

Wohnungspolitisches Konzept der Stadt Leipzig, Fortschreibung 2015

(Stand: 28.10.15)

Gliederung

Einführung	3
1. Grundlagen	5
1.1 Wesentliche Merkmale des Leipziger Wohnungsmarktes	5
1.2 Einbeziehung von Öffentlichkeit und Fachöffentlichkeit	8
1.3 Szenarien der zukünftigen Entwicklung	10
2. Leitlinien und Strategien der Leipziger Wohnungspolitik	14
2.1 Leitlinie 1: Wohnen in Leipzig – für alle, vielfältig, bezahlbar und wirtschaftlich tragfähig	15
2.2 Leitlinie 2: Genügend Wohnungen für einkommensschwache Haushalte	18
2.3 Leitlinie 3: Familien, Senioren und Menschen mit Behinderungen besonders unterstützen	20
2.4 Leitlinie 4: Wohnungspolitik als Teil integrierter Stadtentwicklung	22
2.5 Zielkonflikte	25
3. Instrumente und Maßnahmen	26
3.1 Stadtplanung	27
3.2 Liegenschaftspolitik	29
3.3 Soziale Wohnraumversorgung	30
3.4 Beratung und Betreuung	32
3.5 Stadtteil- und Projektentwicklung	34
3.6 Rechtsgrundlagen und Förderprogramme	37
3.7 Monitoring	39
3.8 Kooperation	40
4. Umsetzung und Evaluierung	43

Anhang

- A: Positionen aus dem Beteiligungsprozess
- B: Teilnehmerkreis Akteurs- und Expertenworkshops
- C: Dokumentation des Beteiligungsprozesses
- D: Merkmale des Leipziger Wohnungsmarktes
- E: Begriffsbestimmungen und Definitionen

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 – Wohnungsmarktakteure, 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 Wohnungsangebot 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.

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 Wohnungsmarktakteure und Stadtgesellschaft und ist Grundlage für die weitere Kooperation. Hierbei möchte die Stadt mit *allen* Wohnungsmarktakteuren, 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:

- Wohnen in Leipzig – für alle, vielfältig, bezahlbar und wirtschaftlich tragfähig
- Genügend Wohnungen für einkommensschwache Haushalte
- Familien, Senioren und Menschen mit Behinderungen besonders unterstützen
- 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. Eine ausführliche Erörterung der Inhalte dieses Kapitels befindet sich im Anhang (Teil A).

Entwicklung der Nachfrage	Aktuelle Tendenz *
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 bis 12.500 Einwohner ↗
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 ↗
Dies und auch 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 ↗
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 Jahre ↘
Dabei bestehen stadträumlich große Unterschiede. Die Spanne vom jüngsten Ortsteil Lindenau bis zum ältesten Ortsteil Grünau-Ost reicht von	35 Jahre bis 55 Jahre
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	↗
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	↗
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	
Zudem werden leerstehende Altbauten durch umfassende Sanierungen reaktiviert. Die Zahl jährlich reaktivierter Wohnungen beträgt	ca. 1.500 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	↘
Davon betragen marktaktiver und nicht marktaktiver Leerstand	jeweils ca. 50 %	

Entwicklung der Mieten

Die Nettokaltmiete im Bestand (kommunale Bürgerumfrage) ist seit 2009 um etwa 8 % gestiegen und betrug 2014 im Mittel (Median)	5,38 €/m ²	↗
Nachdem sich in den Vorjahren die Gesamtmiete aufgrund der stärker steigenden Wohnnebenkosten stärker verteuerte als die Kaltmiete, hat sich die Entwicklung von Kalt- und Gesamtmiete angeglichen. So stieg die Gesamtmiete im Bestand (kommunale Bürgerumfrage) im gleichen Zeitraum um rund 7 % auf	7,45 €/m ²	↗

Die durchschnittliche **Angebotsmiete** (ImmobilienScout24 GmbH) ist zwischen 2010 und 2014 um knapp 10 % angestiegen und beträgt 2014

5,73 €/m²



Im längerfristigen Vergleich verbleibt die **GesamtMietbelastung**, 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 %



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

22 %



* bezieht sich auf die Entwicklung der vergangenen 3 bis 5 Jahre

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 Kurzexpertise 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 Stadtentwicklungsinitiative 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 sind im Anhang Teil D zusammengefasst. 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 begleitenden Arbeitsgruppe Wohnen mit Vertreterinnen und Vertreter des Stadtplanungsamts, Sozialamts und Amts für Stadtneuerung 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.

Wohnungspolitisches Konzept (Stand: 28.10.15)

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.

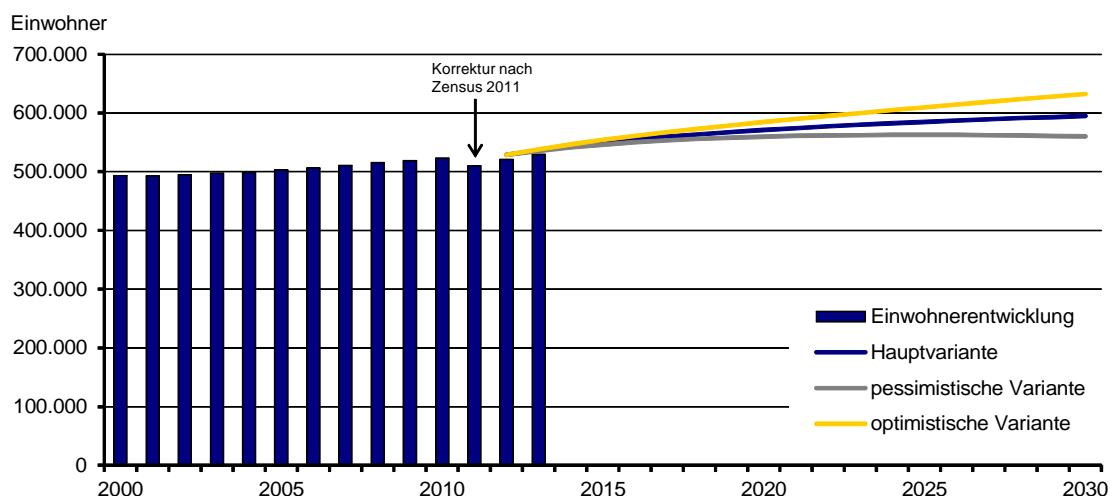
Die Kosten für den Beteiligungsprozess betragen rund 90.000 €. Die Finanzierung wurde durch 14 Wohnungsmarktakteure mit insgesamt 50.250 € unterstützt.

1.3 Szenarien der zukünftigen Entwicklung

Die Einwohnerzahl von Leipzig wird zukünftig weiter steigen und damit auch die Nachfrage auf dem Wohnungsmarkt. Bezuglich der Intensität des zukünftigen Wachstums bestehen jedoch große Unsicherheiten. Keine der bestehenden Prognosen beinhaltete 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 Neubaubedarfe 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 dem 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



Quellen: 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
- teilräumlich innerhalb der Stadt durchaus zeitgleich unterschiedliche Entwicklungsprozesse ablaufen können.

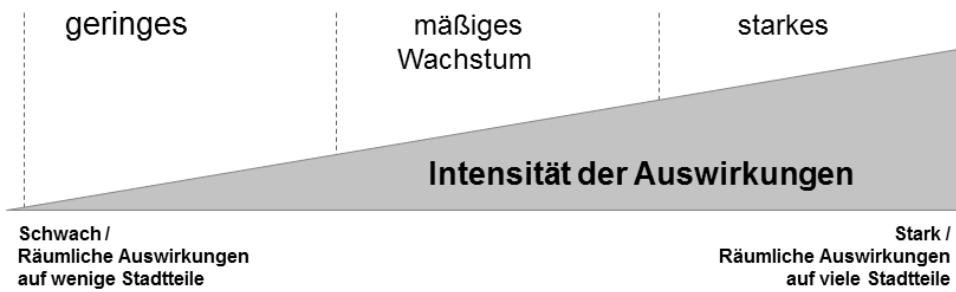
	Geringes Wachstum (untere Prognosevariante)	Mäßiges Wachstum (mittlere Prognosevariante)	Starkes Wachstum (obere Prognosevariante)
Haushaltszahlen	Bis 2020 wächst die Zahl der Haushalte gegenüber 2013 um 14.000, danach gibt es nur noch geringe jährliche Zuwächse. Die Zahl der Familienhaushalte, aber 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 überreten.	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 überreten.	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 überreten.
Altersstrukturrentwicklung	Künftig wächst die Zahl der Kinder und Jugendlichen, die der 35- bis 45-Jährigen, die der 55- bis 65-Jährigen und die der Hochbeagten. 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.	Künftig wächst die Zahl der Kinder und Jugendlichen, die der 35- bis 45-Jährigen, die der 55- bis 65-Jährigen und die der Hochbeagten 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 wird aufgrund der Geburtenausfälle der 1990er Jahre kleiner.	Künftig wird die Zahl der Kinder und Jugendlichen, die der 35- bis 45-Jährigen, die der 55- bis 65-Jährigen und die der Hochbeagten 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.
Wohnungszuwachs	Die aktuell gestiegenen Baufertigstellungen durch Neubau und Umnutzung nehmen wieder ab. Sie konzentrieren sich auf gute Lagen, ausgewählte Segmente und gehobene Qualitäten.	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.
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 Bestandsverweiterung 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 Bestandsverweiterung 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.

	Geringes Wachstum (untere Prognosevariante)	Mäßiges Wachstum (mittlere Prognosevariante)	Starkes Wachstum (obere Prognosevariante)
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 geringerer 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.
Stadt-räumliche Entwick-lung	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 steigenden Zahl älterer Haushalte und Haushalte mit Kindern umgegangen 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 vielfältige Wohnformen, kooperative Hausprojekte, Selbstnutzerinitiativen – 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 in schwierigen Lagen wird erhöht. Dies unterstützt 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.



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 teilräumlich betrachtet werden (vgl. Kap.3.7).

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 umgesetzt.

Die Leitlinien beschreiben **WAS** erreicht werden soll. Die darunter formulierten Strategien legen dar **WIE**, also mit welchen Ansätzen, an die Umsetzung der Leitlinien heran gegangen 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

Leitlinie 2

Genügend Wohnungen für einkommensschwache Haushalte

Leitlinie 3

Familien, Senioren und Menschen mit Behinderungen unterstützen

Leitlinie 4

Wohnungspolitik als Teil integrierter Stadtentwicklung

Ansätze zur Umsetzung

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

Ansätze zur Umsetzung

- Preisgünstige Wohnungen vor allem im Bestand erhalten und schaffen

Ansätze zur Umsetzung

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

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, Umnutzungsprojekte 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.

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 Wohnungsnotfrage 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 wohnflächenparenden 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 Stadthäusertypologien) angestrebt. Trotz aller Notwendigkeit, 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.
- Erprobung der Veräußerung städtischer Liegenschaften nach Konzept und Prüfung, ob mittels städtebaulicher Verträge eine gleichmäßige Beteiligung der Bauherren an den Infrastrukturstufen sowie bei Vorliegen einer geeigneten Wohnungsbauförderung in Sachsen ein bestimmter Anteil geförderten Wohnungsbaus gesichert werden kann.

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 Gesamtmiethbelastung (= Miethöhe im Verhältnis zum Einkommen). Die heutige Relation soll zukünftig nicht deutlich überschritten werden. 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 gemeinwohlorientierten Eigentumsformen sowie in diesem Rahmen die Bildung von selbstgenutzttem Wohneigentum z.B. durch Beratung und Kooperationen.
- Sensibilisierung der Eigentümer für sozialverträgliche Bestandssanierungen (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 Stadtneuerung 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 gefragten Gebieten zu unterstützen.
- Stadt und Wohnungsmarktakteure 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.

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.

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 Wohngeld sowie andere Haushalte mit Niedrigeinkommen, die keine Transferleistungen beziehen – soll ausreichender angemessener 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 preisgünstige Segment wird für Leipzig definiert über die jeweiligen Angemessenheitsgrenzen der Bedarfe für Unterkunft und Heizung für Grundsicherungsempfängerinnen und -empfänger zuzüglich 10 %. Abhängig von der Haushaltsgröße liegt dieser Wert aktuell zwischen 4,96 €/m² und 5,19 €/m² (Nettokaltniete).

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 Personenkreis soll der Zugang zum Wohnungsmarkt erleichtert werden.

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

Darüber hinaus gilt es, ausreichenden und angemessenen Wohnraum für Asylsuchende und Flüchtlinge möglichst in dezentraler Unterbringung (Einzelwohnungen) bereit zu stellen (gemäß RBV/1293 und RBV/1826). Vor dem Hintergrund der deutlichen Zunahme von Asylsuchenden und Flüchtlingen steigen die hiermit verbundenen Herausforderungen. Da diese Personen überwiegend nach der Ankunft in Leipzig von Transferleistungen abhängig sind, gehören sie zu den einkommensschwachen Haushalten. Vermieter und Anbieter von Wohnungen sollen für die Bedürfnisse der Wohnraumversorgung dieser speziellen Zielgruppe sensibilisiert 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 einkommensschwache Haushalte, die keine staatliche Unterstützung erhalten. Da ihre Gesamtmieterbelastung höher ist als im gesamtstädtischen Durchschnitt, werden entsprechende Daten über einzelne Haushalts- bzw. Einkommenstypen in die Wohnungsmarktbeobachtung aufgenommen, um unter Berücksichtigung einer angemessenen Wohnungsgröße ggf. gezielt Maßnahmen zur Unterstützung entwickeln zu können,

Da preisgünstiger Wohnraum im Neubau unter den sich verschärfenden gesetzlichen Rahmenbedingungen (z.B. EnEV), den stark gestiegenen Baukosten und dem aktuellen Leipziger Mietniveau 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 Wohnungsmarkt versorgen können, werden Wohnungen vermittelt. Dazu sollen Kooperationsvereinbarungen und Belegungsbindungen/-optionen stadtweit ausgebaut werden.
- Die städtische Sozialarbeit zur Verhinderung und Beseitigung von Wohnungslosigkeit wird fortgeführt und nutzt verstärkt bestehende Kontakte zu Wohnungseigentümern.
- Für wohnungslose Haushalte mit gesundheitlichen Schwierigkeiten sollen unter Nutzung der Erfahrungen anderer Städte besondere Wohnformen entwickelt und erprobt werden.
- Mit Blick auf die gemeinsame gesellschaftliche Verantwortung sollen in Kooperation mit Wohnungsmarktakteuren Lösungen zum Erhalt und der Schaffung preisgünstigen Wohnraums in allen Stadtgebieten entwickelt werden, die über Kooperationsvereinbarungen 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, mietpreissteigernde Wirkung).
- Sensibilisierung der Eigentümer für sozialverträgliche Bestandssanierungen/-reaktivierungen und Förderung verantwortungsvollen Nutzerverhaltens der Mieter (Energieeinsparungspotenziale) z.B. durch Energieberatung.
- Bei der nachfragegerechten Bestandsentwicklung soll in Reaktion auf die demographische Entwicklung sich überlagernden Anforderungen wie z.B. preisgünstig und altenfreundlich / familienfreundlich Rechnung getragen werden.
- Erschließung von Möglichkeiten der stadtteilorientierten Migrantenhilfe zur Unterstützung des Miteinanders in den Stadtteilen, u.a. auch im Umfeld des dezentralen Wohnens für Asylsuchende und Flüchtlinge.
- Stadt und Wohnungsmarktakteure setzen sich bei Bund und Land dafür ein, dass eine Wohnungsbauförderung eingerichtet wird, die
 - eine Schaffung neuer Qualitäten wie Altenfreundlichkeit 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 verbunden werden. Dabei geht es nicht um umfangreichen sozialen Wohnungsneubau, da der Subventionsbedarf zu hoch wäre, sondern um punktuelle Förderung einzelner Qualitäten und/oder Koppelung von geförderten Neubauvorhaben mit Belegungsbindungen 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 wirtschaftlichen Handlungsfähigkeit gemeinsam von Gesellschaft und Gesellschafterin 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 Senioren 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.

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

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 Wohnungsmarktakteuren 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 Wohnungsbestandes (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,
- Ausbau der Beratung für Menschen mit Behinderungen,
- Berücksichtigung der Anforderungen von Menschen mit Behinderungen bei Quartiers- und Infrastrukturentwicklung,
- Pilot-/Modellprojekte Behinderten-Wohngemeinschaften im Wohnungsbestand für mehr Integration vor allem junger geistig und körperlich behinderter Menschen.

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

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 unterstellt werden sollen, ist unter den Leitlinien 1 und 3 beschrieben. Als weiterer Ansatz zur Unterstützung 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 Wohnungsmarktakteuren 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 altenfreundlichen 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 Neubaustandorte. 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 Wohnungsmarktakteure 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 Stadtumbaumflächen 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 Neubaustandorten entsprechend der Bewertungskriterien des Wohnbaufächenkonzepts (Teilplan Wohnungsbau). Um auf laufende Entwicklungen angemessen reagieren zu können, wird dieser 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 Infrastruktturnutzung 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.

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.

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 besserer praxistauglicher Fördermöglichkeiten zur sozialverträglichen Umsetzung von (z.B. niedrigschwelligen) Energieeffizienzmaßnahmen bei Bund und Land.

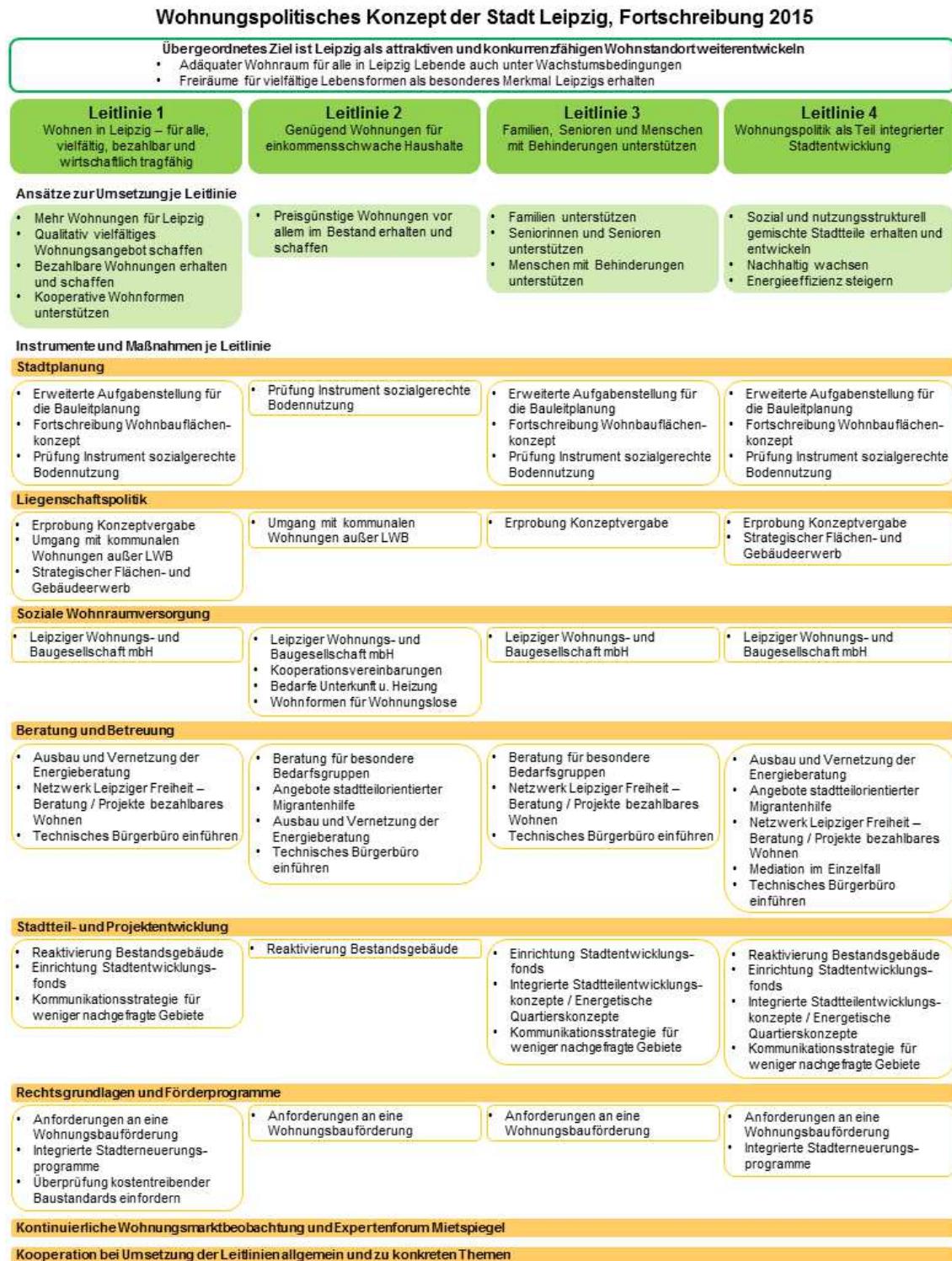
2.5 Zielkonflikte

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 Modernisierungsumlage 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 verkehrlichen und technischen Infrastruktur zu bewerten. Zugleich sind Wohnflächenbedarfe mit den Flächenbedarf für Kindertagesstätten und Schulen, Kultur- und Sportheinrichtungen sowie für Grünflächen abzuwegen, 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 Grundsteuerhebesatz, 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.



Die Umsetzung der Instrumente und Maßnahmen erfolgt im Zusammenspiel und in der Gesamtverantwortung aller relevanten Ämter, Dezernate 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 Umsteuerung 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.

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 -anspruchnahme, 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 Neuanspruchnahme. Im Interesse eines flächenarenden 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 schienengebundenen 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 schienengebundenen 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.

Fortschreibung des Wohnbauflächenkonzepts (Teilplan Wohnungsbau)

Im Teilplan Wohnungsbau (RBV-771/11), dem aktuellen Wohnbauflächenkonzept, erfolgt eine kriterienbasierte Prüfung der Flächeneignung von Wohnbauflächen des Flächennutzungsplanes. 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 Wohnbauflächenpotentiale 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 Bodenwertsteigerung, 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 teilräumlichen 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 Vielfältigkeit 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 zum Beschluss vorgelegt (vgl. V/A 567).
- Anhand von 2 – 4 Beispielen wird 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.

Strategischer Flächen- und Gebäudeerwerb

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.
- Punktueler Ankauf von Wohngebäuden und -flächen und Vorbereitung eines Verfahrens für den Wiederverkauf oder die Vergabe von Erbbaurecht nach Konzept unter Einbeziehung bestehender städtischer Gesellschaften.

3.3 Soziale Wohnraumversorgung

Leipziger Wohnungs- und Baugesellschaft mbH (LWB)

Als kommunale Wohnungsgesellschaft mit einem Kernbestand, der dauerhaft mindestens 36.0000 Wohnungen umfasst und derzeit einem Marktanteil von 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 kommunale 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 niedrigschwivalenten Angeboten zu erweitern, um die 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 Beratungsangeboten 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 einkommensschwache 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 Verbraucherzentrale 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 Kulturreiche in den Leipziger Stadtteilen und um die Lebensqualität in der Stadt Leipzig für alle Bewohner/-innen zu sichern und zu erhalten, soll eine stadtteilorientierte Migrantendarbeit 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 bedarfsoorientierten Angeboten durch freie Träger der Migrantenhilfe in einzelnen Quartieren mit besonderem Bedarf; Beginn im 1. Quartal 2016.

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 Bauträgern für besonders kostengünstigen Neubau kooperieren. Zu diesen Wohn- und Bauformen zählen die kooperativen Wohnmodelle (Kleine Genossenschaften, Mietshäuser-Syndikats, 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 die bestehende Beratungsansätze und Strukturen der Akteure vernetzen und stärken sowie qualifizieren und weiterentwickeln. Die Aufgabenschwerpunkte des Netzwerks sind

- Beratung von Interessenten, Projektgruppen, Klein- und Wohnungseigentümer 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 Stadtneuerung 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.

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 Wohnungsmarktakteure wirken.

Weitere Schritte zur Umsetzung

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

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 Marktnachteile, wie z.B. geringere finanzielle Ressourcen und/oder zeitlichen 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.

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.

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 Schöneweide in Bearbeitung.

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 aufgrund fehlender Qualitäten, sondern aufgrund eines fehlenden Images) sowie die Gebiete, die für die Anziehung neuer Zielgruppen weiter qualifiziert werden müssten. In diesem Fall sollten Aufwertungsmaßnahmen in Gebäuden und deren Wohnumfeld oder aktuelle Projekte durch Kommunikationsaktivitäten (wie z.B. Kampagnen zur Imagebildung oder -stärkung sowie Kommunikation positiver Veränderungen) flankiert werden. Dies wird in jenen Schwerpunktträumen der Stadtentwicklung mit besonderem Entwicklungsbedarf bereits durchgeführt.

