

Stadt Leipzig
Dezernat Stadtentwicklung und Bau
Amt für Stadtneuerung und Wohnungsbauförderung

Wohnungsbauförderkonzeption 2018

(Stand: 12.09.2017)

**gemäß Richtlinie zur Förderung der Schaffung von
mietpreis- und belegungsgebundenem Mietwohnraum
RL gMW vom 22.11.2016**

0. Einführung

Die vorliegende Wohnungsbauförderkonzeption 2018 ist **Bestandteil des Antrags** der Stadt Leipzig auf Wohnungsbaufördermittel für das **Programmjahr 2018** gemäß der Richtlinie des Sächsischen Ministeriums des Innern zur Förderung der Schaffung von mietpreis- und belegungsgebundenem Mietwohnraum (Richtlinie gebundener Mietwohnraum vom 22.11.2016 RLgMW).

Die Wohnungsbauförderkonzeption 2018 stellt eine **Aktualisierung und Ergänzung** der bereits bestehenden **Wohnungsbauförderkonzeption 2017** dar. Diese wurde mit dem Fördermittelantrag vom 24.01.2017 bei der Bewilligungsstelle eingereicht und mit dem Zuwendungsbescheid vom 18.04.2017 bestätigt. Der Stadtrat der Stadt Leipzig hat die Wohnungsbauförderkonzeption mit Beschluss vom 12.04.2017 (VI-DS-03384) bestätigt.

Die **zentralen Aussagen** der Wohnungsbauförderkonzeption 2017 gelten **unverändert** weiter. Insbesondere die Prognosen der Wohnungsmarktentwicklung 2016 bis 2030, die wohnungspolitischen Zielstellungen der Stadt Leipzig (Wohnungspolitisches Konzept - Fortschreibung 2015) und der mittelfristige Bedarf an mietpreis- und belegungsgebundenem Mietwohnungen haben auch für das Programmjahr 2018 weiterhin Gültigkeit.

Aktualisiert sowie ergänzt wurden Aussagen zur Wohnungsbaustrategie, zum Stand und Problematik der Umsetzung der Wohnungsbauförderung sowie zu den Förderbedingungen wie Belegungsrechten und der Angebotsmiete.

Die Wohnungsbauförderkonzeption 2018 wurde daher wie folgt weiterentwickelt:

Kapitel 1. Wohnungsmarktentwicklung in Leipzig

Die Daten zur Wohnungsmarktentwicklung wurden aktualisiert. Ergänzt wurden die Ergebnisse der Wohnungsbedarfsprognose 2016 – 2030.

Kapitel 2. Wohnungspolitische Zielstellungen der Stadt Leipzig

Die Zielstellungen gelten unverändert weiter und sind hier in Kernaussagen zusammengefasst.

Kapitel 3. Bedarf an mietpreis- und belegungsgebundenem Mietwohnraum in Leipzig

Die bereits für den Antrag 2017 ermittelte Bedarfsprognose für die Programmlaufzeit 2017 bis 2019 gilt unverändert weiter und hier in Kernaussagen zusammengefasst.

Kapitel 4. Strategie zur Umsetzung der Wohnungsbauförderung

Kapitel 4 wurde insgesamt aktualisiert und überarbeitet.

Ergänzt wurde die gesamtstädtische Wohnungsbaustrategie in Kapitel 4.1.

In Kapitel 4.2. wurden die Prämissen und Orientierungswerte zur Steuerung der Wohnungsbauförderung zusammengeführt. Diese gelten unverändert weiter.

Neu hinzugekommen sind die Information zum Stand der Umsetzung der Wohnungsbauförderung von Januar bis August 2017 in Kapitel 4.3.

Kapitel 5. Förderbedingungen

Kapitel 5 wurde ebenfalls überarbeitet und aktualisiert. Die Umsetzung des allgemeinen Belegungsrechts wurde konkretisiert und die geltenden Angebotsmieten aktualisiert.

Die Stadt Leipzig/der Stadtrat behält sich eine Aktualisierung der vorliegenden Wohnungsbauförderkonzeption 2018 oder die Verfassung einer kommunalen Umsetzungsrichtlinie zur Wohnungsbauförderung vor. Bei möglichen Änderungen, die für diesen Antrag bzw. die Bewilligung relevant sind, werden diese der Bewilligungsstelle mitgeteilt bzw. eine Änderung zum Antrag eingereicht. Wenn erforderlich wird eine Änderung des Bewilligungsbescheids beantragt.

1. Wohnungsmarktentwicklung in Leipzig

(Ergänzung und Aktualisierung zu Kap. 1 der Wohnungsbauförderungskonzeption 2017)

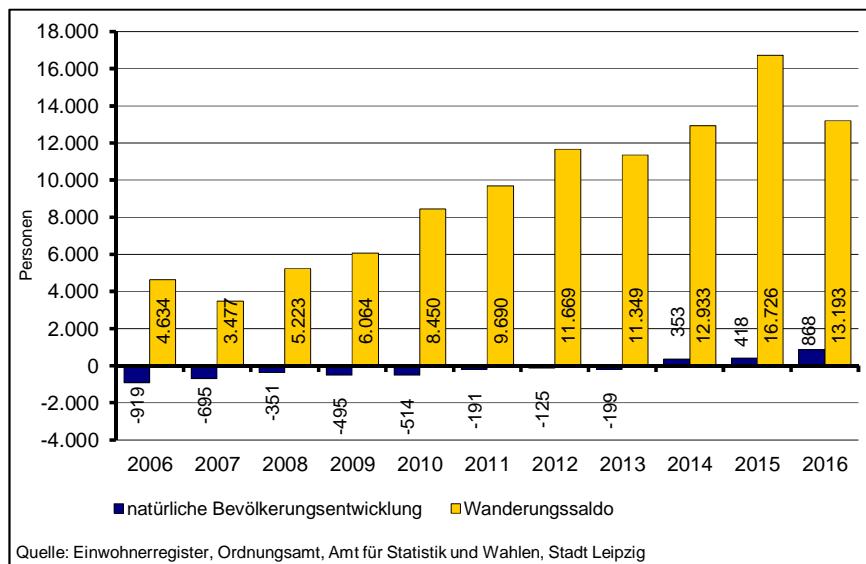
1.1 Aktuelle Situation des Leipziger Wohnungsmarktes

Die Entwicklung des Leipziger Wohnungsmarktes wird im Folgenden zusammenfassend anhand von Diagrammen und Kernaussagen dargestellt.

