere für Nachfragegruppen mit großer Eigeninitiative von Interesse

und können zu einer größeren Vielfalt im Wohnungsangebot sowie zur Stärkung des sozialen Zusammenhalts auf Quartiersebene beitragen. Daher sollen kooperative Wohnformen, angesichts steigender Nachfrage bzw. weiter zunehmender Konkurrenz auf dem Wohnungsmarkt, unterstützt werden. Hierbei geht es auch darum, diese Wohnformen für Haushalte mit unteren und mittleren Einkommen weiterhin zugänglich zu machen.



Bezahlbare Mieten durch geringe Grundinvestition und Eigeninitiative der Mieter

ANSÄTZE ZUR UMSETZUNG

- Beratung und Begleitung von Nachfragegruppen sowie Erreichen breiterer Nachfragegruppen durch eine geeignete Kommunikationsstrategie,
- Vernetzung und Kooperation der verschiedenen Akteure in diesem Segment,
- Kooperation mit Wohnungseigentümern,
- Erleichterung des Zugangs zu geeigneten Flächen und Gebäuden sowie zu Finanzierungsmöglichkeiten.

2.2. LEITLINIE 2

Genügend Wohnungen für einkommensschwache Haushalte

Einkommensschwachen Haushalten – wie Empfängerinnen und Empfänger von Grundsicherungsleistungen und Wohn-geld sowie andere Haushalte mit Niedrigeinkommen, die keine Transferleistungen beziehen – soll ausreichender an-gemessener Wohnraum in allen Stadtgebieten zur Verfügung stehen.

PREISGÜNSTIGE WOHNUNGEN VOR ALLEM IM BESTAND ERHALTEN UND SCHAFFEN

Für die ca. 69.000 (22 %) einkommensschwachen Haushalte in Leipzig (Stand Ende 2014) soll in ausreichendem Maße Wohnraum im preisgünstigen Segment zur Verfügung stehen. Das preisgüns-tige Segment wird für Leipzig definiert über die jeweiligen Ange-messenheitsgrenzen der Bedarfe für Unterkunft und Heizung für Grundsicherungsempfängerinnen und -empfänger zuzüglich 10 %. Abhängig von der Haushaltsgröße liegt dieser Wert aktuell zwi-schen 4,96 €/m² und 5,19 €/m² (Nettokaltmiete).

Die Stadt nimmt die Aufgabe der sozialen Wohnraumversorgung von Haushalten, deren Einkommen nicht ausreicht oder die sich am Markt nicht selbst versorgen können, wahr. Für diesen Perso-nenkreis soll der Zugang zum Wohnungsmarkt erleichtert werden.

Dazu gehören auch Wohnungslose und von Wohnungslosig-keit bedrohte Menschen, deren Möglichkeiten zur eigenständigen Wohnraumversorgung sich mit der steigenden Nachfrage nach Wohnraum in Leipzig weiter reduzieren. Die damit einhergehen-den Probleme werden häufig durch finanzielle, gesundheitliche und soziale Schwierigkeiten verstärkt. Da diese Personen über die bestehenden Angebote der Wohnungsnotfallhilfe nicht immer er-reicht werden können, sollen besondere Wohnformen entwickelt und erprobt werden.

Darüber hinaus gilt es, ausreichenden und angemessenen Wohnraum für Asylsuchende und Flüchtlinge möglichst in dezen-traler Unterbringung (Einzelwohnungen) bereit zu stellen (gemäß RBV/1293 und RBV/1826). Vor dem Hintergrund der deutlichen Zu-nahme von Asylsuchenden und Flüchtlingen steigen die hiermit verbundenen Herausforderungen. Da diese Personen überwie-

gend nach der Ankunft in Leipzig von Transferleistungen abhän-gig sind, gehören sie zu den einkommensschwachen Haushalten. Vermieter und Anbieter von Wohnungen sollen für die Bedürfnisse der Wohnraumversorgung dieser speziellen Zielgruppe sensibi-lisiert und aufgeklärt werden, um die Stadt bei der Bereitstellung von Wohnungen zu unterstützen. Zur Flankierung der Vermietung von Wohnungen an Asylsuchende und Flüchtlinge sollen Formen der begleitenden Sozialarbeit zur Unterstützung der Personen im Stadtteil geschaffen werden.

Das allgemeine Ziel, dass die Mietbelastungsquote das heutige Niveau nicht deutlich übersteigen sollte, gilt auch für einkommens-schwache Haushalte, die keine staatliche Unterstützung erhalten. Da ihre Gesamtmietbelastung höher ist als im gesamtstädtischen Durchschnitt, werden entsprechende Daten über einzelne Haus-halts- bzw. Einkommensstypen in die Wohnungsmarktbeobach-tung aufgenommen, um unter Berücksichtigung einer angemes-senen Wohnungsgröße ggf. gezielt Maßnahmen zur Unterstützung entwickeln zu können.

Da preisgünstiger Wohnraum im Neubau unter den sich ver-schärfenden gesetzlichen Rahmenbedingungen (z. B. EnEV), den stark gestiegenen Baukosten und dem aktuellen Leipziger Mietni-veau nur mit hohem Fördermitteleinsatz geschaffen werden kann, soll preisgünstiger Wohnraum vor allem im Bestand erhalten und geschaffen werden. Für den Erhalt einer stabilen sozialen Mischung in der Stadt soll preisgünstiger Wohnraum in allen Stadtgebieten vorhanden sein.

ANSÄTZE ZUR UMSETZUNG

- Preisgünstige Wohnungen sollen durch die LWB, mit einem Anteil, der dem 2-fachen des eigenen Marktanteils entspricht, stadtweit bereit gehalten werden (gemäß der Eigentümerziele für die LWB).
- Zur Unterstützung der Haushalte, die sich nicht allein am Woh-nungsmarkt versorgen können, werden Wohnungen vermittelt. Dazu sollen Kooperationsvereinbarungen und Belegungsbindun-gen/-optionen stadtweit ausgebaut werden.
- Die städtische Sozialarbeit zur Verhinderung und Beseitigung von Wohnungslosigkeit wird fortgeführt und nutzt verstärkt bestehen-de Kontakte zu Wohnungseigentümern.
- Für wohnungslose Haushalte mit gesundheitlichen Schwierigkei-ten sollen unter Nutzung der Erfahrungen anderer Städte beson-dere Wohnformen entwickelt und erprobt werden.
- Mit Blick auf die gemeinsame gesellschaftliche Verantwortung sollen in Kooperation mit Wohnungsmarktakeuren Lösun-gen zum Erhalt und der Schaffung preisgünstigen Wohnraums in allen Stadtgebieten entwickelt werden, die über Kooperationsverein-barungen hinausreichen.
- Bei der Ausgestaltung der Richtwerte für die Angemessenheit der Bedarfe für Unterkunft und Heizung werden die Einflüsse auf den Markt beachtet (z. B. haushaltsgrößendifferenzierte Richtwerte, Bruttokalt- bzw. Bruttowarmmieteneckwert, mietpreissteigern-de Wirkung).
- Sensibilisierung der Eigentümer für sozialverträgliche Bestands-sanierungen/-reaktivierungen und Förderung verantwortungs-vollen Nutzerverhaltens der Mieter (Energieeinsparungspotenzia-le) z. B. durch Energieberatung.
- Bei der nachfragegerechten Bestandsentwicklung soll in Reaktion auf die demographische Entwicklung sich überlagernden An-forderungen wie z. B. preisgünstig und altersfreundlich/familien-freundlich Rechnung getragen werden.
- Erschließung von Möglichkeiten der stadtteilorientierten Migran-tenhilfe zur Unterstützung des Miteinanders in den Stadtteilen, u. a. auch im Umfeld des dezentralen Wohnens für Asylsuchende und Flüchtlinge.
- Stadt und Wohnungsmarktakeure setzen sich bei Bund und Land dafür ein, dass eine Wohnungsbauförderung eingerichtet wird, die
 - › eine Schaffung neuer Qualitäten wie Altersfreundlichkeit und Energieeffizienz auch im preisgünstigen Bestand ermöglicht,
 - › den Erhalt und die Schaffung der sozialen Mischung in neuen und Bestandsquartieren unterstützt. Hierfür sollte die soziale Wohnungsbauförderung erneut mit Belegungsbindungen ver-bunden werden. Dabei geht es nicht um umfangreichen sozialen Wohnungsneubau, da der Subventionsbedarf zu hoch wäre, son-dern um punktuelle Förderung einzelner Qualitäten und/oder Koppelung von geförderten Neubauvorhaben mit Belegungs-bindungen im Bestand (mittelbare Bindungen),
 - › die Schaffung von dezentralem Wohnraum für Asylbewerber und -berechtigte unterstützt.



ANPASSUNGSBEDARF BEI STÄRKEREM ODER SCHWÄCHEREM WACHSTUM

Bei klaren Anzeichen eines angespannten Wohnungsmarktes wird der in den Eigentümerzielen der LWB festgelegte Anteil an preisgünstigen Wohnungen unter Berücksichtigung der wirtschaft-lichen Handlungsfähigkeit gemeinsam von Gesellschaft (LWB) und Gesellschafterin (Stadt) überprüft.

2.3. LEITLINIE 3

Familien, Senioren und Menschen mit Behinderungen besonders unterstützen

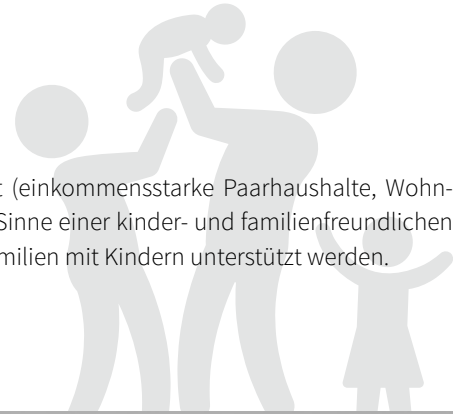
Aufgrund der demographischen Entwicklung einerseits und der sozialen Verantwortung der Stadtgesellschaft andererseits bedürfen einzelne Nachfragegruppen, die spezifische Anforderungen an ihre Wohnungen haben, besonderer Unterstützung. Hierzu zählen Familien, Seniorinnen und Se-

nioren und Menschen mit Behinderungen. Im Sinne einer altersgerechten Gestaltung von Wohnungen und Wohnumfeld sind generationenübergreifende Ansätze erforderlich. Angebote für diese Nachfragegruppen sollen in allen Stadtgebieten vorhanden sein.

FAMILIEN UNTERSTÜTZEN

In der Familienphase entsteht in der Regel der Bedarf einer größeren Wohnung. Mit steigenden Geburtenzahlen wächst die Nachfrage nach diesen größeren Wohnungen insgesamt, v. a. in nachgefragten, innerstädtischen Stadtteilen. Hierbei treten Familienhaushalte jedoch in Konkurrenz zu Haushalten mit höherer

Mietzahlungsfähigkeit (einkommensstarke Paarhaushalte, Wohngemeinschaften). Im Sinne einer kinder- und familienfreundlichen Stadt sollen daher Familien mit Kindern unterstützt werden.



Eigenheimähnliche Wohnformen in innerstädtischen Gebieten



ANSÄTZE ZUR UMSETZUNG

- Attraktivierung aktuell noch nicht nachgefragter Gebiete durch familienorientierte Entwicklung des Wohnungsangebotes und Wohnumfeldes mit begleitender Infrastrukturentwicklung,
- Schaffung von vielfältigen familienfreundlichen Bau- und Wohnformen im Rahmen der Bauleitplanung von Neubaugebieten,
- Unterstützung der Eigentumsbildung von Familien durch ausreichend Angebote an Bauflächen, ggf. flankiert durch Vergabe städtischer Flächen nach Konzept, und über Bauleitplanung sowie durch Beratung zu kooperativen Wohnformen,
- Unterstützung konkreter Wohnprojekte z. B. Mehrgenerationenprojekte z. B. mittels Beratung,
- Stadt und Wohnungsmarktakeure setzen sich bei Bund und Land dafür ein, dass bei der künftigen Wohnungsbauförderung Familienwohnen besondere Berücksichtigung findet.

ANPASSUNGSBEDARF BEI STÄRKEREM ODER SCHWÄCHEREM WACHSTUM

Bei einem stärkeren Einwohnerzuwachs (insbesondere in den Altersgruppen bis 35 Jahre) und einem sich anspannenden Woh-

nungsmarkt, ist zu erwarten, dass die Zahl der Familienhaushalte und der Unterstützungsbedarf weiter wächst.



Spielmöglichkeiten im Wohnumfeld



Junge Bewohner eines Stadthausstandortes



Altenfreundlichkeit im Wohnumfeld

SENIORINNEN UND SENIOREN UNTERSTÜTZEN

Seniorinnen und Senioren sollen so lange wie möglich ihren Haushalt selbstständig führen und in ihrem gewohnten Umfeld wohnen können. Dazu muss ein ausreichendes altenfreundliches und bezahlbares Wohnungsangebot zur Verfügung stehen. Eine barrierefreie Anpassung der Wohnungen nach DIN 18040 wird für einen Teil angestrebt, ist jedoch für den Großteil des Bestandes nicht umsetzbar und auch nicht zwingend erforderlich.

Grundlage für das Handeln ist das gemeinsam mit Seniorenbeirat und Wohnungsmarktakeuren entwickelte „Positionspapier Altenfreundliches Wohnen“. Der Dialog über altenfreundliches Wohnen in Leipzig soll fortgesetzt werden. Hierbei sollen die im Positionspapier enthaltenden Qualitätsmerkmale um weitere Aspekte eines altenfreundlichen Quartiers ergänzt werden. In der Zusammenarbeit mit allen Akteuren sollen weitere Wege zur Erweiterung des altenfreundlichen Wohnungsbestands festgelegt werden.

ANSÄTZE ZUR UMSETZUNG

- Individuelle Anpassung des Wohnungsbestands (Schwerpunkt),
- Neubau sollte grundsätzlich einen altenfreundlichen Standard aufweisen,
- Fortführung der Beratung und Information von Seniorinnen und Senioren und Multiplikatoren,
- Berücksichtigung der Anforderungen von Seniorinnen und Senioren bei Quartiers- und Infrastrukturentwicklung,
- Unterstützung konkreter, z. B. generationsübergreifender Wohnprojekte u. a. durch Beratung,
- Unterstützende Wohnungsbauförderung nutzen und sich bei Bund und Land für eine soziale Abfederung bei der Schaffung altenfreundlicher Wohnungen einsetzen.

MENSCHEN MIT BEHINDERUNGEN UNTERSTÜTZEN

Menschen mit Behinderungen sollen in Leipzig angemessenen und bezahlbaren Wohnraum finden. Entsprechend der konkreten Nachfrage sollen ausreichende Wohnungsangebote geschaffen werden. Das Spektrum des geeigneten Wohnraums umfasst die

eigene Wohnung, Wohngruppen und Wohnheimplätze. Für die gesellschaftliche Integration/Inklusion und nach dem Prinzip „ambulant vor stationär“ soll das Wohnen in der eigenen Wohnung ermöglicht werden.