Weitere Schritte zur Umsetzung:

- In den vorhandenen Schwerpunktträumen 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 Schwerpunktträume 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 Wohnungsmarktakteure ergriffen werden. Bei Bedarf ist eine anfängliche moderate Unterstützung durch die Stadt möglich.

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 teilräumlich 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 festlegt 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 barrierereduzierenden 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 altenfreundliche 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 geförderten Wohnraums 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 altenfreundliche 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 Wohnungsmarktakteuren),
- Entwicklung von Modellvorhaben mit Wohnungsmarktakteuren 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 alternsgerechten Quartiersentwicklung. Darüber hinaus sind andere Bundesprogramme 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 Fördergebietkonzepte, 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 Umgang 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.

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 Prozent 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 Entwicklungshemmisse 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 Marktanspannung abzubilden. Diese Entwicklungen werden - soweit möglich - auch teilräumlich betrachtet. Gemeinsam mit den Wohnungsmarktakteuren 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 Wohnungsmarktakteure 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.

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 Stichprobengröße und Stichprobenquellen, Darstellung von Lagemerkmälern 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 Wohnungsmarktakteure 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). (2-3 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 altenfreundlichen Wohnen,
- Modellprojekte u.a. zu den Themen kooperative Wohnformen, Mehrgenerationenwohnen, Behinderten-Wohngemeinschaften sowie Energieeffizienz steigernde Maßnahmen in Quartieren,
- 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 überlagernde 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.

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.
- 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 Instrumenteneinsatz wie z.B. zur Sozialgerechten Bodennutzung,
- Expertisen zur Entwicklung und Erprobung von neuen Finanzinstrumenten wie dem Stadtentwicklungs fonds und ihren Organisationsstrukturen in Verbindung mit Modellvorhaben für bezahlbares Wohnen,
- ggf. Bewertung der kommunalen Wohnungsbestände außerhalb der LWB mbH 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, altenfreundliches Wohnen,
- Akteursbeteiligung zur Umsetzung des Beschlusses zur Konzeptvergabe (Aufstellung eines Beteiligungsgremium 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.

Anhang A: Positionen aus dem Beteiligungsprozess

1. Positionen aus dem Akteurs- und Expertenkreis

In den intensiven Diskussionen der Akteurs- und Expertenworkshops wurden zahlreiche Positionen der verschiedenen Akteursgruppen offengelegt und diskutiert, so dass in großen Teilen ein gemeinsames Verständnis entwickelt werden konnte. Im Ergebnis bleiben jedoch auch unterschiedliche Sichtweisen und Handlungsprioritäten. Die wesentlichen Positionen, die nicht im Konzept berücksichtigt werden, sind dabei:

Kommunale Liegenschaftspolitik

Von der Mehrzahl der Akteure wird eine umfassende Neuausrichtung der kommunalen Liegenschaftspolitik erwartet - sowohl im Bezug auf wohnungspolitische Zielstellungen als auch im Hinblick auf städtische Aufgaben der Daseinsvorsorge. Daher gehen die Erwartungen und Forderungen deutlich über die im Wohnungspolitischen Konzept formulierten Maßnahmen hinaus und umfassen u.a.

- Neuausrichtung der kommunalen Liegenschaftspolitik gemäß den Aufgaben einer wachsenden Stadt: weg vom Erzielen möglichst hoher Verkaufserlöse hin zur Trägerschaft von Immobilien zur Erfüllung inhaltlicher Ziele,
- sofortiger Verkaufsstopp städtischer Liegenschaften und Bestände der LWB und Prüfung unter stadtplanerischen, wohnungspolitischen und sozialen Gesichtspunkten verbunden mit einem besser aufeinander abgestimmten Verwaltungshandeln bei zukünftigen Verkäufen,
- Prüfung der sich im Fach- und Finanzvermögen der Stadt und der städtischen Gesellschaften befindlichen Flächen und Gebäude auf die Eignung für künftige Wohnnutzung, Daseinsvorsorge und Erhalt der Leipziger Vielfalt hinsichtlich vorhandener Entwicklungspotentiale. Einige Akteure erwarten darüber hinaus auch die Offenlegung dieser vorhandenen Flächen und Gebäude.
- Der punktuelle Ankauf von Gebäuden und Flächen und deren Wiederverkauf nach Konzept zur Unterstützung bezahlbarer und kooperativer Wohnformen wird von den beteiligten Akteuren unterschiedlich eingeschätzt. Während einige Akteure dieses aktive Vorgehen der Kommune ausdrücklich unterstützen, sehen andere darin keine Aufgabe der kommunalen Daseinsvorsorge.

Mietnebenkosten

Seitens der Wohnungseigentümer wird betont, dass in den vergangenen Jahren die Nebenkosten stärker gestiegen sind als die Kaltmieten. Sie fordern deshalb preisdämpfend wirkende Eigentümerziele bei den städtischen Gesellschaften, insbesondere Stadtwerke Leipzig, Kommunale Wasserwerke Leipzig und Stadtreinigung Leipzig. Die Formulierung in Kapitel 2.1, dass die Auswirkungen auf die Wohnkosten bei relevanten kommunalen Entscheidungen zu berücksichtigen sind, geht einigen Akteuren nicht weit genug. Vorgeschlagen wurde z.B. die Berücksichtigung von Auswirkungen auf die Wohnnebenkosten bei Preisbildungen der kommunalen Gesellschaften explizit zu benennen.

Soziale Wohnraumversorgung

Ein Teil der Akteure erwartet eine noch stärkere Rolle der Kommune bei der Versorgung einkommensschwacher Haushalte. Dies reicht von der deutlichen Erweiterung des LWB-Bestands, einer Erhöhung des Anteils preisgünstiger Wohnungen innerhalb des LWB-Bestands bis hin zu sozialem Wohnungsbau in kommunaler Hand.

Gleichzeitig wurde seitens der Wohnungseigentümer betont, dass eine stärkere Kooperation zur sozialen Wohnraumversorgung nicht ohne finanzielle Anreize möglich ist.

Zugang zu Neubauwohnungen für alle soziale Schichten wurde von einigen Akteuren auch als Ziel eingebracht. Damit verbindet sich auch die Forderung nach umfangreichem sozialen Wohnungsneubau bzw. einem generellen Anteil von 20 % der Wohnungen für einkommensschwache Haushalte bei Neubauprojekten, unabhängig von einer noch nicht vorhandenen Wohnungsbauförderung.

Beratung

Von einigen Akteuren wird eingeschätzt, dass gesamtstädtisch ausreichend Beratungskapazitäten vorhanden sind. Allerdings sei eine Bündelung der Angebote erforderlich. Andere Akteure halten die Weiterführung und den Ausbau von Beratungsangeboten zu innovativen, bezahlbaren Bau- und Wohnformen für erforderlich und begrüßen die Einrichtung eines Netzwerks Leipziger Freiheit.

Einige Akteure regen an, die vorgesehene Mediation bei Eigentümer-Mieter-Konflikten auf eine Mediation zwischen Verwaltung und Eigentümern auszuweiten.

Anforderungen an eine künftige Wohnungsbauförderung

Im Bezug auf die Ausgestaltung einer zukünftigen Wohnungsbauförderung in Sachsen werden trotz genereller Befürwortung auch unterschiedliche Anforderungen formuliert. Einigen Akteursgruppen geht die Forderung nach einer punktuellen Neubauförderung (und Schwerpunkt auf soziale Wohnungsbauförderung im Bestand) nicht weit genug; sie erwarten eine umfassende Förderung sozialen Wohnungsneubaus (Objektförderung) zum Teil verbunden mit höherer Subjektförderung. Andere Akteursgruppen erwarten eine Schwerpunktsetzung der Förderung vor allem für nicht marktaktive Gebäude oder sprechen sich für einen uneingeschränkten Erhalt der Möglichkeiten zur Förderung des Rückbaus aus.

Vorgeschlagen wird auch, einen Teil der 2016 zur Verfügung stehenden Mittel für eine kommunale Förderung altenfreundlicher Bestandsanpassungsmaßnahmen einzusetzen.

Angespannter Wohnungsmarkt

Insbesondere dem Bündnis „Stadt für alle“ geht das wohnungspolitische Konzept hinsichtlich seines Eingriffs in die Marktprozesse nicht weit genug. Es wird vorgeschlagen, „Wohnungen als Sozialgut“ zu betrachten und „Wohnraumversorgung als soziale Infrastruktur“ zu verstehen. Da die Einschätzung nicht geteilt wird, dass Leipzig derzeit keinen angespannten Wohnungsmarkt hat und von einer längerfristigen Fortsetzung der aktuellen sehr starken Einwohnergewinne ausgegangen wird, wird neben den unter den oben genannten Forderungen zur Liegenschaftspolitik und sozialen Wohnraumpolitik eine deutlich stärkere Erweiterung v.a. des preisgünstigen bzw. bezahlbaren Wohnungsbestandes gefordert.

Weitere Ansätze zum nachhaltigen Wachstum

Es bedarf weiterer Ansätze, um den persönlichen und allgemeinen Wohnflächenverbrauch zu reduzieren.

Mehrere Akteure fordern über die Priorisierung des Geschosswohnungsbau hinaus, einen Ausschluss von individuellem Wohnungsbau in der inneren Stadt. Weiterhin wird von einzelnen Akteuren die Anbindung an schienengebundenen ÖPNV auch bei der Entwicklung von Einfamilienhausstandorten gefordert.

Ein Teil der Akteure fordert hingegen, dass sämtliche kommunale Grundstücke ausschließlich für Geschosswohnungsbau verwendet werden, während es anderen Eigentümern weiterhin möglich sein soll, unabhängig von der Lage verschiedene Bauformen zu errichten.

Es wurde angeregt, das Baulandkataster nicht erst bei angespannter Marktsituation zu erstellen, um einerseits das vorhandene Bauflächenpotential für alle sichtbar zu machen und z.B. möglicher Suburbanisierung vorzubeugen. Andererseits könnten hierdurch frühzeitig Flächenpotentiale identifiziert werden, für deren Aktivierung eine städtebauliche Neustrukturierung erforderlich ist.

2. Positionen aus der öffentlichen Diskussion

Positionen aus dem öffentlichen Beteiligungsprozess sind in die Erarbeitung des Entwurfs zum Wohnungspolitischen Konzept eingegangen.

In einer öffentlichen Veranstaltung am 29. Juli 2015 wurde das Wohnungspolitische Konzept vorgestellt und diskutiert. Weitere Beteiligungsmöglichkeiten bestanden vom 30. Juni bis 31. Juli 2015 im Rahmen einer Ausstellung im Stadtbüro sowie über das Internet. Dabei gab es viel Zustimmung für die Grundausrichtung des Konzeptes sowie zahlreiche Fragen und Anregungen, die vor allem die Umsetzung der Instrumente und Maßnahmen betrafen. An mehreren Punkten wurde das Wohnungspolitische Konzept präzisiert bzw. ergänzt. bleiben jedoch auch hier unterschiedliche Sichtweisen und Handlungsprioritäten. Die wesentlichen Positionen, die auf Grundlage der Abwägung nicht im Konzept berücksichtigt werden, sind dabei:

Bezahlbares Wohnen, soziale Wohnraumversorgung

Zu diesem Themenkomplex gibt es eine ganze Bandbreite von Vorschlägen und Forderungen. Es werden stärkere städtische Maßnahmen bis hin zur „Vergesellschaftung von Wohnraum“ gefordert, um ein Angebot an preiswertem Wohnraum in allen Quartieren gewährleisten zu können. Über Kooperationsvereinbarungen, die auf jeden Fall stadtweit geschlossen werden müssten, hinaus solle es eine Sozialabgabe für jedes Gebäude geben, in dem keine Sozialwohnungen vorgehalten werden. Zudem solle der Anteil an preisgünstigem Wohnraum im Bestand der LWB unabhängig von der wirtschaftlichen Handlungsfähigkeit erhöht werden. Darüber hinaus solle die Stadt Wege für eine öffentliche Anerkennung für Vermieter finden, die trotz allgemein steigender Mieten ihre Mieten nicht erhöhen. Damit solle das Bewusstsein geschärft werden, dass es auch im Vermietermarkt nicht immer nur um Gewinnmaximierung geht.

Altenfreundliches und barrierefreies Wohnen

Zu den Herausforderungen des altenfreundlichen und barrierefreien Wohnen gab es mehrere konkrete Vorschläge, auch über das Wohnen im engeren Sinne hinaus für die Verkehrs- und Quartiersentwicklung. Für das Wohnungspolitische Konzept wurde der Wunsch nach einer eigentümerübergreifenden Übersicht aller freien barrierefreien bzw. seniorengerechten Wohnungen geäußert. Barrierefreie, bezahlbare Wohnungen sollten besonders auch durch öffentlichen Wohnungsbau geschaffen werden. Insbesondere die LWB – aber auch andere Wohnungsmarktakteure wie z.B. die Genossenschaften – sollten barrierefreien Neubau mit alternativen Wohn- und Betreuungsmöglichkeiten für junge behinderte Menschen errichten.

Ein Instrument „Anpassung von Wohnraum an die Bedürfnisse älterer und behinderter Menschen“ wird gefordert. Neben der Fortsetzung von Aktivitäten zur Wohnungsanpassung sollten vorzugsweise Subjektfördermaßnahmen erfolgen. Hierfür solle die Stadt finanzielle Mittel (150.000 € pro Jahr) bereit stellen, um die Wohnungsanpassung von mindestens 200 Wohnungen zu finanzieren.

Neubau, Sanierung, Eigentumsbildung

Zahlreiche Nachfragen gab es zu den Datengrundlagen. Dabei wurde anhand eigener Rechenmodelle u.a. die Notwendigkeit von deutlicher mehr Wohnungsneubau abgeleitet. Parallel dazu gab es aber auch Vorschläge, Sanierung leerstehender Gebäude gegenüber dem Neubau stärker zu priorisieren. Darüber hinaus wurde unabhängig von Neubau und Sanierung auch eingebracht, Eigentumsbildung klarer als Handlungsschwerpunkt darzustellen und eine Eigentumsquote von 33 % anzustreben.

Mobilität und Verkehr

Gerade in der öffentlichen Veranstaltung wurde gefordert, klarere Aussagen zu Verkehrsfragen in das Wohnungspolitische Konzept aufzunehmen. So solle die Bedeutung

der Fahrradmobilität hervor gehoben und beispielsweise in Leitlinie 4 wörtlich benannt werden. Auch das Thema neuer Parkplatzkonzepte solle aufgegriffen werden.

Liegenschaftspolitik

Bei dem Agieren der Stadt, auch im Rahmen der Wohnungspolitik, sei eine klare Veränderung der Liegenschaftspolitik erforderlich. Liegenschaften sollten als größtes Potenzial erkannt werden, um Leben in der Stadt, der Gemeinschaft der Bürger, dem Austausch in Nachbarschaften und Sicherung von Lebensqualität zu erhalten und zu fördern. Kunst- und Kulturstätten, Werkstätten, Förderung lokaler Kleinbetriebe und gemeinschaftlichen Lebens seien in Leipzig durch einen Freiraum zur Selbstverwirklichung möglich geworden. Der Erhalt dieses Freiraums könne nicht durch eine rein wirtschaftlich orientierte Institution gewährleistet werden.

Anhang B: Teilnehmerkreis Akteurs- und Expertenworkshops

An den Akteurs- und Expertenworkshops nahm ein über den Prozess weitgehend gleichbleibender Teilnehmerkreis von ca. 50 Personen teil. Die finanzielle Beteiligung zahlreicher Akteure ermöglichte die Realisierung des umfangreichen Beteiligungsprozess.

Teilnehmende Institutionen (jeweils 1 Vertreter/in je Workshop)

Organisierte Wohnungswirtschaft:

Baugenossenschaft Leipzig e.G.
Leipziger Wohnungs- und Baugesellschaft mbH
Vereinigte Leipziger Wohnungsgenossenschaft e.G.
Wohnungsbau-Genossenschaft Kontakt e.G.
Wohnungsgenossenschaft Transport e.G.
Wohnungsgenossenschaft Unitas e.G.

Private Eigentümer und Projektentwickler

Anhöck & Kellner Massivhaus GmbH
DGG Deutsche Gesellschaft für Grundbesitz AG
GRK-Holding AG
Gutburg Mieterservice Leipzig
Hildebrand & Jürgens GmbH
Leipziger Stadtbau AG
Limes Wohnbau GmbH
Victor Immobilien

Interessenvertretungen, Verbände, Vereine

BfW Landesverband Mitteldeutschland e.V.
Bündnis "Stadt für alle"
Haus & Grund Leipzig
Immobilienverband Deutschland IVD, Region Mitte-Ost e.V.
Mieterverein Leipzig e.V.
Netzwerk Leipziger Immobilienmarktakteure
Verbraucherzentrale Sachsen Beratungszentrum Leipzig

Baugruppen / Bauprojekte / Kleineigentümer

Haus- und WagenRat e.V.
Haushalten e.V.
Selbstnutzer.de

Makler

KOENGETER IMMOBILIEN

Banken

Sächsische Aufbaubank-Förderbank, Abt. Wohnungsbau

Experten

Analyse & Konzepte / Tobias Jacobs
empirica AG (themenbezogen)
Helmholtz Zentrum für Umweltforschung
Landeshauptstadt Dresden, Stadtplanungsamt
Staatliche Studienakademie Leipzig
Stadt Bremen, Senat für Umwelt, Bau und Verkehr
Stadt Halle (Saale), Fachbereich Planen
Stadt Nürnberg, Stab Wohnen

Vertreter Politik

AfD-Fraktion (seit 2015)

CDU-Fraktion

FDP-Fraktion

Fraktion Bündnis 90/Die Grünen

Fraktion DIE LINKE

SPD-Fraktion

Vertreter Verwaltung

Amt für Geoinformation und Bodenordnung
(Gutachterausschuss) (themenbezogen)

Amt für Stadtneuerung und Wohnungsbauförderung (AG Wohnen)

Amt für Statistik und Wahlen (themenbezogen)

Beigeordnete Stadtentwicklung und Bau

Liegenschaftsamt (themenbezogen)

Sozialamt (AG Wohnen)

Stadtplanungsamt (Federführung, AG Wohnen)

Unterstützt wurde das Wohnungspolitische Konzept 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.

Anhang C des Wohnungspolitischen Konzepts:

Beteiligungsprozess zur Fortschreibung des Wohnungspolitischen Konzeptes der Stadt Leipzig

Zusammenfassende Dokumentation
Stand August 2015

Auftraggeber

Stadt Leipzig, Stadtplanungsamt
Abt. Stadtentwicklung
Martin-Luther-Ring 4 - 6
04109 Leipzig

Ansprechpartnerinnen:

Susanne Kranepuhl
Karolin Pannike

Moderation und Dokumentation

WohnBund-Beratung Dessau
Humperdinckstr. 16
06844 Dessau-Roßlau

Moderatorinnen:

Birgit Schmidt
Regina Sonnabend
Marlo Riege
Marco Mehlin
Stephan Westermann

Dokumentation:

Monika Schulte
Birgit Schmidt

Einführung

Der Leipziger Wohnungsmarkt steht aktuell vor neuen Herausforderungen. Durch die anhaltenden Zuwanderungen ist eine deutlich steigende Wohnungsnot entstanden. Diese spiegelt sich im Marktgeschehen u. a. durch vermehrte Neubau- und Umnutzungsprojekte sowie moderat steigende Mieten wider. Gleichzeitig bestehen in der Stadt weiterhin Leerstände und Sanierungsbedarf.

Vor diesem Hintergrund beauftragte der Stadtrat die Verwaltung im Oktober 2013, das Wohnungspolitische Konzept von 2009 zu überarbeiten und frühzeitig Strategien zu entwickeln, um angemessen auf diese Entwicklungen reagieren zu können. Das aktualisierte Wohnungspolitische Konzept der Stadt Leipzig soll die langfristigen Leitlinien, die Ziele und Strategien sowie die kurz- bis mittelfristig einzusetzenden Instrumente für den Leipziger Wohnungsmarkt und die Leipziger Wohnungs- und Stadtentwicklungspolitik definieren.

Angesichts der Unsicherheiten der weiteren Entwicklungen sollten im Austausch mit allen am Wohnungsmarkt Beteiligten gemeinsam die aktuellen und zukünftigen Entwicklungen bewertet und entsprechende Strategien abgeleitet werden.

Zur Vorbereitung des neuen Wohnungspolitischen Konzepts wurde daher von Mai 2014 bis zum Sommer 2015 ein breit angelegter, mehrstufiger Beteiligungsprozess organisiert, in dem Ziele, Strategien und Instrumente der künftigen Leipziger Wohnungspolitik diskutiert wurden. Um alle Beteiligten sinnvoll einbinden zu können, verlief der Prozess auf zwei Ebenen, die sich in ihren Ergebnissen gegenseitig ergänzen und aufeinander aufbauen sollten:

1. Diskussionen auf Akteurs- und Expertenebene bezogen Wohnungsmarktakteure – Genossenschaften, LWB, private Eigentümer, Verbände, Mieterverein, Makler, Initiativen, Baugruppen und eine Bank –, Vertreter der Stadtratsfraktionen sowie Experten aus der Wissenschaft und aus anderen Städten ein. Diese Diskussionen fanden im Rahmen von halbtägigen, nicht-öffentlichen Workshops mit einem über den Prozess weitgehend gleich bleibenden Teilnehmerkreis von ca. 50 Personen statt.
2. Öffentliche Diskussionen und Themenabende, in denen sich alle interessierten Bürgerinnen und Bürger über das Thema informieren und ihre Probleme, Fragen und Ideen einbringen konnten. Zu diesen Veranstaltungen, die unter dem Dach von „Leipzig weiterdenken“ ausgerichtet wurden, wurde über Presse, Plakataushänge, Postkarten, das Internet sowie E-Mail-Verteiler eingeladen.

Beide Veranstaltungsformen wurden jeweils durch die den Gesamtprozess begleitende AG Wohnen der Stadtverwaltung Leipzig unter Mitwirkung der WohnBund-Beratung Dessau konzipiert und durch die WohnBund-Beratung Dessau moderiert und dokumentiert.

Im Anschluss an die öffentliche Veranstaltung zur Vorstellung des Wohnungspolitischen Konzepts am 29. Juni 2015 bestand die Möglichkeit, das Konzept im Internet einzusehen und zu kommentieren sowie in einer Ausstellung im Stadtbüro Hinweise zum Konzept zu geben. Parallel dazu wurden ausgewählte Träger öffentlicher Belange gebeten, zum Konzeptentwurf Stellung zu nehmen.

Eine ausführliche Dokumentation der öffentlichen Veranstaltungen sowie wesentliche weitere Informationen sind unter www.leipzig.de/weiterdenken zu finden.

Der Beteiligungsprozess – Übersicht



Abb. Stadt Leipzig, Stadtplanungsamt

1. Akteurs- und Expertenworkshop

14. Mai 2014 im Technologiezentrum GaraGe, 55 Teilnehmende

Themen: Einschätzung der aktuellen Situation, Handlungsbedarfe, Positionen und Handlungsabsichten der verschiedenen Akteursgruppen

Zu Beginn wurden die aktuelle Wohnungsmarktsituation sowie die prognostizierte Bevölkerungsentwicklung in Leipzig dargestellt und diskutiert.

Handlungsbedarfe aus Sicht akteurgemischter Gruppen

In akteurgemischten Arbeitsgruppen wurden mögliche Handlungsbedarfe für das Wohnungspolitische Konzept diskutiert. Als Anforderungen an den Prozess wurden v.a. fundierte Datengrundlagen, weitere Informationen zu Prognosen sowie gemeinsame Begriffsdefinitionen benannt. Inhaltlicher Handlungsbedarf wurde bei der Entwicklung der Miethöhen und der damit verbundenen Wirtschaftlichkeit gesehen. Weitere wichtige Themen waren gemischte Quartiere, Barrierefreiheit, seniorengerechtes Wohnen, zielgruppenspezifische Differenzierung des Wohnungsangebots sowie die Sicherung preiswerten Wohnraums.

Positionen und Handlungsabsichten der Akteursgruppen

Anschließend wurden Positionen und Handlungsabsichten der jeweiligen Akteursgruppen in Arbeitsgruppen zusammengetragen und im Plenum durch die Experten präsentiert.