Eine ausführliche Beschreibung der Leipziger Wohnungsmarktsituation kann dem Monitoringbericht Wohnen 2016/2017 der Stadt Leipzig entnommen werden.

www.leipzg.de/bauen-und-wohnen/stadtentwicklung/raumbeobachtung- und-monitoring/

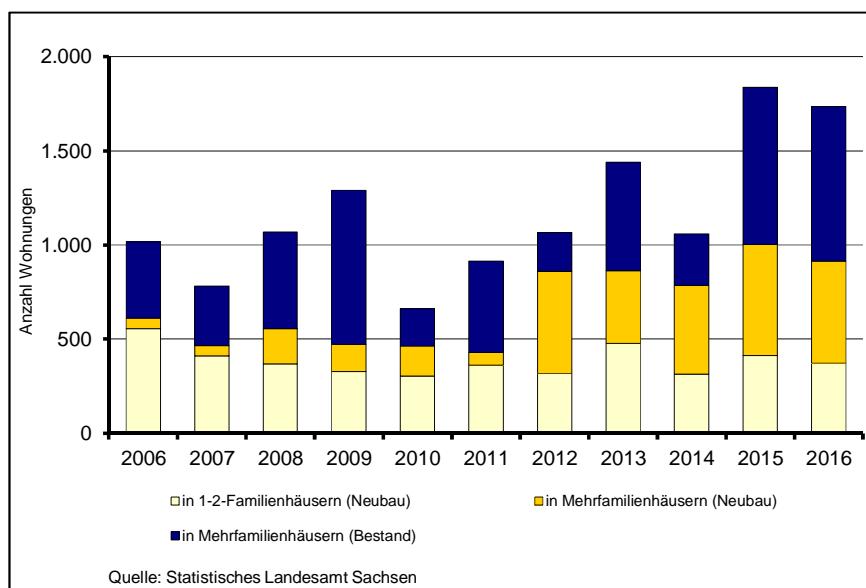
Abb. 1 Bevölkerungsentwicklung 2006 - 2016



Die **Nachfrage steigt** weiter, aber 2016 geringer als vorausgeschätzt.

Der hohe Zuwachs 2015 ist auf die starke Flüchtlingszuwanderung zurückzuführen.

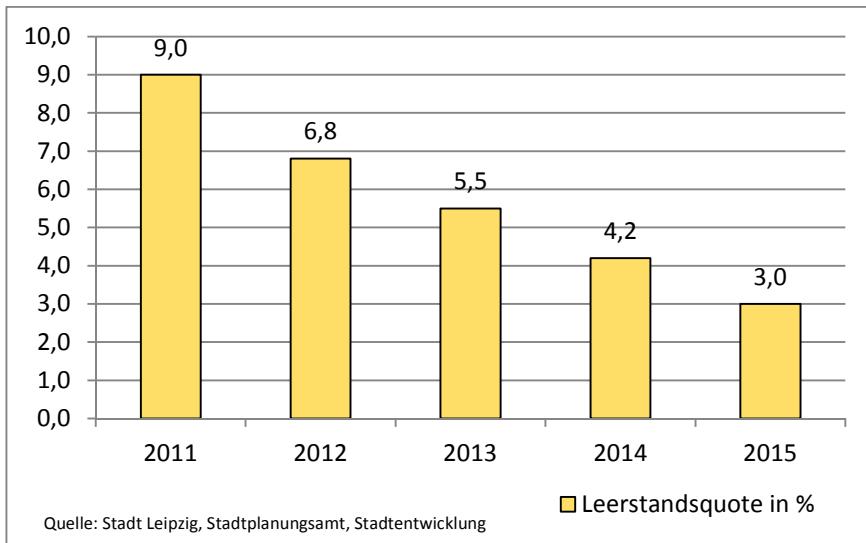
Abb. 2 Baufertigstellungen 2006 - 2016



Bau- und Sanierungs-tätigkeit ist auf Vorjahres-niveau stagnierend.

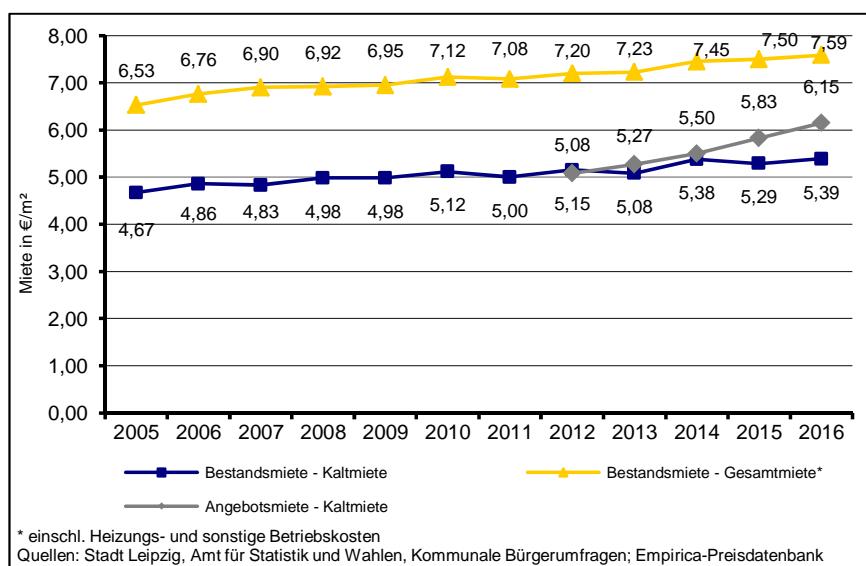
2016: 1.736 neu geschaffene WE + ca. 1.000 WE durch Reaktivierung leerstehender Altbauten

Abb. 3 Leerstandsquote 2011 – 2015 (Schätzung)



Der marktaktive Leerstand ist weiter zurückgegangen.