ANSÄTZE ZUR UMSETZUNG

- Individuelle Anpassung des Wohnungsbestands,
- Neubau sollte einen höheren Anteil barrierefreier Wohnungen nach DIN 18040 bieten als gesetzlich gefordert,
- Beratung von Vermietern und Bauherren,
- Berücksichtigung der Anforderungen von Menschen mit Behinderungen bei Quartiers- und Infrastrukturentwicklung,
- Ausbau der Beratung für Menschen mit Behinderungen,
- Pilot-/Modellprojekte Behinderten-Wohngemeinschaften im Wohnungsbestand für mehr Integration vor allem junger geistig und körperlich behinderter Menschen.



Bewohner des Projekts Wohngemeinschaft Connewitz



Entwurf des Projekts Wohngemeinschaft Connewitz

2.4. LEITLINIE 4

Wohnungspolitik als Teil integrierter Stadtentwicklung

Die Leipziger Wohnungspolitik versteht sich als Teil einer integrierten nachhaltigen Stadtentwicklungspolitik. Dabei ergeben sich einerseits Anforderungen an das Wohnungspolitische Konzept und andererseits Rückkoppelungen, die in die Fachplanungen und das Integrierte Stadtentwicklungs-

konzept einfließen. Schwerpunkte liegen auf sozial- und nutzungsstrukturell gemischten Stadtteilen, einem nachhaltigen Wachstum und Energieeffizienzsteigerung im Wohnungsbestand.

Soziale Mischung im Quartier



Nutzungsmischung im Quartier



SOZIAL UND NUTZUNGSSTRUKTURELL GEMISCHTE STADTTEILE ERHALTEN UND ENTWICKELN

Im Integrierten Stadtentwicklungskonzept (2009) sind die Ziele „Lebensqualität in Leipzig erhalten und verbessern“ sowie „Sicherung der sozialen Stabilität in der Stadt“ formuliert. Wie diese Ziele im Rahmen des Wohnungspolitischen Konzepts durch die Sicherung eines ausgewogenen Wohnungsmarkts und der Reaktion auf demografische Entwicklungen unteretzt werden sollen, ist unter den Leitlinien 1 und 3 beschrieben. Als weiterer Ansatz zur Unter-
setzung der gesamtstädtischen Ziele ist eine nachhaltige Quartiersentwicklung benannt. Diese soll im gesamten Stadtgebiet, sozial, demografisch, ethnisch und nutzungsstrukturell gemischte Stadtteile erhalten und entwickeln und dadurch zum Abbau von

Benachteiligungen und zur Dämpfung von Segregationstendenzen beitragen.

Im Zusammenspiel von Wohnungspolitik und integrierter Stadtteilentwicklung sollen einerseits Gebiete mit Entwicklungsbedarf gezielt bei der Aufwertung unterstützt werden und andererseits eine Angebotsvielfalt in besonders nachgefragten Stadtteilen erhalten bleiben. Strategische Ansätze zur Sicherung einer räumlich ausgewogenen Entwicklung können nur durch aktive Zusammenarbeit zwischen Stadt und Wohnungsmarkakteuren umgesetzt werden.

ANSÄTZE ZUR UMSETZUNG

- Entwicklung von Quartiersstrategien für Gebiete, in denen ein Generationenwechsel ansteht.
- Unterstützung vielfältiger Wohnformen zur Förderung einer möglichst ausgewogenen sozialen Mischung, darunter
 - › kooperative Wohnprojekte, da sich diese durch die häufig vorhandene Verknüpfung von Wohnen, Arbeiten und soziokulturellem Engagement, positiv auf eine Aktivierung und Stabilisierung von Nachbarschaften und somit eine nachhaltige Quartiersentwicklung auswirken,
 - › Wohnformen, die ein familien- und altenfreundliches Wohnen ermöglichen.
- Gezielte Nutzung integrierter Programme der Stadterneuerung zur Stärkung und Weiterentwicklung von sozial- und nutzungsstrukturell gemischten Quartieren u. a. durch Förderung der sozialen Integration, Stärkung der gewerblichen Wirtschaft, beschäftigungsfördernde Maßnahmen und Stärkung von lokalen Kooperationsstrukturen.
- Bewerbung und ggf. Aufwertung von weniger nachgefragten Gebieten, um den Nachfragedruck in anderen Stadtgebieten zu senken und die nachhaltige Bewirtschaftung der Bestände in weniger gefragten Gebieten zu unterstützen.
- Ausgleich verschiedener Raumansprüche (Wohnen, Freiraum, Gewerbe, Infrastruktur, Kultur, Sport) im Rahmen der Bauleitplanung und Unterstützung der Entwicklung Nutzungsgemischter innerstädtischer Neubaugrundstücke. Zum Erhalt einer Nutzungsmischung und vorhandener Bewegungs- und Freiraumqualitäten ist zu prüfen, wo ein Schutz von Gewerbe- und Grünflächen vor der Umwandlung in Wohnen erforderlich ist. Hierbei sind auch mögliche Beeinträchtigungen durch vorhandene Nutzungen zu berücksichtigen, wie z. B. die auf Sportanlagen entstehenden Lärmbelastungen.
- Untersuchung, anhand welcher Merkmale sich feststellen lässt, dass gewünschte Aufwertungsprozesse in sozial unverträgliche Verdrängungsprozesse umschlagen und ggf. entsprechende Anpassung des Monitoringsystems.
- Erschließung von Möglichkeiten der stadtteilorientierten Migrantenhilfe zur Unterstützung des Miteinanders in den Stadtteilen.
- Stadt und Wohnungsmarkakteure setzen sich bei Bund und Land dafür ein, dass eine Wohnungsbauförderung eingerichtet wird, die eine sozialverträgliche Schaffung neuer Qualitäten wie Altenfreundlichkeit und Energieeffizienz im Bestand ermöglicht und die soziale Mischung in neuen Wohnquartieren unterstützt.

ANPASSUNGSBEDARF BEI STÄRKEREM ODER SCHWÄCHEREM WACHSTUM

Bei klaren Anzeichen eines angespannten Wohnungsmarktes bzw. Anzeichen von sozial unverträglichen Verdrängungsprozessen werden der Einsatz weiterer Instrumente wie Milieuschutzsatzung (soziale Erhaltungssatzung), Zweckentfremdungsverbot und vereinfachtes Verfahren für Sanierungssatzungen geprüft.

Bei einem Nachfragerückgang müssen sich Aufwertungsmaßnahmen vorrangig auf Quartiere mit Entwicklungsbedarf konzentrieren, um Entmischungstendenzen entgegen zu wirken.

NACHHALTIG WACHSEN

Der planerische Grundsatz „Innenentwicklung vor Außenentwicklung“, der bereits dem Integrierten Stadtentwicklungskonzept zu Grunde liegt, soll auch mit der Wohnungspolitik verfolgt werden, um ein nachhaltiges Wachstum zu unterstützen.

Diesem Grundsatz zu Folge werden vorrangig Flächenpotentiale im Siedlungsbestand durch Baulückenschließung, Nachverdichtung, Arrondierung und Recycling von Stadtumbauflächen genutzt. Eine nachhaltige Innenentwicklung heißt jedoch auch, vorhandene Qualitäten wie z. B. durch Freiflächen oder andere Nutzungen in den vorhandenen Quartieren zu erhalten bzw. neu zu schaffen und eine Nachverdichtung nicht um jeden Preis durchzuführen. Dabei sollen ökologische Aspekte wie z. B. die Reduzierung

von Luft- und Lärmbelastung, notwendige Anpassungen aufgrund des Klimawandels, der Erhalt von biologischer Vielfalt sowie Ansätze autoarmer Standort-/Quartiersentwicklung berücksichtigt werden.

Neue Wohnstandorte im gesamten Stadtgebiet sollen an infrastrukturell gut erschlossenen Standorten insbesondere im Einzugsbereich des schienengebundenen öffentlichen Nahverkehrs in angemessener Dichte entstehen. Im Interesse eines flächensparenden Bauens wird die Kombination verschiedener Nutzungen angestrebt.

Im Sinne eines nachhaltigen Wachstums sollte der durchschnittliche Wohnflächenverbrauch pro Person nicht weiter steigen.

ANSÄTZE ZUR UMSETZUNG

- Prüfung der Flächeneignung von Neubustandorten entsprechend der Bewertungskriterien des Wohnbauflächenkonzepts (Teilplan Wohnungsbau). Um auf laufende Entwicklungen angemessen reagieren zu können, wird dieses mittelfristig fortgeschrieben.
- Erweiterte Aufgabenstellung für die Bauleitplanung, die den aktuellen Entwicklungen im Sinne der o. g. Grundsätze Rechnung trägt.

- Differenzierte Bebauungsdichten sollen die Balance zwischen effektiver Infrastrukturnutzung und stadtökologischen Belangen gewährleisten. Dazu sind Dichteziele für die einzelnen Stadtbereiche zu entwickeln.
- Prüfung, wo eine Kombination verschiedener Nutzungen in einem Objekt (Wohnen/soziale bzw. Versorgungsinfrastruktur) durch städtebauliche Lösungen sinnvoll möglich und umsetzbar sind.

ENERGIEEFFIZIENZ STEIGERN

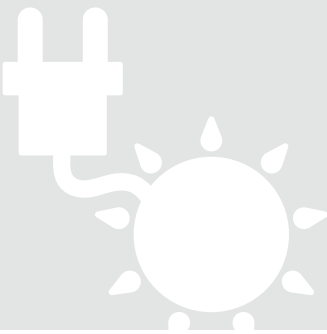
Mit Blick auf die klimatischen Herausforderungen und die dazu für die Stadt formulierten Ziele im Energie- und Klimaschutzprogramm (2014 – 2020) soll zur Senkung des Energieverbrauchs die Energieeffizienz im Wohnungsbestand und Neubau durch gebäude- und quartiersbezogene Maßnahmen unter Berücksichtigung

der Sozialverträglichkeit erhöht werden. Langfristig tragen energieeffizienzsteigernde Maßnahmen bzw. eine Reduzierung des Energieverbrauchs auch zur Senkung der Energiekosten für Mieter und Selbstnutzer bei.

ANSÄTZE ZUR UMSETZUNG

- Erarbeitung und Umsetzung energetischer Quartierskonzepte, die z. B. eine verstärkte Nutzung und den Ausbau von primärenergetisch günstigen Versorgungs- und Infrastrukturlösungen auch unter Integration erneuerbarer Energien auf Block- bzw. Quartiersebene vorsehen,
- Übertragung von Pilotprojekten und best-practice-Beispielen, z. B. sozial angepasste Sanierungskonzepte zur Vermeidung von Verdrängungsprozessen durch energetische Sanierung,
- Erstellung von verbindlichen Energiekonzepten und Solaroptimierung im Rahmen der Bauleitplanung bei Neubauvorhaben,
- Erweiterung der Kompetenzen auf Eigentümer-/Vermieterseite zur Umsetzung von technischen, baulichen Möglichkeiten zur Steigerung der Energieeffizienz durch aufsuchende und aktivierende Beratung möglichst bereits vor Planungsbeginn,

- Erweiterung der Kompetenzen auf Mieter- und Selbstnutzerseite zur Reduzierung des Energieverbrauchs u. a. durch geändertes Nutzerverhalten,
- Gezielte Nutzung integrierter Programme der Stadterneuerung für gebäude- und gebietsbezogene Maßnahmen der Effizienzsteigerung,
- Einfordern verbesserter praxistauglicher Fördermöglichkeiten zur sozialverträglichen Umsetzung von (z. B. niedrighschwelligen) Energieeffizienzmaßnahmen bei Bund und Land.



ANPASSUNGSBEDARF BEI STÄRKEREM ODER SCHWÄCHEREM WACHSTUM

Bei anhaltender Nachfrage sind, in Abwägung mit den in Leipzig vorhandenen Flächenpotenzialen, deren nachhaltiger Entwicklung und anderen städtischen Zielen, neue Formen der regionalen Kooperationen zu prüfen. Dies soll im Rahmen der geplanten Fortschreibung des Regionalplans Westsachsen thematisiert werden.

Bei einem Nachfragerückgang bedarf es einer restriktiveren Flächenbereitstellung, um eine Neuinanspruchnahme von Flächen möglichst zu vermeiden.



Nachverdichtung der inneren Stadt durch Neubebauung von Brachflächen



Warmmietenneutrale energetische Sanierung

2.5. ZIELKONFLIKTE

Bei der Vielzahl an unterschiedlichen Zielstellungen, Aufgaben und Interessen ist es unumgänglich, dass es zu Zielkonflikten kommt. Diese gilt es aufzuzeigen und transparent zu machen. Sie bedürfen im jeweiligen Einzelfall einer Abwägung und Prioritätensetzung bei politischen Entscheidungen durch den Stadtrat. Die im Folgenden aufgeführten Zielkonflikte zeigen wesentliche Aspekte auf, stellen jedoch keine abschließende Aufzählung dar:

- Das Ziel, die Energieeffizienz der Wohngebäude zu steigern, steht häufig im Konflikt mit der Erhaltung bezahlbaren Wohnraums. Hierfür sind kostenintensive Investitionen erforderlich, die durch die Modernisierungumlage die Kaltmieten deutlich erhöhen. Eine warmmietenneutrale energetische Sanierung gelingt bisher nur in Einzelfällen. Der Erfolg ist dabei auch vom spezifischen Nutzerverhalten der Wohnung abhängig.
- Anforderungen der denkmalgerechten Sanierung von Altbaubeständen können sowohl im Konflikt mit Zielen der Energieeffizienz aber auch der Erhaltung bezahlbaren Wohnraums stehen. Eine Lösung des Konfliktes kann jeweils nur im konkreten Einzelfall erfolgen.
- Die angestrebte wirtschaftliche Tragfähigkeit der Mieten kann im Gegensatz zur Leitlinie „Genügend Wohnungen für einkommensschwache Haushalte“ stehen bzw. zu erheblichen finanziellen Mehrbelastungen der Kommune bei der Versorgung von Grundleistungsempfängerinnen und -empfängern führen.

- Bei der Entwicklung von Wohnungsbaustandorten sind Wechselwirkungen mit der wirtschaftlichen Betreibung und Auslastung der verkehrlichen und technischen Infrastruktur zu bewerten. Zugleich sind Wohnflächenbedarfe mit den Flächenbedarfen für Kindertagesstätten und Schulen, Kultur- und Sporteinrichtungen sowie für Grünflächen abzuwägen, welche ihrerseits auch zur Attraktivität eines Wohnstandortes beitragen. Auch die Erhaltung und Entwicklung geeigneter Gewerbestandorte ist zu berücksichtigen.
- Das Ziel der Erhaltung bezahlbaren Wohnraums ist bei allen Entscheidungen in die Abwägung einzubeziehen, die Einfluss auf die Wohnkosten in Leipzig haben. Dies betrifft zum Beispiel Änderungen des Grundsteuerhebesatzes, Entgelte der städtischen Gesellschaften für Fernwärme, Wasserversorgung oder Abwasserentsorgung oder zu leistende Beiträge aus diesen Gesellschaften zur Querfinanzierung anderer Tochtergesellschaften (z. B. zu Gunsten des öffentlichen Nahverkehrs).

3. INSTRUMENTE UND MASSNAHMEN



Zur Entwicklung des Wohnens als soziales und ökonomisches Gut braucht es eine gute Mischung verschiedenster Instrumente und Maßnahmen. Diese können nur im Zusammenspiel die Umsetzung der Leitlinien erwirken. Die nachstehende Abbildung gibt eine Übersicht über die für Leipzig ausgewählten Instrumente und ihrer Zuordnung zu den Leitlinien. Es wird deutlich, dass ein Instrument auch verschiedenen Leitlinien dienen kann.