- Zentrales Anliegen **der organisierten Wohnungswirtschaft** war die Sicherung des Bestandes und die langfristige Sicherstellung der wirtschaftlichen Stabilität der Unternehmen, da sie Voraussetzung für Investitionen ist. Der Bestand soll weiter differenziert und an die sich ändernde Nachfrage angepasst werden. Neubau auch im höherpreisigen Segment sowie neue Wohnformen, z.B. Seniorenwohnen, sollen den Bestand erweitern. Das soziale Engagement der Wohnungsunternehmen soll gestärkt und Serviceleistungen ausgebaut werden.
- Senioren- sowie familiengerechtes Wohnen ist Teil des aktuellen Geschäfts der **privaten Wohnungswirtschaft**, welches je nach Nachfrage in den nächsten Jahren ausgebaut werden könnte. Hauptthema dieser Akteursgruppe war die Darstellung der derzeitigen Entwicklung auf dem Wohnungsmarkt in der Öffentlichkeit. Es sollte darauf geachtet werden, dass nicht der Eindruck eines künftigen Wohnungsmangels entstehe.
- Die Vertreter von **Baugruppen, Bauprojekte, Kleineigentümer** unterbreiteten das Angebot, ihre Kompetenzen bei der gemeinschaftlichen Entwicklung, Produktion und dem Betrieb von Wohnraum, aus der Altbauentwicklung in Neubauprojekte zu übertragen und im Rahmen städtischer Konzepte in einen „neuen sozialen Wohnungsbau von unten“ einzubringen. Darüber hinaus wird die Kooperation mit großen Bauträgern und der Stadt gesucht.
- Die aktuelle Lage des Leipziger Wohnungsmarktes wurde von **Politik und Verwaltung** mehrheitlich als nicht besorgnisregend und nicht von Engpässen gezeichnet bewertet. Ein zentrales Handlungsfeld ist ein strategisches Flächenmanagement, welches die qualitative Entwicklung des städtischen Umfelds, u.a. durch den Erhalt und die Schaffung von alternativen Wohnangeboten voranbringen kann. Die „Leipziger Mischung“ - preiswerter Wohnraum, klassische Wohnungsmarktangebote und alternatives Wohnen - soll erhalten bleiben. Die Zusammenarbeit verschiedener Wohnungsmarktakteure soll durch die Stadt planerisch begleitet und moderiert werden. LWB und Wohnungsgenossenschaften spielen eine wichtige Rolle zur Sicherung von preiswertem Wohnraum. Politische Initiativen könnten eine Förderung von Bund und Land fordern, die den Erhalt von preiswertem Wohnen und die Schaffung von Neubau unterstützt.

2. Akteurs- und Expertenworkshop

10. Juli 2014 im Technologiezentrum GaraGe, 50 Teilnehmende

Themen: Datengrundlagen und ihre Bewertung; Einstieg in die Szenariendiskussion

Datengrundlagen und ihre Bewertungen

Im Plenum wurden weitere Daten zur Bestandsentwicklung sowie eine Analyse zu Struktur und Verteilung des Wohnungsleerstandes in Leipzig vorgestellt. Darüber hinaus wurden die Bevölkerungsvorausschätzung der Stadt Leipzig 2013 in ihren verschiedenen Varianten erläutert und eine Untersuchung zur aktuellen Zuwanderung im bundesweiten Vergleich, basierend auf der "Schwarmstadttheorie", präsentiert.

Szenariendiskussion

Im zweiten Teil wurden drei unterschiedliche Szenarien der künftigen Wohnungsmarktentwicklung und mögliche Auswirkungen auf Wohnungsangebot und -nachfrage in Arbeitsgruppen diskutiert. Die Ergebnisse der Szenariendiskussion in den Arbeitsgruppen wurden durch die Experten im Plenum vorgestellt.

Beim **Szenario „Geringes Wachstum“**, in dem die Bevölkerung nur leicht wächst und später stagniert, wird die Bestandsentwicklung durch einen entspannten Mietermarkt beeinflusst und es steht eher die Schaffung von neuen Qualitäten im Vordergrund. Bessere Lagen können sich ausdifferenzieren und schwierige Bestände unter Druck geraten. Der Leerstand wird sich nicht weiter verringern und es wird weniger neu gebaut werden, wobei die Frage der Neubautätigkeit kontrovers diskutiert wurde. Eine wieder ansteigende Zahl leer stehender Wohnungen in bestimmten Lagen birgt die Gefahr finanzieller Probleme bei den Eigentümern. Unterschiedliche Auffassungen herrschten über die Entwicklung der Mietpreise. Die Stadt muss mit zielgerichteten Investitionen in Gebieten, die in Schwierigkeiten geraten, gegensteuern.

Das **Szenario „Moderates Wachstum“** wird als das günstigste für den Markt und ideal für Leipzig eingeschätzt. Eine staatliche Lenkung wird außer beim preisgünstigen Segment nicht für erforderlich gehalten. Es wird davon ausgegangen, dass sich die Neubautätigkeit verstärkt und der Leerstand insgesamt abnimmt, sich aber in unattraktiven Beständen konzentriert. Die Angebotssituation und auch die Mietpreise werden sich nach Lagen und Segmenten ausdifferenzieren. Weiteres Wachstum wird in der Innenstadt und am Innenstadtrand stattfinden, wodurch dort Spielräume für alternative Wohnformen verloren gehen. Die steigende Nachfrage wird auch zu Entwicklungen am Stadtrand bzw. im Umland führen, wenn gute Infrastruktur (gute Anbindung an den ÖPNV / an Leipzig, Nahversorgung, Schulen, Kitas) vorhanden ist.

Beim **Szenario „Starke Wachstum“** werden die Mieten steigen, was als Voraussetzung für Investitionen in Neubau und Bestand angesehen wird. Gebiete wie der Leipziger Osten und Grünau bekommen neue Chancen. Für Haushalte mit geringerem Einkommen wird die Wohnraumversorgung schwieriger, was durch mögliche Förderungen abgedeckt werden sollte. Innerstädtische Nachverdichtung sowie Umnutzung von Gebäuden und Aktivierung von Flächen sollen den Bestand erweitern. Die Nachfrage nach Eigentumsbildung wird zunehmen, allerdings für Schwellenhaushalte schwieriger werden. Die Kommune, aber auch die Landes- und Bundesebene (z.B. Wohnungsbauförderung) haben zunehmende Verantwortung. Mit einer Kommunikationsstrategie sollte das Verständnis für eine wachsende Stadt vermittelt werden.

Ein Meinungsbild zum Abschluss ergab, dass die Mehrzahl der Teilnehmenden das moderate, etwas weniger Personen das starke und keiner das geringe Wachstum als wahrscheinlichste Entwicklung einschätzt.

3. Akteurs- und Expertenworkshop

01. Oktober 2014 im Technologiezentrum GaraGe, 37 Teilnehmende

Themen: Szenarien und Handlungserfordernisse; Ziele, Strategien und Instrumente

Szenarien und Handlungserfordernisse

Im ersten Teil wurden die weiter entwickelten drei Szenarien in ihrer Bedeutung für verschiedene Themenbereiche vorgestellt. In der Schlussfolgerung wird sich das Wohnungspolitische Konzept in seiner Grundausrichtung an mäßigem bis starkem Wachstum orientieren und gleichzeitig Reaktionsmöglichkeiten für ein noch stärkeres Wachstum sowie für eine stagnierende Nachfrage im Blick behalten.

In der anschließenden Podiumsdiskussion wurden Handlungsbedarfe und mögliche Konflikte erörtert und daraus Hinweise für die Weiterbearbeitung abgeleitet:

- Die Entwicklungen sollten nicht zu linear gedacht werden.
- Das Wachstum Leipzigs, v.a. durch Zuzug verursacht, stellt eine Unsicherheit dar.
- Eine steigende Nachfrage geht nicht zwangsläufig mit steigenden Mieten einher.
- Aufwertungsprozesse haben zunächst positive Auswirkungen auf soziale Mischung.
- Die Mietenentwicklung ist im Verhältnis zur Einkommensentwicklung zu betrachten.
- Neubau ist nicht nur eine Reaktion auf die gestiegene Nachfrage.
- Die Nennung eines Korridors für die Fluktuationsreserve ist besser als eine feste Zahl.

Ziele, Strategien und Instrumente

Im zweiten Teil des Workshops wurde ein erster Vorschlag für das übergeordnete Ziel der Leipziger Wohnungspolitik und die abgeleiteten Ziele des Wohnungspolitischen Konzeptes vorgestellt: „Oberstes Ziel der Leipziger Wohnungspolitik ist es, Leipzig als attraktiven und konkurrenzfähigen Wohnungsstandort der Region weiter zu entwickeln und Rahmenbedingungen zu schaffen, damit alle in Leipzig Lebenden auch bei einem deutlichen Einwohnerwachstum entsprechend ihren Wünschen, Bedürfnissen sowie materiellen Möglichkeiten eine adäquate Wohnung finden können.“ Daraus wurden folgende Ziele des Wohnungspolitischen Konzeptes abgeleitet: Erweiterung des Wohnungsangebotes, bezahlbare und wirtschaftlich tragfähige Mieten, ausreichend preiswerter Wohnraum für einkommensschwache Haushalte, vielfältiges Angebot für verschiedene Lebensformen, Energieeffizienz im Wohnungsbestand erhöhen, Sicherung einer räumlich ausgewogenen Entwicklung, Wohnungsmarktentwicklung in Kooperation von Stadt, Wohnungswirtschaft und Zivilgesellschaft.

Die vorgestellten Ziele und Strategien sowie die Liste der möglichen Instrumente wurden an verschiedenen Tafeln in den Räumen ausgestellt und in einem ersten Rundgang von allen Teilnehmerinnen und Teilnehmern geprüft, diskutiert und teilweise ergänzt und kommentiert. Anschließend erhielten die Experten im Plenum die Gelegenheit zu Kommentaren. Es wurde empfohlen, Entwicklungen, die von alleine passieren, zu unterscheiden von solchen, die gesteuert werden müssen, und die Rolle der Akteure und die steuernde Funktion der Stadt herauszuarbeiten. Darüber hinaus sollen Zielkonflikte transparent gemacht und Indikatoren festgelegt werden, um die Zielerreichung regelmäßig messen und bei Bedarf reagieren zu können.

Vertiefung der Instrumente und Maßnahmen

Nun wurden mögliche Maßnahmen und Instrumente nach ihrer Effektivität und Eignung für das jeweilige Ziel bzw. nach weiterem Diskussionsbedarf gewichtet. Auf dieser Grundlage sollten Instrumente für die weitere Diskussion im nächsten Workshop ausgewählt werden. Die sechs Instrumente, welche für die Verfolgung der Ziele als sinnvoll eingeschätzt wurden, waren Konzeptvergabe, Wohnungsbauförderung von Bund und Land, Eigentümerziele der LWB, Integrierte Stadtteilentwicklungskonzepte, strategischer Flächen- und Gebäudeerwerb sowie Beratung von Bauherren, Eigentümern und Vermietern.

4. Akteurs- und Expertenworkshop

*03. November 2014 im Technologiezentrum GaraGe, 44 Teilnehmende
Themen: Ziele und ausgewählte Instrumente*

Ziele des Wohnungspolitischen Konzepts

Nach einem Überblick über die Hinweise zu dem vorgestellten Entwurf der Ziele und Strategien im letzten Workshop sowie aus den schriftlichen Stellungnahmen der Akteure wurden die Anforderungen an die Zielformulierungen sowie die Struktur der Ziele diskutiert.

Das Konzept soll als Grundlage für weiterführende Beschlüsse und für Kooperationen dienen und Arbeitsaufgaben an die Verwaltung, die Politik und die Akteure definieren. Wichtig ist auch, Zielkonflikte transparent zu machen und Indikatoren zur Erfolgskontrolle zu entwickeln.

Dem Vorschlag, die öffentliche Abschlussveranstaltung vom 18.11.2014 auf das Frühjahr 2015 zu verschieben, um eine weitere intensive Diskussion und die Qualität einer gemeinsam diskutierten Grundlage zu ermöglichen, wurde zugestimmt.

Vorstellung und Diskussion ausgewählter Instrumente

Im Plenum wurden jeweils Beispiele aus anderen Städten vorgestellt. In Arbeitsgruppen wurde nach einem Input zur Beschreibung der Leipziger Situation das Für und Wider der Instrumente diskutiert.

Runde 1 / AG 1: Konzeptvergabe

Die Ziele für die Konzeptvergabe sollten weiter geschärft und ein handhabbares Vergabeverfahren entwickelt werden. Das Instrument soll auf ausgewählten Flächen der Stadt angewendet und zunächst anhand einiger Pilotprojekte erprobt werden.

Runde 1 / AG 2: Wohnungsbauförderung

Wohnungsbauförderung könnte unter den geänderten Rahmenbedingungen (neue Landesregierung) eine neue Bedeutung bekommen. Sie soll aber nicht allgemein für sozialen Wohnungsneubau eingesetzt werden, sondern zielgenau und bedarfsgerecht anwendbar sein. Darüber hinaus ist eine Einheitlichkeit und Durchgängigkeit der Regelungen wichtig.

Runde 2 / AG 3: Kappungsgrenze / Mietpreisbremse

Der mögliche Einsatz der Instrumente sollte, bei einem Eintreten des Szenarios starkes Wachstum und wenn der Leipziger Wohnungsmarkt angespannt ist, erneut geprüft werden, denn diese Instrumente schaffen keinen neuen Wohnraum. Vorrangiges Ziel sollte es sein, mit anderen Instrumenten das Entstehen eines angespannten Wohnungsmarktes zu verhindern. Anhand eines noch zu entwickelnden Indikatorensets soll definiert werden, wann das der Fall ist.

Runde 2 / AG 4: Künftige Kooperationsformen, z.B. Bündnis für Wohnen

Es besteht grundsätzlich Interesse an der Fortführung der Zusammenarbeit zur Umsetzung des Wohnungspolitischen Konzeptes auf gesamtstädtischer Ebene. Zukünftig sollen einmal jährlich mit dem gesamten Teilnehmerkreis auf der Grundlage des Monitoringberichtes Wohnen die Marktentwicklung diskutiert werden und darüber hinaus Treffen in kleineren Kreisen zu ausgewählten Themen stattfinden.

5. Akteurs- und Expertenworkshop

18. November 2014 im Rathaus Leipzig, 37 Teilnehmende
Themen: Ausgewählte Instrumente und Begriffsbestimmungen

Vorstellung und Diskussion ausgewählter Instrumente

Im ersten Teil des Workshops wurde die Diskussion zu den Instrumenten fortgesetzt. Zunächst gibt es im Plenum einen Input, in dem für jedes Instrument Beispiele, die vorhandenen Rahmenbedingungen und angedachte Lösungsansätze vorgestellt werden. Anschließend werden die Instrumente in Arbeitsgruppen vertiefend diskutiert und die Ergebnisse durch einen Experten im Plenum vorgestellt.

AG 1 – Kommunikationsstrategie für weniger nachgefragte Gebiete

Kommunikation wird von den Akteuren als ein wichtiges Instrument für die Imageverbesserung einzelner Quartiere gesehen, könnte zu einer räumlich ausgewogenen Entwicklung beitragen und sollte, wo erforderlich, mit begleitenden Maßnahmen zur Aufwertung flankiert werden. Zielgruppe sollten alle Leipziger Bürgerinnen und Bürger sein und, sowohl für bisher weniger im Bewusstsein befindliche Gebiete als auch für benachteiligte („bedrohte“) Gebiete sollten Überlegungen angestellt werden.

AG 2 – Beratung (zu Energieeinsparung, altengerechtem Wohnen sowie zu preiswerten und kooperativen Wohnformen)

Die Akteure waren sich einig, dass Beratungsbedarf grundsätzlich vorhanden ist, die Beratungsangebote zielführend sind, aber eine größere Vernetzung erforderlich sei. Der Aufbau eines Beratungshauses zu preiswerten und kooperativen Wohnformen ist ein Angebot für spezifische Zielgruppen und Wohnmodelle, das mit den bestehenden Beratungsangeboten vernetzt werden soll.

Diskussion zu Begriffsbestimmungen

Da ein gemeinsames Begriffsverständnis grundlegend für die weitere Bearbeitung des Konzeptes ist, wurden im zweiten Teil des Workshops Begriffsdefinitionen diskutiert und gemeinsam festgelegt. Grundlage waren Definitionsvorschläge, die die Akteure im Vorfeld prüfen und durch eigene Vorschläge ergänzen konnten. Folgendes wurde verabredet:

- Nur das untere Preissegment wird im Konzept definiert, im Monitoring wird der Bestand in Drittteilung dargestellt. Preisgünstige Angebote sind aufgrund der aktuellen Rahmenbedingungen ohne Förderung nicht im Neubau herstellbar.
- Die Definition für bezahlbares Wohnen wird bestätigt. Der Indikator Mietbelastungsquote wird noch weiter geprüft. Festgehalten werden sollen in diesem Zusammenhang Werte für die Netto-kaltmiete und die Bruttowarmmiete.
- Wirtschaftlich tragfähige Miete soll nicht anhand konkreter Zahlen definiert werden.
- Fluktuationsreserve wird nicht mit einem Zahlenwert unterstellt. Die Begriffsdefinition wird um „marktaktiven Bestand“ ergänzt.
- Eine ausreichende Menge an Wohnraum ist vorhanden, wenn es keinen angespannten Markt gibt. Um letzteres zu beschreiben, soll ein Indikatorenset erarbeitet werden.

6. Akteurs- und Expertenworkshop

30. März 2015 im Technologiezentrum GaraGe, 47 Teilnehmende

Themen: Entwurf des Wohnungspolitischen Konzeptes und Vereinbarungen zur weiteren Kooperation

Teil 1: Entwurf des Wohnungspolitischen Konzepts

Nach einem Rückblick auf den bisherigen Prozess des Beteiligungsverfahrens wurde der Entwurf des Wohnungspolitischen Konzeptes vorgestellt. Unter der übergeordneten Leitlinie, „Leipzig als attraktiven und konkurrenzfähigen Wohnstandort weiterzuentwickeln“, ist das Konzept in vier weitere Leitlinien gegliedert.

Bei der Umsetzung der Strategien durch Instrumente und Maßnahmen wird unterschieden in solche, die durch verändertes kommunales Verwaltungshandeln realisiert werden können, und solche, die weiterer Konkretisierung bedürfen. Zur Anpassung der Instrumente soll der Markt weiter beobachtet und ggf. – z.B. bei stärkerem oder schwächerem Wachstum – der Einsatz der zunächst vorgesehenen Instrumente gemeinsam mit den Akteuren geprüft werden. Auf Initiative der Politik wurden für die Umsetzung des Konzepts Mittel im Haushalt 2016 eingestellt, die nach der Beschlussfassung eingesetzt werden können.

Die von den Wohnungsmarktakteuren eingereichten Stellungnahmen zum Konzept wurden vorab sortiert und in einer Übersichtstabelle an die Teilnehmenden verschickt. Neben Hinweisen und redaktionellen Änderungen, standen die Themen zur Diskussion, bei denen in den Stellungnahmen Missverständnisse oder kontroverse Auffassungen deutlich wurden. Ziel war, jeweils einen gemeinsamen Kompromiss- oder Formulierungsvorschlag für die Aufnahme ins Konzept zu finden oder andernfalls die divergierende Position darzustellen bzw. das Thema für die weitere Bearbeitung in der Umsetzungsphase vorzusehen. Kompromiss- bzw. Formulierungsvorschläge wurden zu den Themen Gesamtmietsbelastung und Wohnflächenverbrauch, Beratungshaus sowie angespannter Markt festgelegt. Bei den Themen Wohnungsbauförderung, Rolle der städtischen Unternehmen bei der Nebenkostenentwicklung sowie Liegenschaftspolitik wurde vereinbart, vorliegende divergierende Positionen transparent darzustellen. Die Hinweise zu den Themen Baugenehmigung, Bauleitplanung, Baukosten und Landesbauordnung, künftige Bebauungsdichte sowie Kooperation für preiswerten Wohnraum gilt es, in der Umsetzungsphase zu berücksichtigen.

Teil 2: Vereinbarung zur weiteren Kooperation

Die vorgeschlagene weitere Kooperation zur Umsetzung des Wohnungspolitischen Konzeptes beruht auf den in den bisherigen Workshops besprochenen Vorgehensweisen. Die Marktentwicklungen werden anhand des Monitoringberichtes Wohnen weiter beobachtet und etwa einmal jährlich mit dem gesamten Teilnehmerkreis diskutiert. Dabei werden auch mögliche Schlussfolgerungen gemeinsam geprüft. Darüber hinaus soll zu konkreten Themen in kleineren Arbeitskreisen etwa 2-3-mal jährlich beraten werden.

Die Stellungnahmen der Wohnungsmarktakteure werden anschließend in das Konzept eingearbeitet und insbesondere zu strittigen Fragen weiterhin diskutiert. Parallel dazu findet die verwaltungsinterne Abstimmung statt. Nach Auswertung und Einarbeitung der Anmerkungen werden die wesentlichen Inhalte des Konzeptes der Öffentlichkeit vorgestellt. Über die öffentliche Veranstaltung hinaus besteht dann noch die Möglichkeit, sich z.B. im Stadtbüro näher darüber zu informieren, bevor das Konzept als Beschlussvorlage in den Stadtrat geht.

Öffentliche Auftaktveranstaltung

02. Juni 2014 im Festsaal des Rathauses Leipzig, ca. 180 Teilnehmende

"Wohnen in der wachsenden Stadt: Wie bleibt Wohnen in Leipzig auch zukünftig für alle attraktiv?"

Die Diskussion fand an 20 Tischen sowie auf der Empore im Festsaal des Neuen Rathauses statt und wurde von den Teilnehmenden sowie der Tischmoderation auf Papiertischdecken und auf Moderationskarten festgehalten. Diskutiert wurde in 3 Runden, wobei in der ersten Runde die Frage nach der Motivation zur Teilnahme erörtert wurde und in der zweiten die Themen, die im zukünftigen Wohnungspolitischen Konzept berücksichtigt werden sollen. In der dritten Runde wurden wesentliche Themen aus der zweiten Runde aufgegriffen und entsprechende Fragestellungen an jeweils mehreren Tischen und der Empore diskutiert. Die Schwerpunkte der Diskussion sind in folgenden Themenkomplexen zusammengefasst.

Kostengünstiges Wohnen/ Mieterschutz

Besonders wichtig war den Teilnehmenden der Erhalt und die Schaffung von bezahlbarem und preisgünstigem Wohnraum, der zielgruppengerecht über den gesamten Stadtraum verteilt zur Verfügung stehen soll. Die soziale Durchmischung sowohl in den Gebäuden als auch im Quartier soll erhalten bleiben. Eine Dämpfung der Nebenkosten, besserer Mieterschutz oder sozialverträgliche Sanierungsvorhaben können steigenden Mieten entgegenwirken.

Stadt- und Quartiersentwicklung

Die Entwicklung des Wohnumfeldes und des Quartiers können Wohnen attraktiver machen, z.B. durch: soziale Durchmischung, gute soziale Infrastruktur, Erhalt von Grün- und Freiräumen, Erhalt von historischer Bausubstanz, gute Anbindung an den Nahverkehr, die Einbindung und Förderung des Engagements der Bewohnerinnen und Bewohner. Die vorhandenen Qualitäten in den Stadtteilen sollen erhalten bleiben. Im Sinne eines nachhaltigen Wachstums wurde eine Innenentwicklung durch Nachverdichtung und Bestandsqualifizierung, die Entwicklung auch weniger nachgefragter Quartiere sowie die Stärkung des ÖPNVs oder umweltfreundlicher Mobilitätsformen gefordert.

Kommunale Steuerungsmöglichkeiten

Als Steuerungsmöglichkeiten wurden eine strategische Flächenpolitik durch Erwerb und Veräußerung nach Konzept und die stärkere Ausschöpfung der städtischen Planungshoheit, z.B. bei einer sozialorientierten Ausgestaltung von Bebauungsplänen genannt, ebenso die Rolle der Stadt als Mediatorin für den Interessensaustausch zwischen Wohnungswirtschaft und Mietern und die stärkere Orientierung der LWB auf sozialpolitische Zielsetzungen.

Mieterstadt, Eigentum, Alternativen

Diverse Wohnformen, die für eine langfristige Dämpfung einer Mietpreisentwicklung sorgen könnten, wurden diskutiert: die Steigerung des selbstgenutzten Wohneigentums, genossenschaftliches Wohnen, alternative Wohnformen wie Eigentumsbildung durch Mieterselbsthilfe, Baugruppenbildung und die Verfestigung von Zwischennutzungen.

Prozess und Bürgerbeteiligung

Die Teilnehmenden wünschten sich eine sachliche Diskussion, die auf einer differenzierten Analyse der vorhandenen Daten basiert. Das Konzept soll auch darauf abzielen, Chancengerechtigkeit zu erhalten und gleichzeitig qualitatives und nachhaltiges Wachstum zu ermöglichen.

Erster öffentlicher Themenabend

22. September 2014 im Technologiezentrum GaraGe, ca. 80 Teilnehmende

„Nachbarschaft und Vielfalt in Leipzig: Verschiedene Menschen, Wohnformen und Nutzungen in Quartier und Stadt“

Im Rahmen des Themenabends diskutierten Bürgerinnen und Bürger die Qualität von „Nachbarschaft und Vielfalt“ in ihren Stadtteilen und äußerten ihre Erwartungen für die Entwicklung in ihren Stadtteilen, wenn Leipzig weiter wächst. Diskutiert wurde an 14 moderierten Tischen, an denen jeweils Teilnehmende aus Stadtteilen ähnlicher Struktur (nach Baualter, Gebäudebestand, Nutzungsmix und Wohnungsnachfrage) zusammen saßen: Zentrums(nahe) Stadtteile, vorwiegend gründerzeitlich geprägte Stadtteile östlich des Zentrums, sonstige vorwiegend gründerzeitlich geprägte Stadtteile, vorwiegend durch industriellen Wohnungsbau der DDR geprägte Stadtteile, Stadtteile mit Mischstrukturen und höherem Anteil an Einfamilienhäusern.