Abb. 4 Mietentwicklung 2005 - 2016



Die Miet- und Kaufpreise steigen weiter.

1.2 Prognose der Bevölkerungsentwicklung und des Wohnungsbedarfs 2016 - 2030

In der **Bevölkerungsvorausschätzung der Stadt Leipzig 2016** wird die voraussichtliche Bevölkerungsentwicklung in drei Varianten ermittelt. Die untere und obere Variante spannen einen Entwicklungskorridor auf, innerhalb dessen die Bevölkerungsentwicklung wahrscheinlich verlaufen wird.

Zum **Prognosehorizont 2030** wird in der mittleren Variante (Hauptvariante) der aktuellen Bevölkerungsvorausschätzung eine **Einwohnerzahl von rund 722 000** erwartet. Einen möglichen Korridor der künftigen Bevölkerungsentwicklung bilden die ausgewiesene untere bzw. obere Variante mit circa 674 000 bis 770 000 Einwohnerinnen und Einwohnern (2030). Ausführliche Information zur Bevölkerungsvorausschätzung: <http://statistik.leipzig.de/statpubl/index.aspx?cat=13&rub=1&obj=0>

Basierend auf der Bevölkerungsvorausschätzung der Stadt Leipzig wurde 2016 eine **Prognose der Wohnungsraumnachfrage** für die Stadt Leipzig erarbeitet. Diese orientiert sich an der Hauptvariante sowie an der unteren Variante der Leipziger Bevölkerungsvorausschätzung.

Der Bedarf an neu zu schaffenden Wohnraum liegt zwischen 51.400 (untere Variante) und 77.800 Wohnungen (Hauptvariante) (Abb. 5 und 6). Bezogen auf den Geschosswohnungsbau bedeutet dies, dass bis 2030 in Leipzig **zwischen 43.600 (untere Variante) und 69.600 Wohneinheiten (Hauptvariante)** geschaffen werden müssen.

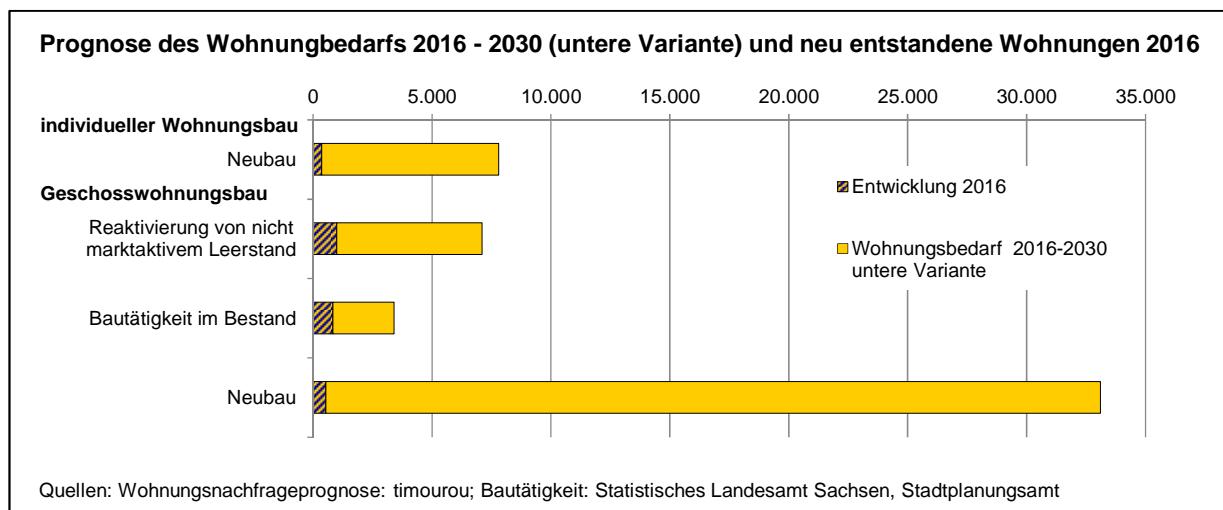
Abb. 5 Prognose der Wohnraumnachfrage 2016–2030 und Entwicklung des Wohnungsangebots 2016

Segmente		Haupt-variante	Untere Variante	Neue Wohnungen 2016
Einfamilienhaus	Neubau	8.200 WE	7.800 WE	373 WE
Geschosswohnungsbau	Reaktivierung von nicht marktaktivem Leerstand	7.100 WE	7.100 WE	1.000 WE
	Bautätigkeit im Bestand	3.400 WE	3.400 WE	820 WE
	Neubau	59.100 WE	33.100 WE	542 WE
gesamt		77.800 WE	51.400 WE	2.735 WE

Quelle: Monitoringbericht Wohnen 2016/2017, Stadtplanungsamt, Statistisches Landesamt Sachsen

Die Gegenüberstellung des Bedarfs und der Baufertigstellungszahlen aus dem Jahr 2016 zeigt auch, dass die aktuelle **Bautätigkeit, insbesondere im Geschosswohnungsneubau, dringend gesteigert** werden muss.

Abb. 6 Prognose der Wohnraumnachfrage 2016 – 2030 (untere Variante) und Entwicklung des Wohnungsangebots 2016



1.3 Wohnungsmarktindikatoren gemäß Richtlinie gebundener Wohnraum

Das **Sächsische Ministerium des Innern** hat im Rahmen der RL gMW **Indikatoren** benannt, anhand derer eine zukünftige Gefährdung der Versorgung einkommensschwacher Haushalte mit ausreichendem Wohnraum zu angemessenen Bedingungen zu erkennen ist. Die entsprechenden Daten werden für alle sächsischen Gemeinden durch das vom Freistaat Sachsen beauftragte Institut empirica ag ermittelt und zur Verfügung gestellt. Die Kennzahlen für Leipzig belegen, dass die Stadt Leipzig alle Indikatoren gemäß Richtlinie erfüllt und somit die **Voraussetzungen zur Inanspruchnahme der Wohnungsbaufördermittel** gegeben sind.