Übergeordnete Leitlinie – Leipzig als attraktiven und konkurrenzfähigen Wohnstandort weiterentwickeln:

- Adäquater Wohnraum für alle in Leipzig Lebende auch unter Wachstumsbedingungen
- Freiräume für vielfältige Lebensformen als besonderes Merkmal Leipzigs erhalten

LEITLINIE 1

WOHNEN IN LEIPZIG – FÜR ALLE, VIELFÄLTIG, BEZAHLBAR UND WIRTSCHAFTLICH TRAGFÄHIG

ANSÄTZE ZUR UMSETZUNG

- Mehr Wohnungen für Leipzig
- Qualitativ vielfältiges Wohnungsangebot schaffen
- Bezahlbare Wohnungen erhalten und schaffen
- Kooperative Wohnformen unterstützen

LEITLINIE 2

GENÜGEND WOHNUNGEN FÜR EINKOMMENSCHWACHE HAUSHALTE

- Preisgünstige Wohnungen vor allem im Bestand erhalten und schaffen

LEITLINIE 3

FAMILIEN, SENIOREN UND MENSCHEN MIT BEHINDERUNGEN UNTERSTÜTZEN

- Familien unterstützen
- Seniorinnen und Senioren unterstützen
- Menschen mit Behinderungen unterstützen

LEITLINIE 4

WOHNUNGSPOLITIK ALS TEIL INTEGRIERTER STADTENTWICKLUNG

- Sozial und nutzungsstrukturell gemischte Stadtteile erhalten und entwickeln
- Nachhaltig wachsen
- Energieeffizienz steigern

INSTRUMENTE & MASSNAHMEN JE LEITLINE



STADTPLANUNG

- Erweiterte Aufgabenstellung für die Bauleitplanung
- Fortschreibung Wohnbauflächenkonzept
- Prüfung Instrument sozialgerechte Bodennutzung

- Prüfung Instrument sozialgerechte Bodennutzung

- Erweiterte Aufgabenstellung für die Bauleitplanung
- Fortschreibung Wohnbauflächenkonzept
- Prüfung Instrument sozialgerechte Bodennutzung

- Erweiterte Aufgabenstellung für die Bauleitplanung
- Fortschreibung Wohnbauflächenkonzept
- Prüfung Instrument sozialgerechte Bodennutzung



LIEGENSCHAFTSPOLITIK

- Einführung Konzeptvergabe
- Umgang mit kommunalen Wohnungen außer LWB
- Strategischer Flächen- und Gebäudeerwerb

- Umgang mit kommunalen Wohnungen außer LWB

- Einführung Konzeptvergabe

- Einführung Konzeptvergabe
- Strategischer Flächen- und Gebäudeerwerb



SOZIALE WOHNRAUMVERSORGUNG

- Leipziger Wohnungs- und Baugesellschaft mbH (LWB)

- Leipziger Wohnungs- und Baugesellschaft mbH (LWB)
- Kooperationsvereinbarungen
- Bedarfe für Unterkunft und Heizung
- Wohnformen für Wohnungslose

- Leipziger Wohnungs- und Baugesellschaft mbH (LWB)

- Leipziger Wohnungs- und Baugesellschaft mbH (LWB)



BERATUNG & BETREUUNG

- Ausbau und Vernetzung der Energieberatung
- Netzwerk Leipziger Freiheit – Beratung und Projekte bezahlbares Wohnen
- Technisches Bürgerbüro einführen

- Beratung für besondere Bedarfsgruppen
- Angebote stadtteilorientierter Migrantenhilfe
- Ausbau und Vernetzung der Energieberatung
- Technisches Bürgerbüro einführen

- Beratung für besondere Bedarfsgruppen
- Netzwerk Leipziger Freiheit – Beratung und Projekte bezahlbares Wohnen
- Technisches Bürgerbüro einführen

- Ausbau und Vernetzung der Energieberatung
- Angebote stadtteilorientierter Migrantenhilfe
- Netzwerk Leipziger Freiheit – Beratung und Projekte bezahlbares Wohnen
- Mediation im Einzelfall
- Technisches Bürgerbüro einführen



STADTTEIL- & PROJEKTENTWICKLUNG

- Reaktivierung Bestandsgebäude
- Einrichtung Stadtentwicklungsfonds
- Kommunikationsstrategie für weniger nachgefragte Gebiete

- Reaktivierung Bestandsgebäude

- Einrichtung Stadtentwicklungsfonds
- Integrierte Stadtteilentwicklungskonzepte und Energetische Quartierskonzepte
- Kommunikationsstrategie für weniger nachgefragte Gebiete

- Reaktivierung Bestandsgebäude
- Einrichtung Stadtentwicklungsfonds
- Integrierte Stadtteilentwicklungskonzepte und Energetische Quartierskonzepte
- Kommunikationsstrategie für weniger nachgefragte Gebiete



RECHTSGRUNDLAGEN & FÖRDERPROGRAMME

- Anforderungen an eine Wohnungsbauförderung
- Überprüfung kostentreibender Baustandards einfordern
- Integrierte Stadterneuerungsprogramme

- Anforderungen an eine Wohnungsbauförderung

- Anforderungen an eine Wohnungsbauförderung

- Anforderungen an eine Wohnungsbauförderung
- Integrierte Stadterneuerungsprogramme



KONTINUIERLICHE WOHNUNGSMARKTBEOBACHTUNG UND EXPERTENFORUM MIETSPIEGEL



KOOPERATION BEI UMSETZUNG DER LEITLINIEN ALLGEMEIN UND ZU KONKRETEN THEMEN

Die Umsetzung der Instrumente und Maßnahmen erfolgt im Zusammenspiel und in der Gesamtverantwortung aller relevanten Dezernate, Ämter und Akteure. Jene Instrumente und Maßnahmen, die die Fachämter im Rahmen ihrer Handlungsmöglichkeiten und bestehenden Budgets umsteuern können, werden nach Beschluss des Wohnungspolitischen Konzepts umgesetzt. Instrumente und Maßnahmen, die eine grundsätzliche Umsteue-

rung des kommunalen Handelns oder Mehraufwand verursachen, werden dem Stadtrat zum Beschluss vorgelegt. Die dazu geplanten Vorlagen sind i. d. R. im Folgenden aufgeführt. Für alle „Maßnahmen bei stärkerem Wachstum“ wird bei entsprechender Entwicklung grundsätzlich zunächst ein Prüfauftrag ausgelöst. Es besteht kein Automatismus für den Einsatz dieser Maßnahmen.



Baulückenschluss durch Neubau



Nachverdichtungspotenziale nutzen

3.1. STADTPLANUNG

ERWEITERTE AUFGABENSTELLUNG FÜR DIE BAULEITPLANUNG



Bei anhaltend starkem Wachstum muss die Zahl der jährlich neu geschaffenen Wohnungen mittelfristig deutlich erhöht werden. Dazu werden mehr und komplexere Bauleitplanverfahren erforderlich sein, um über die Baulückenpotenziale hinaus größere Neubaustandorte planerisch vorzubereiten. Es erfolgt eine Beobachtung der Baulandentwicklung und -inanspruchnahme, um ggf. Prioritäten zu verändern bzw. Ressourcen anders einzusetzen.

Im Sinne einer nachhaltigen Stadtentwicklung gelten hierbei folgende Grundsätze:

- Neubaustandorte müssen mindestens eine günstige Flächeneignung entsprechend den Bewertungskriterien des Teilplans Wohnungsbau besitzen (RB V-771/11).
- Die Wiedernutzung ehemals bebauter Flächen hat Priorität vor der Neuinanspruchnahme. Im Interesse eines flächensparenden Bauens soll die Kombination verschiedener Nutzungen angestrebt werden, wo sie sinnvoll möglich und umsetzbar ist.

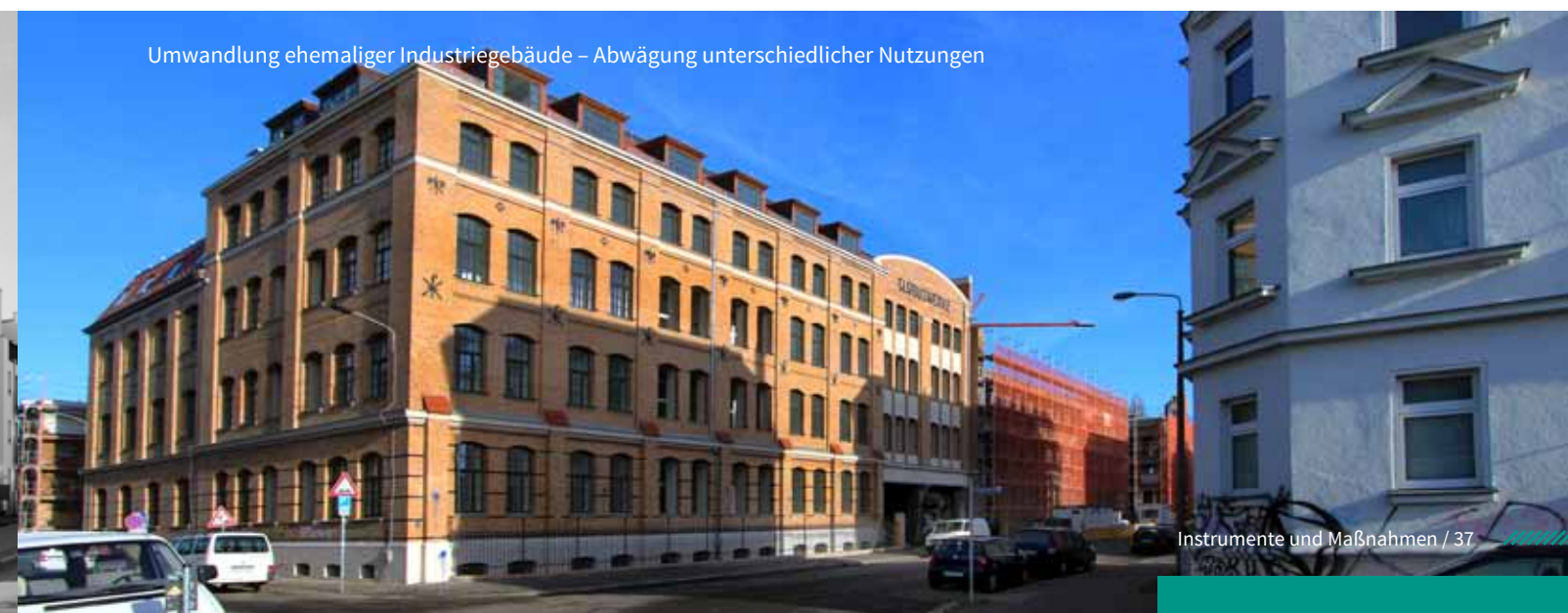
- Im Interesse einer verkehrsvermeidenden Stadtentwicklung und einer wirtschaftlichen Betreibung des öffentlichen Verkehrsnetzes sind für den Geschosswohnungsbau Flächen zu entwickeln, die sich im fußläufigen Einzugsbereich der Haltestellen des schieneengebundenen öffentlichen Nahverkehrs befinden (Straßenbahn: 300 Meter, S-Bahn: 500 Meter).
- Die mögliche städtebauliche Dichte steigt in Abhängigkeit zur Erschließungsqualität (Liniendichte/Taktfrequenz).
- Zur Gewährleistung einer großen Vielfalt an Wohnformen in der Stadt sind alle Neubaustandorte auf einen potenziellen Anteil an Eigenheimen und eigenheimähnlichen Wohnformen zu prüfen.
- Zur Unterstützung besonderer Nachfragegruppen am Leipziger Wohnungsmarkt soll für die neuen Wohngebiete eine Vielfältigkeit hinsichtlich Wohn- und Eigentumsformen sowie Preissegmenten angestrebt werden. Hierfür ist ein besonderer Fokus auf familienfreundliche Angebote, kooperative Wohnformen und barrierefreie Wohnungen zu legen.

WEITERE SCHRITTE ZUR UMSETZUNG:

- Mit dem Wohnungspolitischen Konzept wird eine Priorisierung des Geschosswohnungsbaus an infrastrukturell gut erschlossenen Standorten insbesondere im Einzugsbereich des schieneengebundenen öffentlichen Nahverkehrs beschlossen. Damit werden die im derzeit gültigen Wohnbauflächenkonzept (RB V-771/11 – Teilplan Wohnungsbau) formulierten Einschränkungen bezüglich des Geschosswohnungsbau aufgehoben.
- Bei der Aufstellung und Änderung von Bebauungsplänen sind die veränderten wohnungspolitischen Ziele, insbesondere die o. g. Grundsätze, zu berücksichtigen.



Geschosswohnungsneubau auf innerstädtischen Brachen



Umwandlung ehemaliger Industriegebäude – Abwägung unterschiedlicher Nutzungen

FORTSCHREIBUNG DES WOHNBAUFLÄCHENKONZEPTS (TEILPLAN WOHNUNGSBAU)

Im Teilplan Wohnungsbau (RBV-771/11), dem aktuellen Wohnbauflächenkonzept, erfolgt eine kriterienbasierte Prüfung der Flächeneignung von Wohnbauflächen des Flächennutzungsplans. Daraus leitet sich unter Berücksichtigung eigentums- und verfahrensrechtlicher Kriterien eine Priorisierung für die Flächenentwicklung und Bauleitplanung ab. Der Teilplan fokussiert aktuell auf den Eigenheimbau und unterstützt damit die selbstgenutzte Wohneigentumsbildung.

Derzeit stehen ausreichend Wohnbauflächen und Lückenpotenziale zur Verfügung. Die Szenarien zeigen mittelfristig jedoch den Bedarf einer steigenden Neubautätigkeit, insbesondere bei einem

starken Wachstum und nach Abschluss der Reaktivierung leerstehender Altbaubestände. Um ausreichende Flächenpotenziale vorzuhalten und eine stadtökonomisch günstige und nachhaltige Flächenentwicklung zu sichern, muss der Teilplan Wohnungsbau als Wohnbauflächenkonzept der Stadt Leipzig mittelfristig fortgeschrieben und dabei insbesondere die Kriterien für den Geschosswohnungsbau an aktuelle Anforderungen angepasst werden. Um die Balance zwischen effektiver Infrastrukturauslastung und stadtökologischen Belangen zu gewährleisten, werden in diesem Rahmen Dichteziele für einzelne Stadtbereiche entwickelt.

WEITERE SCHRITTE ZUR UMSETZUNG:

- Die Fortschreibung des Wohnbauflächenkonzepts erfolgt 2017/2018 mit entsprechender Akteursbeteiligung. Vorbereitend erfolgt 2016 eine Ermittlung kleinteiliger Wohnbauflächenpotenziale zur Nachverdichtung.

PRÜFUNG EINES INSTRUMENTS ZUR SOZIALGERECHTEN BODENNUTZUNG

In mehreren deutschen Städten gibt es Grundsatzbeschlüsse, dass bei Neuentwicklung von Flächen ein bestimmter Anteil an preisgünstigem Wohnungsneubau zu erstellen ist. Dies erfolgt meist im Zusammenhang mit vorhandenen Wohnungsbauförderungsmöglichkeiten. In einigen Städten werden zudem Bauherren bei der Neuentwicklung von Flächen an den Folgekosten beteiligt, die für einen – durch die Neuentwicklung erforderlich gewordenen – Ausbau der Infrastruktur entstehen. Die Höhe der Beteiligung errechnet sich nach einem festgesetzten Anteil der Bodenwertstei-

gerung, die durch die Schaffung von Baurecht zu erwarten ist. Die Umsetzung beider Ansätze erfolgt mittels städtebaulicher Verträge im Rahmen von Bauleitplanverfahren.