Zum Einstieg in die Diskussion wurde an jedem Tisch zunächst die „gefühlte Vielfalt“ des eigenen Stadtteils bewertet. Daran anknüpfend wurden folgende Fragestellungen diskutiert: 1. Wie sieht Ihre Nachbarschaft aus? 2. Was ist positiv? Was ist negativ? und 3. Wenn Leipzig wächst, was könnte sich in Ihrem Quartier verändern, was müsste dort bewahrt werden und welche Chancen können sich für Ihr Quartier ergeben?

Wichtige Ergebnisse der Diskussion an den Tischen sind:

- Die Zufriedenheit mit der Lebensqualität ist in allen diskutierten Stadtteilen hoch: Dort, wo die Teilnehmenden in Leipzig wohnen, leben sie gern, sei es im Einfamilienhausgebiet, im Plattenbau oder in der Gründerzeit. Dabei sind die persönlichen Beziehungen und Netzwerke sowie die positive Wahrnehmung der direkten Nachbarschaft bzw. Hausgemeinschaft von großer Bedeutung.
- Nutzungsmischung/Vielfalt, Grün- und Freiflächen sowie kurze Wege sind positive Seiten des Wohnens in Leipzig: Diese Qualitäten machen die Stadt attraktiv und sollen auch zukünftig erhalten bleiben. Kritisch werden vielerorts der zunehmende Verkehr und der Zustand der Verkehrsinfrastruktur gesehen.
- Das Zusammenleben von Menschen verschiedenen Alters, verschiedener Herkunft und mit verschiedenen Lebensentwürfen wird vielfach als Bereicherung empfunden, birgt aber auch Konfliktpotential. Als anstrengend empfinden viele Menschen ihre Nachbarschaft, wenn die Mitbürgerinnen und Mitbürger rücksichtslos agieren.
- Als Folge von Wachstum könnten steigende Mieten und Immobilienpreise zur Entmischung von Stadtteilen führen und den Platz für „Möglichkeitsräume“ und experimentelle Wohnmodelle reduzieren, und damit auch den Verlust von Vielfalt zur Folge haben.
- Weiteres Stadtwachstum erfordert nicht nur den Erhalt bezahlbaren Wohnens, sondern die Modernisierung und den Ausbau von (Verkehrs- und sozialer) Infrastruktur.
- Im Wachstum sehen die Bürgerinnen und Bürger aber auch positive Entwicklungsmöglichkeiten für die Wirtschaft und die kommunalen Finanzen, die Handlungsspielräume für städtisches Handeln eröffnen. Sie hoffen, dass ein individueller „Leipziger Weg“ gefunden wird, um mit Wachstum umzugehen.

Zweiter öffentlicher Themenabend:

13. Oktober 2014 in der Universität Leipzig, ca. 90 Teilnehmende

„Zukunft einzelner Wohnformen: Familienwohnen, Seniorenwohnen, preiswerte Wohnprojekte und Wohnen im Eigentum“

Die Themen „Zukunft einzelner Wohnformen“ und „Bestandsqualifizierung für verschiedene Zielgruppen“ wurden in 4 parallelen Arbeitsgruppen diskutiert und zusammenfassend folgende Botschaften zur Fixierung der Themen im Wohnungspolitischen Konzept formuliert:

Familienwohnen: Es wird eng in Schleußig & Co: wo gibt es Alternativen in Leipzig?

Familienwohnen ist als wichtiges Thema im Wohnungspolitischen Konzept neu zu verankern. Bestimmte Qualitäten werden als besonders wichtig angesehen: Flexible und gestaltbare Grundrisse, kinderfreundliche Freiräume, gute Infrastruktur, Mobilität, Sicherheit, Nähe zu Freunden und Familie, Urbanität. Grundsätzlich bieten alle Leipziger Quartierstypen gute Voraussetzungen für Familienwohnen, die weiterentwickelt und kommuniziert werden können.

Eigentumsbildung: Wohneigentum in der inneren Stadt – eine Alternative zu steigenden Mieten?

Zur Unterstützung der Eigentumsbildung im selbstgenutzten Eigentum könnten entsprechende Kriterien bei der Veräußerung städtischer Flächen (inkl. der Tochtergesellschaften) nach Konzept sowie im Rahmen von Bauleitplanverfahren auf privaten Flächen festgesetzt und eingefordert werden. Der Grundsatz „Innenentwicklung vor Außenentwicklung“ sollte auch für die Eigentumsbildung alle infrastrukturell gut erschlossenen Standorte betrachten (innere und äußere Stadt). Information und Beratung insbesondere zu Finanzierungsmöglichkeiten soll verbessert werden. Alternative Wohnformen, z.B. Wohnen auf der Kita, Wohnen ohne Auto oder mit Carsharing - Angeboten sollten stärker gefördert werden. Bezahlbare Wohnmodelle und Eigentumsformen, die sich in anderen Städten bewährt haben, sollten angedacht werden.

Altenfreundliches Wohnen: Wie können Ältere so lange wie möglich selbstbestimmt in ihrer Wohnung leben?

Altenfreundliches Wohnen muss ein eigenständiges Arbeitsthema im Wohnungspolitischen Konzept sein. Es soll über die Wohnung hinaus ganzheitlicher betrachtet werden und sich auch auf das Quartier beziehen. Handlungsansätze zur Stärkung von Nachbarschaften und Unterstützung von Netzwerken sollen sozial integriertes Wohnen älterer Menschen ermöglichen.

Preiswerte Wohnprojekte: Wie können Modelle alternativer Wohnformen eine Lösung für Viele werden?

Für alle Menschen, die Selbst- oder Mitbestimmungsmöglichkeiten für die Gestaltung ihres Wohnumfelds suchen, können kooperative Wohnprojekte attraktiv sein. Unterstützung benötigen kooperative Wohnprojekte durch Beratung/Vernetzung/Information und die Bereitstellung geeigneter Grundstücke und Gebäude.

Wohnen in der wachsenden Stadt: Öffentliche Veranstaltung zur Vorstellung des Entwurfs des Wohnungspolitischen Konzepts

29. Juni 2015 im Festsaal des Neuen Rathauses Leipzig, ca. 260 Teilnehmende

Nach der Begrüßung durch Oberbürgermeister Herrn Jung wurde ein Rückblick über die bisherigen Veranstaltungen gegeben. Die Teilnehmenden bewerteten im anschließenden Podiumsgespräch den Prozess insgesamt positiv, wenngleich die deutliche Konsensorientierung auch vereinzelt kritisiert wurde.

Entwurf des Wohnungspolitischen Konzeptes

Der Entwurf des Wohnungspolitischen Konzeptes mit seinen 4 Leitlinien, der übergeordneten Leitlinie sowie den Instrumenten und Maßnahmen wurde im Überblick vorgestellt. In das Konzept sind die Positionen aufgenommen worden, die von allen Teilnehmenden getragen werden. Punkte, in denen keine Einigung erzielt werden konnte oder wo es Zielkonflikte gab, sind ebenfalls eingeflossen und als solche kenntlich gemacht. Die Aufgabe der Politik ist nun, zu entscheiden, welche Standpunkte endgültig in das Konzept aufgenommen werden. Für die Umsetzung der Maßnahmen, für die alle Wohnungsmarktakteure gefordert sind, sind im Haushalt 1 Mio. Euro eingestellt.

Offenes Flanierforum

Die 4 Leitlinien, Aussagen zum aktuellen Wohnungsmarkt sowie Umsetzungsansätze zu Kooperativen Wohnformen waren an Stellwänden ausgestellt, an denen die Anwesenden die Gelegenheit hatten, in mehreren Rundgängen zu den einzelnen Themen mit den Fachleuten zu diskutieren. Anschließend wurden die Eckpunkte der Gespräche im Plenum vorgestellt. Eine wichtige Frage war dabei, wie mit allen Akteuren des Leipziger Wohnungsmarktes kooperiert werden kann, um die formulierten Leitlinien umzusetzen. Weiterhin wurde diskutiert, wie die künftige Einwohnerentwicklung zu bewerten ist und wie es gelingen kann, ausreichend Wohnraum durch Reaktivierung von Leerstand und den Neubau von Wohngebäuden zu schaffen. Dabei standen Fragen der Steuerung von Nachverdichtung, der ÖPNV-Anbindung von Neubaustandorten sowie des nachhaltigen und kostensparenden Bauens im Fokus. In diesem Zusammenhang wurden unter anderem auch der Erhalt von Frei- und Grünflächen sowie die Notwendigkeit barrierefreien Bauens thematisiert. Großes Interesse bestand außerdem an geplanten Unterstützungsangeboten für kooperative, gemeinschaftlich organisierte Wohnformen. Insgesamt wurde sich von vielen dafür ausgesprochen, eine sozial- und nutzungsgemischte Entwicklung der Wohnquartiere stärker zu unterstützen.

Podiumsgespräch mit Sozialbürgermeister Herr Prof. Fabian und Baubürgermeisterin Frau Dubrau

Das Wachstum der Wirtschaft beeinflusst zurzeit positiv die Sozialpolitik in Leipzig. Die Bevölkerungsdynamik führt jedoch auch zu steigenden Mieten und einem geringeren Angebot an preisgünstigen Wohnungen, was die Stadt vor neue Herausforderungen stellt, ebenso wie aktuell die Unterbringung von Asylbewerbern und Flüchtlingen. Dafür werden die Sozialdienste weiter ausgebaut, und Kooperationen mit den Wohnungsmarktakteuren gewinnen zusätzlich an Bedeutung. Die bisherige gemeinsame Arbeit an den Inhalten des Konzepts, die bereits zu einer Art „Bündnis für Wohnen“ geführt hat, ist eine gute Grundlage für die Weiterarbeit und die Umsetzung des Konzepts.

Die Ergebnisse des noch bis zum 31.7.2015 dauernden Beteiligungsprozesses werden anschließend in das Konzept eingearbeitet, bevor es vom Stadtrat beschlossen wird.

Beteiligungsverfahren im Stadtbüro und im Internet sowie Beteiligung der Träger öffentlicher Belange

30. Juni bis 31. Juli 2015: Ausstellung im Stadtbüro, Katharinenstr. 2, Mo-Fr. 14-18 Uhr, 16 Teilnehmende. Kommentierung des Entwurfs im Internet möglich, 720 Besucher auf der Internetseite. Insgesamt 15 schriftliche Anmerkungen. Zusätzlich sind 8 Stellungnahmen von Trägern öffentlicher Belange eingegangen.

Anschließend an die öffentliche Veranstaltung zur Vorstellung des Wohnungspolitischen Konzepts am 29. Juni 2015 bestand einen Monat lang die Möglichkeit, das Konzept im Internet einzusehen und zu kommentieren. Zugleich wurde der Konzeptentwurf im Stadtbüro ausgestellt. Hier bestand ebenfalls die Möglichkeit, Hinweise zu geben und jeweils einmal wöchentlich mit Mitarbeitern der Stadtverwaltung zum Konzept zu diskutieren. Parallel dazu wurden ausgewählte Träger öffentlicher Belange gebeten, zum Entwurf des Wohnungspolitischen Konzepts Stellung zu nehmen.

Generell gab es eine positive Rückmeldung zum Gesamtkonzept. Die eingegangenen Stellungnahmen enthielten eine Vielzahl von detaillierten Hinweisen, die sich auf die Art und Weise der Umsetzung der Instrumente und Maßnahmen des Wohnungspolitischen Konzeptes beziehen. Nur in wenigen Punkten entstand daraus Änderungsbedarf am Konzept selbst. Andere fachliche Themen (z.B. zu Barrierefreiheit und Verkehr) werden im Nachgang des Beteiligungsverfahrens an die entsprechenden Fachstellen weitergeleitet.

Mit einer Vielzahl der Stellungnahmen zum Themenbereich „altenfreundliches Wohnen, barrierefreies Wohnen, Mehrgenerationenwohnen“ wurde die Bedeutung der Unterstützung besonderer Zielgruppen im Konzept bestätigt. Es bestehe ein großer Bedarf an entsprechendem Wohnraum und Wohnumfeld. Dabei solle sich an den tatsächlichen Bedarfen der Betroffenen orientiert werden. Gefordert wurde, bezahlbare barrierefreie Wohnungen mit öffentlich gefördertem Wohnungsbau zu schaffen und eine kommunale Förderung zur Anpassung von Wohnungen einzurichten.

Mit Blick auf ein nachhaltiges Wachsen der Stadt wurde betont, dass trotz des notwendigen Wohnungsbaus Belange der Ökologie, aber auch des Gewerbes ausreichend zu berücksichtigen sind. Bekräftigt wurde, dass bei der Neuinanspruchnahme von Flächen auf effektive Flächennutzung und eine gute Anbindung an den ÖPNV zu achten ist. Darüber hinaus wurde die Bedeutung des Fahrradverkehrs für eine nachhaltige Stadtentwicklung und preiswertes Wohnen betont. Vorgeschlagen wurde daher, z.B. bei Sanierung und Neubau qualitätsvolle Fahrradabstellmöglichkeiten vermehrt einzuplanen. Von den Trägern öffentlicher Belange wie KWL und SWL wurde betont, dass bei der Verdichtung oder der baulichen Erweiterung der Stadt Aspekte der Infrastrukturentwicklung frühzeitig zu berücksichtigen sind.

Für den Erhalt preiswerten Wohnraums für einkommensschwache Bewohnerinnen und Bewohner in allen Stadtgebieten wurden mehr Aktivitäten seitens der Stadt, z.B. über die LWB, eingefordert. Dies sei wichtig, um eine soziale Mischung zu erhalten, Segregationstendenzen entgegen zu wirken und eine Integration dieser Bewohnerinnen und Bewohner zu gewährleisten. Vorgeschlagen wurde beispielsweise, eine öffentliche Anerkennung für Vermieter auszusprechen, die keine Mietsteigerungen durchführen. Betont wurde in diesem Zusammenhang, dass es wichtig ist, ein Bewusstsein dafür zu schaffen, dass es im Vermietermarkt nicht nur um Gewinnmaximierung gehe. Weiterhin wurde angeregt, die kommunale Liegenschaftspolitik noch stärker für eine soziale Stadtentwicklung zu nutzen und sozialverträgliche Bestandssanierungen bereits im Vorfeld der Planung beratend zu unterstützen.

Betont wurde immer wieder die Notwendigkeit einer integrativen Herangehensweise und der Verzahnung von Wohnungspolitik z.B. mit Quartiersentwicklung, sozialen Aufgaben, Mobilität und öffentlichem Raum. Für die Umsetzung sollten vor allem die integrierten Programme der Stadterneuerung noch stärker genutzt werden.

Anlagen – Teilnehmerkreis Akteurs- und Expertenworkshops

(jeweils 1 Vertreter/in je Workshop)

Organisierte Wohnungswirtschaft:

Baugenossenschaft Leipzig e.G.
Leipziger Wohnungs- und Baugesellschaft mbH
Vereinigte Leipziger Wohnungsgenossenschaft e.G.
Wohnungsbau-Genossenschaft Kontakt e.G.
Wohnungsgenossenschaft Transport e.G.
Wohnungsgenossenschaft Unitas e.G.

Private Eigentümer und Projektentwickler

Anhöck & Kellner Massivhaus GmbH
DGG Deutsche Gesellschaft für Grundbesitz AG
GRK-Holding AG
Gutburg Mieterservice Leipzig
Hildebrand & Jürgens GmbH
Leipziger Stadtbau AG
Limes Wohnungsbau GmbH
Victor Immobilien

Interessensvertretungen, Verbände, Vereine

BfW Landesverband Mitteldeutschland e.V.
Bündnis "Stadt für alle"
Haus & Grund Leipzig
Immobilienverband Deutschland IVD, Region Mitte-Ost e.V.
Mieterverein Leipzig e.V.
Netzwerk Leipziger Immobilienmarktakteure
Verbraucherzentrale Sachsen, Beratungszentrum Leipzig

Baugruppen / Bauprojekte / Kleineigentümer

Haus- und WagenRat e.V.
Haushalten e.V.
Selbstnutzer.de

Makler

KOENGETER IMMOBILIEN

Banken

Sächsische Aufbaubank-Förderbank, Abt. Wohnungsbau

Experten

Analyse & Konzepte Beratungsgesellschaft für Wohnen, Immobilien und Tourismus mbH / Tobias Jacobs
empirica AG (themenbezogen)
Helmholtz Zentrum für Umweltforschung
Landeshauptstadt Dresden, Stadtplanungsamt
Staatliche Studienakademie Leipzig
Stadt Bremen, Senat für Umwelt, Bau u. Verkehr
Stadt Halle (Saale), Fachbereich Planen
Stadt Nürnberg, Stab Wohnen

Vertreter Politik

AfD-Fraktion (seit 2015)
CDU-Fraktion
FDP-Fraktion
Fraktion Bündnis 90/Die Grünen
Fraktion DIE LINKE
SPD-Fraktion

Vertreter Verwaltung

Amt für Geoinformation und Bodenordnung (themenbezogen)
Amt für Städtebau und Wohnungsbauförderung (AG Wohnen)
Amt für Statistik und Wahlen (themenbezogen)
Beigeordnete Stadtentwicklung und Bau
Liegenschaftsamt (themenbezogen)
Sozialamt (AG Wohnen)
Stadtplanungsamt (Federführung, AG Wohnen)

Anhang D: Wesentliche Merkmale des Leipziger Wohnungsmarktes

Vorbemerkungen zur Datengrundlage: Die Daten zur Entwicklung der Einwohnerzahlen für die gesamte Stadt beruhen auf der amtlichen Statistik des Statistischen Landesamtes Sachsen. Für räumlich differenzierte Betrachtungen wird auf Daten des Einwohnermelderegisters zurückgegriffen, das für Leipzig insgesamt ca. 8.000 Einwohner mehr ausweist. Da Verzögerungen bei der Veröffentlichung von Einwohnerdaten des Statistischen Landesamts auftreten, werden – soweit vorhanden – zur Darstellung der Einwohnerentwicklung 2014 Daten aus dem Einwohnerregister herangezogen. Daten zur Entwicklung des Wohnungsangebots beruhen auf der amtlichen Statistik des Statistischen Landesamtes Sachsen, aber auch Recherchen und qualifizierten Schätzungen. Insbesondere die Informationen zur Entwicklung des Immobilienmarktes und der Mieten basieren auf verschiedenen Datenquellen wie dem Grundstücksmarktbericht, der Kommunalen Bürgerumfrage, dem Mietspiegel, aber auch dem Immobilienverband Deutschland und Immobilienscout GmbH, die im Rahmen von Kooperationen Daten zur Verfügung stellen, da die amtliche Statistik hierfür nur wenige Daten zur Verfügung stellt. Der Datenstand variiert themenbezogen zwischen 2013 und 2014.

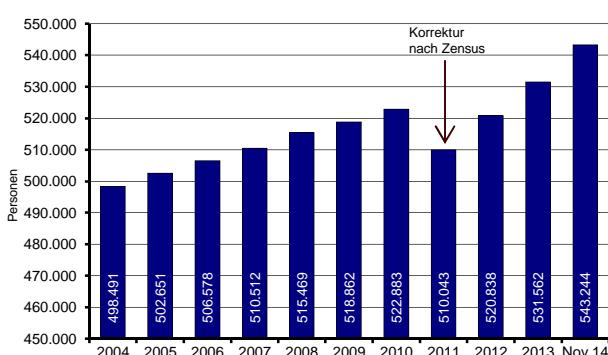
1. Wohnungs nachfrage

1.1 Bevölkerungsentwicklung

Mit einem jährlichen Bevölkerungswachstum von mehr als 2 % ist Leipzig derzeit eine der am stärksten wachsenden Städte Deutschlands. 2014 nahm die Einwohnerzahl das vierte Jahr in Folge in einer Größenordnung von 9.000 bis 12.500 Einwohner zu (Abb.1). Das ist mehr als doppelt so viel wie in den Jahren bis 2010 und übertrifft alle Prognosen der Bevölkerungsentwicklung deutlich. Ende 2014 betrug die Einwohnerzahl im Einwohnerregister der Stadt 551.871 und damit 5.000 Personen mehr als die obere Variante der städtischen Bevölkerungsvorausschätzung 2013. Die aktuelle amtliche Einwohnerzahl des Statistischen Landesamtes aus dem November 2014 betrug 543.244 Einwohner.

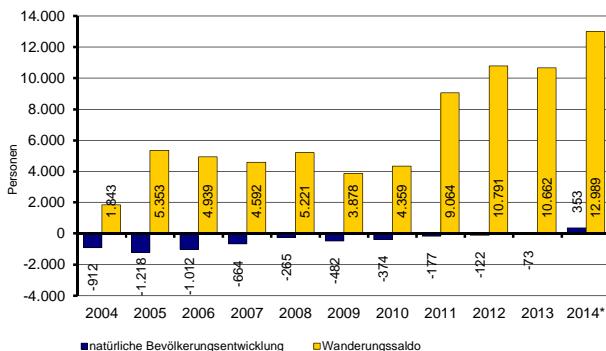
Der Einwohnerzuwachs beruht zum größten Teil auf einer positiven Wanderungsbilanz – insbesondere in den Altersgruppen der 18- bis unter 35-Jährigen. 2014 betrug der Wanderungsgewinn fast 13.000 Personen – etwas weniger als die Hälfte davon mit Migrationshintergrund (Abb.2). In den Wanderungsgewinnen schlägt sich auch die wachsende Zahl von Flüchtlingen nieder. 2014 kamen mit 1.232 Personen etwa doppelt so viele Asylsuchende nach Leipzig als 2013. Laut Hochrechnung des Freistaates Sachsen werden 2015 mehr als 2.600 Asylsuchende in Leipzig erwartet¹. Neben dieser Wanderungsdynamik hat sich die Zahl der Geburten in den vergangenen Jahren kontinuierlich erhöht, so dass 2014 erstmals ein Geburtenüberschuss von rund 350 Personen bestand.

Abb. 1: Bevölkerungsentwicklung der Stadt Leipzig 2004 - 2014



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

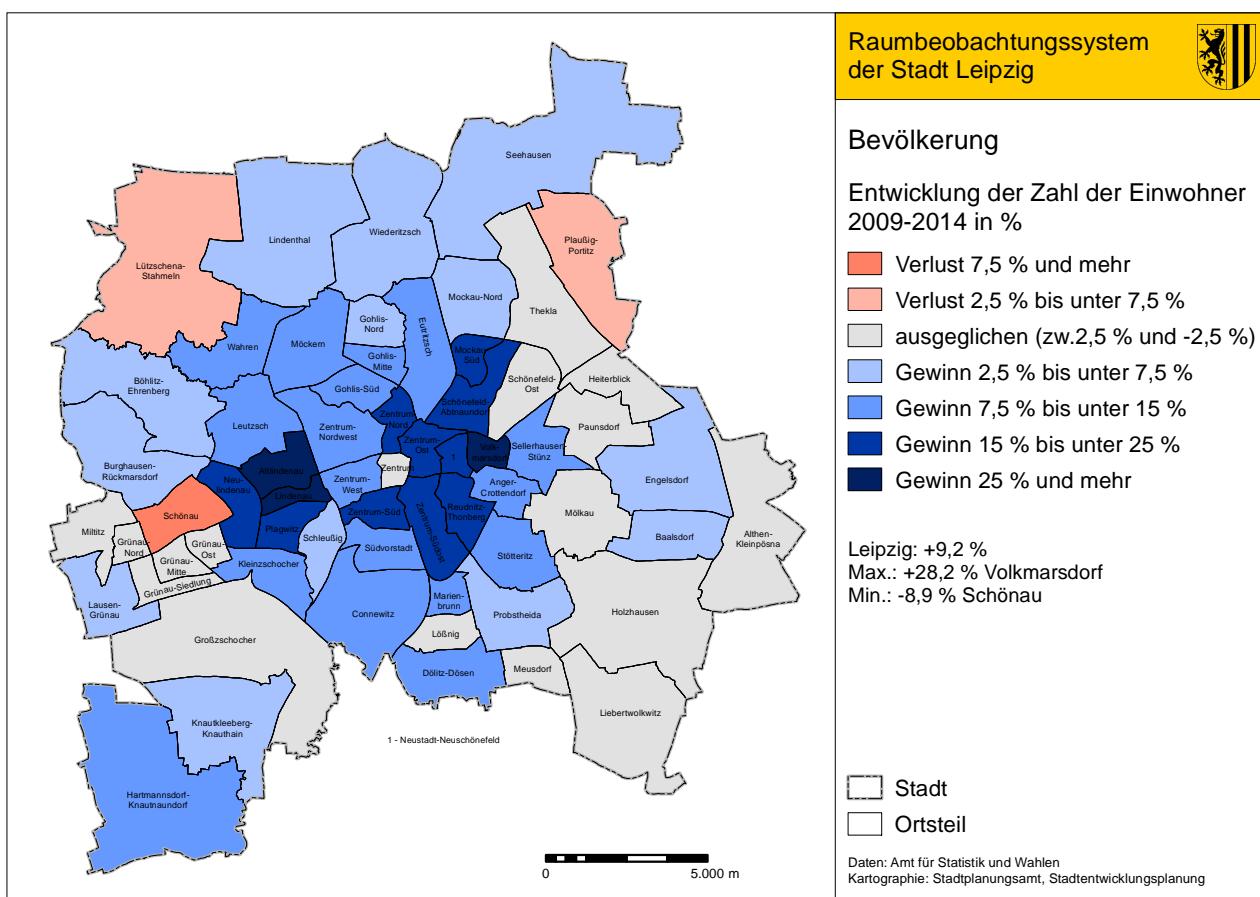
Abb. 2: Bevölkerungsentwicklung der Stadt Leipzig nach Komponenten 2004 - 2014



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

* Daten 2014 auf Basis des Einwohnerregisters, Ordnungsamt, Stadt Leipzig

¹ Stadt Leipzig, Referat für Migration und Integration (2015): Migration und Asyl. Definitionen, Fakten, Zahlen. Eine Handreichung, 2. Auflage.