Abb. 7 Indikatoren gemäß RL gMW und Leipziger Kennzahlen¹

Bevölkerungswachstum

Indikator:	Die Anzahl der Haushalte muss in der Bilanz der zurückliegenden drei Kalenderjahre angestiegen sein.
Kennzahlen Leipzig:	31.12.2013 bis 31.12.2016: Zuwachs an 25.320 Haushalten Datengrundlage: Berechnung auf Basis der Amtlichen Bevölkerungsfortschreibung auf Grundlage des Zensus 2011

Wohnraumangebot

Indikator:	In der Bilanz der zurückliegenden drei Kalenderjahre muss in der Gemeinde die Anzahl der dem Wohnungsmarkt neu zur Verfügung gestellten Wohnungen geringer sein als die Zunahme der Anzahl der Haushalte.
Kennzahlen Leipzig:	31.12.2013 bis 31.12.2016: Zuwachs an 4.529 Wohnungen Relation Zuwachs an HH zu Zuwachs an WE = 0,18 d.h. in den vergangenen 3 Jahren sind nur 0,18 Wohnungen je zusätzlichem Haushalt entstanden Datengrundlage: Berechnung auf Basis der Fortschreibung des Wohnungsbestand des Statistischen Landesamts des Freistaates Sachsen sowie amtlichen Bevölkerungsfortschreibung

Leerstand

Indikator:	Die Leerstandsquote liegt unter 4 Prozent.
Kennzahlen Leipzig:	31.12.2016: 1,5% Leerstand Datengrundlage: Leerstand gemäß Zensus 2011 sowie Berechnung auf Basis der amtlichen Statistik der Baufertigstellungen und Bauabgänge und der amtlichen Bevölkerungsfortschreibung

Angebotsmiete

Indikator:	Der Median der Angebotsmieten in der Gemeinde muss mindestens 5 Prozent über dem Median der Angebotsmieten im Freistaat Sachsen liegen.
Kennzahlen Leipzig:	2016/1. Halbjahr 2017: 6,15 €/qm in Leipzig, 5,46 €/qm in Sachsen Index Sachsen = 100, Index Leipzig = 112,7 d.h. Leipziger Angebotsmieten sind um 12,7% höher als in Sachsen Datengrundlage: empirica-Preisdatenbank auf Grundlage einer automatisierten Analyse öffentlich inserierter Immobilienanzeigen

Mietbelastung

Indikator:	Die Mietbelastung (Verhältnis des Medians der Nettokalt-Angebotsmieten zum durchschnittlichen Nettohaushaltseinkommen) in der Gemeinde muss höher als die Mietbelastung im Freistaat Sachsen sein.
Kennzahlen Leipzig:	Index Sachsen = 100, Index Leipzig = 128,8 d.h. Mietbelastungsquote liegt in Leipzig um 28,8 % höher als in Sachsen Datengrundlage: Berechnung auf Basis der Angebotsmiete auf Grundlage empirica-Preisdatenbank und des Einkommens auf Grundlage Volkswirtschaftlicher Gesamtrechnung

¹ Die Daten der empirica AG können von Daten der Stadt Leipzig, wie sie im Wohnungspolitischen Konzept sowie im Monitoringbericht Wohnen veröffentlicht sind, abweichen, da teilweise unterschiedliche Datenquellen und Ermittlungsmethoden angewendet werden.

2. Wohnungspolitische Zielstellung der Stadt Leipzig

(Kurzfassung von Kap. 2 der Wohnungsbauförderkonzeption 2017)

Kernaussagen:

Die Wohnungsbauförderung zielt grundsätzlich auf die Schaffung von Wohnraum zur Versorgung einkommensschwacher Haushalte mit ausreichendem Wohnraum zu angemessenen Bedingungen. Die Schaffung von Wohnraum kann durch Neubau, aber auch durch Sanierung und Umbau von leerstehenden Wohngebäuden oder die Umnutzung von Gebäuden zu Wohnraum erfolgen.

Auf Grundlage des **Wohnungspolitischen Konzeptes der Stadt Leipzig – Fortschreibung 2015** sowie der Ausrichtung der neuen Wohnungsbauförderung des Freistaates Sachsen, gelten folgende Zielstellungen für den Einsatz der Wohnungsbauförderung in der Stadt Leipzig:

- Schaffung von preisgünstigem Wohnraum im Bestand
 - Der Einsatz der Wohnungsbauförderung zur Schaffung von preisgünstigem Wohnraum (entspricht KdU-Richtwert + 10%) zielt daher **vorrangig auf die Reaktivierung leerstehender Bestandswohnungen** bzw. -gebäude sowie den Umbau bzw. die Umnutzung von Gebäuden zu Wohnraum.
- Schaffung von bezahlbarem Wohnraum im Bestand und im Neubau
 - Aufgrund des wachsenden Bedarfs an neuem Wohnraum soll die Wohnungsbauförderung zur Schaffung bezahlbaren Wohnraums in Leipzig sowohl für die **Bestandsreaktivierung als auch für den Neubau** eingesetzt werden.
- Schaffung bedarfsgerechter Wohnungsgrößen und -qualitäten
 - Die Schaffung von **angemessenen Wohnungen für Single-Haushalte und große Haushalte ab vier Personen** hat Priorität.
- Erhalt und zur Entwicklung sozial gemischter Stadtteile
 - **Priorität** soll jedoch die Förderung von Wohnraum in **Stadtteilen** haben, deren **Anteil an Wohnraum im preisgünstigen Segment unterdurchschnittlich** ist.

Diese Ausrichtung der Wohnungsbauförderung wird auch im **Fachkonzept Wohnen** des neuen **INSEK** (Integrierten Stadtentwicklungskonzept der Stadt Leipzig 2030), das sich derzeit im Beschlussverfahren befindet, bestätigt.