Die Übertragbarkeit dieses Ansatzes auf Leipzig soll geprüft werden. Anhand der praktischen Erfahrungen anderer Städte soll geklärt werden, wie eine Umsetzung auch ohne geeignete Wohnungsbauförderung des Freistaates Sachsen realisierbar ist und ob in der Leipziger Marktsituation eine ausreichende Steigerung des Bodenwertes in der Regel gegeben ist.

WEITERE SCHRITTE ZUR UMSETZUNG

- Unterstützend zur Prüfung der Übertragbarkeit auf Leipzig wurde im 2. Quartal 2015 eine Stadtwerkstatt durchgeführt. Nach Auswertung der Ergebnisse erarbeitet die Verwaltung einen Verfahrensvorschlag, der bis Ende des 3. Quartals dem Stadtrat vorgelegt wird (Beschluss A-00537/14 vom 10.12.14).

MASSNAHMEN BEI STÄRKEREM WACHSTUM

Bei klaren Anzeichen eines angespannten Wohnungsmarktes werden folgende Maßnahmen zur Unterstützung der Baulandbereitstellung geprüft:

- Aufbau eines teilträumlichen Baulandkatasters** zur Unterstützung der Inanspruchnahme von innerstädtischen Baulücken/Brachflächen,

- Neue Formen der regionalen Kooperationen** in Abwägung mit den in Leipzig vorhandenen Flächenpotenzialen, deren nachhaltiger Entwicklung und anderen städtischen Zielen (z. B. im Rahmen der geplanten Fortschreibung des Regionalplans Westsachsen).

3.2. LIEGENSCHAFTSPOLITIK

EINFÜHRUNG DER KONZEPTVERGABE

Durch die Veräußerung oder Vergabe von Erbbaurecht geeigneter städtischer Grundstücke und Gebäude nach konzeptionellen Kriterien kann in Wohngebieten eine Vielfalt hinsichtlich Wohn- und Eigentumsformen sowie Preissegmenten ermöglicht werden. Dadurch sollen besondere Nachfragegruppen unterstützt

werden und ein Beitrag zum Erhalt bzw. zur Schaffung von sozial- und nutzungsstrukturell gemischten Stadtteilen geleistet werden. In diesem Sinne werden insbesondere die Schaffung von Wohnraum für Familien, Seniorinnen und Senioren, Menschen mit Behinderungen und kooperative Wohnformen unterstützt.

WEITERE SCHRITTE ZUR UMSETZUNG

- Für die Ausschreibung geeigneter städtischer Liegenschaften werden konkrete Kriterien und Verfahrensvorschläge von einem Runden Tisch erarbeitet und dem Stadtrat im 2. Quartal 2016 zum Beschluss vorgelegt (vgl. V/A 567).
- Anhand von 2 bis 4 Beispielen werden 2015/2016 bei der Veräußerung geeigneter Grundstücke und Gebäude die vorgeschlagenen Kriterien und Regularien getestet und anschließend evaluiert.

WOHNUNGSPOLITISCHEN UMGANG MIT KOMMUNALEN WOHNUNGEN AUSSERHALB DER LWB PRÜFEN

Mit den Eigentümerzielen für die Leipziger Wohnungs- und Baugesellschaft mbH (LWB) wird die Bestandsbewirtschaftung der meisten kommunalen Wohnungen im Sinne der wohnungspolitischen und finanziellen Ziele der Stadt gesteuert. Der „Konzern Stadt“, insbesondere die Stadt Leipzig selbst sowie die Saatzucht Plaußig GmbH, verfügt jedoch über ca. 900 Wohnungen, die nicht

von der LWB bewirtschaftet werden. Diese befinden sich zum großen Teil in Ortsteilen, in denen die LWB nicht vertreten ist. Für diese Bestände soll überprüft werden, ob bzw. wie diese die Umsetzung des Wohnungspolitischen Konzepts unterstützen können (siehe auch Beschlüsse DS-131-NF-002-DS-002, VI-A-01297 und A-00738/14).

WEITERE SCHRITTE ZUR UMSETZUNG

- Die kommunalen Wohnungsbestände außerhalb der LWB werden hinsichtlich ihrer wohnungspolitischen Bedeutung bewertet.
- Entwicklung eines Konzepts zur Einbindung der dauerhaft zu haltenden Bestände in eine ganzheitliche wohnungspolitische Steuerung. Dabei ist insbesondere die Zusammenführung bei der LWB unter rechtlichen und wirtschaftlichen Kriterien zu prüfen.
- Analog zum Vorgehen gemäß den Eigentümerzielen für die LWB sind bei Veräußerung wohnungspolitisch nicht erforderlicher, aber bewohnter Bestände mit mehr als 8 Wohneinheiten diese zunächst den Bewohnern zum Kauf anzubieten. Wenn dies nicht erfolgt, sind beim Verkauf soziale Kriterien mit dem Eigentümer ggf. zu vereinbaren.

Nutzung innerstädtischer Brachflächen für Bedarfe einer wachsenden Stadt



In Zeiten steigender Flächennachfrage gilt es punktuell strategische Entwicklungsflächen durch Erwerb zu sichern. Hierbei geht es einerseits um Flächen, die zur Weiterentwicklung der nutzungsgemischten Stadt, z. B. durch die Ansiedlung sozialer Infrastruktur, Gewerbe und Wohnen in räumlicher Nähe, beitragen. Andererseits geht es zur Aktivierung in den Schwerpunkträumen der Stadtentwicklung um den punktuellen Ankauf geeigneter, teilweise im Bestand gefährdeter Gebäude und geeigneter Flächen, deren Vorbereitung und späteren Weiterveräußerung

entsprechend festgelegter Kriterien (mittels Konzeptvergabe) z. B. an Projektträger kooperativer Wohnformen oder Familien. Ziel ist es, Marktnachteile, z. B. durch zeitlichen Mehrbedarf zur Projektentwicklung (u. a. für gemeinschaftliche Entscheidungsprozesse), zu dämpfen. Damit werden Freiräume für vielfältige, bezahlbare Wohn- und Lebensformen erhalten. Die Umsetzung erfolgt unter Einbeziehung bestehender städtischer Gesellschaften.

WEITERE SCHRITTE ZUR UMSETZUNG

- Strategische Entwicklungsflächen sollen gezielt vorgehalten, aber auch schrittweise neu erworben werden. Inhaltliche Priorität haben dabei Flächen für Schulen und Kindertagesstätten sowie für größere gewerbliche Ansiedlungen.
- Punktueller Ankauf von Wohngebäuden und -flächen und Vorbereitung eines Verfahrens für den Wiederverkauf oder die Vergabe von Erbbaurecht nach Konzept unter Einbeziehung bestehender städtischer Gesellschaften.



Bild oben und unten: Wohnungsbestände der LWB



LEIPZIGER WOHNUNGS- UND BAUGESELLSCHAFT MBH (LWB)

Als kommunale Wohnungsgesellschaft mit einem Kernbestand, der dauerhaft mindestens 36.0000 Wohnungen umfasst und derzeit einem Marktanteil von ca. 11 % 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 beschlossenen Eigentümerziele (RBV-990/11 und RBV-1989/14) liegen:

- Wohnraumversorgung einkommensschwacher Haushalte, darunter auf Unterstützung angewiesene Bedarfsgruppen sowie das Angebot eines Sozialmanagements,
- 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,
- Durchführung von Modell- und Kooperationsprojekten im Rahmen der Bestandsentwicklung zur Unterstützung der Umsetzung der wohnungspolitischen Leitlinien.

Im Nachgang zur Beschlussfassung des Wohnungspolitischen Konzeptes ist eine Anpassung der Eigentümerziele der LWB zu prüfen. Bei klaren Anzeichen eines angespannten Wohnungsmarktes wird auch der in den Eigentümerzielen der LWB festgelegte Anteil an preisgünstigen Wohnungen unter Berücksichtigung der wirtschaftlichen Handlungsfähigkeit gemeinsam von Gesellschaft und Gesellschafterin überprüft.

WEITERE SCHRITTE ZUR UMSETZUNG

- Die Eigentümerziele werden konsequent und in verstärkter Zusammenarbeit zwischen dem Unternehmen und der Gesellschafterin (Stadt) umgesetzt.
- Entsprechend der Entwicklung des Wohnungsmarktes werden die Eigentümerziele evaluiert und ggf. angepasst.

KOOPERATIONSVEREINBARUNGEN MIT WOHNUNGSGENOSSENSCHAFTEN UND PRIVATEN MARKTAKTEUREN

Gemeinden können Kooperationsvereinbarungen mit Eigentümern über Angelegenheiten der örtlichen Wohnraumversorgung treffen. Damit kann in Leipzig die Wohnraumversorgung für Haushalte, die sich am Markt nicht mit angemessenem Wohnraum versorgen können, breiter über das Stadtgebiet abgesichert und Segregationstendenzen entgegengewirkt werden.

Da derzeit keine geeigneten Bundes-, Landes- oder kommunalen Förderprogramme zur Verfügung stehen, sind finanzielle Anreize als Grundlage der Vereinbarungen nicht gegeben. Vorteile für die Vermieter sind jedoch eine gesteigerte Außenwirkung für das soziale Engagement des Unternehmens und bei guter sozialer Mischung und sozialem Frieden eine höhere Wohnqualität in den Beständen eines Quartiers.

WEITERE SCHRITTE ZUR UMSETZUNG

- Die Stadt führt Verhandlungen mit Leipziger Wohnungsgenossenschaften und anderen Marktakteuren mit dem Ziel, Kooperationsvereinbarungen zur Unterstützung bei der sozialen Wohnraumversorgung, z. B. zur Schaffung von Belegungsoptionen, stadtweit abzuschließen.

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) erstattet, soweit sie angemessen sind und das eigene Einkommen zur Bedarfsdeckung nicht ausreicht. Da es sich hier um soziale Mindestsicherung handelt, sind die Kommunen bei der Festsetzung der Angemessenheitskriterien an die Vorgaben durch Gesetz und Rechtsprechung gebunden (aktuelle Richtwerte s. DS-00687/14). Die Richtwerte werden jährlich überprüft und bei Erfordernis angepasst. Die Festsetzung ist kein wohnungspolitisches Instrument, hat aber Auswirkungen auf den Wohnungsmarkt.

Bei der Festsetzung sollen insbesondere berücksichtigt werden:

- Vermeidung von Mietpreis erhöhenden Wirkungen,
- Verfügbarkeit von Wohnungen des einfachen Standards (in ausreichender Menge für alle einkommensschwache Gruppen),
- Berücksichtigung aller verschiedenen Anbietergruppen,
- Schaffung und Erhaltung sozial ausgeglichener Bewohnerstrukturen.

WEITERE SCHRITTE ZUR UMSETZUNG

- Bei der regelmäßigen Überprüfung der Richtwerte der angemessenen Unterkunfts- und Heizkosten werden die Auswirkungen auf den Wohnungsmarkt berücksichtigt.

ENTWICKLUNG UND ERPROBUNG BESONDERER WOHNFORMEN FÜR WOHNUNGSLOSE UND VON WOHNUNGSLOSIGKEIT BEDROHTE MENSCHEN

Das Modellvorhaben richtet sich an Wohnungslose und von Wohnungslosigkeit bedrohte Personen, deren Zugangsschwierigkeiten zum Wohnungsmarkt durch besondere soziale und/oder gesundheitliche Schwierigkeiten verstärkt werden. Das sind z. B. psychisch kranke alleinstehende Menschen, die u. a. auf Grund ihrer Erkrankung lange Zeit wohnungslos sind, und Haushalte mit besonderen sozialen Schwierigkeiten. Ziel ist es, vorhandene Strukturen mit

niedrigschwelligen Angeboten zu erweitern, um ein längerfristiges Wohnen zu ermöglichen. Hierbei werden bewusst keine reinen Notunterbringungen angestrebt, sondern vertraglich gesicherte Lösungen (Nutzungs-, Beherbergungs-, Mietvertrag o. ä.) gesucht. Im Rahmen eines Modellprojektes sollen besondere Wohnformen für diese Zielgruppen entwickelt und erprobt werden.

WEITERE SCHRITTE ZUR UMSETZUNG

- Entwicklung und Erprobung eines Modellprojekts als Angebot in freier Trägerschaft in Kooperation mit Vermietern mit Beginn in 2016.
- Einstellung von finanziellen Mitteln im Haushalt der Stadt, bei gleichzeitiger Prüfung, ob eine Inanspruchnahme von Fördermitteln möglich ist.

3.4. BERATUNG UND BETREUUNG

BERATUNG ZU WOHNMÖGLICHKEITEN FÜR BESONDERE BEDARFSGRUPPEN

Das Sozialamt bietet Beratung zu Wohnmöglichkeiten für besondere Bedarfsgruppen an. Dazu zählt die Beratungsstelle Wohnen und Soziales, die Beratung zu baulichen Anpassungsmaßnahmen im bisherigen Wohnraum, zu Eingliederungshilfen für behinderte Menschen anbietet sowie eine Musterausstellung. Die Beratung im Rahmen der Wohnraumversorgung bietet Wohnungssuchenden Informationen zu bedarfsgerechtem Wohnraum und vermittelt entsprechende Angebote. Zur effektiven Nutzung aller vorhandenen Angebote sind die Beratungsinhalte auch mit Beratungsan-

geboten anderer Institutionen – Bauberater des Behindertenverbandes Leipzig e. V., Architektenkammer, Beratungsangebote von Wohnungsgenossenschaften, Seniorenbüros, Handwerkskammer u. a. – vernetzt.



WEITERE SCHRITTE ZUR UMSETZUNG

- Fortsetzung der vorhandenen Beratungsangebote.

AUSBAU UND VERNETZUNG DER ENERGIEBERATUNG INSBESONDERE FÜR EINKOMMENSCHWACHE HAUSHALTE

Einsparungen bei der Haushaltsenergie führen nicht nur zu einem klimapolitisch wünschenswerten geringeren Energieverbrauch, sondern verbessern die finanzielle Situation insbesondere einkommensschwacher Haushalte.

In Leipzig gibt es aktuell zwei aus Bundesmitteln finanzierte Beratungsprojekte, die vermitteln, wie durch verändertes Nutzerverhalten Energieverbrauch und Energiekosten in privaten Haushalten gesenkt werden können: den Stromspar-Check des Caritasverbandes Leipzig e. V. und die Energie-Checks der Verbrau-

cherzentrale Sachsen e. V. Beide Projekte bieten eine kostenfreie Energieberatung für einkommensschwache Haushalte an.

Eine höhere Wirksamkeit der Beratungsangebote durch eine größere Anzahl beratener Haushalte sowie hinsichtlich der Verwertung der Beratungsergebnisse und der Erfolgssicherung wäre möglich und sinnvoll. Vor diesem Hintergrund wurde mit Unterstützung des Projektes koopstadt ein Konzept zu verbesserten Organisations- und Finanzierungsmöglichkeiten und deren Umsetzung erstellt.