Stadträumlich betrachtet verzeichnen die Ortsteile im Leipziger Westen und die Ortsteile östlich des Zentrums von Mockau-Süd bis Zentrum-Südost mit mehr als 15 % in den vergangenen 5 Jahren die größten Einwohnergewinne. Das Wachstum speist sich dabei aus einer positiven Wanderungsbilanz und im Leipziger Westen darüber hinaus auch aus Geburtenüberschüssen. Ortsteile entlang des Auwaldes von Gohlis-Mitte bis Connewitz wachsen weniger stark als in den 2000er Jahren. Diese Ortsteile gewinnen zwar durch Geburtenüberschuss und Außenwanderung nach wie vor deutlich an Einwohnern, in der Binnenwanderung verlieren sie allerdings Einwohner an benachbarte Ortsteile. In den vorwiegend durch DDR-Wohnungsbau geprägten Ortsteilen hat sich die Einwohnerentwicklung stabilisiert, insbesondere die Grünauer Ortsteile² verzeichneten in den vergangenen drei Jahren Einwohnerzuwächse. Die stärker durch individuellen Wohnungsbau geprägten Ortsteile am Stadtrand gewinnen bis auf wenige Ausnahmen ebenfalls an Einwohnern hinzu bzw. halten ihre Einwohnerzahl.

Die Abschätzung der weiteren Einwohnerentwicklung ist mit großen Unsicherheiten behaftet. Die städtische Bevölkerungsvorausschätzung aus dem Jahr 2013 erwartet in ihrer Hauptvariante einen kontinuierlichen Anstieg der Einwohnerzahl auf 595.000 EW im Jahr 2030, in der optimistischen Variante steigt die Einwohnerzahl auf 630.000. Angesichts der aktuellen Abweichung der Einwohnerzahl nimmt die Stadt Leipzig 2015 / 2016 eine neue Bevölkerungsvorausschätzung vor. 2015 erschienen zwei regionalisierte Bevölkerungsvorausschätzungen³, die auf der amtlichen Einwohnerzahl von 2012 (520.000 EW) basieren: die im Rahmen der Raumordnungsprognose des BBSR vorgenommene Prognose geht darin für Leipzig von einem leichten Einwohnerwachstum bis 2022 auf 533.000 Einwohner mit einem anschließenden Absinken der Einwohnerzahl auf 527.000 im Jahr 2030 aus. Die Bertelsmann-Stiftung hingegen prognostiziert bis zum Ende des Prognosezeitraums ein kontinuierliches stärkeres Einwohnerwachstum auf 592.000 im Jahr 2030. Beide Prognosen bilden das aktuelle Einwohnerwachstum nicht ab.

² Die deutlich negative Einwohnerentwicklung Schönaus ist auf die „Freileitung“ zur Vorbereitung von Wohnungsabrissen (2013) zurückzuführen.

³ Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (2015): Raumordnungsprognose 2035 nach dem Zensus, Abruf unter http://www.bbsr.bund.de/BBSR/DE/Raumbeobachtung/UeberRaumbeobachtung/Komponenten/Raumordnungsprognose/Download_ROP2035/DL_ROP2035_uebersicht.html?nn=444934; Stiftung Bertelsmann (2015): Bevölkerungsprognose Leipzig. Abruf unter <https://www.wegweiser-kommune.de/statistik/bevoelkerungsprognose+leipzig+bevoelkerungsstruktur+2012-2030+tabelle>

1.2 Wanderung

2014 standen 35.381 Zuzügen 22.448 Fortzüge gegenüber (Tab.1). Daraus ergibt sich ein Wanderungsgewinn von rund 12.900 Personen, der größte Wanderungsgewinn in den vergangenen 25 Jahren. Dabei erhöhte sich seit 2009 die Zahl der Zuzüge um 9.000, während die Zahl der Fortzüge stabil blieb. Den größten Teil machen Wanderungsgewinne gegenüber den neuen Bundesländern aus (2013: 63 %), wobei der Wanderungsgewinn aus dem unmittelbaren Leipziger Umland rückläufig ist (Abb.3). Zugleich wachsen die Wanderungsgewinne gegenüber den alten Bundesländern und dem Ausland (2013 insg. 27 %).

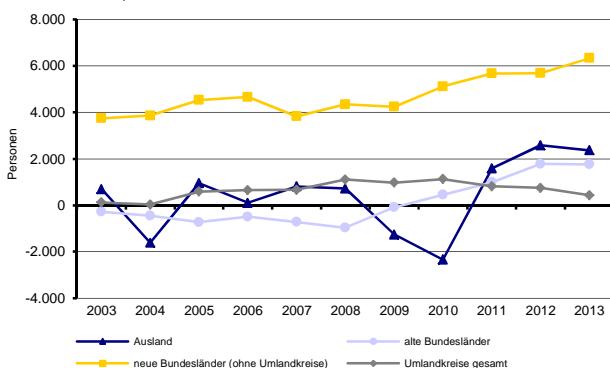
Leipzig erzielte 2014 in allen Altersgruppen Wanderungsgewinne (Abb.4). Die Gruppe der 18- bis unter 25-Jährigen stellt dabei nach wie vor mit einem Wanderungsgewinn von 6.251 Personen die größte Zuwanderungsgruppe dar. Daneben verzeichnet Leipzig seit 2011 auch bei den 25- bis unter 35-Jährigen einen größeren Wanderungsgewinn (2014: +3.708).

Tab. 1: Wanderungen der Leipziger Hauptwohnbevölkerung 2004 - 2014

	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014*
Zuzüge	23.306	23.878	23.969	24.250	25.640	26.382	27.893	30.961	32.325	33.510	35.381
Fortzüge	21.463	18.525	19.030	19.658	20.419	22.504	23.534	21.897	21.534	22.848	22.448
Saldo	1.843	5.353	4.939	4.592	5.221	3.878	4.359	9.064	10.791	10.662	12.933

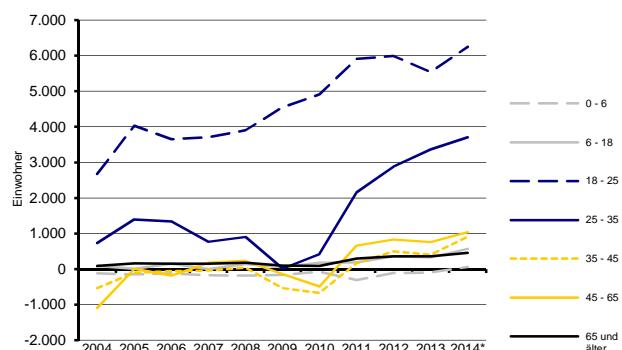
Quelle: Statistisches Landesamt Sachsen, * 2014 Einwohnerregister, Ordnungsamt, Amt für Statistik und Wahlen Leipzig

Abb. 3: Wanderungssalden Leipzigs gegenüber Umland, neue Bundesländer, alte Bundesländer und dem Ausland 2003 - 2013



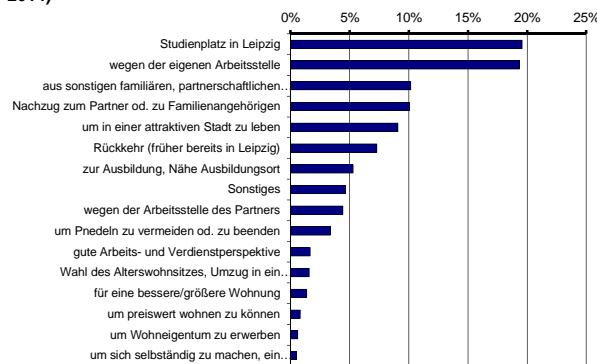
Quelle: Statistisches Landesamt Sachsen; Stadt Leipzig, Amt für Statistik und Wahlen

Abb. 4: Wanderungssaldo der Stadt Leipzig nach Altersgruppen 2003 - 2013



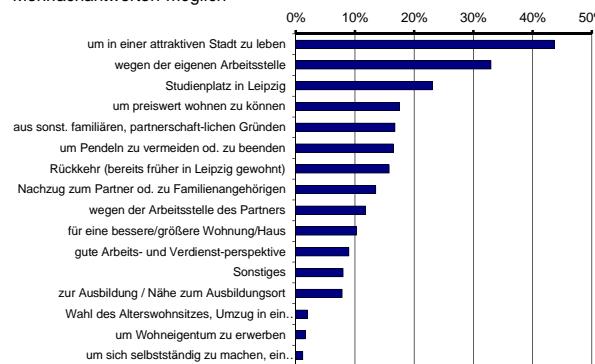
Quelle: Statistisches Landesamt Sachsen, * 2014, Einwohnerregister Ordnungsamt, Amt für Statistik und Wahlen

Abb. 5: Hauptgründe für den Zuzug nach Leipzig (Wanderungsbefragung 2014)

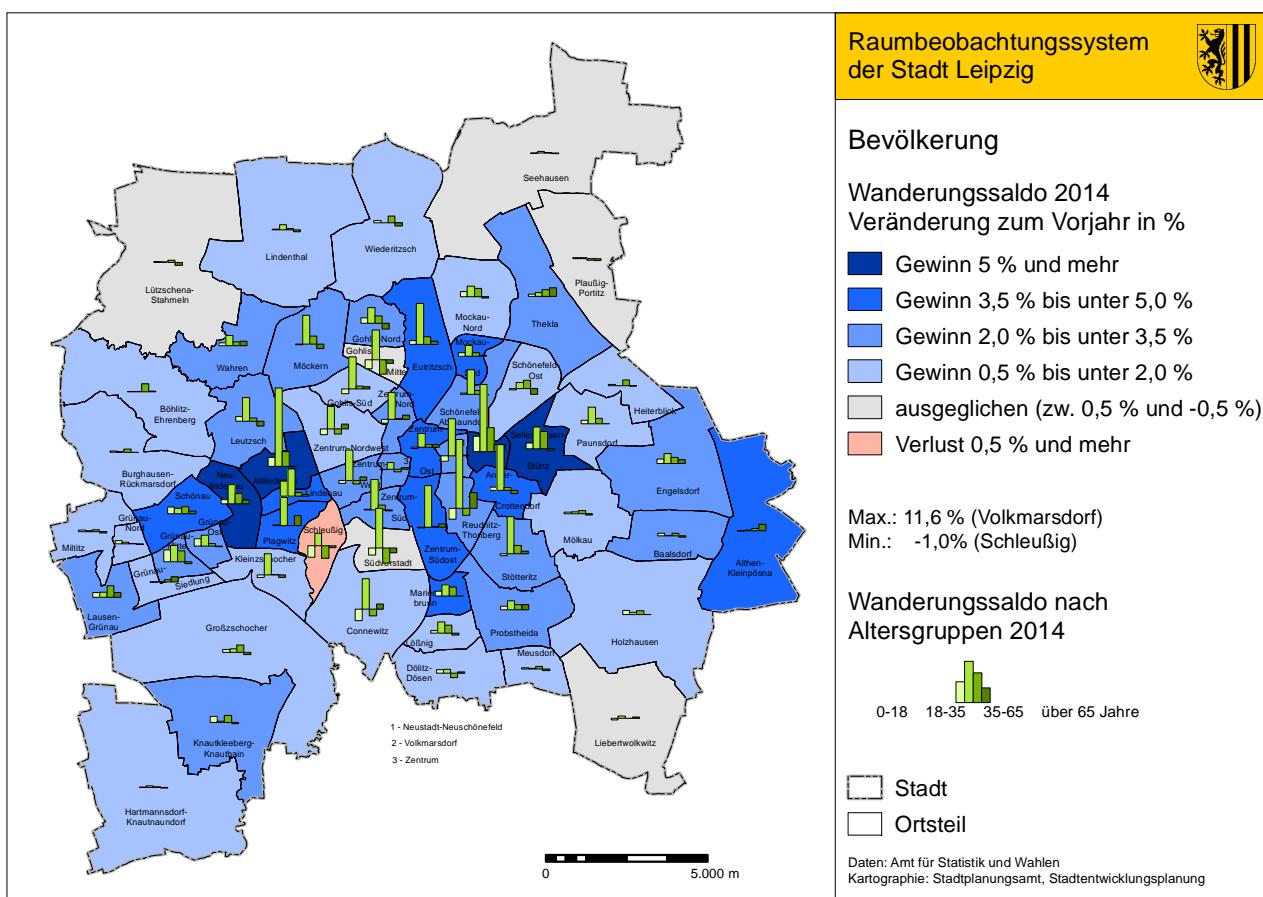


Quelle: Wanderungsbefragung 2014, UFZ, Stadt Leipzig

Abb. 6: Gründe für den Zuzug nach Leipzig (Wanderungsbefragung 2014) Mehrfachantworten möglich



Quelle: Wanderungsbefragung 2014, UFZ, Stadt Leipzig



Die umfangreichen Wanderungsgewinne der vergangenen Jahre sind nicht allein auf Ausbildungswanderung, sondern in zunehmendem Maße auf berufsbezogene Wanderung zurückzuführen. So gaben in der 2014 durchgeföhrten Wanderungsbefragung⁴ etwa 25 % der Zuzügler als Hauptumzugsgrund an, wegen eines Studien- bzw. Ausbildungsplatzes nach Leipzig gezogen zu sein (Abb.5). Etwas größer war der Anteil der Zuzügler (27 %), die wegen der eigenen Arbeitsstelle bzw. der Arbeitsstelle des Partners oder die Pendeln vermeiden bzw. beenden wollten, nach Leipzig zogen. Bei den weiteren Gründen für einen Zuzug nach Leipzig spielte die Attraktivität Leipzigs als Wohnstandort und die Möglichkeiten, preiswert wohnen zu können, für eine Vielzahl der Befragten eine Rolle (Abb.6). Die durchschnittliche Haushaltsgröße der befragten zugewanderten Haushalte von 2,0 liegt über dem gesamtstädtischen Schnitt (1,75).

Wie in den Vorjahren erzielte die überwiegende Zahl der Ortsteile 2014 einen Wanderungsgewinn. Wanderungsgewinne von mehr als 3,5 % verzeichneten die Ortsteile nördlich, östlich und südöstlich des Stadtzentrums, die Ortsteile im Leipziger Westen und Althen-Kleinpösna. Die höchsten Werte mit einem Plus von mehr als 5 % erreichten dabei Volkmarstadt, Sellerhausen-Stünz, Altliednau und Neulindenau. Die durch DDR-Wohnungsbau geprägten Ortsteile sowie die von überwiegend individuellem Wohnungsbau geprägten Ortsteile verzeichneten überwiegend Wanderungsgewinne oder einen ausgeglichenen Wanderungssaldo. Einen – im städtischen Vergleich – größeren Wanderungsverlust verzeichnete Schleußig (-1,0 %). Hier wie auch in den Ortsteilen entlang des Auwaldes von Gohlis-Mitte bis Connewitz ist vor allem die Wanderungsbilanz der unter 18-Jährigen und der 35- bis 65-Jährigen negativ, während in der Altersgruppe von 18 bis 35 Jahre Wanderungsgewinne erzielt werden. In den Ortsteilen mit großen Wanderungsgewinnen verzeichneten auch die 18- bis 35-Jährigen das größte Plus. In Ortsteilen wie Volkmarstadt, Sellerhausen-Stünz, Altliednau, Neulindenau und Lindenau sind darüber hinaus auch die Wanderungsbilanzen der anderen Altersgruppen positiv.

⁴ Vgl. Welz, J., Kabisch, S. u. A. Haase: Meine Entscheidung für Leipzig. Ergebnisse der Wanderungsbefragung 2014, IN: Stadt Leipzig (2014): Statistischer Quartalsbericht II/2014, Leipzig.

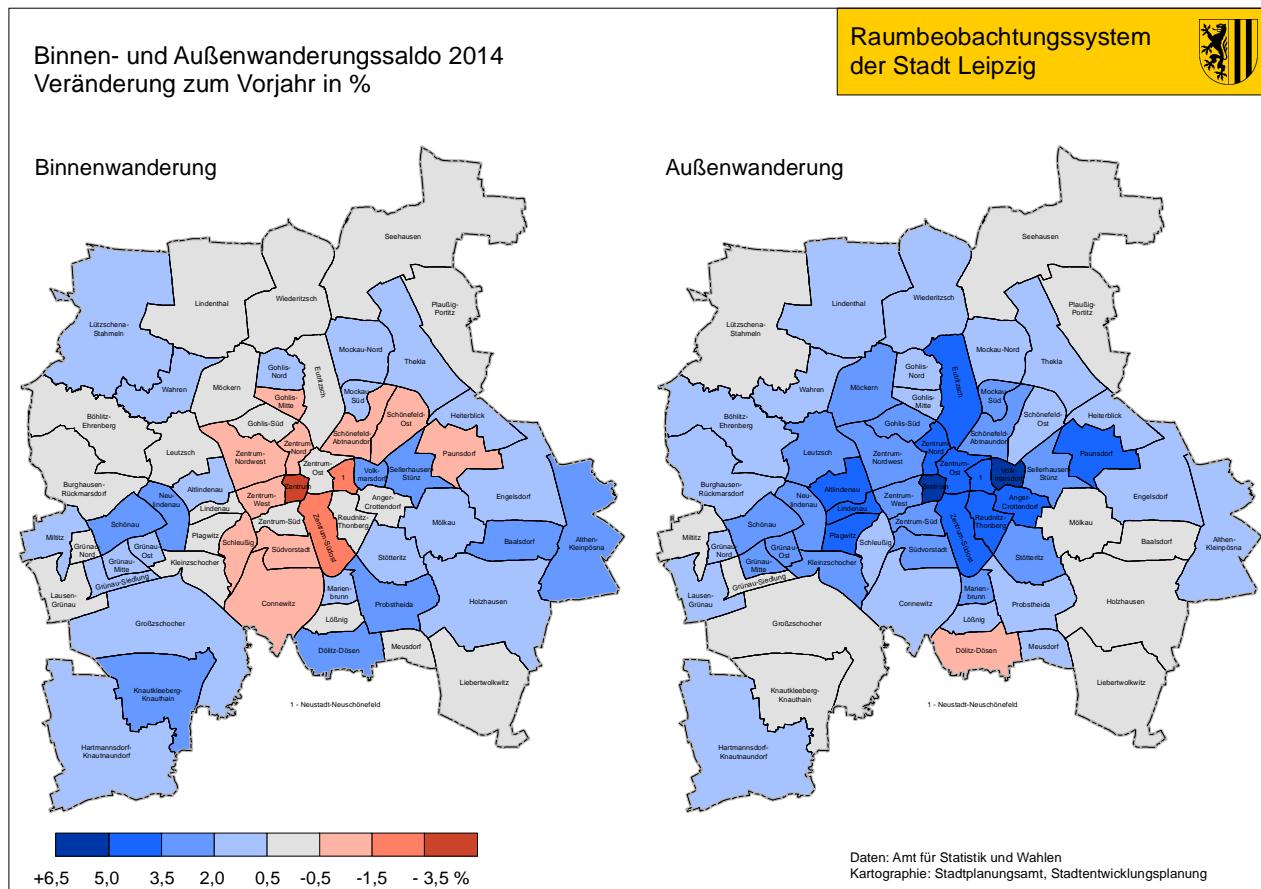


Abb. 7: Umzugsgründe 2014 (Kommunale Bürgerumfrage)



Quelle: Stadt Leipzig, Amt für Statistik und Wahlen, Kommunale Bürgerumfrage

Unterschiede zwischen den Ortsteilen werden auch deutlich, wenn Binnen- und Außenwanderung differenziert betrachtet werden. Fast alle Ortsteile verzeichnen Außenwanderungsgewinne – am stärksten östlich des Zentrums sowie im Leipziger Westen. In der Binnenwanderung (innerstädtische Umzüge) verlieren fast alle zentrumsnahen Ortsteile an Einwohnern, während die benachbarten Ortsteile bis hin zu den randstädtischen Ortsteilen Einwohner gewinnen. Gemessen an der Einwohnerzahl ist die innerstädtische Umzugsmobilität seit Anfang der 2000er Jahre kontinuierlich zurückgegangen. Zogen 2004 11,4 % der Leipziger innerhalb der Stadt um, waren es 2014 9,3 %.

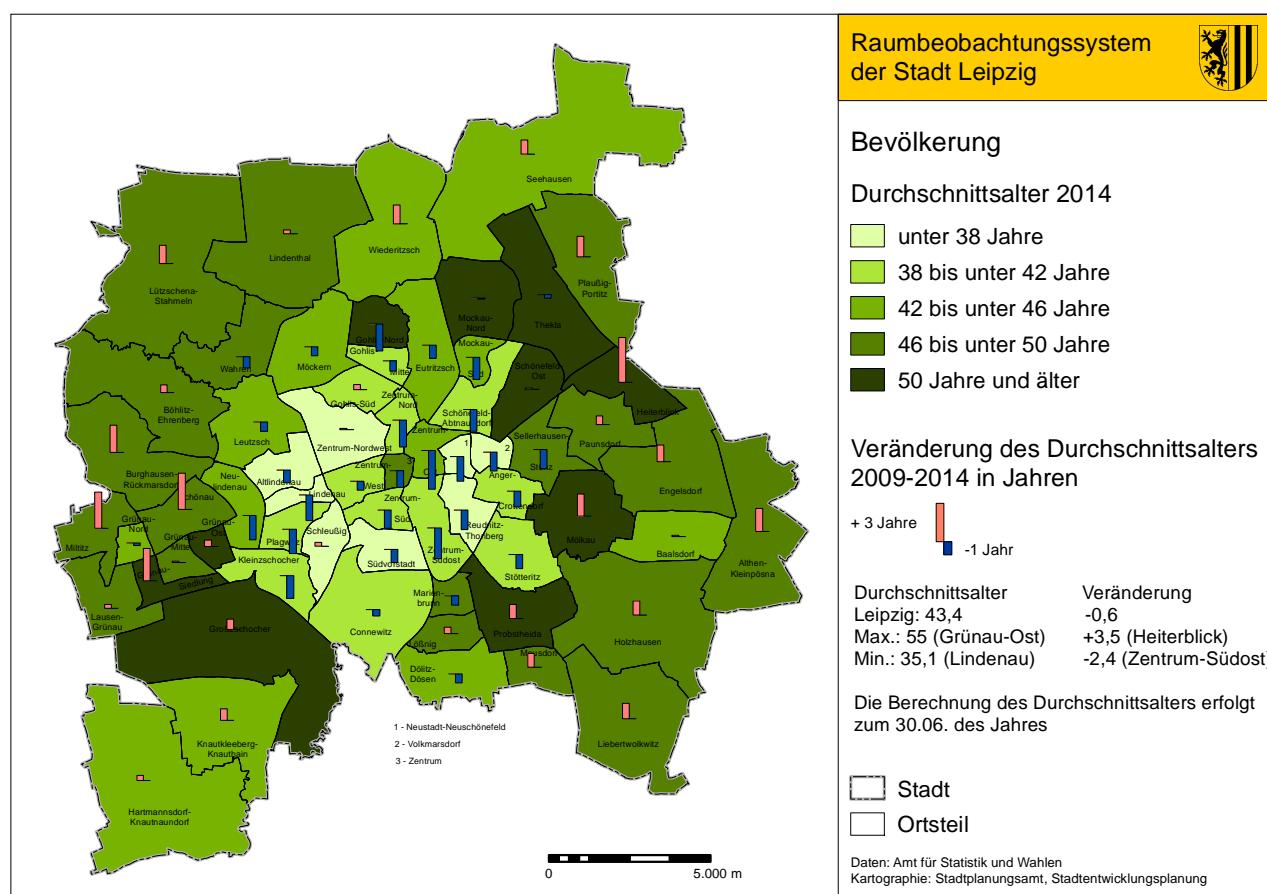
Der Anteil der Personen, die angaben, in den kommenden 2 Jahren sicher oder möglicherweise umziehen zu wollen, betrug laut Kommunaler Bürgerumfrage 2014 34 % und bewegt sich damit unterhalb des Niveaus der vergangenen Jahre. Der überwiegende Teil derer, die bereits ein konkretes Umzugsziel haben, möchte auch nach dem Umzug in Leipzig leben (61 %). Nur 6 % der Befragten möchten künftig im Leipziger Umland leben, 8 % der Befragten haben ein weiter entferntes Umzugsziel. Berufliche Gründe bzw. die Aufnahme eines Studiums bzw. einer Ausbildung war erstmals seit 7 Jahren nicht der meistgenannte Hauptgrund (12 %) für einen Umzug, sondern dass die Wohnung zu klein ist (15 %; Abb.7). Familiäre Gründe wie Haushaltsgründung oder Scheidung und zu hohe Miete / Betriebskosten (je 14 %) stellen ebenfalls wichtige Anlässe für Umzüge dar.