Aufgrund des anhaltenden starken Wachstums der Stadt Leipzig wird das **Wohnungspolitische Konzept** aus dem Jahr 2015 bereits **2017 weiterentwickelt**. Die wohnungspolitischen Instrumente werden mit Blick auf die zunehmende Anspannung des Wohnungsmarktes sowie des enormen Handlungsbedarfs bei der Schaffung von Wohnraum angepasst und geschärft.

3. Bedarf an mietpreis- und belegungsgebundenem Mietwohnraum

(Kurzfassung von Kapitel 3 der Wohnungsbauförderkonzeption 2017)

Kernaussagen:

Für Leipzig wurde auf Grundlage der Kommunalen Bürgerumfrage 2016 ermittelt, dass rund **83.000 Haushalte unterhalb der Einkommensgrenzen** des Wohnraumförderungsgesetzes WoFG liegen und damit Anspruch auf einen Wohnberechtigungsschein haben. Dies entspricht rund **einem Viertel aller Leipziger Haushalte**.

Ausgehend von der Bevölkerungsvorausschätzung der Stadt Leipzig wurde der Zuwachs an Haushalten ermittelt. In den Jahren 2017 bis 2019 ist somit mit einem **jährlichen Zuwachs von durchschnittlich 6.600 Haushalten** in der Stadt Leipzig zu rechnen. Etwa ein Viertel dieser Haushalte benötigen Wohnraum des einfachen Wohnstandards im unteren Preissegment. Dies entspricht einem durchschnittlichen Bedarf an Wohnraum für Haushalte mit geringem Einkommen von **jährlich rund 1.700 WE** in den Jahren 2017 bis 2019. Dieser Bedarf ergibt sich aus dem Anteil an Haushalten, die unterhalb der Einkommensgrenzen des WoFG liegen und die somit Anspruch auf einen Wohnberechtigungsschein haben.

Der Bedarf an Wohnraum im unteren Preissegment wird noch zu einem hohen Anteil durch den **freifinanzierten Wohnungsmarkt** einschließlich der **Wohnungsgenossenschaften** und des kommunalen Wohnungsunternehmens **LWB** abgedeckt. Der Wohnungsmarkt verfügt noch über marktaktive Leerstände in diesem Preissegment. Auch kommen durch Reaktivierung nicht-marktaktiver Bestände neue Angebote auf den Markt. Darüber hinaus ist davon auszugehen, dass durch die gestiegene Bautätigkeit bei Altbau Sanierung und Umnutzung im mittleren und gehobenen Preissegment sowie durch Neubautätigkeit Sickereffekte entstehen, d.h. das durch Umzug in neu fertiggestellte Wohnungen auch Wohnungen im unteren Preissegment frei werden.

Es wird deshalb davon ausgegangen, dass auch in den Jahren 2017 bis 2019 noch etwa die Hälfte des Bedarfs durch das Angebot des freifinanzierten Marktes abgedeckt werden kann. Daher wird von einem **Bedarf an geförderten Wohnungen mit Mietpreis- und Belegungsbindung von ca. 850 WE pro Jahr** in den kommenden 3 Jahren ausgegangen.

Abb. 8 Bedarf an mietpreis- und belegungsgebundenem Wohnraum

	2017	2018	2019	Ø Jahresbedarf
Haushaltsentwicklung	337.826	344.289	350.221	
Zuwachs an Haushalten zum Vorjahr	7.406	6.463	5.932	6.600
Anteil Haushalte in Einkommensgrenzen WoFG	26 %	26 %	26 %	
Bedarf an WE für HH mit geringem Einkommen	1.926	1.680	1.542	1.716
Bedarf an gefördertem mietpreis- und belegungsgebundenem Wohnraum (WE)	963	840	771	858

4. Strategie für zur Umsetzung der Wohnungsbauförderung

(Ergänzung und Aktualisierung von Kap. 4 der Wohnungsbauförderkonzeption 2017)

4.1 Wohnungsbaustrategie der Stadt Leipzig

Die Wohnungsbaustrategie folgt dem planerischen Grundsatz der „**Innenentwicklung vor Außenentwicklung**“, der auch im Integrierten Stadtentwicklungskonzept der Stadt Leipzig (Entwurf 2017) sowie im Wohnungspolitischen Konzept der Stadt Leipzig – Fortschreibung 2015 festgelegt wurde.

Die Stadt Leipzig verfügt über ein **großes Potenzial an Wohnbauflächen**. Dazu gehören kleinteilige Brachflächen in Bestandsquartieren, die wieder bebaut werden können sowie Freiflächen im Siedlungsbau, die verdichtet werden können. Großes Potenzial bieten auch mehrere große innerstädtische Freiflächen, insbesondere im Bereich nicht mehr genutzter Bahnflächen, für die über neue Bebauungspläne Baurecht geschaffen werden kann.

Aufgrund des **erforderlichen zeitlichen Vorlaufs** für die Planung und Fertigstellung von Wohnungsbau wird **nur ein Teil** der hier dargestellten Wohnungsbauprojekte **in der Programmlaufzeit 2017 bis 2019 der Richtlinie** gebundener Wohnraum realisiert werden können.

Es gelten folgende Handlungsschwerpunkte für mehr Wohnungsbau:

4.1.1 Kleinteilige Innenentwicklung in Bestandsquartieren

- **Neubauprojekte der kommunalen Wohnungsgesellschaft LWB**
 - Die Stadt Leipzig hat die LWB beauftragt, den Mindestbestand von 36.000 Wohnungen bis 2026 auf mindestens 40.000 Wohnungen zu erhöhen (Vorgehensziel 1.1.1 der Eigentümerziele, Stadtratsbeschluss VI-DS-03397-NF-05 vom 27.04.2017).
 - Im Rahmen ihres Neubauprogramms soll die LWB mindestens 30% der Wohnungen im Segment des sozialen Wohnungsbaus schaffen, sofern im Rahmen der Richtlinie zur Förderung der Schaffung von mietpreis- und belegungsgebundenem Mietraum des Freistaates Sachsen Fördermittel zur Verfügung gestellt werden (Vorgehensziel 1.1.3 der Eigentümerziele, Stadtratsbeschluss VI-DS-03397-NF-05 vom 27.04.2017).
 - Die LWB bereitet mehrere Standorte sowohl für Wohnungsneubau als auch für die Reaktivierung von Leerstand in Bestandsgebäuden vor.
- **Neubauprojekte von Privaten und Genossenschaften**
 - Die Stadt Leipzig wirbt für sozialen Wohnungsbau und hat dazu ein online-Interessenbekundungsverfahren auf ihrer Internetseite eingerichtet. (siehe <http://www.leipzig.de/bauen-und-wohnen/stadterneuerung-in-leipzig/foerderprogramme/soziale-wohnraumfoerderung/>)
 - Die Stadt Leipzig berät interessierte private Einzeleigentümer, Wohnungsunternehmen und Wohnungsgenossenschaften zur Wohnungsbauförderung gemäß Richtlinie gebundener Mietwohnraum.
 - Es liegen mehrere Interessenbekundungen sowie Anträge auf Förderung vor. Es zeichnet sich zunehmendes Interesse an der Inanspruchnahme der Förderung ab.
- **Konzeptveräußerung für sozialen Wohnungsbau**
 - Die Stadt Leipzig hat Verfahren und Kriterien zur Vergabe von kommunalen Grundstücken im Konzeptverfahren zugunsten der Schaffung von mietpreis- und belegungsgebundenem Wohnraum vorbereitet.
 - Die Beschlussvorlage zur Konzeptveräußerung von 10 städtischen Grundstücken im Jahr 2017 befindet sich im Verfahren. Weitere Grundstücke sollen folgen.

- **Nachverdichtungskonzepte in Bestandsquartieren**
 - In Kooperation mit den Wohnungseigentümern in Bestandsquartieren mit Zeilenbebauung der 1950er/60er/70er Jahren werden Konzepte zur Nachverdichtung und Qualifizierung der Bestandquartiere erarbeitet. 2017 wird mit einem Nachverdichtungskonzept für den Wohnkomplex 5.1 in der Großwohnsiedlung Grünau begonnen.
 - In Bestandsquartieren mit kleinteiligen Grundstücks- und Eigentümersituation geht es um Mobilisierung von Brachflächen und Standortentwicklung durch Kooperation mit den verschiedenen Eigentümern und Moderation des Interessenausgleichs.

4.1.2 Entwicklung großflächiger Neubaustandorte durch B-Pläne

Für die Entwicklung neuer Wohngebiete auf innerstädtischen großen Brachflächen bereitet die Stadt Leipzig eine sog. **Kooperative Baulandentwicklung** vor. Die Kooperative Baulandentwicklung ist ein Instrument der sozialgerechten Bodenordnung. Es erlaubt, bei planungsbedingten und hinlänglichen Bodenwertsteigerungen unter definierten rechtlichen Rahmenbedingungen, den **Vorhabenträger einer Baulandentwicklung an der Finanzierung sozialer Infrastrukturen und der Schaffung von bezahlbarem Wohnraum zu beteiligen**. Dies erfolgt durch die Vereinbarung städtebaulicher Verträge und anschließender Aufstellung von Bebauungsplänen.

- **Entwicklung Stadtraum Bayerischer Bahnhof**
 - Auf das 36 ha große Areal am Bayerischen Bahnhof soll ein neuer Stadtteil mit ca. 3.000 neuen Wohnungen, Schulen, Kitas, Einzelhandel und Grünflächen entstehen.
 - Aktuell liegt eine unterschriftsfähige städtebauliche Vereinbarung (Durchführungsvereinbarung) mit dem privaten Projektentwickler vor.
 - In der Durchführungsvereinbarung wird für Teilflächen im Bereich Dössner Weg (Nord) und Lößniger Straße/Kurt-Eisner-Straße eine Quote von 30% angesetzt, die Wohnungsgrößen aufweisen sollen, für die nach KdU gemäß SGB II und XII eine Förderfähigkeit möglich ist.
 - Für alle planrechtlich über B-Plan-Verfahren neu zu bestimmenden Areale soll auf Verlangen des Stadtrates bis zu 30% des Wohnungsneubaus als geförderter Sozialwohnungsbau erfolgen. Eine entsprechende Vereinbarung bedarf der Verhandlung und Abstimmung.
- **Kooperative Baulandentwicklung Freiladebahnhof Eutritzscht**
 - Nordwestlich des Hauptbahnhofs soll im Bereich des ehemaligen Freiladebahnhofs Eutritzscht ein neues Wohngebiet entstehen.
 - Die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 416 „Freiladebahnhof Eutritzscher Straße/Delitzscher Straße“ wurde am 07.04.2016 beschlossen.
 - Mit dem Projektentwickler wurde am 26.04.2017 ein städtebaulicher Vertrag geschlossen (VI-DS-03664 vom 12.04.2017), der die Errichtung von ca. 2.000 Wohnungen vorsieht, hiervon ca. 30% als geförderte Wohnungen mit Belegungsbinding, sofern entsprechende Landesfördermittel zur Verfügung stehen.
- **Kooperative Baulandentwicklung Hauptbahnhof Westseite**
 - Westlich des Hauptbahnhofs entsteht ein 11,1 ha großes neues Wohngebiet mit rund 560 neuen Wohnungen.
 - Der Bebauungsplan wird derzeit erarbeitet. Der Satzungsbeschluss ist im 4. Quartal 2018 vorgesehen.
 - Aktuell wird ein städtebaulicher Vertrag mit dem Projektentwickler verhandelt, wobei u.a. festgelegt werden soll, dass 30% der Wohnungen als Sozialer Wohnungsbau entsteht.

4.1.3 Optional: Entwicklung kommunaler Flächen im Außenbereich gemäß Flächennutzungsplan

Bei Bedarf besteht auch die Möglichkeit, zwei weitere großflächige Wohngebiete, deren Flächen im Besitz der Stadt Leipzig sind, zu entwickeln. Es handelt sich um Wohnbauflächen gemäß Flächennutzungsplan, die jedoch im Außenbereich liegen und für die zunächst Bebauungspläne entwickelt werden müssen. Die Entscheidung über die Entwicklung dieser Flächen steht noch aus.