WEITERE SCHRITTE ZUR UMSETZUNG

- Die Verwaltung entwickelt aufbauend auf den vorhandenen Erkenntnissen die Konzeption zur Ergänzung und Vernetzung der vorhandenen Energieberatungsprojekte weiter und legt diese dem Stadtrat vor.
- Eine Umsetzung der Konzeption wird bis Ende 2016 angestrebt, ist jedoch davon abhängig, in welchem Umfang die Finanzierung aus Bundesmitteln fortgesetzt werden kann (in Zusammenarbeit mit Arbeitsgruppe Agenda 21 inkl. Caritasverband Leipzig e. V. und Verbraucherzentrale Leipzig, Stadtwerke Leipzig).

ENTWICKLUNG UND ERPROBUNG VON ANGEBOTEN STADTTEILORIENTIERTER MIGRANTENHILFE

Die Zahl der Migrantinnen, Migranten, Asylsuchenden und Flüchtlinge steigt und darunter auch der Anteil von Personen, die noch nicht lange in Deutschland und in der Stadt Leipzig leben. Für die Gestaltung eines friedlichen Miteinanders unterschiedlicher Kulturkreise in den Leipziger Stadtteilen und um die Lebensqualität in der Stadt Leipzig für alle Bewohner/-innen zu sichern und zu erhalten, soll eine stadtteilorientierte Migrantenarbeit aufgebaut werden.

In einem Modellvorhaben sollen neben den vier Beratungsstellen für dezentral wohnende Asylsuchende und Flüchtlinge in einzelnen Quartieren mit besonderem Bedarf zusätzliche Anlaufpunkte für die Beratung von Migrantinnen und Migranten geschaffen werden. Soweit möglich, soll dies in Anlehnung an Funktionen eines vorhandenen Stadtteilmanagements erfolgen. Die Anlaufpunkte übernehmen eine Lotsenfunktion im bestehenden Hilfesystem und stellen zugleich Kontakt zur einheimischen Bevölkerung her.



WEITERE SCHRITTE ZUR UMSETZUNG

- Entwicklung von bedarfsorientierten Angeboten durch freie Träger der Migrantenhilfe in einzelnen Quartieren mit besonderem Bedarf; Beginn im 1. Quartal 2016.

MEDIATION BEI EIGENTÜMER-MIETER-KONFLIKTEN IM EINZELFALL

Aufgrund der zunehmenden Investitionsdynamik im Wohnungsbestand ist in Zukunft verstärkt mit Konfliktfällen zwischen Eigentümern und Mietern zu rechnen. Konfliktpotenzial besteht insbesondere bei umfangreichen Sanierungen von Bestandswohnungen und damit einhergehenden Mieterhöhungen sowie bei der Umwandlung von Mietwohnungen in Eigentumswohnungen. Derzeit gibt es in Leipzig kein etabliertes Verfahren für den Umgang mit Streitigkeiten im Zusammenhang mit baurechtlich relevanten Maßnahmen.

Im Hinblick auf dieses Konfliktpotenzial sollen Standards für den Umgang zwischen den Parteien definiert sowie im Einzelfall eine Mediation angeboten werden. Diese Standards sollen gemeinsam mit Wohnungsunternehmen und Eigentümerverbänden sowie mit Vertretern der Mieterinteressen erarbeitet werden und als freiwillige Selbstverpflichtung der Wohnungsmarktteure wirken.

WEITERE SCHRITTE ZUR UMSETZUNG

- Die Verwaltung prüft, in welchem Rahmen und Umfang eine Mediation bei einzelnen Konfliktfällen angeboten werden kann. In Kooperation mit Wohnungsmarktteuren sollen 2016 Standards für den Umgang zwischen den Parteien erarbeitet werden.

NETZWERK LEIPZIGER FREIHEIT – BERATUNG UND PROJEKTE FÜR BEZAHLBARES WOHNEN

Die Stadt Leipzig wird gemeinsam mit Akteuren aus Zivilgesellschaft und Wohnungs- und Bauwirtschaft ein stadtweites Netzwerk für bezahlbares Wohnen aufbauen. Dieses Netzwerk will die Erfahrung und Kompetenz der Akteure mit innovativen bezahlbaren Wohn- und Bauformen einem breiten Kreis an potentiellen Anbietern und Nachfragern zugänglich machen und mit Baurägern für besonders kostengünstigen Neubau kooperieren. Zu diesen Wohn- und Bauformen zählen die kooperativen Wohnmodelle (kleine Genossenschaften, Mietshäuser-Syndikat, selbst organisierte Wohnprojekte), die Baugruppenmodelle für individuelle und gemeinschaftliche Eigentumsbildung, Eigenleistungsmodelle (Ausbauhäuser, Handwerkerwohnungen), aber auch Mehrgenerationenansätze oder Wohnformen für Menschen mit Behinderungen.

Das Netzwerk Leipziger Freiheit will bestehende Beratungsansätze und Strukturen der Akteure vernetzen und stärken sowie qualifizieren und weiterentwickeln. Die Aufgabenschwerpunkte des Netzwerks sind

- Beratung von Interessenten, Projektgruppen, Klein- und Wohnungseigentümern sowie Mietergemeinschaften,
- Vernetzung und Vermittlung vorhandener Beratungsangebote,
- Weiterentwicklung bestehender Wohnmodelle für breitere Zielgruppen und Unterstützung innovativer Modellprojekte,
- Öffentliche Kommunikation und Werbung für diese Ansätze.

Grundzüge dieses Beratungsansatzes wurden in 3 Pilotquartieren im Rahmen des EFRE-finanzierten Projekts EPOurban entwickelt und erprobt (RBV-908/11). Anträge zur Unterstützung durch Städtebauförderung und europäische Förderprogramme werden derzeit vorbereitet.

WEITERE SCHRITTE ZUR UMSETZUNG

- Die Verwaltung führt die bestehenden Beratungsansätze in den Schwerpunktgebieten der Stadterneuerung fort.
- Die Verwaltung legt dem Stadtrat eine Beschlussvorlage zum Aufbau des Netzwerks Leipziger Freiheit bis Ende 2015 vor. Darin soll auch die Vernetzung mit bestehenden Beratungsangeboten der Verwaltung sowie anderer Institutionen dargestellt werden.



TECHNISCHES BÜRGERBÜRO EINFÜHREN

Für eine Prozessoptimierung im Baugenehmigungsverfahren wird derzeit ein elektronisches Verwaltungsverfahren eingeführt und für Bauherren eine zentrale Anlaufstelle, das „Technische Bürgerbüro“, eingerichtet. Im Technischen Bürgerbüro erhalten Bauherren Informationen zum Thema Bauen, notwendige Formulare

sowie die Möglichkeit der digitalen Antragstellung und Online-Verfahrensauskunft.
Die Einrichtung erfolgt stufenweise im Rahmen des Projekts „Technisches Bürgerbüro“.

WEITERE SCHRITTE ZUR UMSETZUNG

- Abhängig vom Stand der Umsetzung werden weitere Schritte zur Umsetzung formuliert.

3.5 STADTTEIL- UND PROJEKTENTWICKLUNG

EIGENTÜMERAKTIVIERUNG ZUR ENTWICKLUNG VON BESTANDSGEBÄUDEN



Um für die wachsende Wohnungsnachfrage schneller mehr Wohnraum zur Verfügung stellen zu können, ist eine stärkere Reaktivierung von Leerstand erforderlich. Daher sollen Eigentümer von unsanierten und leerstehenden Gebäuden gezielt aufgesucht und aktiviert werden. Dies ist in den Schwerpunktgebieten der Stadtentwicklung Aufgabe der Gebiets- und Magistralenmanagements,

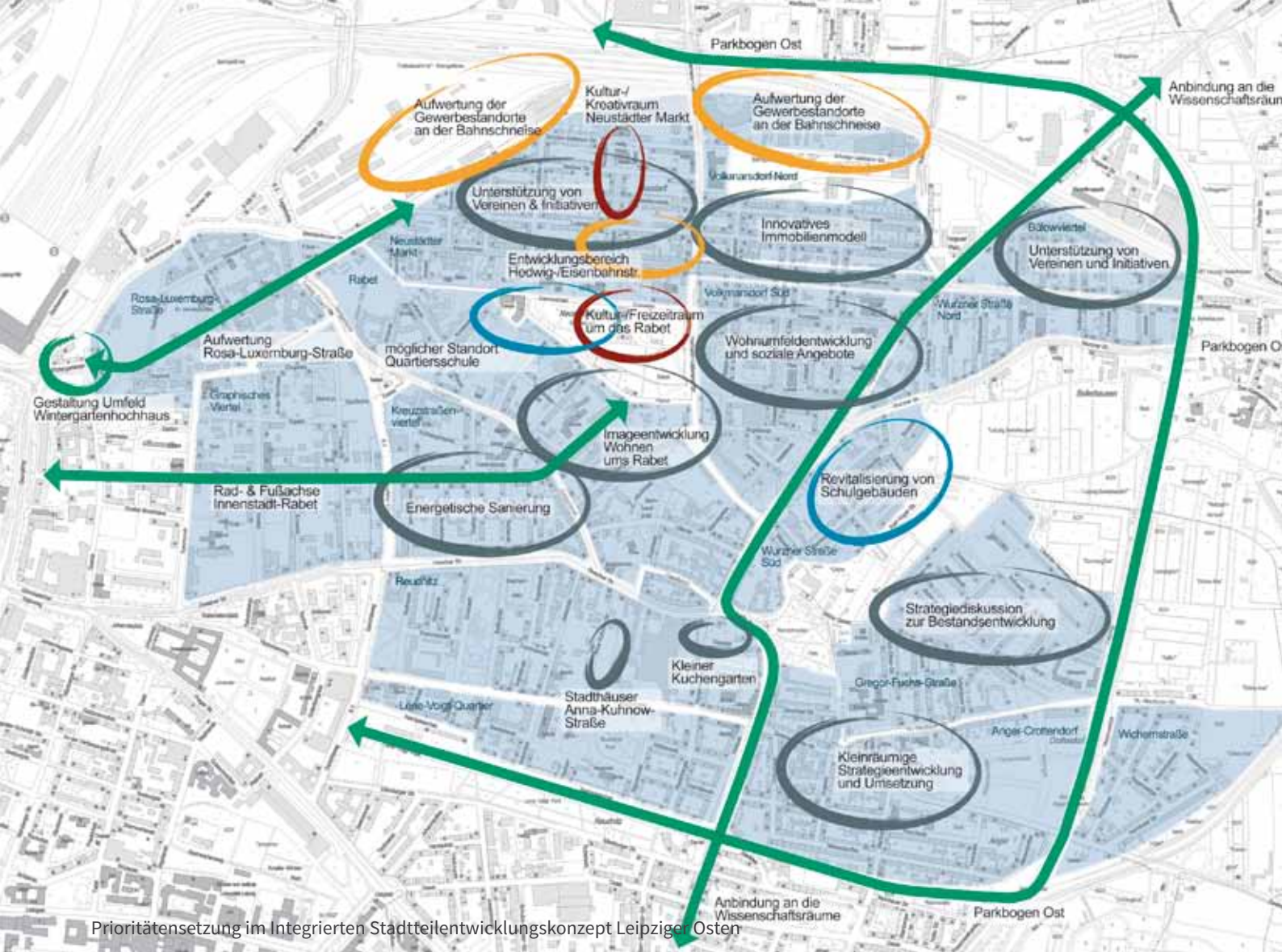
die Eigentümer bei der Reaktivierung und nachhaltigen Sanierung ihrer Bestandsgebäude unterstützen. Darüber hinaus tragen die Angebote des Netzwerks Leipziger Freiheit, die Einrichtung eines Stadtentwicklungsfonds, die konsequente Anwendung rechtlicher Möglichkeiten sowie der punktuelle Ankauf von Gebäuden zur Reaktivierung von Bestandsgebäuden bei.

WEITERE SCHRITTE ZUR UMSETZUNG

- Weiterführung der Arbeit der Gebiets- und Magistralenmanagements in Verknüpfung mit den o. g. Umsetzungsmöglichkeiten.



Reaktivierung unsanierter Altbauten



Prioritätensetzung im Integrierten Stadtteilentwicklungskonzept Leipziger Osten

INTEGRIERTE STADTTEILKONZEPTE UND ENERGETISCHE QUARTIERSKONZEPTE

Aus dem Integrierten Stadtentwicklungskonzept wurden räumliche Handlungsschwerpunkte u. a. für Stadtteile mit besonderem Entwicklungsbedarf abgeleitet, für die vertiefende, integrierte Stadtteilkonzepte erarbeitet wurden. Diese wurden 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. Da sie verschiedene Belange zum Wohnen, Verkehr, Infrastruktur, Soziales, Grün usw. integrieren, leisten die Stadtteilkonzepte daher einen wesentlichen Beitrag zur Unterstützung von

sozial- und nutzungsstrukturell gemischten Stadtteilen.
Daneben gibt es Stadtteilkonzepte mit einem thematischen Schwerpunkt, wie z. B. die energetischen Quartierskonzepte, die auf die Steigerung der Energieeffizienz auf Quartiersebene abzielen.
Im Zuge der Fortschreibung des Integrierten Stadtentwicklungskonzepts 2016/2017 werden die Schwerpunkträume der Stadtentwicklung überprüft und der Bedarf an neuen bzw. der Fortschreibung bestehender Stadtteilkonzepte abgeleitet.

WEITERE SCHRITTE ZUR UMSETZUNG

- Derzeit befindet sich das Integrierte Stadtteilentwicklungskonzept Grünau und das Integrierte Stadtteilentwicklungskonzept Schönefeld in Bearbeitung.

EINRICHTUNG EINES STADTENTWICKLUNGSFONDS

Der Stadtentwicklungsfonds ist eine Finanzierungsalternative für innovative Projekte, die zwar mit besonderen Risiken oder einer niedrigen Kapitalrendite verbunden sind, jedoch einen hohen Nutzen für die Stadtteilentwicklung haben.

Der Stadtentwicklungsfonds kann wohnungspolitisch relevante Projekte, welche zur Schaffung von bezahlbaren und vielfältigen Wohn- und Lebensformen beitragen, finanziell in Form von Darlehen, Bürgschaften oder Beteiligungen unterstützen. So können

WEITERE SCHRITTE ZUR UMSETZUNG

- Der Einsatz der im Haushaltsplan 2016 eingestellten Finanzmittel wird basierend auf den Ergebnissen der CSI-Studie vorbereitet, die Umsetzungsmöglichkeiten zur Einrichtung eines Stadtentwicklungsfonds weiter konkretisiert. Ergebnisse und ggf. auch zwischenzeitlich erforderliche Entscheidungsvorlagen werden dem Stadtrat 2015/2016 vorgelegt.

Marktnachteile, wie z. B. geringere finanzielle Ressourcen und/oder zeitlicher Mehrbedarf zur Projektentwicklung (z. B. für gemeinschaftliche Entscheidungsprozesse) gedämpft werden.

Im Rahmen des thematischen URBACT-Netzwerks „CSI Europe – City Sustainable Investment in Europe“ (RBV-1683/13) wurde mit Unterstützung eines Expertenrats eine Studie zum Aufbau eines Leipziger Stadtentwicklungsfonds erarbeitet.