1.3 Alters- und Haushaltestruktur

Das dynamische Wanderungsgeschehen und die natürliche Bevölkerungsentwicklung führen zu Veränderungen in der Nachfragestruktur auf dem Leipziger Wohnungsmarkt, die sich kleinräumig allerdings stark voneinander unterscheiden können.

Infolge der Wanderungsgewinne in den Altersgruppen der jungen Erwachsenen sowie der gestiegenen Geburtenzahlen sinkt der Altersdurchschnitt der Bevölkerung seit 2011 und liegt 2014 bei 43,4 Jahren. Dabei bestehen stadträumlich große Unterschiede: zwischen dem „jüngsten“ Ortsteil Lindenau mit einem Durchschnittsalter von 35,1 Jahren und dem „ältesten“ Ortsteil Grünau-Ost mit einem Altersdurchschnitt von 55 Jahren liegen rund 20 Jahre. Sind in Lindenau nur 8 % der Einwohner über 65 Jahre alt, sind es in Grünau-Ost 40 %. Beträgt der Anteil von Kindern unter 18 Jahren im Zentrum 6 %, ist in Schleußig fast jeder fünfte Bewohner unter 18 Jahre. Insgesamt sind die Einwohner der vorwiegend gründerzeitlich geprägten Ortsteile in der inneren Stadt deutlich jünger als die der von DDR-Wohnungsbau geprägten Ortsteile und der randstädtischen Ortsteile. Insofern bestehen bezogen auf den Wohnungsmarkt stadträumlich verschiedene Anforderungen und Perspektiven.

Die steigenden Geburtenzahlen und auch der steigende Anteil an Kindern und Jugendlichen an der Gesamtbevölkerung ist Ausdruck einer zunehmenden Zahl von Familien mit Kindern, die als große Haushalte große Wohnungen auf dem Wohnungsmarkt nachfragen. So wuchs der Zahl der Haushalte mit 4 und mehr Personen seit 2009 um 13,3 % auf einen Anteil von 7,3 % an allen Haushalten (Tab.2). Zugleich nahm die Zahl der Einfamilienhaushalte zu, die vergleichsweise kleinere Wohnungen nachfragen. Ihr Anteil an allen Haushalten betrug 2014 52,6 %. Die Gesamtzahl aller Haushalte, die über ein Haushaltsgenerierungsverfahren ermittelt werden, umfasste 2014 316.787 Haushalte, wobei zu berücksichtigen ist, dass Personen in Wohngemeinschaften als Einfamilienhaushalte zählen. Die Zahl der tatsächlichen Wohnhaushalte ist hingegen geringer.

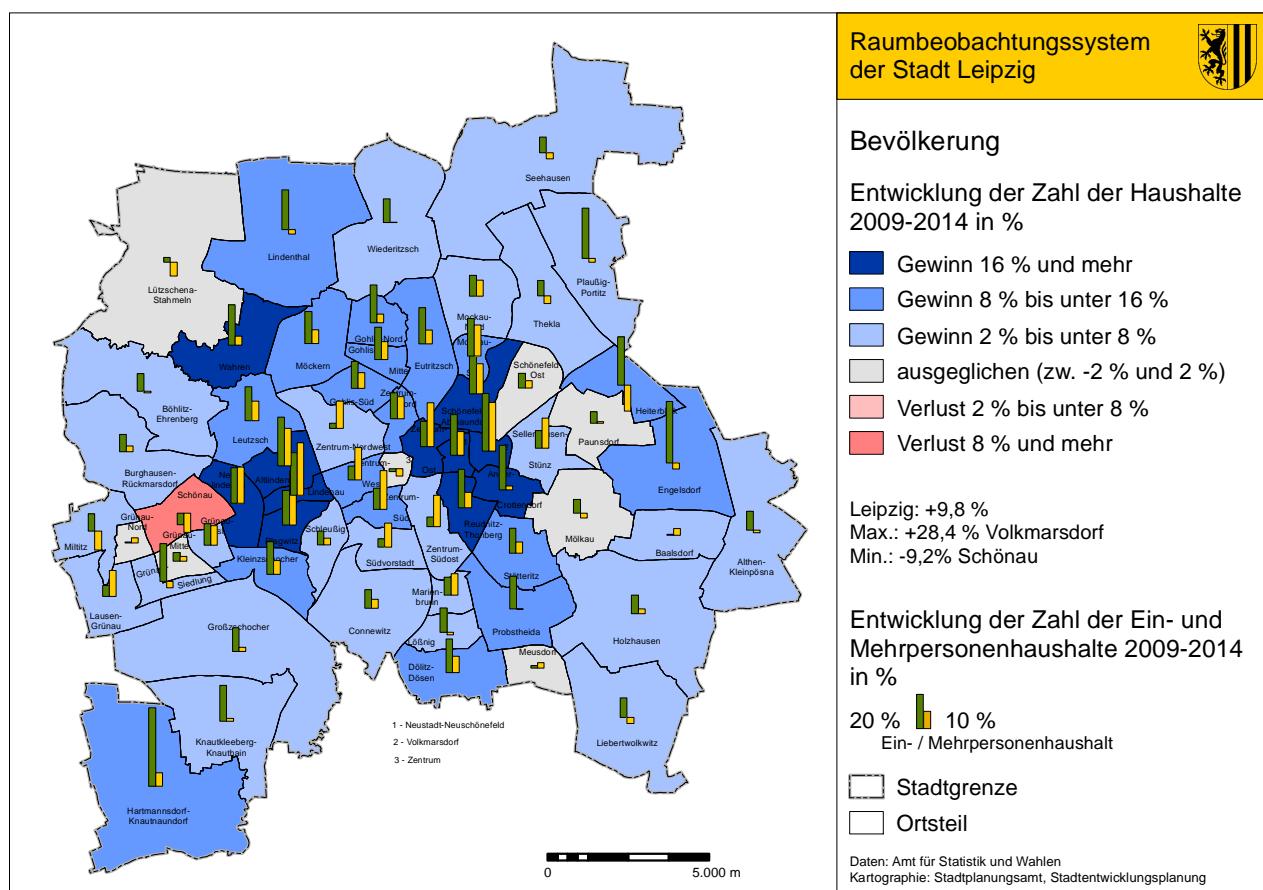


Ausgehend von der dynamischen Einwohnerentwicklung der letzten Jahre haben sich die Zahl der Haushalte sowie die Haushaltsstrukturen in den Ortsteilen verändert. Im Fünfjahreszeitraum von 2009 bis 2014 nahm die Zahl der Haushalte in den vorwiegend durch Altbau geprägten Ortsteilen teilweise erheblich – v.a. in den Ortsteilen östlich des Zentrums und im Leipziger Westen – zu. In diesen Ortsteilen nahm neben den Eipersonenhaushalten auch die Zahl der Mehrpersonenhaushalte deutlich zu.

Tab. 2: Zahl der Haushalte nach Haushaltsgröße und durchschnittliche Haushaltsgröße 2007 - 2014

	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2009-2014
Haushalte	285.276	285.705	288.444	289.870	294.810	303.465	310.279	316.787	9,8 %
darunter mit 1 Person	143.314	142.316	144.644	145.369	149.474	157.221	162.391	166.666	15,2 %
2 Personen	87.643	88.371	89.355	89.969	90.898	92.148	93.330	94.371	5,6 %
3 Personen	33.898	34.503	33.989	33.740	33.342	32.571	32.420	32.582	- 4,1 %
4 Personen und mehr	20.421	20.515	20.456	20.792	21.096	21.525	22.138	23.168	13,3 %
Durchschnittliche Haushaltsgröße	1,79	1,79	1,78	1,78	1,78	1,78	1,76	1,75	-

Quelle: Amt für Statistik und Wahlen Leipzig, Ordnungsamt Leipzig



1.4 Beschäftigung und Einkommen

Seit 2006 erlebt Leipzig – verbunden mit einem Rückgang der Arbeitslosigkeit um 10 %-Punkte auf 9,4 % – einen Beschäftigtenuwachs (+ 39 % auf 203.000 Beschäftigte am Wohnort; Abb.8). Zugleich ist die Zahl der Transferleistungsempfänger (SGB II) zwischen 2009 und 2014 – trotz des starken Einwohnerzuwachses – um mehr als 11.000 auf rund 69.300 gesunken (Abb.9). Daher ist die SGB II-Quote 2014 auf 16,6 % gesunken. Es bestehen kleinräumig große Unterschiede; so variieren die Werte zwischen 3,2 % (Hartmannsdorf-Knautnaundorf) und 38,7 % (Volkmarsdorf). Stadträumlich betrachtet weisen die Zentrums-Ortsteile sowie die randstädtischen Ortsteile geringere SGB II-Quoten (< 10 %) auf. Deutlich größer ist der Anteil der SGB II-Leistungsempfänger in den Ortsteilen des Leipziger Ostens und in Teilen Grünau (> 30 %).

Ende 2014 lag die Zahl der Bedarfsgemeinschaften (nach dem SGB II) bei ca. 41.400. Diese zählen ebenso wie Bedarfsgemeinschaften nach dem SGB XII, Wohngeldempfänger, Asylbewerber in dezentralen Unterkünften und sonstige Haushalte mit niedrigen Erwerbseinkommen zu den schätzungsweise 69.000 einkommensschwachen Haushalten, die auf preiswerten Wohnraum angewiesen sind (ca. 22 % aller Haushalte). Dabei ist die Zahl der Wohngeldempfängerhaushalte rückläufig. Zwischen 2011 und 2013 ist ihre Zahl um mehr als 2.200 Haushalte auf 9.179 zurückgegangen. Zugleich ist die Zahl der Bedarfsgemeinschaften und der Asylbewerber in dezentralen Unterkünften gewachsen. Die Zahl sonstiger Haushalte mit niedrigem Erwerbseinkommen wurde in Analogie zur Ermittlung der einkommensschwachen Haushalte im Rahmen der Untersuchung der Leipziger Angebotsmieten 2013 geschätzt. Im Vergleich zu dieser Untersuchung ist die Zahl der einkommensschwachen Haushalte insgesamt stabil geblieben. Zugleich ist die Gesamtzahl der Haushalte gewachsen, was einen leichten Rückgang (-1%-Punkt) des Anteils an allen Haushalten bedeutet⁵.

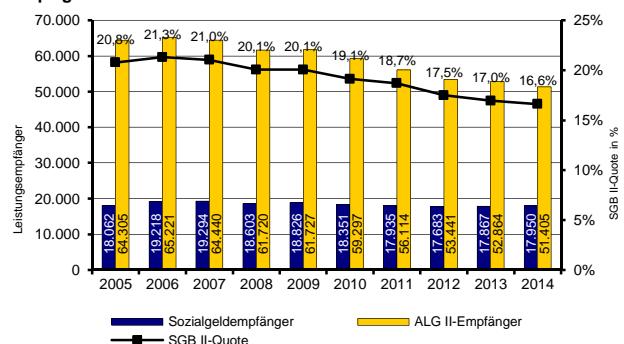
Die Einkommenssituation der Leipziger zeigt seit 2012 einen Aufwärtstrend: nachdem das durchschnittliche monatliche Haushaltsnettoeinkommen bis 2011 auf einem Niveau um 1.400 € lag ist es bis 2014 auf ca. 1.662 € angestiegen (Abb.10). Das entspricht einem Anstieg um etwa 18 %. Dabei ist der Anteil der Haushalte, die über ein monatliches Nettoeinkommen von mehr als 2.300 € zur Verfügung haben, in den vergangenen Jahren kontinuierlich auf insgesamt 28 % gestiegen (Abb.11). 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 %.

Abb. 8: Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte am Wohnort und Arbeitslosenquote* in Leipzig 2004 - 2014



* bezogen alle civilen Erwerbspersonen, ** geänderte Arbeitslosenerfassung seit 2005
Quelle: Statistisches Landesamt Sachsen, Bundesagentur für Arbeit; Stadt Leipzig, Amt für Statistik und Wahlen

Abb. 9: Empfänger von Leistungen nach SGB II und SGB II-Quote* in Leipzig 2005 - 2014



* Anzahl SGB II-Empfänger pro 100 Einwohner bis 65 Jahre
Quelle: Bundesagentur für Arbeit; jeweils zum 31.12. des Jahres

⁵ In der Untersuchung der Leipziger Angebotsmieten 2013 wurde die Zahl der einkommensschwachen Haushalte auf die Zahl der Haushalte im Mikrozensus – vor der Korrektur auf Basis des Zensus – bezogen. Daher lag die Quote für 2012 ebenfalls bei 22 %. Bezogen auf die Zahl der Haushalte, die mithilfe des Haushaltegenerierungsverfahren aus dem städtischen Einwohnerregister ermittelt werden, lag der Anteil einkommensschwacher Haushalte 2012 bei 23 %.

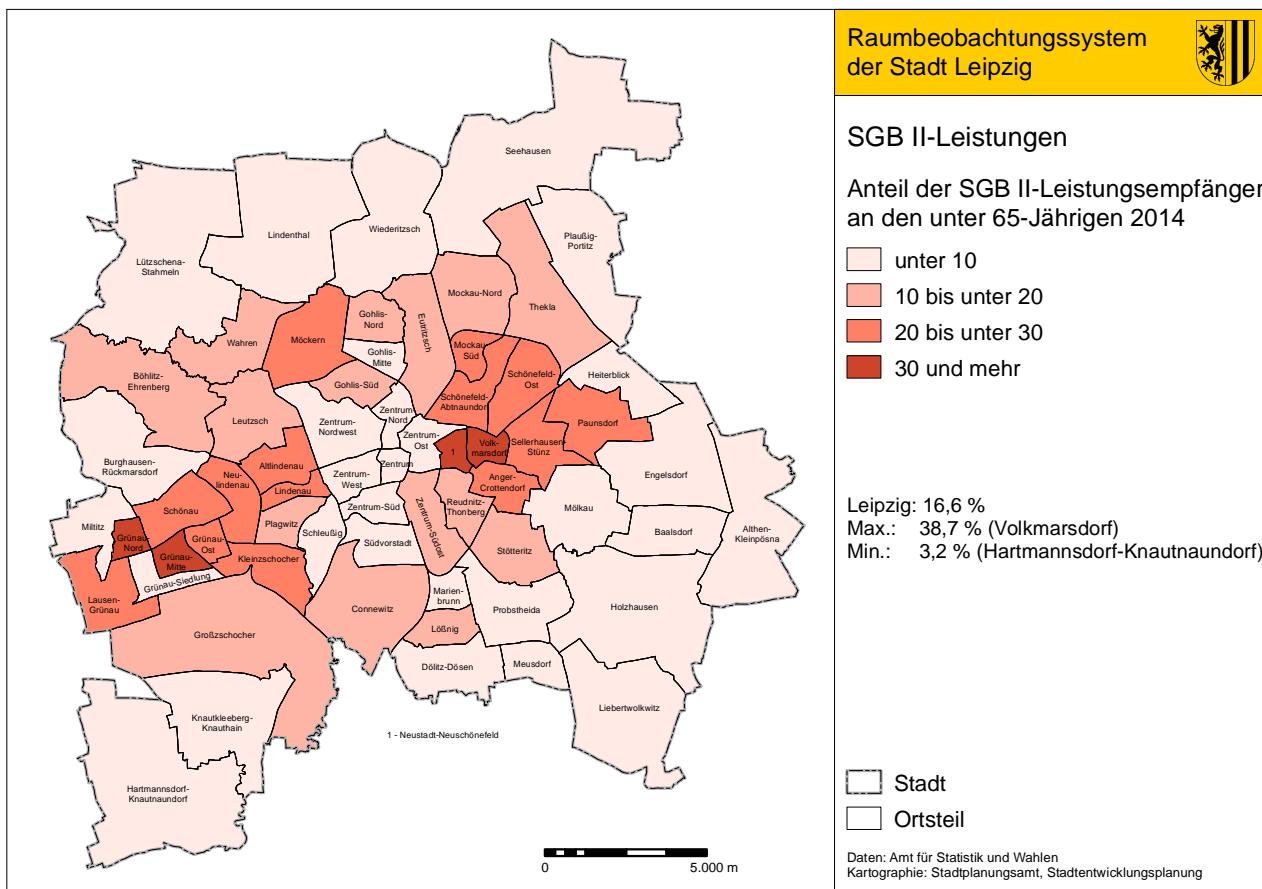
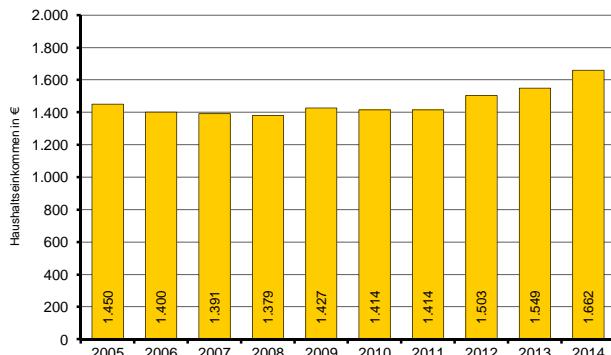
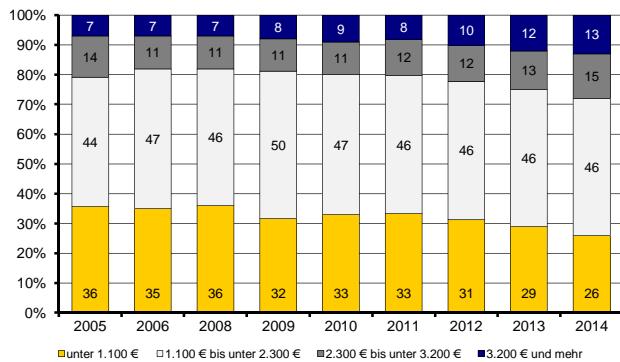


Abb. 10: Durchschnittliches monatliches Haushaltsnettoeinkommen (Median) in Leipzig 2005 - 2014



Quelle: Stadt Leipzig, Amt für Statistik und Wahlen, Kommunale Bürgerumfragen

Abb. 11: Anteil der Haushalte nach Haushaltsnettoeinkommensklassen 2005 - 2014



Quelle: Stadt Leipzig, Amt für Statistik und Wahlen, Kommunale Bürgerumfragen

2. Wohnungsangebot

2.1 Wohnungsbestandsentwicklung

Auch auf der Angebotsseite des Wohnungsmarktes hat sich die Dynamik in den vergangenen Jahren erhöht. Wenngleich die offizielle Baustatistik hierzu kein vollständiges Bild liefert, sind vermehrtes Neubaugeschehen und fortlaufende Sanierungstätigkeiten im Stadtbild deutlich sichtbar.

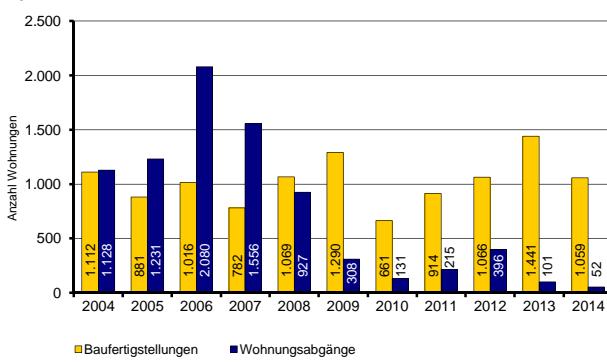
Nachdem sich die Bautätigkeit bis 2012 auf einem Niveau von rund 1.000 fertiggestellte Wohnungen pro Jahr bewegte, ist sie 2013 auf 1.441 Wohnungen angestiegen. 2014 sanken die in der Statistik registrierten Baufertigstellungen auf 1.059 ab (Abb.12). Allerdings wird davon ausgegangen, dass die Zahl der Baufertigstellungen untererfasst ist bzw. Baufertigstellungen mit teils erheblicher Verzögerung in die Fertigstellungsstatistik eingehen⁶. Insgesamt hat die Bedeutung des Mehrfamilienneubaus in den vergangenen Jahren kontinuierlich zugenommen (Abb.13). Der Neubau von Mehrfamilienhäusern geschieht vorwiegend in den innerstädtischen Ortsteilen durch die Bebauung von Lücken. Konstant ein Drittel der neu errichteten Wohnungen entstehen im individuellen Wohnungsbau, ein Viertel davon in innerstädtischen Ortsteilen.

Die Zahl der Abgänge hat sich nach der Phase des Stadtumbaus deutlich reduziert. 2014 wurden 52 Wohnungsabgänge verzeichnet (Abb.12).

Indiz für eine – auch künftig – erhöhte Bautätigkeit liefert eine Recherche aktueller und in den kommenden Jahren geplanter Wohnungsbauvorhaben. Allein Vorhaben mit mindestens 50 WE ergeben stadtweit ca. 7.000 neue WE (Stand: 5/2015). Schwerpunktmäßig entstehen diese süd-/südöstlich des Zentrums, auf dem ehemaligen Kasernengelände in Möckern und im Leipziger Westen. Etwa 2.800 WE umfassen reine Nebauvorhaben, 4.200 WE entstehen in Vorhaben, die auf die Umnutzung zuvor gewerblich genutzter Immobilien abzielen, meist ergänzt um einen kleineren Anteil an Neubau. Zudem werden Schätzungen zufolge jährlich ca. 1.500 Wohnungen in leerstehenden Altbauten durch umfassende Sanierungen reaktiviert.

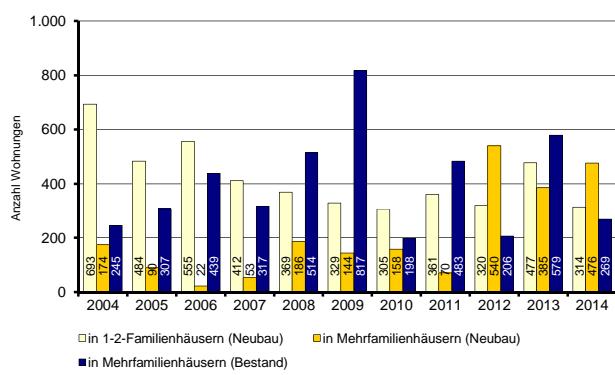
Insgesamt betrug Ende 2014 der Wohnungsbestand 331.748 Wohnungen. Knapp 88 % der Wohnungen befinden sich in Mehrfamilienhäusern, gut 12 % in Ein- und Zweifamilienhäusern. Dabei nahm der Anteil der Ein- und Zweifamilienhäuser seit 2011 leicht zu. Fast zwei Drittel des Bestands sind Wohnungen mit 3 oder 4 Räumen, wobei Küchen in dieser Statistik als Wohnraum gezählt werden. 19 % der Wohnungen haben nur ein oder zwei Räume und 17 % 5 Räume und mehr. Dabei nehmen vor allem die Zahl der Einraumwohnungen und die der großen Wohnungen mit 5 und mehr Räumen zu.

Abb. 12: Baufertigstellungen und Wohnungsabgänge in Leipzig 2004 - 2014



Quelle: Statistisches Landesamt Sachsen

Abb. 13: Baufertigstellungen in Leipzig nach Gebäudeart 2004 - 2014



Quelle: Statistisches Landesamt Sachsen

⁶ So unterschied sich die Zahl der Wohnungen in Leipzig auf Basis der Fortschreibung der Gebäude- und Wohnungszählung von 1995 zur Gebäude- und Wohnungszählung 2011 um mehr als 12.500 Wohnungen. Im Extremfall der Südvorstadt gab es 2011 über 1.000 Wohnungen mehr als die Fortschreibung der Wohnungsbestandszahlen von 1995 ergab.