4.2 Orientierungswerte zur Steuerung der Wohnungsbauförderung

Die Richtlinie des Freistaates Sachsen ermöglicht der Stadt eine kommunale Steuerung des Fördermitteleinsatzes (im Rahmen der vorgegebenen Regelungen), um die Schaffung mietpreis- und belegungsgebundenen Wohnraums in die Umsetzung von wohnungspolitischen und Stadtentwicklungszielen einzubetten.

4.2.1 Steuerung auf Grundlage inhaltlicher Prämissen

Wie bereits in der Wohnungsbauförderkonzeption 2017 gelten auch für den Antrag 2018 die folgenden Prämissen zur Steuerung des Einsatzes der Wohnungsbaufördermittel:

A Bedarfsgerechte Schaffung von gebundenem Mietwohnraum

Vorrangig gilt es, den ungedeckten Wohnungsbedarf an mietpreis- und belegungsgebundenem Wohnraum zu decken. Dieser **Bedarf** ist derzeit am **größten für 1-Personen-Haushalte und für große Haushalte** mit 4 und mehr Personen.

B 1 Stadträumliche Verteilung

Die soziale Mischung der Stadtteile soll erhalten und entwickelt werden. Beim Einsatz der Wohnungsbauförderung soll die **soziale Mischung im Stadtteil** bzw. im Block oder in (größeren) Gebäuden beachtet werden. Eine kleinräumige Konzentration einkommensschwacher Haushalte soll vermieden werden.

B 2 Bereitstellung von KdU-geeigneten Wohnungen

Es sollen bevorzugt Wohnungen gefördert werden, die **KdU-geeignet** sind, d.h. für Empfängerhaushalte von Grundsicherungsleistungen entsprechend dem Richtwert der Kosten der Unterkunft geeignet sind.

B 3 Innovative Ansätze

Eine weitere Prämisse ist der **Innovationsgehalt** von Fördervorhaben. Förderung soll insbesondere modellhafter, möglichst übertragbarer Ansätze in Bezug auf kosten- und flächensparendes Bauen, innovativer Flächennutzungs-, Energieeffizienz- und Mobilitätskonzepte zukommen.

4.2.2 Steuerung anhand der Mittelkontingentierung

Basierend auf diesen Prämissen wurde bereits in der Wohnungsbauförderkonzeption 2017 eine Kontingentierung des voraussichtlich zur Verfügung stehenden Fördervolumens festgelegt. Anhand der bis September 2017 vorgenommenen Vertragsabschlüsse für das Programmjahr 2017 kann jedoch derzeit noch keine verlässliche Einschätzung zur Verteilung der Mittelkontingente gegeben werden.

Grundsätzlich gelten auch für die Wohnungsbauförderkonzeption 2018 die beschriebene Mittelkontingentierung wie folgt:

Orientierungswert A: Bedarfsgerechte Schaffung von gebundenem Mietwohnraum

Es wird angestrebt, dass mindestens **50 Prozent** des bewilligten Fördervolumens für die Schaffung von Wohnungen **für 1-Personen-Haushalte** sowie **für Haushalte mit 4 und mehr Personen** eingesetzt werden.

Orientierungswert B 1: Stadträumliche Verteilung

In den Ortsteilen, in denen bereits ein hoher Anteil an preisgünstigem Wohnraum vorhanden ist, sollen **max. 15 Prozent** der für die Stadt Leipzig bewilligten Fördermittel im Programmjahr 2018 **für Sanierungsmaßnahmen in diesen Gebieten** zur Verfügung stehen. Dies gilt jedoch nicht für Neubau, der in diesen Gebieten zu einem vielfältigeren Wohnungsangebot beiträgt.

In **Gebieten in nicht integrierter Lage in randstädtischen Stadtteilen** wird die Förderung von Neubaumaßnahmen zugunsten von Neubauvorhaben in gut erschlossenen Lagen begrenzt. So können dort **max. 20 Prozent** der bewilligen Mittel in Neubaumaßnahmen fließen (vgl. dazu auch Wohnungsbauförderkonzeption 2017, S. 14).

4.3 Stand der Umsetzung der Wohnungsbauförderung 2017

4.3.1 Stand der Fördermaßnahmen 2017

Seit Beginn des öffentlichen Interessenbekundungsverfahrens im Januar 2017 bzw. seit Vorliegen des Zuwendungsbescheides an die Stadt Leipzig vom April 2017 sind bis August 2017 insgesamt **23 Fördermaßnahmen mit rund 387 Wohneinheiten** in der Vorbereitung. Mehr als die Hälfte dieser Wohneinheiten werden durch Sanierung leerstehender Bestandswohnungen geschaffen (58%) und der Rest ist durch Neubau bzw. Nutzungsänderung vorgesehen.

Der Stand der Vorbereitung der einzelnen Fördermaßnahmen ist der Abbildung 9 zu entnehmen. Demnach liegen 13 Interessenbekundungen von überwiegend privaten Einzeleigentümern vor, die Förderung für die Sanierung von leerstehenden Bestandswohnungen einsetzen wollen. Das Amt für Stadterneuerung und Wohnungsbauförderung steht darüber hinaus in Verhandlung mit vier großen Wohnungsunternehmen, die sowohl die Inanspruchnahme der Wohnungsbauförderung für Sanierungs- als auch Neubauvorhaben vorbereiten.

Im Antragsverfahren befinden sich vier Maßnahmen und für weitere zwei Maßnahmen liegen bereits abgeschlossene Weiterleitungs- und Kooperationsverträge mit der Stadt Leipzig zur Schaffung von mietpreis- und belegungsgebundenem Wohnraum vor.