KOMMUNIKATIONSSTRATEGIEN FÜR WENIGER NACHGEFRAGTE GEBIETE

Zur Unterstützung einer räumlich ausgewogenen Entwicklung in der Stadt können mit Kommunikationsstrategien für bislang weniger nachgefragte Gebiete sowie für Gebiete mit Entwicklungsbedarf Wohngebietsalternativen in der Stadt aufgezeigt werden. Dies kann dazu beitragen, dass einerseits der Nachfrage- und Preisdruck auf besonders nachgefragte Gebiete gedämpft wird und andererseits eine langfristig wirtschaftliche Vermietbarkeit von Wohnungen in weniger gefragten Gebieten sowie in Gebieten mit Entwicklungsbedarf unterstützt wird. Hierbei sind Gebiete gemeint, die entweder weniger hohen Zuzug haben als andere (nicht

WEITERE SCHRITTE ZUR UMSETZUNG

- In den vorhandenen Schwerpunkträumen setzt die Stadt ihre Kommunikationsaktivitäten für die Imageschaffung und -verbesserung in Koppelung mit Aufwertungsmaßnahmen fort. Im Rahmen der Fortschreibung des Integrierten Stadtentwicklungskonzepts 2016/2017 werden die Auswahl der Schwerpunkträume und in diesem Zuge der Einsatz von Kommunikationsstrategien und ggf. flankierende investive Maßnahmen zur Aufwertung für weitere Gebiete geprüft.
- Außerhalb der Fördergebiete kann die Initiative seitens der Wohnungsmarkakteure ergriffen werden. Bei Bedarf ist eine anfängliche moderative Unterstützung durch die Stadt möglich.

AKTUELLE PROJEKTE UND EINZIGARTIGKEITEN IM BÜLOWVIERTEL

Das Ziel im Bülowviertel ist die Aufwertung des Viertels als Wohnstandort, die Verbesserung des Wohnumfeldes, die Wiedernutzbarmachung der noch leer stehenden Gebäude im Viertel und die Profilierung des Standortes auf dem Leipziger Wohnungsmarkt. Um dies zu erreichen muss sich das Viertel von seiner Umgebung und anderen Wohnstandorten in Leipzig abheben und das Besondere im Viertel hervorheben werden.

Grenzflüßiges Wohnen im Bülowviertel
80 m² Gründerzeithaus, Fußbaustufen, Stabparkett und Stück preisgünstig zu vermieten

Quartiersladen im Bülowviertel
In der Eisenbahnstraße 147 gibt es seit Sommer 2010 einen betreuten Quartiersladen als Anlaufstelle für alle Quartiersbelange, als Ort für verschiedene kulturelle und soziale Angebote und Vor-Ort-Vermittlungsbüro.

Ein Spielplatz für das Bülowviertel
Spielplatzbau auf ehemaliger Brachfläche in der Paulinenstraße durch Eigentümer und Anwohner initiiert, gebaut und finanziert. Eröffnung: Frühjahr 2011

Wohnumfeldgestaltung
Entkernung und Ausstattung von Innenhöfen, optische Aufwertung des Eingangsreiches/Vorkehrisses

Eigentum im Bülowviertel
Günstig Eigentum erwerben und gemeinsam individuell das Lebensumfeld gestalten: Ein Haus-Genossenschaft im Bülowviertel, z.B. Paulinenstraße 21/23

Bülowviertel
gemeinsam – individuell
www.buelowviertel-leipzig.de

Eigentümerinitiative zur Aufwertung und Bewerbung eines Quartiers

MASSNAHMEN BEI STÄRKEREM WACHSTUM

Bei klaren Anzeichen eines angespannten Wohnungsmarktes bzw. Anzeichen von sozial unverträglichen Verdrängungsprozessen bzw. wenn die Versorgung der Bevölkerung mit ausreichendem Wohnraum zu angemessenen Bedingungen teilmäßig gefährdet ist, werden unter Berücksichtigung des verhältnismäßig hohen Verwaltungsaufwands folgende Maßnahmen geprüft:

- **Milieuschutzsatzung (Soziale Erhaltungssatzung):** Um den Erhalt der Zusammensetzung der Wohnbevölkerung zu unterstützen, kann eine städtebauliche Milieuschutzsatzung erlassen und dadurch u. a. eine Genehmigungspflicht für Umbauten, Modernisierungen etc. eingeführt sowie Einschränkungen für die Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen festgelegt werden. Als Grundlage für den Erlass einer solchen Satzung ist zu definieren, welche Art der „Zusammensetzung der Wohnbevölkerung“ geschützt werden soll.

- **Zweckentfremdungsverbote:** Mit dem Erlass von Zweckentfremdungsverboten kann vorhandener Wohnraum vor der Umwandlung in Gewerberaum, in Ferienwohnungen und vor Abriss und Leerstand durch eine Genehmigungspflicht geschützt werden. Im Moment ist jedoch in Leipzig zum größten Teil eine Umwandlung von Gewerbe in Wohnraum zu beobachten.
- **Städtebauliche Sanierungsmaßnahmen:** Im Rahmen der Festlegung von Sanierungszielen können über die Definition baulicher Mindest- oder Höchststandards Art und Umfang der zulässigen Modernisierung bzw. Standards für Neubauten begrenzt sowie Modernisierungsmaßnahmen versagt werden, die über den zeitgemäßen Standard hinausgehen. Da in Leipzig die 15 festgelegten Sanierungsgebiete bis 2020 aufgehoben werden sollen, kann dieses Instrument in den bestehenden Sanierungsgebieten nicht angewendet werden. Wenn aufgrund städtebaulicher Missstände erneut eine Sanierungssatzung, ggf. auch im vereinfachten Verfahren, für bestimmte Gebiete festgelegt wird, kann die Anwendung dieses Instrumentariums geprüft werden.

3.6 RECHTSGRUNDLAGEN UND FÖRDERPROGRAMME

ANFORDERUNGEN AN EINE WOHNUNGSBAUFÖRDERUNG

Der Freistaat Sachsen bietet aktuell 3 Wohnungsbauförderprogramme über zinsverbilligte Kredite an: „Wohneigentum (innerstädtisch Wohnen)“, „Energetische Sanierung (Energiespardarlehen)“ und „Mehrgenerationenwohnen“ (beinhaltet u. a. die Förderung von barriere-reduzierenden oder Barrierefreiheit herstellenden Maßnahmen). Daneben gibt es die KfW-Programme „Altersgerecht Umbauen“, „Energieeffizient Bauen“, „Wohneigentumsprogramm“. In Sachsen gibt es derzeit kein soziales Wohnungsbauförderprogramm, welches bei Neubau oder im Bestand die Schaffung von Belegungsrechten beinhaltet sowie Mietobergrenzen festsetzt.

Aus der Perspektive Leipzigs besteht keine Notwendigkeit einer flächenhaften Förderung sozialen Wohnungsneubaus. Es gibt jedoch erheblichen Unterstützungsbedarf für gezielte punktuelle Maßnahmen, die über die aktuellen Programme nicht oder nicht ausreichend abgedeckt sind. Dabei geht es u. a. um:

- Die soziale Abfederung der Kosten, die bei der Schaffung von neuen Qualitäten (z. B. durch energetische Sanierung oder altengerechte Wohnungsanpassungen) entstehen, so dass der geförderte Wohnraum auch nach einer Sanierung für einkommensschwache Haushalte (weiterhin) bezahlbar bleibt.
- Die Unterstützung sozialer Mischung in Bestands- und Neubaugebieten z. B. durch Belegungs- und Mietpreisbindungen. Hierbei

wären aufgrund der aktuellen Bedingungen für Neubau (hohe Baukosten und gesetzliche Anforderungen, vergleichsweise niedriges Mietniveau) auch mittelbare Belegungs- und/oder Mietpreisbindungen denkbar, die die Koppelung von Neubauförderung an eine Bereitstellung von Belegungsbindungen im Bestand ermöglicht.

- Die Förderbedingungen sollten so angepasst werden, dass sie unter Leipziger Marktbedingungen funktionieren. So kann z. B. die Lücke zwischen mietpreisgebundenen Mieteinnahmen geförderter Wohnräume und jenen die in Leipzig frei am Markt für Neubau erhältlich wären, durch die vorhandenen Fördermöglichkeiten nicht kompensiert werden. Über verschiedene Förderkonditionen sollte mit Blick auf einzelne Nachfragegruppen nachgedacht werden: Bei Einzeleigentümern, die ihren Wohnraum selbst nutzen und für altengerechte Bedarfe anpassen wollen, wird ein Darlehen (welches über lange Jahre zurück gezahlt werden müsste) ungern in Anspruch genommen.

Auf verschiedenen Ebenen finden derzeit Gespräche mit dem Freistaat Sachsen zur Ausgestaltung einer künftigen Wohnungsbauförderung sowie zur Vorbereitung konkreter Modellvorhaben statt.



WEITERE SCHRITTE ZUR UMSETZUNG

- Formulierung der Anforderungen an eine neue Wohnungsbauförderung gegenüber dem Freistaat Sachsen (in Zusammenarbeit mit Wohnungsmarktakeuren).
- Entwicklung von Modellvorhaben mit Wohnungsmarktakeuren und Bewerbung um Fördermittel für diese Modellprojekte.

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 wie Aktive Stadt- und Ortsteilzentren, Soziale Stadt, Stadtumbau Ost, Städtebauliche Erneuerung und Städtebaulicher Denkmalschutz. Förderfähig sind u. a. private und öffentliche Bau- und Sanierungsmaßnahmen sowie Maßnahmen zur Verbesserung des Wohnumfeldes – auch vor dem Hintergrund einer altersgerechten Quartiersentwicklung. Darüber hinaus sind andere Bundespro-

gramme sowie Programme der EU zur integrierten Stadtentwicklung wie EFRE-Nachhaltige Stadtentwicklung oder Programme des Europäischen Sozialfonds ESF von Bedeutung.

Die jeweiligen Fördergebiete werden aus den Prioritäten des Integrierten Stadtentwicklungskonzepts (INSEK) abgeleitet. Grundlage für die Verwendung der Fördermittel sind integrierte Fördergebietskonzepte, die unter Beteiligung der lokalen Akteure und der Stadtteilbevölkerung erarbeitet werden (siehe 3.5 Integrierte Stadtteilkonzepte und energetische Quartierskonzepte). Die verschiedenen Stadterneuerungsprogramme sollen weiterhin gezielt und in großem Umfang in Anspruch genommen und kombiniert werden.

WEITERE SCHRITTE ZUR UMSETZUNG

- Die Stadt Leipzig setzt sich gegenüber Land, Bund und EU für eine aus wohnungspolitischer Sicht bedarfsgerechte Ausrichtung künftiger Förderprogramme ein.
- Zur aktivierenden Eigentümerberatung im Rahmen des Netzwerkes Leipziger Freiheit sollen zusätzliche Fördermittel akquiriert werden.
- Für die Gebiete Leipziger Westen und Leipziger Osten werden Förderanträge für das Programm EFRE-Nachhaltige Stadtentwicklung 2014 – 2020 eingereicht. Für die Gebiete Leipziger Westen und Schönefeld werden Fördermittel aus dem Programm Nachhaltige soziale Stadtentwicklung ESF 2014 – 2020 beantragt.
- Das Programm Soziale Stadt wird derzeit durch den Freistaat neu ausgerichtet und voraussichtlich für das Programmjahr 2016 neu ausgeschrieben. Die Stadt Leipzig bereitet unter Berücksichtigung der wohnungspolitischen Ziele entsprechende Förderanträge für Soziale-Stadt-Gebiete in Leipzig vor.



ÜBERPRÜFUNG KOSTENTREIBENDER STANDARDS IM BAU EINFORDERN

Der Baukostenindex ist in Sachsen seit 2010 um 14 % und damit deutlich stärker als die Lebenshaltungskosten (+ 6,7) gestiegen. Eine Ursache dafür sind kostentreibende Standards im Bau, auf die die Stadt Leipzig nur eingeschränkt Einfluss nehmen kann. Im Rahmen des Bündnisses für bezahlbares Wohnen und Bauen, das Bund, Länder, Kommunen und Verbände Mitte 2014 geschlossen haben, ist eine Baukostensenkungskommission eingesetzt worden, die Veränderungsvorschläge erarbeiten soll. Aus Leipziger Sicht sollte angesichts der aktuellen gesetzlichen Rahmenbedingungen geprüft werden, wie z. B. durch einen differenzierten Um-

gang mit den dort definierten Standards, eine warmmietenneutrale Sanierung im Bestand ermöglicht werden kann. Darüber hinaus kann auf Seiten des Freistaates Sachsen durch eine Novellierung der Landesbauordnung auf eine Flexibilisierung der Standards und der kommunal spezifischen Einflussmöglichkeiten hingewirkt werden. Aus Sicht der Stadt sollte die Regelung zur Stellplatzpflicht in der Landesbauordnung durch eine kommunale Satzungsermächtigung ersetzt werden, um eine Reduzierung der Anforderungen in Leipzig zu ermöglichen. Darüber hinaus bedarf es einer Kongruenz der Standards in verschiedenen Bau- und Fördervorschriften.

WEITERE SCHRITTE ZUR UMSETZUNG

- Wohnungswirtschaft und Stadt Leipzig setzen sich bei EU, Bund und Land für eine Überprüfung kostentreibender baulicher Standards ein.
- In den kommunalen Planungsprozessen werden planungsinduzierte Kostenerhöhungen in die Abwägung einbezogen, um Baukosten für Wohnungen nicht unnötig zu verteuern.



Kostenreduzierung bei Sanierungsvorhaben



Kostenreduzierung bei Neubauvorhaben

MASSNAHMEN BEI STÄRKEREM WACHSTUM

Bei klaren Anzeichen eines angespannten Wohnungsmarktes werden folgende Maßnahmen zur Mietpreisregulierung geprüft:

- **Absenkung der Kappungsgrenze:** In Gebieten mit angespanntem Wohnungsmarkt ist es möglich, die gesetzlich festgelegte Begrenzung von Mieterhöhungen für bestehende Mietverträge, die innerhalb von 3 Jahren bis zur ortsüblichen Vergleichsmiete zulässig sind, von 20 % auf 15 % zu reduzieren. Voraussetzung ist eine Verordnung des Landes, die dies für ausgewiesene Gebiete für eine Dauer von 5 Jahren festlegen kann.
- **Mietpreisbremse:** In Gebieten mit angespanntem Wohnungsmarkt, die durch Verordnung des Landes für eine Dauer von 5 Jahren festgelegt werden können, darf beim Abschluss neuer

Mietvertragsverhältnisse die zulässige Miete höchstens auf das Niveau der ortsüblichen Vergleichsmiete zuzüglich 10 % steigen. Von dieser Regelung ausgenommen sind Wohnungen im Neubau sowie umfassend modernisierte Bestandswohnungen.

In stark angespannten Märkten sollen die Absenkung der Kappungsgrenze sowie die Mietpreisbremse dazu dienen, die Dynamik der Mietensteigerung zu drosseln. Diese Maßnahmen schaffen jedoch keinen neuen Wohnraum und ein attestierter angespannter Markt (der Grundlage für die Verordnung ist) kann unter bestimmten Marktvoraussetzungen unerwünschte Investitions- und Entwicklungshemmnisse erzeugen. Vorrang hat, mit anderen Maßnahmen einen angespannten Markt zu verhindern.