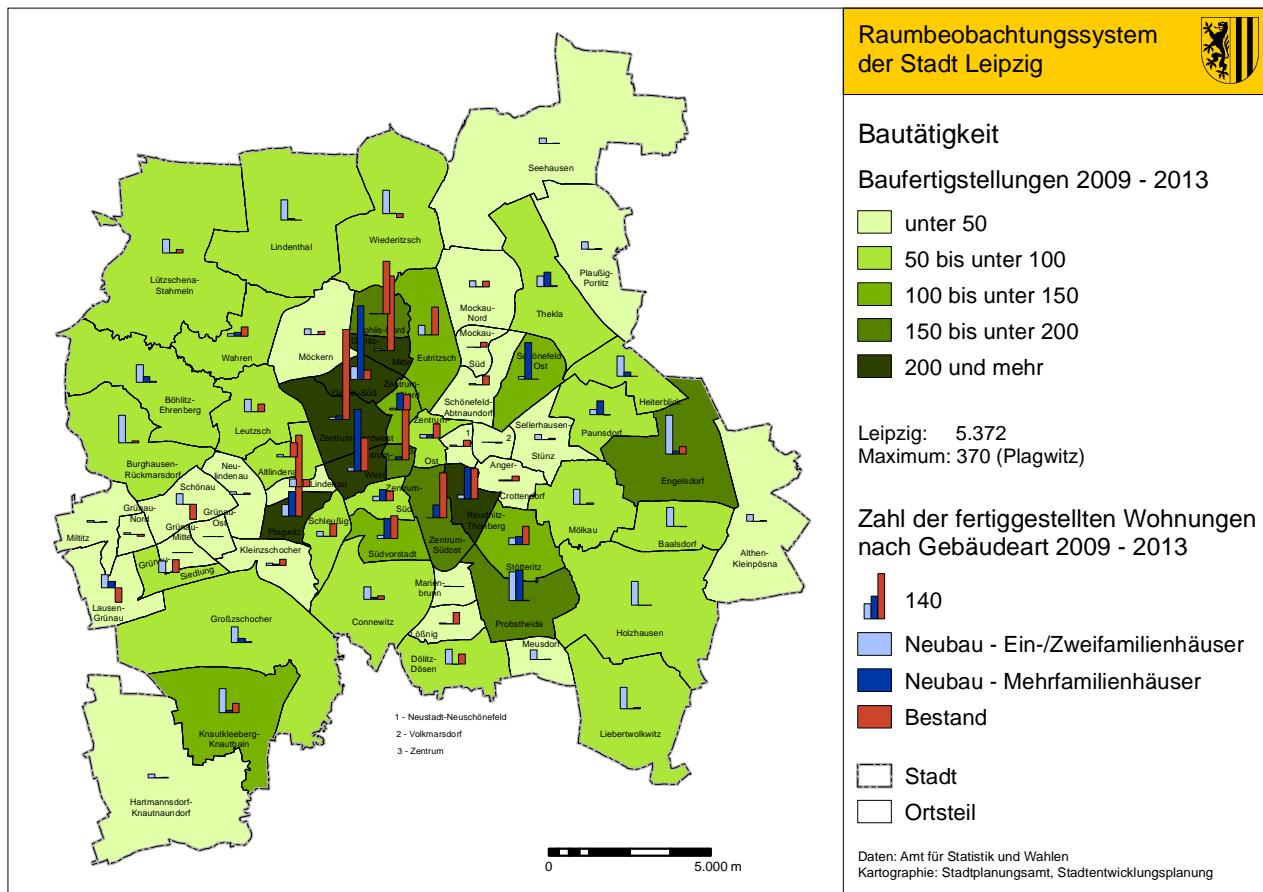


Abb. 14: Leipziger Wohnungsbestandsstruktur nach Raumzahl* 2011 und 2014

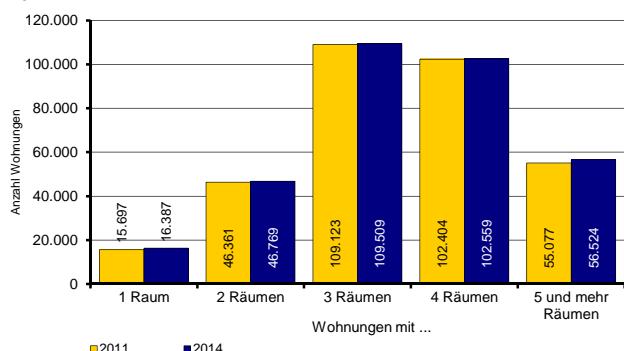
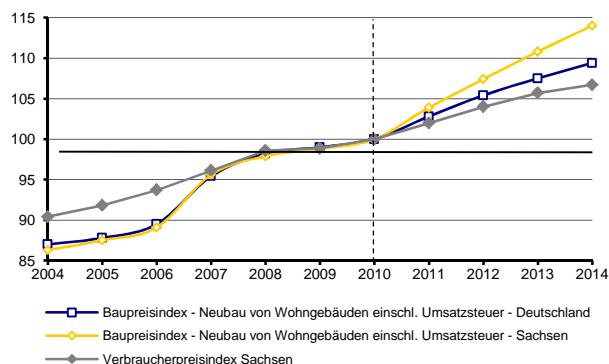


Abb. 15: Effektivzins Wohnbaukredite an private Haushalte mit Festzins auf 10 Jahre in Deutschland 2004 - 2015



Quelle: Bundesbankstatistik; EWU-Statistik

Abb. 16: Baupreisindex für den Neubau von Wohngebäuden Deutschland und Sachsen, Verbraucherpreisindex Sachsen (2010 = 100) 2004 - 2014



Quelle: Statistisches Bundesamt, Statistisches Landesamt Sachsen

Die Finanzierungsbedingungen für den Wohnungsbau stellen sich 2014 / 2015 ausgesprochen günstig dar. Das Zinsniveau für Hypothekarkredite auf Wohngrundstücke ist im Jahresverlauf 2014 kontinuierlich gesunken und lag Anfang 2015 unter 2 % (Abb.15). Parallel dazu erhöhten sich allerdings die Preise für den Neubau von Wohngebäuden. Der Preisanstieg fiel in Sachsen mit 15,4 % deutlich stärker aus als der Anstieg der Verbraucherpreise insgesamt (+7,9 %; Abb.16).

2.2 Leerstand

Infolge der wachsenden Nachfrage nach Wohnungen ist die Zahl leerstehender Wohnungen kontinuierlich gesunken. Im Rahmen der Gebäude- und Wohnungszählung im Mai 2011 wurde für Leipzig ein Leerstand von rund 39.500 Wohnungen ermittelt. Bei etwa 22.000 leerstehender Wohnungen handelte es sich um marktaktiven Leerstand. Rund 17.500 Wohnungen konnten dem nicht marktaktiven Leerstand zugerechnet werden. Die Entwicklung des Leerstands seit der Zählung kann nur schätzungsweise ermittelt werden. Unter Berücksichtigung der Zunahme des Wohnungsbestands, der Reaktivierung nicht marktaktiven Leerstands, der Höhe des Einwohnergewinnes und der Struktur der Haushalte wird geschätzt, dass 2014 22.000 Wohnungen leer standen, was einem Anteil von 7 % entspricht. Jeweils etwa die Hälfte der leerstehenden Wohnungen sind dem marktaktiven und dem nicht marktaktiven Leerstand zuzurechnen.

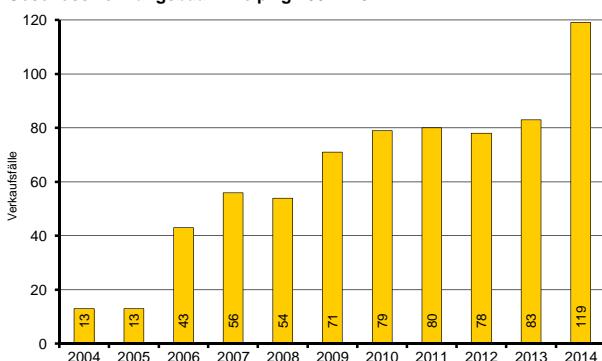
3. Immobilienmarkt und Mieten

3.1 Immobilienmarkt

Der Leipziger Immobilienmarkt hat sich in den vergangenen Jahren deutlich belebt. So erhöhten sich die Zahl der erfassten Kaufverträge, das Umsatzvolumen sowie das Kaufpreisniveau fast aller Teilsegmente.

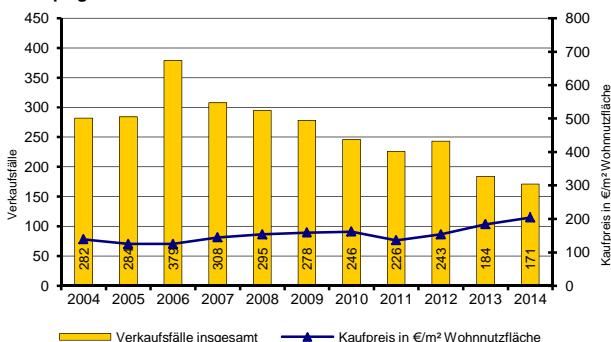
2014 wurden 119 Verkäufe unbebauter Grundstücke für den Geschosswohnungsbau registriert, deutlich mehr als in den Vorjahren (rd. 80 Verkäufe pro Jahr; Abb.17). Die durchschnittlichen Kaufpreise pro Quadratmeter streuen stark um das jeweilige Bodenrichtwertniveau. Die Zahl der verkauften Mehrfamilienhäuser ist 2014 auf 575 Verkäufe gestiegen (Abb.18). Dabei nahm die Zahl der Verkäufe unsanieter Mehrfamilienhäuser im Vergleich zum Vorjahr leicht ab (-7 % auf 171; Abb.19). Die Verkaufstätigkeit konzentrierte sich vor allem auf die Ortsteile im Leipziger Osten und im Leipziger Westen. Die Zahl der Verkäufe sanieter Mehrfamilienhäuser hingegen nahm zu (+12 % auf 404; Abb.20). Die durchschnittlichen Kaufpreise stiegen in beiden Teilsegmenten an: bei den unsanierten Mehrfamilienhäusern um 11 % auf 204 €/m² und bei den sanierten Mehrfamilienhäusern um 7 % auf 777 €/m².

Abb. 17: Kauffallentwicklung von unbebauten Grundstücken für Geschosswohnungsbau in Leipzig 2004 - 2014



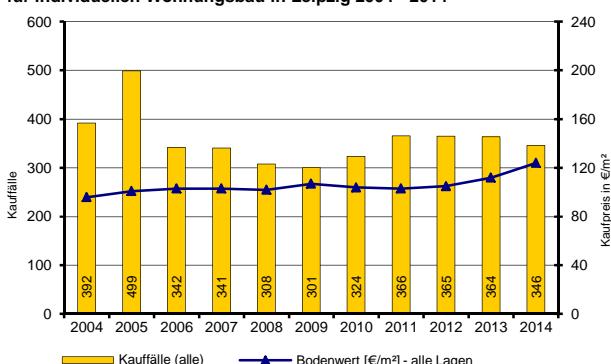
Quelle: Grundstücksmarktbericht der Stadt Leipzig

Abb. 19: Kauffall- und Preisentwicklung von unsanierten Miethäusern in Leipzig 2004 - 2014



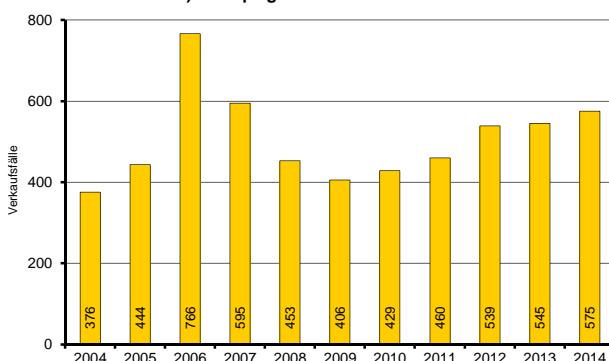
* bis 2002 Zahl der Kauffälle mit Preisangabe, ab 2003 alle Kauffälle
Quelle: Grundstücksmarktbericht der Stadt Leipzig

Abb. 21: Kauffall- und Preisentwicklung von unbebauten Grundstücken für individuellen Wohnungsbau in Leipzig 2004 - 2014



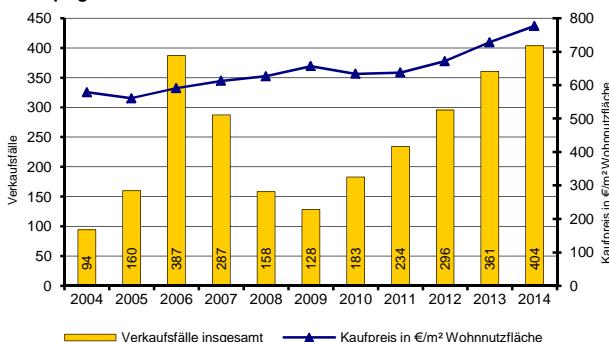
Quelle: Grundstücksmarktbericht der Stadt Leipzig

Abb. 18: Kauffallentwicklung von bebauten Grundstücken (unsanierte und sanierte Miethäuser*) in Leipzig 2004 - 2014



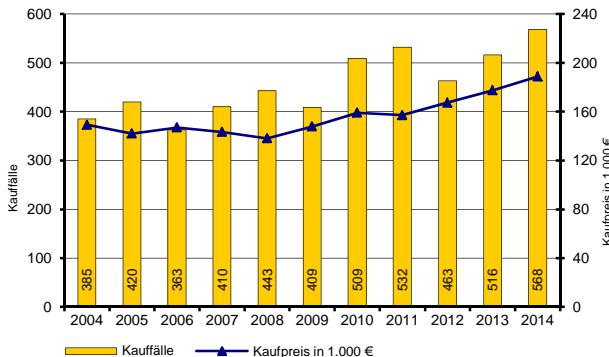
Quelle: Grundstücksmarktbericht der Stadt Leipzig

Abb. 20: Kauffall- und Preisentwicklung von sanierten Miethäusern* in Leipzig 2004 - 2014



Quelle: Grundstücksmarktbericht der Stadt Leipzig

Abb. 22: Kauffall- und Preisentwicklung von Ein- und Zweifamilienhäusern in Leipzig 2004 - 2014

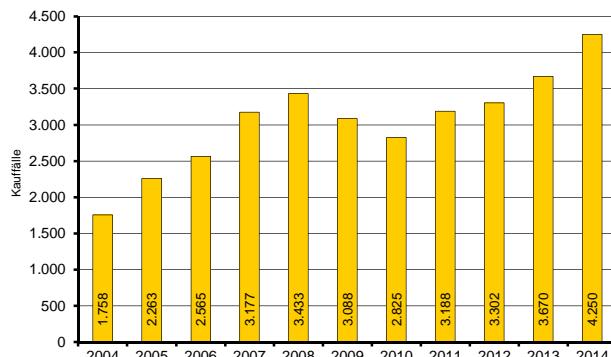


Quelle: Grundstücksmarktbericht der Stadt Leipzig

2014 wurden 346 unbebaute Grundstücke für den individuellen Wohnungsbau verkauft (Abb.21). Damit verbleibt die Verkaufstätigkeit auf dem Niveau der Vorjahre (rd. 350 Verkäufe). Nachdem der durchschnittliche Kaufpreis für das erschließungsbeitragsfreie Grundstück bis 2012 um ca. 105 €/m² schwankte, ist er bis 2014 um 18 % auf 124 €/m² angestiegen. Wie bereits in den vorangegangenen Jahren differenzieren sich die Kaufpreise je nach Lagequalität der Grundstücke weiter aus: Grundstücke in einfacher Lage kosteten 2014 im Schnitt 82 €/m², in guter Lage 185 €/m². 2014 wurden 568 Ein- und Zweifamilienhäuser verkauft, 10 % mehr als im Jahr zuvor (Abb.22). Nach wie vor liegt der Schwerpunkt der Verkäufe auf Bestandsimmobilien (88 %), nur 66 Ein- und Zweifamilienhäuser wurden im Erstverkauf veräußert. Der durchschnittliche Kaufpreis für Ein- und Zweifamilienhäuser ist dem Trend der Vorjahre folgend angestiegen und lag 2014 bei rund 189.000 €. Allerdings variieren die Kaufpreise erheblich je nach Haustyp, Baualter, Sanierungsgrad und Lage des einzelnen Hauses.

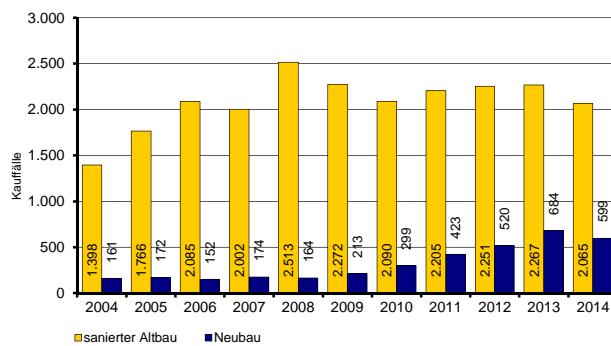
Die Zahl der verkauften Eigentumswohnungen ist 2014 erneut angestiegen und markiert mit 4.250 Verkäufen den höchsten Stand der letzten 15 Jahre (Abb.23). Wie in den Vorjahren wird der Markt für Eigentumswohnungen durch den sanierten Altbau dominiert: mehr als Dreiviertel der registrierten Kauffälle betreffen sanierte Altbauwohnungen (Abb.24). Allerdings hat der Verkauf von Neubauwohnungen an Bedeutung gewonnen; ihr Anteil an den ausgewerteten Kauffällen ist von unter 10 % Mitte der 2000er Jahre auf 23 % (2014: 599 Verkäufe) angestiegen. Dabei ist der Anteil der Erstverkäufe von 10 % im Jahr 2010 auf 35 % gestiegen – hier kommt knapp die Hälfte der Erwerber aus Leipzig (Abb.25). Beim Wiederverkauf von Neubauwohnungen sind es 30 %. Zwei Drittel der verkauften sanierten Altbauwohnungen wurden im Erstverkauf veräußert. Hier dominieren Erwerber aus dem sonstigen Bundesgebiet, beim Wiederverkauf sanierter Altbauwohnungen wurden 2014 37 % der Wohnungen von Leipzigern erworben. Die durchschnittlichen Kaufpreise der Gebrauchtmobilien stiegen leicht an und lagen für sanierte Altbauwohnungen bei 1.117 €/m² und für Neubauwohnungen bei 1.241 €/m² (Abb.26). Seit 2010 entspricht dies einem Anstieg um 11 % bzw. 7 %. Deutlich stärker stiegen die durchschnittlichen Kaufpreise im Erstverkauf von Eigentumswohnungen. Seit 2010 stieg er für sanierte Altbauwohnungen um 28 % auf 2.745 €/m² und für Neubauwohnungen um 26 % auf 2.985 €/m².

Abb. 23: Kauffallentwicklung von Sondereigentum (Eigentumswohnungen) in Leipzig - alle Kauffälle - 2004 - 2014



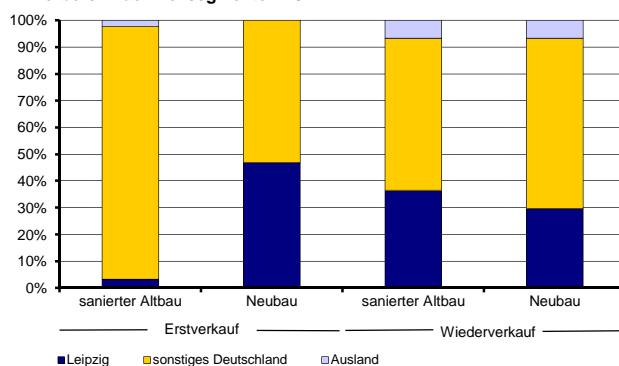
Quelle: Grundstücksmarktbericht der Stadt Leipzig

Abb. 24: Kauffallentwicklung von Sondereigentum (Eigentumswohnungen)* in Leipzig - nur ausgewertete Verträge - 2004 - 2014



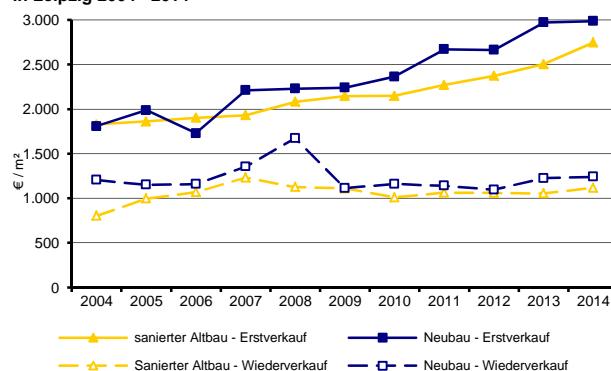
* Erst- und Wiederverkäufe; alle ausgewerteten Verträge
Quelle: Grundstücksmarktbericht der Stadt Leipzig

Abb. 25: Anteil der verkauften Eigentumswohnungen nach Wohnort des Erwerbers in den Teilsegmenten 2014



Quelle: Grundstücksmarktbericht der Stadt Leipzig

Abb. 26: Preisentwicklung von Sondereigentum (Eigentumswohnungen) in Leipzig 2004 - 2014



Quelle: Grundstücksmarktbericht der Stadt Leipzig

3.2 Entwicklung der Mietpreise

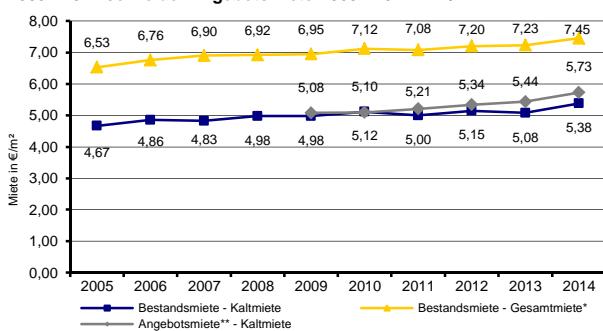
Bei der Entwicklung der Mietpreise in Leipzig insgesamt sind Anstiege sowie räumliche und segmentbezogene Ausdifferenzierungen der Mietpreise zu beobachten. Für die Beurteilung von Mietniveau und Mietenentwicklung müssen verschiedene Datenquellen berücksichtigt werden.

Die durchschnittliche Nettokaltmiete im Bestand, die im Rahmen der kommunalen Bürgerumfrage ermittelt wird, betrug 2014 im Durchschnitt 5,38 €/m² (Median) und damit 0,30 €/m² mehr als 2013⁷ (Abb.27). Seit 2009 stieg die durchschnittliche Nettokaltmiete im Bestand um etwa 8 %. Die in den Vorjahren bei Neu- und Wiedervermietungsmieten sowie bei Angebotsmieten beobachteten Mietsteigerungen, aber auch die Folgewirkungen der Erhöhung der KdU-Eckwerte⁸ schlagen sich nun auch in gestiegenen Bestandsmieten nieder. Die durchschnittliche Gesamtmiete stieg zwischen 2009 und 2014 um rund 7 % auf 7,45 €/m². Nachdem sich in den Vorjahren die Gesamtmiete aufgrund der stärker steigenden Wohnnebenkosten stärker verteuerte als die Kaltmiete, hat sich die Entwicklung von Kalt- und Gesamtmiete angeglichen. Im bundesweiten Vergleich stellen sich die Leipziger Mieten noch immer günstig dar.

Stadträumlich differenzierte Aussagen zu Bestandsmieten liegen aus der Kommunalen Bürgerumfrage 2013 vor. Die niedrigsten Mieten (unter 4,60 €/m²) weisen einige Ortsteile im Leipziger Osten sowie einige Grünauer Ortsteile auf. Die höchsten Durchschnittsmieten finden sich im unmittelbaren Stadtzentrum (über 5,80 €/m²) und in den östlich und südöstlich angrenzenden Ortsteilen sowie in Wiederitzsch und Probstheida. Die gründerzeitlich geprägten Ortsteile von Gohlis-Mitte bis Schleußig und Südvorstadt sowie in einige randstädtische Ortsteile mit einem hohen Anteil nach 1990 errichteter Mehrfamilienhäuser kosteten im Schnitt 5,40 bis 5,80 €/m². In den Ortsteilen des Leipziger Westens bewegte sich die durchschnittliche Nettokaltmiete zwischen 4,60 und 5,40 €/m². In zwei Dritteln der Ortsteile ist die durchschnittliche Nettokaltmiete je Quadratmeter zwischen 2008 und 2013 angestiegen. Den größten Anstieg in diesem Fünfjahreszeitraum mit +0,86 €/m² bzw. + 17 % verzeichnete Zentrum-Südost. In den gründerzeitlich geprägten Ortsteilen von Gohlis-Mitte bis Schleußig und Südvorstadt bewegten sich die Anstiege zwischen 0,33 und 0,65 €/m² bzw. 7 % und 13 %. Ähnliche Steigerungen vollzogen sich in den Grünauer Ortsteilen und Paunsdorf. In den Ortsteilen im Leipziger Westen von Leutzsch bis Plagwitz veränderten sich die Bestandsmieten kaum.