3.7 MONITORING

KONTINUIERLICHE WOHNUNGSMARKTBEOBACHTUNG

Im Rahmen des kleinräumigen Monitorings (RB III-423/00) werden die Entwicklungen auf dem Leipziger Wohnungsmarkt (kleinräumig und gesamtstädtisch) beobachtet und im jährlich erscheinenden Monitoringbericht Wohnen transparent dargestellt. Darüber hinaus wird regelmäßig das Erreichen wohnungspolitischer Ziele überprüft. Zugleich soll es im Sinne eines „Frühwarnsystems“ helfen, Anspannungstendenzen auf dem Leipziger Wohnungsmarkt rechtzeitig zu erkennen, um den Einsatz weiterer Maßnahmen zur Umsetzung der wohnungspolitischen Leitlinien zu prüfen. Hierfür werden relevante Indikatoren wie z. B. die Entwicklung von Wohnungsnachfrage, Wohnungsangebot, Leerstand und Mieten, zu einem Indikatorenset zusammengestellt und miteinander verknüpft, um damit den Prozess möglicher Marktanspan-

nung abzubilden. Diese Entwicklungen werden – soweit möglich – auch teilträumlich betrachtet. Gemeinsam mit den Wohnungsmarktakeuren wird regelmäßig auf Basis dieser Erkenntnisse eine Bewertung der Wohnungsmarktlage vorgenommen und Empfehlungen für die weitere Umsetzung des Wohnungspolitischen Konzepts abgeleitet. In diesem Rahmen wird auch über Instrumente und Maßnahmen diskutiert, deren Prüfung im Kap. 2 „unter Anzeichen eines angespannten Wohnungsmarktes“ benannt ist.

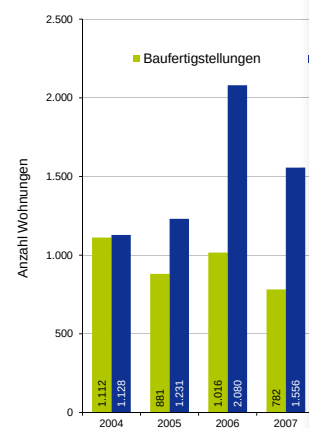
Der alle zwei Jahre erscheinende Mietspiegel und der alle zwei Jahre erscheinende Betriebskostenspiegel tragen zur transparenten Darstellung der Neu- und Wiedervermietungsmieten sowie der Betriebskosten bei.

WEITERE SCHRITTE ZUR UMSETZUNG

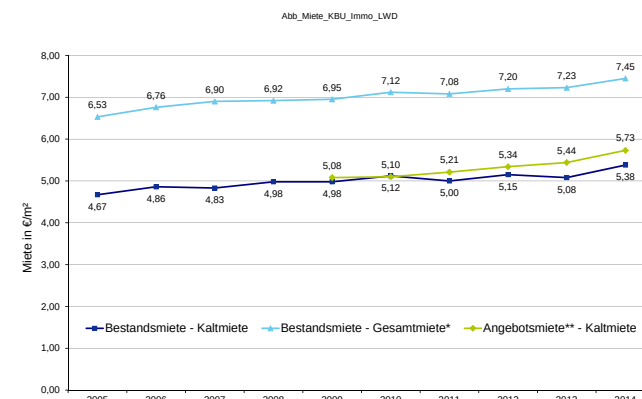
Das vorhandene Monitoringsystem wird kontinuierlich weiterentwickelt, insbesondere durch

- die Entwicklung eines Indikatorensets zur Messung von Anspannungstendenzen (als „Frühwarnsystem“),
- die Anpassung der Indikatoren und Messgrößen bzw. Erweiterung des Indikatorensets zur Überprüfung des Erreichens wohnungspolitischer Leitlinien (z. B. zum Thema altenfreundliche Wohnangebote),
- die Integration von Erkenntnissen aus dem Projekt „Gentrifizierung“ des Deutschen Instituts für Urbanistik (Laufzeit Herbst 2014 bis Anfang 2016),
- ggf. durch Wohnungsmarktakeure mitfinanzierte vertiefende Untersuchungen,
- Prüfung, ob in der geplanten Neufassung der Satzung zur Erstellung des Mietspiegels, eine Verwendung der Daten im Rahmen der Wohnungsmarktbeobachtung ermöglicht werden kann.

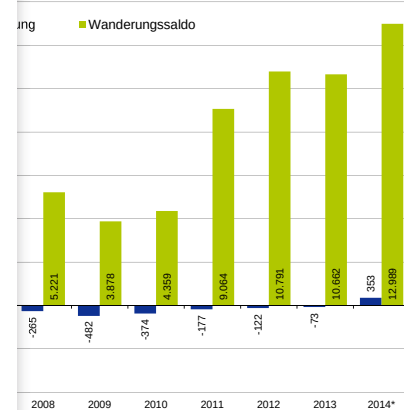
Baufertigstellungen und Wohnungsabgänge in Leipzig 2004 – 2014



Bestandsmiete (Kaltmiete und Gesamtmiete) 2005 – 2014 und Angebotsmiete 2009 – 2014 in €/m²



Bevölkerungsentwicklung der Stadt Leipzig nach Komponenten 2004 – 2014



Akteurs- und Expertenkreis des Wohnungspolitischen Konzepts

EXPERTENFORUM ZU ASPEKTEN DES LEIPZIGER MIETSPIEGELS

Die bisherigen Leipziger Mietspiegel wurden als einfache Mietspiegel veröffentlicht und haben sowohl auf Vermieter- als auch auf Mieterseite breite Anerkennung gefunden. Die Erhebung der Mietspiegeldaten hat eine zunehmende Bedeutung für die Bestimmung der angemessenen Unterkunftskosten für die Haushalte, die auf Grundsicherungsleistungen angewiesen sind. Neben den aktuellen Veränderungen auf dem Leipziger Wohnungsmarkt könnte das Instrument auch durch aktuelle Änderungen des Mietrechts (z. B. zur Mietpreisbremse) zukünftig eine noch größere Relevanz haben.

Um den sich ändernden Bedingungen künftig weiter gerecht zu werden, sollen einzelne Aspekte seiner Erstellung wie Stichproben-

größe und Stichprobenquellen, Darstellung von Lagemerkmalen im Stadtgebiet und Veröffentlichung als einfacher oder qualifizierter Mietspiegel betrachtet werden. Dafür soll ein Forum unter Einbeziehung externer Experten und der Mitglieder des Leipziger Arbeitskreises Mietspiegel durchgeführt werden. Der Arbeitskreis Mietspiegel begleitet den Erstellungsprozess des Leipziger Mietspiegels fachlich; ihm gehören der Leipziger Mieterverein, Haus & Grund Leipzig, Vertreter der Leipziger Wohnungswirtschaft, der Wissenschaft, der Justiz und der Verwaltung an.

WEITERE SCHRITTE ZUR UMSETZUNG

- Durchführung eines Forums zu Aspekten des Leipziger Mietspiegels unter Einbeziehung von Experten und der Mitglieder des Arbeitskreises Mietspiegel in 2016.

3.8 KOOPERATION

KOOPERATION ZUR UMSETZUNG DER WOHNUNGSPOLITISCHEN LEITLINIEN

Aufgrund des im Vergleich zur Vergangenheit geringeren direkten Einflusses der Stadt – beispielsweise durch die geringere Anzahl an kommunalen Wohnungsbeständen, auslaufenden Belegungsrechten und -bindungen zur sozialen Wohnraumversorgung oder fehlende, passgenaue öffentliche Fördermittel – liegt die Aufgabe der Kommune v. a. darin, einen adäquaten Handlungsrahmen zu schaffen, der die Umsetzung der wohnungspolitischen Leitlinien in die Wege leitet und unterstützt. Dies kann sie z. B. über die Ausübung ihrer Planungshoheit, der Auswertung und Veröffentlichung von verfügbaren Daten, über Koordination von und Kooperation mit Akteuren, dem Anwerben von

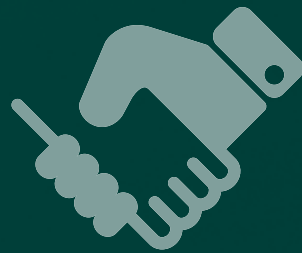
Fördermitteln etc. tun. Die Stadt ist jedoch darauf angewiesen, dass Wohnungsmarktakeure die wohnungspolitischen Zielsetzungen weitestgehend auch für sich annehmen und sich bereit erklären, diese durch ihr Handeln zu finanzieren und umzusetzen.

Für ein gemeinsames Agieren ist daher gegenseitiges Verständnis, Vertrauen und Erfahrungsaustausch und vor allem kontinuierliche Kommunikation erforderlich. Vor diesem Hintergrund soll die breite Akteursbeteiligung, welche im Rahmen des Prozesses zur Fortschreibung des Wohnungspolitischen Konzepts begonnen wurde, fortgesetzt werden.

WEITERE SCHRITTE ZUR UMSETZUNG

- Überprüfung der Marktentwicklungen auf Grundlage des Monitoringberichts sowie Diskussion über Ableitung von Schlussfolgerungen für die weitere Verfolgung der wohnungspolitischen Leitlinien (ca. 1 Workshop im Jahr, gesamter Teilnehmerkreis),
- Vereinbarung von wesentlichen Fragestellungen, die im Rahmen der Zusammenarbeit weiter bearbeitet werden sollen, sowie die Entwicklung von konkreten Kooperationsfeldern wie z. B. ein Bündnis für soziales Wohnen (2 bis 3 mal im Jahr, ggf. kleinerer, themenbezogener Teilnehmerkreis),

- Klärung, wie eine Einbindung der Öffentlichkeit auch im Rahmen der Umsetzung des Wohnungspolitischen Konzepts sinnvoll erfolgen könnte.



KOOPERATION ZU KONKRETEN THEMEN

Um die generelle Kommunikation und Kooperation zu den wohnungspolitischen Leitlinien und deren Umsetzung gezielt mit greifbaren Maßnahmen zu unterstützen, wird eine Kooperation der Stadt mit den Akteuren des Wohnungsmarktes im Rahmen von konkreten Projekten angestrebt. Die kommunalen Unternehmen insbesondere die LWB prüfen in diesem Sinne ihre Möglichkeiten, sich daran zu beteiligen. Thematische Schwerpunkte können sein:

- Kooperationsvereinbarungen für die Versorgung von Haushalten, die sich nicht am Markt mit angemessenem Wohnraum versorgen können,
- Entwicklung weiterer Formen zum Erhalt und Schaffung von preisgünstigen Wohnungen,
- Fortsetzung des Dialogs zum Thema altenfreundliches Wohnen,
- Modellprojekte u. a. zu den Themen kooperative Wohnformen, Mehrgenerationenwohnen, Behinderten-Wohngemeinschaften sowie Energieeffizienz steigernde Maßnahmen in Quartieren,

WEITERE SCHRITTE ZUR UMSETZUNG

- Im Rahmen der Fördermittelverhandlungen mit dem Freistaat werden derzeit Modellprojekte gesucht und sollen pilothaft Lösungen aufzeigen. Hierzu finden Gespräche mit unterschiedlichen Akteuren statt.

- Quartiersstrategien für Gebiete, in denen ein Generationenwechsel ansteht,
- Kommunikationsstrategien für weniger nachgefragte Gebiete,
- Gemeinsame Positionierungen u. a. zur Wohnungsbauförderung oder Prüfung von baulichen Standards,
- Lösungsansätze für sozialverträgliche Bestandssanierungen z. B. bei energetischen Sanierungen oder Anpassung von Wohnungen an aktuelle Anforderungen. Hierbei sollen überlagern- de Anforderungen, z. B. preisgünstig und altenfreundlich, Berücksichtigung finden,
- Gemeinsame Lösungssuche bei Auftreten erheblicher Hindernisse im Rahmen von Baugenehmigungsverfahren insbesondere bei großer Zunahme der Bautätigkeit,
- Erschließung von Möglichkeiten der stadtteilorientierten Sozialarbeit im Umfeld des dezentralen Wohnens für Asylsuchende.

- Bestehende Kontakte und Kooperationen werden fortgeführt und ggf. ausgebaut.
- Der Akteurskreis wird entsprechend den Bedarfen und Interessierten erweitert und ausgebaut.

4. UMSETZUNG UND EVALUIERUNG

Für die Umsetzung des Wohnungspolitischen Konzeptes sind im Haushalt 1 Mio. € mit einem Sperrvermerk eingestellt. Für 200.000 € wird dieser Sperrvermerk aufgehoben, um die Mittel für weitere fachliche Expertise, Prozessbegleitung und Moderation einzusetzen. Dabei geht es insbesondere um folgende Aufgaben:

- Expertisen zur Weiterentwicklung der Wohnungsmarktbeobachtung z. B. zur Entwicklung eines Indikatorensets zur Messung von Anspannungstendenzen, Untersuchung des marktaktiven Leerstands,
- Vorbereitung der Fortschreibung des Wohnbauflächenkonzepts,
- Vorbereitung des baurechtlichen Instrumenteneinsatzes wie z. B. zur Sozialgerechten Bodennutzung,
- Expertisen zur Entwicklung und Erprobung von neuen Finanzinstrumenten wie dem Stadtentwicklungsfonds und ihren Organisationsstrukturen in Verbindung mit Modellvorhaben für bezahlbares Wohnen,
- ggf. Bewertung der kommunalen Wohnungsbestände außerhalb der LWB nach wohnungspolitischen Gesichtspunkten,
- ggf. unterstützende Expertisen zum Thema Konzeptvergabe und zur Entwicklung von Standards zur Mediation von Mieter-Eigentümer-Konflikten.

- Akteurs- und Expertenbeteiligung zur Umsetzung der wohnungspolitischen Leitlinien; hierunter Diskussion zur Einschätzung der Marktentwicklung und Handlungserfordernisse sowie zu einzelnen konkreten Themen, wie z. B. Wohnungsbauförderung, altersfreundliches Wohnen,

- Akteursbeteiligung zur Umsetzung des Beschlusses zur Konzeptvergabe (Aufstellung eines Beteiligungsgremiums und Kriterien der Konzeptvergabe),

- Akteursbeteiligung zur Entwicklung von Standards und Verfahren zur Mediation von Mieter-Eigentümer-Konflikten,

- Kommunikationsmaßnahmen für die Vermittlung der Konzeptinhalte gegenüber der Öffentlichkeit, Akteuren und Investoren/Bauherren.

Die weitere Untersetzung der verbleibenden 800.000 € wird, auch unter Berücksichtigung der Ergebnisse aus dem Beteiligungsverfahren, in einer oder mehreren gesonderten Vorlagen dargestellt.

2017 wird ein Bericht zur Zwischenevaluierung erstellt und ggf. Vorschläge zur Nachsteuerung des Wohnungspolitischen Konzepts entwickelt. Diese Evaluierung wird neben der jährlich geplanten Diskussion über aktuelle Entwicklungen auf dem Wohnungsmarkt im Akteurs- und Expertenkreis vorgestellt und diskutiert. Soweit Änderungen in der Umsetzung bzw. Nachsteuerungen erforderlich sind, wird dem Stadtrat eine entsprechende Vorlage zum Beschluss vorgelegt.

WOHNUNGSPOLITISCHES KONZEPT DER STADT LEIPZIG, FORTSCHREIBUNG 2015
Vorlage: VI-DS-1475-NF-002, beschlossen am 28.10.2015

1. Das Wohnungspolitische Konzept wird beschlossen.

2. Der Oberbürgermeister wird beauftragt, die in Kapitel 3 beschriebenen Instrumente und Maßnahmen umzusetzen. Im Einzelfall sind Vorlagen zu ausgewählten Maßnahmen in den Stadtrat einzubringen, um diese in Begrifflichkeit, Aufwand und Wirkung genauer zu beschreiben.

3. Der Stadtrat verfolgt in der Umsetzung des Wohnungspolitischen Konzepts nur die Variante „starkes Wachstum (obere Prognosevariante)“ und untersetzt diese Variante nach Vorliegen der Bevölkerungsprognose 2016 bis zum Ende des 3. Quartals 2016 entsprechend dieser Prognose. Darauf aufbauend werden Instrumente und Maßnahmen, deren Prüfung bei stärkerem Wachstum bzw. klaren Anzeichen eines angespannten Wohnungsmarktes vorgesehen sind, vertieft und gemeinsam mit Vertreter_innen der Wohnungsmarktakeure, Stadtgesellschaft und Politik diskutiert.

4. Die zukünftige städtische Strategie einer aktiven Liegenschaftspolitik ist darauf auszurichten, dass geeignete Grundstücke gezielt zur Unterstützung von bezahlbarem und selbstbestimmtem Wohnen entwickelt werden.

5. Bei relevanten kommunalen Entscheidungen sind Auswirkungen auf Mietnebenkosten sowie auf die Baukosten zu berücksichtigen.

6. Die Förderung der zusätzlichen Schaffung von selbstgenutztem Wohneigentum wird in das Konzept als ein weiterer Baustein aufgenommen, um einer Verschärfung der Wohnungsmarktsituation entgegenzuwirken.

7. Die aufgebaute Kooperation mit allen Akteursgruppen ist bei der Umsetzung des Wohnungspolitischen Konzeptes fortzusetzen und bezogen auf einzelne Projekte/Themen zu vertiefen. Die Etablierung eines „Bündnisses für Wohnen“ ist unter Berücksichtigung der Erfahrungen anderer Städte zu prüfen.

8. Für das Haushaltsjahr 2016 wird eine überplanmäßige Auszahlung gem. § 79 (1) SächsGemO im PSP-Element 1.100.52.2.0.01
- (Wohnungsbauförderung), Innenauftrag 106452200001, Sachkonto 42711200 in Höhe von 1.000.000,00 € bestätigt. Die Deckung erfolgt aus dem PSP-Element 1.100.51.1.1.08 (Maßnahmen der Stadterneuerung), Innenauftrag 106400005000, Sachkonto 42711200.

9. Der Sperrvermerk für die zur Umsetzung des Wohnungspolitischen Konzepts in 2016 eingestellten Mittel (PSP 1.100.52.2.0.01 Wohnungsbauförderung) wird in Höhe von 200.000 € aufgehoben und entsprechend der Darstellung in Kapitel 4 eingesetzt. Für die verbleibenden 800.000 € ist eine gesonderte Vorlage zur Priorisierung der Maßnahmen 2016 in den Stadtrat einzubringen.

10. Die laufende Wohnungsmarktbeobachtung ist auszubauen und um Indikatoren zur Abbildung möglicher Marktanspannungstendenzen zu ergänzen. Die Ergebnisse werden mit den Wohnungsmarktakeuren diskutiert und hinsichtlich notwendiger Veränderungen von Handlungsschwerpunkten bewertet. Dabei ist darauf hinzuwirken, dass die dafür genutzten Daten von möglichst allen relevanten Wohnungsmarktakeuren anerkannt werden.

11. 2017 ist eine Zwischenevaluierung der Umsetzung des Wohnungspolitischen Konzepts vorzulegen.

12. Die Beschlüsse RB IV-1567/09 vom 22.04.09 (Wohnungspolitisches Konzept und Wohnraumversorgungskonzept der Stadt Leipzig) und RB V-1754/13 vom 19.09.2013 (Leipziger Initiative zur Begrenzung zukünftiger Mieterhöhungen) werden aufgehoben.

13. Der Oberbürgermeister wird beauftragt, sich noch 2015 beim Freistaat Sachsen für eine „Soziale Wohnungsbauförderung“, insbesondere für die Großstädte, einzusetzen.

14. Der Oberbürgermeister wird beauftragt, in Leipzig die Voraussetzungen zu schaffen, um Wohnungsbauförderungsprogramme sofort nach Vorliegen dieser auch umsetzen zu können.

IMPRESSUM

Herausgeber Stadt Leipzig Der Oberbürgermeister Dezernat Stadtentwicklung und Bau	S. 40 unten: Zentrum-Süd – Leipziger Wohnungs- und Baugesellschaft mbH (Grassistr.) S. 43: Stadt Leipzig/Sozialamt S. 44: HausHalten e. V. S. 45: Leipziger Osten – Stadt Leipzig S. 46: Altlindenau – Stadt Leipzig/SPA S. 47: Stadt Leipzig/ASW S. 48: Informationsflyer Bülowviertel e. V. – Stadt Leipzig/ASW/Bülowviertel e. V. S. 50 links: Waldstraßenviertel, Zentrum-Nordwest – Stadt Leipzig/SPA S. 50 rechts: Zentrum-Süd – Stadt Leipzig/SPA S. 52 von links nach rechts: Statistisches Landesamt; Stadt Leipzig/AfSW – Kommunale Bürgerumfrage/Immobilienscout GmbH; Statistisches Landesamt/Stadt Leipzig/AfSW S. 53: Stadt Leipzig/N. A. Petersen S. 54/55: Stadt Leipzig/M. Ehritt
Bearbeitung Stadtplanungsamt	
Verantwortlich Jochem Lunebach, Leiter Stadtplanungsamt	
Texte Stadtplanungsamt – Stefan Heinig, Susanne Kranepuhl, Karolin Pannike Sozialamt – Stefan Adams, Gabriele Jackisch-Tetzel Amt für Stadterneuerung und Wohnungsbauförderung – Ortrud Diemer, Dr. Beate Ginzl	
Redaktion Stadtplanungsamt	Gestaltung Grafik & Webdesign Reichstein
Abbildungen S. 1: M. Klindtworth, Stadt Leipzig, M. Ludwig S. 3: Stadt Leipzig/R. Justen S. 5, 8, 16, 33, 56: Gohlis-Süd, Schleußig/Plagwitz, Zentrum-West, Lindenauer Hafen/Schönau – profiluftbild, Henry Pfeifer S. 7, 11: Stadt Leipzig/SPA S. 15: Planwerk Stadtraum Leipzig – Stadt Leipzig/SPA S. 18 oben: Lindenauer Hafen, Schönau – Augustin-Imkamp Architekten Leipzig S. 18 unten: Kaisergärten, Gohlis-Mitte – Stadt Leipzig/SPA S. 19: Musikviertel, Zentrum-West – Stadt Leipzig/SPA S. 20 unten links: Dunckerviertel, Neulindenau – Stadt Leipzig/SPA S. 20 unten rechts: Neustadt-Neuschönefeld – Stadt Leipzig/SPA S. 21: Volkmarsdorf – HausHalten e. V. S. 24: Shakespearestraße, Zentrum-Süd – M. Klindtworth S. 25 oben: Henriettenpark, Lindenau – Stadt Leipzig/SPA S. 25 unten: Schmutzlerstraße, Gohlis-Süd – M. Ludwig S. 26 oben: Leipziger Wohnungs- und Baugesellschaft mbH S. 26 unten links: Wohngemeinschaft Connewitz – Jörg Müller S. 26 unten rechts: Projektentwurf Wohngemeinschaft Connewitz – PEGARUN Planungen S. 28 oben: Rundgang Probewohnen Bülowviertel, Leipziger Osten – Stadt Leipzig/ASW S. 28 unten: Lindenauer Markt, Altlindenau – Stadt Leipzig/SPA S. 30: Zentrum-West – Stadt Leipzig/SPA S. 31: Kreuzstraßenviertel, Neustadt-Neuschönefeld – A. Kaufmann S. 32: Zentrum Nord – Stadt Leipzig/SPA S. 36: Rosentalerassen, Gohlis-Süd – P. Eichler Fotografie S. 37 oben links: Zentrum-West – Stadt Leipzig/SPA S. 37 oben rechts: Kleinzschocher – Stadt Leipzig/SPA S. 37 unten: ehem. Globuswerke, Plagwitz – Stadt Leipzig/SPA S. 38: Lindenau – Stadt Leipzig/SPA S. 40 oben: Schönefeld – Leipziger Wohnungs- und Baugesellschaft mbH	Druck Hausdruckerei der Stadt Leipzig Auflage 500 Leipzig, Dezember 2015 Das Wohnungspolitische Konzept wurde unterstützt durch: Anhöck & Kellner Massivhaus GmbH Baugenossenschaft Leipzig e. G. DGG Deutsche Gesellschaft für Grundbesitz AG GRK-Holding AG Haus & Grund Leipzig Hildebrand & Jürgens GmbH Leipziger Stadtbau AG Leipziger Wohnungs- und Baugesellschaft mbH Limes Wohnbau GmbH Vereinigte Leipziger Wohnungsgenossenschaft e. G. Victor Immobilien Wohnungsbau-Genossenschaft Kontakt e. G. Wohnungsgenossenschaft Transport e. G. Wohnungsgenossenschaft Unitas e. G.

In der Reihe „Beiträge zur Stadtentwicklung“ sind bisher erschienen (lieferbare Beiträge sind hervorgehoben):

- 1 Workshop City Nord (1991)
- 2 Workshop City Süd (1992)
- 3 Workshop Ostraum Leipzig (1991)
- 4 Workshop Leipzig-Stötteritz (1992)
- 5 Workshop Leipzig-Plagwitz (1992)
- 6 Städtebaulicher Ideenwettbewerb „Wohngebiet Kiebitzmark 2“ (1992)
- 7 Workshop Bayrischer Platz (1992)
- 8 Workshop Leipzig-Probsteida (1993)
- 9 Planungswerkstatt Westraum Leipzig (1992)
- 10 Neue Ideen für die ALTE MESSE (1993)
- 11 Rahmenplanung ALTE MESSE (1993)
- 12 Planungswerkstatt Alte Salzstraße (1996)
- 13 Leipzig als Messe- und Handelsstadt im Laufe der Jahrhunderte (1997)
- 14 Gestaltungskonzept für den öffentlichen Raum der Innenstadt (1997)
- 15 Städtebauliche Entwicklungsmaßnahme Leipzig-West/Kaserne Schöna (1996)
- 16 Stadtentwicklungsplan Wohnbauflächen (1997)
- 17 Kostenreduzierung im innerstädtischen Wohnungsbau (1997)
- 18 Planungsschwerpunkte seit 1990 (1997)
- 19 Museum der bildenden Künste Leipzig, Realisierungswettbewerb (1998)
- 20 Bericht zur Stadtentwicklung Leipzig 1998 (1998)
- 21 Gutachterverfahren zum Wettbewerb „Stadtteilpark Plagwitz“ (1998)
- 22 City-Tunnel Leipzig, Dokumentation der Wettbewerbe für die S-Bahn-Stationen (1998)
- 23 Leitlinien der Stadtsanierung und Stadterneuerung (1998)
- 24 Nahverkehrsplan der Stadt Leipzig (1998)
- 25 Stadtentwicklungsplan Gewerbliche Bauflächen (1999)
- 26 Gutachterverfahren zum Wettbewerb „Wohnen für junge Leute in Leipzig-Connewitz“ (2000)
- 27 Gutachterverfahren Stadtplatz Gohlis und Umfeld (1999)
- 28 Stadtentwicklungsplan Zentren (2000)**
- 29 Studentischer Ideenwettbewerb „Baulücke“ (2000)
- 30 Stadtentwicklungsplan Wohnungsbau und Stadterneuerung, Teilplan Wohnungsbau, Teilplan Stadterneuerung – Stadtteilpässe Nord/Ost/Süd/West (2000)
- 31 „Trautes Heim“ – Eigenheimkonzepte (2001)
- 32 Konzeption für die Entwicklung der Ortsteile Knautkeberg, Knauthain, Hartmannsdorf, Knautnaundorf und Rehbach bis 2010 (2002)**
- 33 3. Leipziger Messeakademie „Blau trifft Grün“ (2002)**
- 34 Stadtentwicklungsplan Wohnungsbau und Stadterneuerung – Teilplan Großsiedlung (2002)**
- 35 Kulturdenkmale der Stadt Leipzig (2002)
- 36 Wohnungspolitisches Konzept der Stadt Leipzig – Neufassung 2002 (2002)**
- 37 Stadthäuser in Leipzig – Standorte für den Neubau von Stadthäusern (2003)
- 38 Konzeptioneller Stadtteilplan Leipziger Osten – Stadt umbauen! (2003)
- 39 Bahnflächen als Potenziale der Stadtentwicklung (2003)
- 40 Stadtentwicklungsplan Verkehr und Öffentlicher Raum (2004)**
- 41 Erschließung des Industriepark Nord Leipzig-Plaußig (2004)
- 42 Bericht zur Stadtentwicklung Leipzig 2004 (2004)
- 43 Stadterneuerung und Stadtumbau in Leipzig gestern – heute – morgen (2005)
- 44 Konzeptioneller Stadtteilplan für den Leipziger Westen – KSP West (2005)
- 45 Die Olympische Idee – Planungen für Olympische Spiele in Leipzig 2012 (2005)**
- 46 Stadtentwicklungsplan Gewerbliche Bauflächen – Fortschreibung 2005 (2005)**
- 47 Gestaltungsfibel für die Siedlung Mariental (2006)**
- 48 Nahverkehrsplan der Stadt Leipzig - Erste Fortschreibung (2007)**
- 49 Stadtentwicklungsplan Zentren 2009 (2009)**
- 50 Leipzig 2020 – Integriertes Stadtentwicklungskonzept (SEKo) (2009)**
- 51 Stadthäuser in Leipzig (2011)**
- 52 KSP West 2009 – Konzeptioneller Stadtteilplan für den Leipziger Westen, Präzisierung und Erweiterung 2009 (2010)**
- 53 Die Leipziger Innenstadt – Planen und Bauen 1990–2010 (2011)**
- 54 Leipzig – Integrierte Stadtentwicklung, 5 Jahre Leipzig-Charta (de/en) (2013)**
- 55 Radverkehrsentwicklungsplan Leipzig 2010–2020 (2015)**
- 56 Stadtentwicklungsplan Verkehr und öffentlicher Raum – Erste Fortschreibung (2015)**
- 57 10 Jahre Bund-Länder-Programm: Stadtumbau Ost in Leipzig, Bilanz und künftige Herausforderungen (2015)**

Die Beiträge zur Stadtentwicklung sind – teils gegen Gebühr – beim Stadtplanungsamt der Stadt Leipzig (Neues Rathaus, Zi. 498) erhältlich. Bestellungen sind möglich. Versand erfolgt gegen Berechnung der Portokosten. Postanschrift: Stadt Leipzig, Stadtplanungsamt, 04092 Leipzig, Tel.: 0341 123-4948, Fax: 0341 123-4840, E-Mail: stadtplanungsamt@leipzig.de, Internet: <http://www.leipzig.de/bauen-und-wohnen/buergerbeteiligung-und-planinformation/publikationen/>