Die durchschnittliche Angebotsmiete, die auf Basis der inserierten Mietangebote durch Immobilienscout24 GmbH ermittelt werden, lag 2013 bei 5,44 €/m² und ist 2014 auf 5,73 €/m² angestiegen (Abb.27). Damit stieg die Angebotsmiete zwischen 2009 und 2014 um knapp 13 %. Es ist zu berücksichtigen, dass die in den inserierten Mietangeboten genannten Miethöhen nicht automatisch den abgeschlossenen Mietverträgen entsprechen. Zudem ist davon auszugehen, dass in Immobilienportalen nicht alle Wohnungsangebote erfasst sind und v.a. preiswerte Angebote eher unterrepräsentiert sind.

Abb. 27: Entwicklung der Bestandsmiete (Kaltmiete und Gesamtmiete) 2005 - 2014 sowie der Angebotsmiete 2009 - 2014 in €/m²

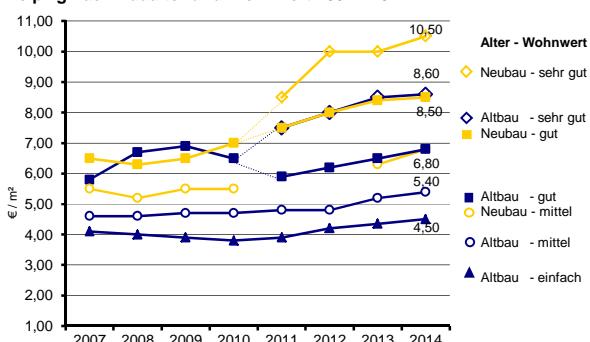


* einschl. Heizungs- und sonstige Betriebskosten

** Die Angebotspreise wurden einer hedonischen Korrektur unterzogen, d.h. jedes Objekt in seiner Ausstattung bereinigt und standardisiert.

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

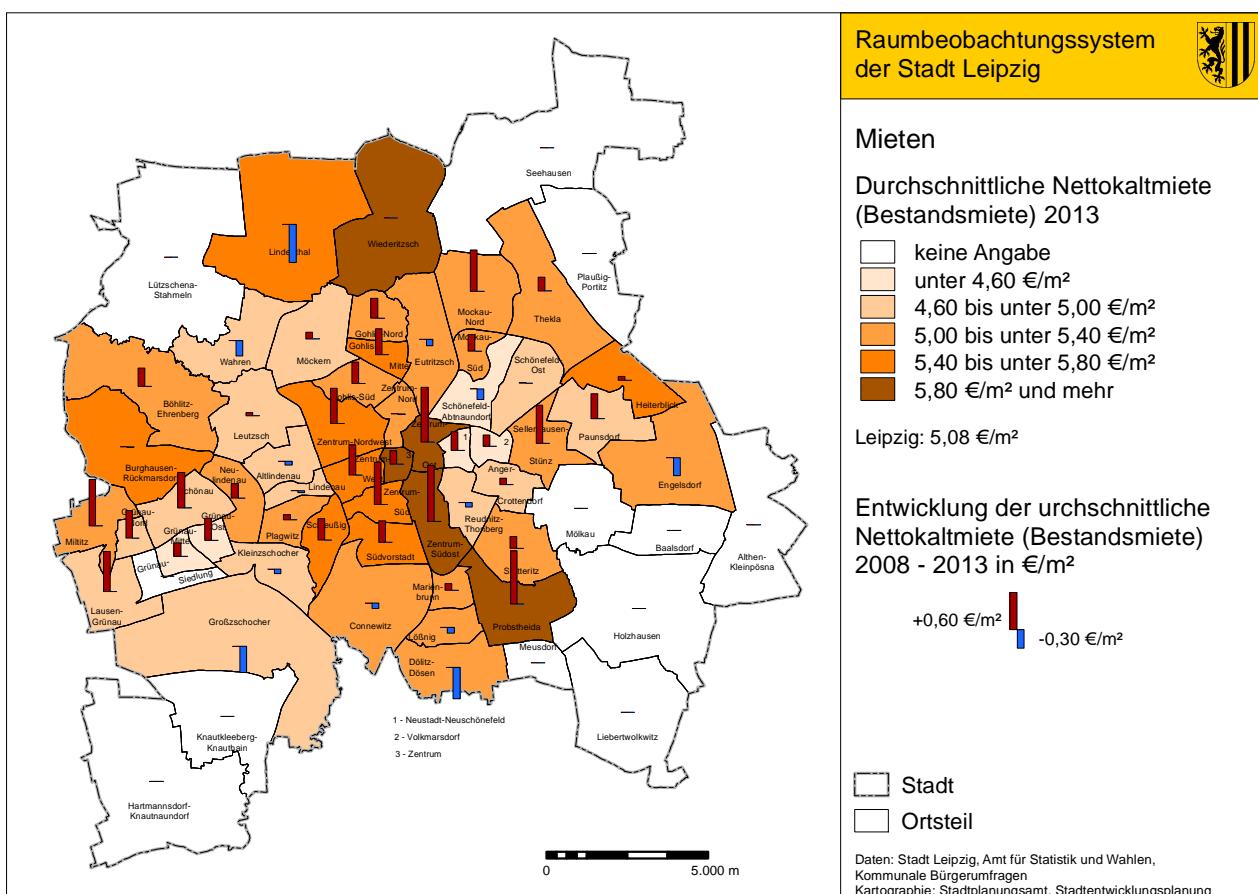
Abb. 28: Monatliche Nettokaltmiete bei Neu- und Wieder-vermietung in Leipzig nach Baulter und Wohnwert 2007 - 2014



Quelle: IVD; Wieder-/Erstvermietung nicht geförderte 3-Zimmer-Wohnung mit ca. 70m², ab 2011
Unterscheidung guter und sehr guter Wohnwert; keine Werte für Neubau (mittlerer Wohnwert) 2011 u. 2012

⁷ Da bei Befragungen jährliche Schwankungen auftreten, ist eine längerfristige Betrachtung zielführend.

⁸ Die angemessenen Richtwerte für die Kosten der Unterkunft wurden ausgehend von 3,85 €/m² Grundmiete mehrfach angehoben worden (2011: 4,22 €/m², 2012: 4,48 €/m²) zuletzt 2014: hier wurden haushaltsgrößendifferenzierte Richtwerte festgelegt, die von 4,51 €/m² (2-Personen-Haushalte) bis 4,72 €/m² (5-Personen-Haushalte) reichen. Siehe auch: Stadt Leipzig (2014): Verwaltungsrichtlinie. Kosten der Unterkunft (Kapitel 1) – Angemessenheitsgrenzen „Schlüssiges Konzept“, Leipzig.



Tab. 3: Mittelwerte der Mieten in €/m² im Mietspiegel 2012 und 2014 der Stadt Leipzig nach Baualtersklassen und Entwicklung der Mieten in %

	Vor 1919	1919-1945	1946-1960	1961-1990	Ab 1991
2012	4,99	5,11	5,02	4,55	5,73
2014	5,24	5,22	5,20	4,64	5,92
Entwicklung in %	5,0	2,2	3,6	2,0	3,3

Quelle: Sozialamt, Mietspiegel 2012, 2014

Die Erhebung zum Leipziger Mietspiegel 2014 berücksichtigt neue Mietvertragsabschlüsse bzw. Änderungen der vergangenen 4 Jahre. Die ermittelten durchschnittlichen Miethöhen stellen insofern Neu- und Wiedervermietungsmieten dar. Dabei ergaben sich nach Baualter differenzierte durchschnittliche Miethöhen von 4,64 €/m² (1961 – 1990 errichtete Gebäude) bis 5,92 €/m² (ab 1991 errichtete Gebäude)⁹ (Tab.3). Zwischen 2012 und 2014 sind die Mittelwerte um 2 % bis 5 % angestiegen.

Eine weitere Quelle zur Darstellung der Mietenentwicklung bietet der Immobilienverband Deutschland (IVD), der durchschnittliche Neuvertragsmieten differenziert nach Baualtersklassen und Wohnwert darstellt (Abb.28). Da jährliche Schwankungen auftreten, wird die Entwicklung über mehrere Jahre beobachtet. Vor allem seit 2011 ist ein Anstieg der Mieten zu beobachten. Es wird zudem deutlich, dass sich die durchschnittlichen Mietpreise vor allem nach Wohnwert ausdifferenzieren: während bis 1948 errichtete Altbauwohnungen mit einfacherem Wohnwert 2014 im Schnitt 4,50 €/m² kosteten, lag der Mietpreis von Altbauwohnungen mit sehr gutem Wohnwert bei 8,60 €/m². Die Mietpreise von nach 1990 errichteten Wohnungen variierten zwischen 6,80 €/m² (mittlerer Wohnwert) und 10,50 €/m² (sehr guter Wohnwert). Gerade bei der Preisentwicklung neu errichteter Wohnungen schlagen sich die gestiegenen Erstellungskosten nieder; Mieten in neu errichteten Wohngebäuden liegen bezogen auf das Leipziger Mietniveau stets im oberen Segment.

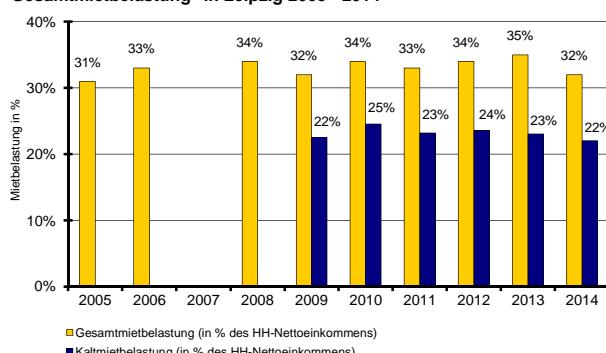
⁹ Vgl. Stadt Leipzig (2014): Leipziger Mietspiegel 2014. Leipzig; Stadt Leipzig (2014): Neuer Mietspiegel 2014 veröffentlicht. Quelle: <http://www.leipzig.de/news/news/neuer-mietspiegel-2014-liegt-vor/> (Abruf: 22.05.2015).

3.3 Mietbelastung

Die Gesamtmieterlastung, die den Anteil der Miete einschließlich der Heizungs- und sonstigen Mietkosten am Haushaltsnettoeinkommen darstellt, betrug 2014 32 % (Abb.29). Trotz gestiegener Gesamtmieterlast ist die Gesamtmieterlast geringer als 2013, da das durchschnittliche Haushaltseinkommen stärker gestiegen ist. Im längerfristigen Vergleich verbleibt die Gesamtmieterlast auf dem Niveau der Vorjahre bei einem Drittel. Die Kaltmietbelastung betrug 2014 22% und blieb damit auf dem Niveau der Vorjahre.

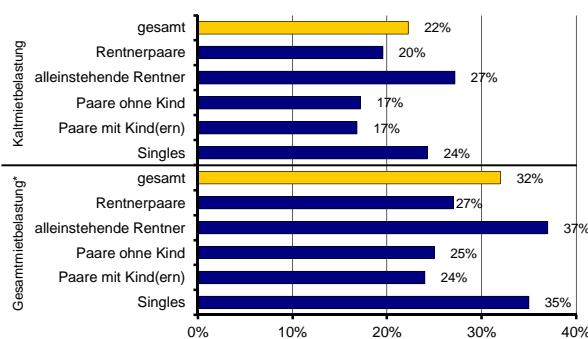
Die Mietbelastung variiert jedoch zwischen den verschiedenen Haushaltstypen und nach Einkommenshöhe (Abb.30 u. 31). Die höchste Mietbelastung weisen Haushalte mit geringem Einkommen und – bezogen auf Haushaltstypen – alleinstehende Rentner und andere Eipersonenhaushalte auf. Mehrpersonenhaushalte und Haushalte mit höherem Nettoeinkommen haben eine geringere Mitbelastung (vgl. Abb.). Im Vergleich zwischen Kalt- und Gesamtmieterlast wird deutlich, dass bei Haushalten mit geringem Einkommen die Wohnnebenkosten einen höheren Anteil an der Gesamtmieterlast ausmachen als bei Haushalten mit höheren Einkommen. So beträgt die Differenz zwischen Gesamt- und Kaltmietbelastung bei Haushalten mit einem Nettoeinkommen unter 1.100 € 13%-Punkte, während er bei Haushalten mit einem Nettoeinkommen ab 3.200 € nur 5 %-Punkte ausmacht.

Abb. 29: Entwicklung der durchschnittlichen Kalt- und Gesamtmieterlast* in Leipzig 2005 - 2014



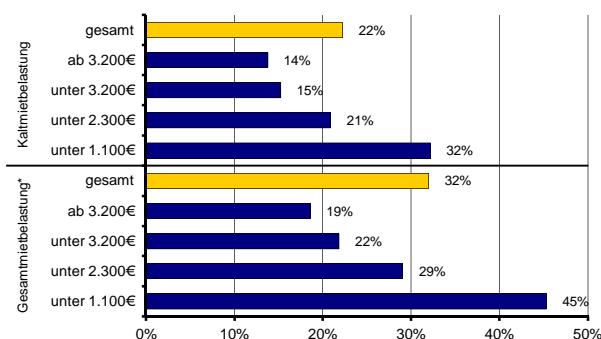
* einschl. Heizungs- und sonstige Betriebskosten
Quelle: Stadt Leipzig, Amt für Statistik und Wahlen, Kommunale Bürgerumfragen

Abb. 30: Kalt- und Gesamtmieterlastung nach Haushaltstypen 2014



* einschl. Heizungs- und sonstige Betriebskosten, in % des Haushaltsnettoeinkommens
Quelle: Stadt Leipzig, Amt für Statistik und Wahlen, Kommunale Bürgerumfrage

Abb. 31: Kalt- und Gesamtmieterlastung nach Haushaltsnettoeinkommen 2014



* einschl. Heizungs- und sonstige Betriebskosten, in % des Haushaltsnettoeinkommens
Quelle: Stadt Leipzig, Amt für Statistik und Wahlen, Kommunale Bürgerumfrage

Anhang E: Begriffsbestimmungen und Definitionen

Preisgünstiges Segment	Das preisgünstige Segment wird für Leipzig definiert über die jeweiligen Angemessenheitsgrenzen der Kosten der Unterkunft für Grundsicherungsempfängerinnen und -empfänger zuzüglich 10 %. Abhängig von der Haushaltsgröße liegt dieser Wert aktuell zwischen 4,96 €/m ² und 5,19 €/m ² (Nettokalmtiete).
Bezahlbares Wohnen	Bezahlbares Wohnen bemisst sich am Verhältnis der Wohnkosten zum Haushaltseinkommen (Mietbelastungsquote, s.u.). Dieses sollte künftig die heutige Relation nicht deutlich übersteigen. Bezahlbares Wohnen bedeutet auch, dass die Mieten für Vermieter wirtschaftlich tragfähig sind.
Mietbelastungsquote	Verhältnis von Miete und Einkommen: a) Gesamtmieterbelastung: Verhältnis von Bruttowarmmiete und Einkommen; sie beträgt in Leipzig etwa 35% (KBU 2013); 65% der Leipziger Haushalte haben eine geringere Mietbelastung b) Kaltmietbelastung: Verhältnis von Nettokalmtiete und Haushaltsnettoeinkommen; sie beträgt in Leipzig etwa 23 % (KBU 2013)
Wirtschaftlich tragfähige Miete	Mieten sollen so bemessen sein, dass sie eine langfristige Bestandserhaltung und -entwicklung ermöglichen.
ausreichende Menge an Wohnungen	Die Menge an Wohnungen ist in Bezug auf die Nachfrage ausreichend, wenn ich kein angespannter Wohnungsmarkt entwickelt.
Fluktuationsreserve	Wohnungsüberhang (marktaktiver Leerstand), der für einen funktionierenden Wohnungsmarkt notwendig ist, um Umzugsprozesse sowie Instandsetzungs- und Modernisierungsmaßnahmen zu ermöglichen. Angaben zur notwendigen Fluktuationsreserve schwanken zwischen 1% und 5%. Eine konkrete Festlegung für Leipzig ist insofern wenig zielführend, dass Leerstandsschätzungen nur grobe Werte liefern und ein gesamtstädtischer Wert nur eine begrenzte Aussagekraft aufgrund teilräumlich ausdifferenzierter Wohnungsmarksituation besitzt.
Wohnungsbestand	Gesamtbestand an Wohnungen
Leerstand	Gesamtheit aller leerstehenden Wohnungen
marktaktiver Leerstand	Anzahl/Anteil leerstehender Wohnungen, die kurzfristig vermietbar sind und so dem Wohnungsmarkt tatsächlich zur Verfügung stehen
nicht marktaktiver Leerstand	Bestand an Wohnungen, die aufgrund ihres baulichen Zustands nicht bewohnbar sind, leer stehen und so dem Wohnungsmarkt kurzfristig nicht zur Verfügung stehen
Marktzugänge	Summe von Baufertigstellungen und Reaktivierungen

Baufertigstellungen	<p>Umfasst alle in der amtlichen Statistik ausgewiesenen neu fertig gestellten Wohnungen in:</p> <ul style="list-style-type: none"> • neu errichteten Mehrfamilienhäusern • neu errichteten Ein- und Zweifamilienhäusern • bestehenden Wohngebäuden (zusätzliche Wohnungen, die z.B. durch Dachgeschossausbau entstehen) • in bestehenden Nichtwohngebäuden (zusätzliche Wohnungen, die in ehemalig gewerblich genutzten Gebäuden entstehen)
Reaktivierung / Aktivierung leer stehender Gebäude	Ertüchtigung nicht marktaktiven Leerstands durch umfassende Sanierung und damit Erweiterung des marktaktiven Wohnungsbestands
Angespannter Wohnungsmarkt	<p>Es gibt keine festgelegte Definition eines angespannten Wohnungsmarktes.</p> <p>Im § 556d Abs. 2 Satz 3 BGB wird dazu formuliert: „Gebiete mit angespannten Wohnungsmärkten liegen vor, wenn die ausreichende Versorgung der Bevölkerung mit Mietwohnungen in einer Gemeinde oder einem Teil der Gemeinde zu angemessenen Bedingungen besonders gefährdet ist. Dies kann insbesondere dann der Fall sein, wenn</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. die Mieten deutlich stärker steigen als im bundesweiten Durchschnitt, 2. die durchschnittliche Mietbelastung der Haushalte den bundesweiten Durchschnitt deutlich übersteigt, 3. die Wohnbevölkerung wächst, ohne dass durch Neubautätigkeit insoweit erforderlicher Wohnraum geschaffen wird, oder 4. geringer Leerstand bei großer Nachfrage besteht. <p>Eine Konkretisierung für Leipzig anhand fester Indikatoren wird 2016 vorgenommen.</p>
Innenentwicklung	Meint die Nutzung von Flächenpotentialen im Siedlungsbestand der gesamten Stadt Leipzig durch Baulückenschließung, Nachverdichtung, Arrondierung und Stadtumbau/Flächenrecycling
(infrastrukturell) gut erschlossener Standort	<p>Standorte mit guter Flächeneignung entsprechend der Bewertungskriterien des STEP Wohnungsbau- und Stadterneuerung, Teilplan Wohnungsbau:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Versorgungsqualität (Erreichbarkeit von Zentren, Grundschulen, Erholungsflächen) • Städtebauliche Einbindung (Integration in die umgebende Siedlungsbebauung) • Öffentlicher Nahverkehr (Nähe zu Haltestellen, Taktfrequenz) • Technische Erschließung (Verfügbarkeit, Kosten und Kapazität von Netzen) • Umweltkonflikte (Beeinträchtigung von Schutzgütern, Straßen-, Bahn, Fluglärm)
Kooperative Wohnformen	Wohnformen, die individuelle und gemeinschaftliche Lebenskonzepte und Anspruchsniveaus sowie die Verbindung von Wohnen, Arbeiten und sozialem/kulturellem Engagement ermöglichen, aber auch Wohnformen mit Mehrgenerationenansatz oder für Menschen mit Behinderungen.

Selbstbestimmtes Wohnen	Wohnangebote, die Menschen, die durch Krankheit, Alter oder andere Beeinträchtigungen auf Hilfe angewiesen sind, ein eigenständiges Wohnen in der eigenen Wohnung oder Wohngemeinschaft ermöglichen; in Leipzig wird der Aspekt des eigenständigen Wohnens im Alter mit dem Begriff „altenfreundliches Wohnen“ definiert
Altenfreundliches Wohnen	<p>Wohnungen, die ermöglichen, dass Seniorinnen und Senioren so lange wie möglich selbstständig ihren Haushalt führen und in ihrem gewohnten Umfeld wohnen können.</p> <p>Im Rahmen der Erarbeitung des Positionspapiers „Altenfreundliches Wohnen in Leipzig“ wurden gemeinsam von der organisierten Wohnungswirtschaft, dem Seniorenbeirat und der Stadtverwaltung Merkmale einer altenfreundlichen Wohnung definiert:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Einkaufsmöglichkeit und Haltestelle des ÖPNV im Umkreis von 300m erreichbar • Erreichbarkeit der Wohnung: EG, 1. OG, Aufzug • Keine Ofenheizung (sondern Zentral- oder Etagenheizung) • Bewegungsräume (für eine Nutzung mit Hilfsmitteln): Türbreiten >67 cm (Neubau >80 cm) • Bewegungsräume (für eine Nutzung mit Hilfsmitteln): Bad mit ausreichend Raum für Hilfe durch Pflegepersonal • Fußböden im Innenbereich schwellenfrei (auch durch Ausgleich mittels Anrampe möglich) • Badausstattung: Dusche, evtl. Ausstattung mit Hilfsmitteln (Badewannenlift), Einbau von Stütz- und Haltegriffen möglich • Wohnungstür: Wechselsprecheinrichtung, Türspion, Knauf • Abstellfläche für Hilfsmittel vorhanden (nicht zwingend innerhalb der Wohnung) <p>Siehe: http://www.leipzig.de/bauen-und-wohnen/stadtentwicklung/stadtentwicklungsplaene-step/strategische-konzepte-zum-wohnen/altenfreundliches-wohnen/</p> <p>Hinweis: Für die Inanspruchnahme von Fördermitteln der KfW beim altersgerechten Umbau von Wohnungen müssen die von der KfW definierten Technischen Mindestanforderungen erfüllt sein.</p> <p>Siehe: https://www.kfw.de/PDF/Download-Center/Förderprogramme-(Inlandsförderung)/PDF-Dokumente/6000003092_M_159_AU_Anlage-TMA.pdf</p>
Barrierefreies Wohnen	Wohnungen, die dem Standard der DIN 18040 entsprechen
Sozialwohnungen	belegungs- und mietpreisgebundene Wohnungen, die mit Hilfe staatlicher Förderung errichtet wurden, für soziale Gruppen, die sich nicht allein am Wohnungsmarkt versorgen können
Belegungsbindung	<p>Besagt, dass Wohnungen, die mit Hilfe staatlicher Mittel errichtet wurden, nur an berechtigte Personen vermietet werden dürfen. Berechtigt sind Personen, die eine vorgeschriebene Einkommensgrenze nicht überschreiten und über einen Wohnberechtigungsschein verfügen.</p> <p>Als mittelbare Belegungsbindung wird bezeichnet, wenn sich das Belegungsrecht nicht direkt auf die mit staatlicher Hilfe errichteten Wohnungen bezieht, sondern auf den Wohnungsbestand des Wohnungseigentümers.</p>

Soziale Mischung	Gilt als eine der Grundvoraussetzungen für den sozialen Zusammenhalt einer europäischen, nutzungsgemischten Stadt. Im BauGB und WoFG wird daher „Schaffung und Erhaltung sozial stabiler Bewohnerstrukturen“ unter den (Planungs-/Förder-)Grundsätzen benannt.
Baugenehmigungsverfahren nach § 34 BauGB	Verfahren zur Erteilung einer Baugenehmigung für Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile. Solche Vorhaben sind zulässig, sofern sie sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der zu überbauenden Grundstücksfläche in die Eigenart der näheren Umgebung einfügen und ihre Erschließung gesichert ist. Weiteres ist in § 34 BauGB geregelt.
Bauleitplanung	Im Rahmen der vorbereitenden Bauleitplanung werden über den Flächennutzungsplan die Grundzüge der Bodennutzung für die Verwaltung verbindlich festgelegt (§§ 5-7 BauGB). Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung werden über Bebauungspläne die baulichen und sonstigen Nutzungen von Grund und Boden rechtsverbindlich festgelegt (§§ 8-10 BauGB).
Allgemeine Teuerungsrate	(auch Inflationsrate) beschreibt die prozentuale Veränderung der allgemeinen Verbraucherpreise.
Eigenheimähnliche Wohnformen	Weiterentwickelte Stadthäustypologien, die dem Anspruch individuellen Wohnens ebenso Rechnung tragen wie einem effizienten Flächenverbrauch