Abb. 9 Stand der Fördermaßnahmen 2017 (Stand: 10.08.2017)

Fördermaßnahmen nach Vorbereitungsstand	Anzahl an Maßnahmen	Anzahl an geförderten Wohneinheiten insgesamt	davon Sanierung	davon Neubau/ Nutzungsänderung
im Interessenbekundungsverfahren (überwiegend private Einzeleigentümer)	13	74	56	18
im Verhandlungsverfahren (überwiegend Wohnungsunternehmen)	4	271	131	140
im Antragsverfahren	4	21	20	1
abgeschlossene Verträge	2	21	17	4
Alle Maßnahmen	23	387	224	163

4.3.2 Fördermittelbedarf versus Fördermittelverfügbarkeit

In der Vorbereitung der Fördermaßnahmen und in den Verhandlungen mit den Wohnungseigentümern zeigt sich folgende Grundproblematik: Der Zeitpunkt des größten Fördermittelbedarfs passt nicht mit der Verfügbarkeit der Fördermittel im Programmzeitraum der Richtlinie gebundener Mietwohnraum zusammen. Aufgrund des Planungsvorlaufes für Neubauvorhaben, insbesondere für die erst ein Bebauungsplan (vgl. Kap. 4.1.2) erarbeitet werden muss, besteht **erheblicher Fördermittelbedarf auch über 2020/2021 hinaus**.

Abbildung 10 zeigt die avisierte Anzahl an neu geschaffenen mietpreis- und belegungsgebundenem Wohnraum und den voraussichtlichen Fördermittelbedarf, der jedoch ab 2020/21 am höchsten ist.

Abb. 10 Zeitpunkt Fördermittelbedarf ⇔ Programmzeitraum der RL geb MW 2017 - 2020

Avisierte Fördervorhaben	mögliche Anzahl geförderter Wohnungen	mögliche Fördersummen (Mio. €)	2017	2018	2019	2020	2021 ff
LWB Neubau & Sanierung	1.500	61,4		x	x	X	X
Private + Genossen. Neubau & Sanierung	2.000	70,4	x	x	x	X	X
Konzeptvergabe Neubau	500	20,5			x	X	X
Bayerischer Bahnhof Neubau	1.000	41,0		x	x	X	X
Freiladebahnhof Eutritzscher Straße	800	32,8					X
Nachverdichtung in Bestandsquartieren	500	13,1					X
Kommunale Wohnbauflächen Äußere Stadt	k. A.						X

5. Förderbedingungen

(Aktualisierung von Kap. 5 der Wohnungsbauförderkonzeption 2017)

5.1 Belegungsrechte

Nutzung des allgemeinen Belegungsrechtes

Die Stadt Leipzig kann gemäß der Richtlinie gebundener Mietwohnraum Ziffer IV. 2.a) 2 die Art des Belegungsrechtes in ihrer Wohnungsbauförderkonzeption festlegen. In der Wohnungsbauförderkonzeption 2017 wurde ein allgemeines Belegungsrecht begründet. Das allgemeine Belegungsrecht soll auch für das Programmjahr 2018 gelten.

Mit dem **allgemeinen Belegungsrecht** ist geregelt, dass dem durch die Förderung berechtigten und verpflichteten Eigentümer die belegungsgebundene Wohnung nur an Wohnungssuchende überlassen darf, die über einen **Wohnberechtigungsschein** verfügen. Der Eigentümer muss das Sozialamt über die Fertigstellung bzw. einen anstehenden Mieterwechsel in einer geförderten Wohnung informieren. Das **Sozialamt vermittelt berechtigte Wohnungssuchende** an die Eigentümer belegungsgebundener Wohnungen. Der **Eigentümer** ist jedoch **frei in der Wahl** eines berechtigten Bewerbers.

Option auf Nutzung mittelbarer Belegungsrechte

Die Richtlinie RL gMW Ziffer IV.2.b) eröffnet den Kommunen die Möglichkeit, auch mittelbare Belegungsbindungen nach § 31 WoFG zuzulassen. Dies bedeutet, dass die Belegungsbinding der geförderten Wohnung auf eine gleichwertige Ersatzwohnung übertragen werden kann. Die Stadt Leipzig ermöglicht im Einzelfall die Nutzung eines **mittelbaren Belegungsrechts**.

5.2 Angebotsmiete als Berechnungsgrundlage für die Bewilligungsmiete 2018

Gemäß der RL gMW errechnet sich die Miethöhe aus der "durchschnittlichen Angebotsmiete für vergleichbare Wohnungen in dem gleichen oder einem vergleichbaren Wohngebiet abzüglich der Höhe der Förderung in Euro pro Quadratmeter" (vgl. RL gMW Ziffer IV. 3 a). Die Förderung beträgt in der Regel 35 Prozent, aber maximal 3,50 €/qm gerechnet auf 15 Jahre und auf die anrechenbare Wohnfläche. Die geförderte Miete darf jedoch den geltenden Höchstsatz der Kosten der Unterkunft (netto-kalt) nur um 5 Prozent unterschreiten (vgl. RL gMW Ziffer V. 4).

Die **durchschnittlichen Angebotsmieten** stellen daher eine wichtige Bezugsgröße dar. Auf Grundlage der aktuellen Angebotsmieten werden die **Bewilligungsmiete sowie die Förderhöhe** ermittelt werden.

Da für die Ermittlung der Angebotsmieten keine amtlichen Daten vorliegen bzw. diese nicht in statistisch gesicherter Form aus kommunalen Erhebungen (Mietspiegel, Kommunale Bürgerumfrage) abgeleitet werden können, werden die Mietdaten aus der empirica-Preisdatenbank generiert. Die **empirica-Preisdatenbank** verarbeitet Immobilieninserate verschiedenster Quellen zu denen neben den großen Anbietern (Immowelt, Immonet, Immobilienscout24, Kalaydo) auch spezialisierte Internetquellen und Printmedien zählen. Mit diesem breiten Datenzugang werden alle relevanten Marktsegmente abgedeckt.

Zur Ermittlung der durchschnittlichen Angebotsmieten wurden alle Datensätze der empirica-Preisdatenbank im Zeitraum vom 01.07.2016 bis 30.06.2017 sowie mit einer Wohnungsgröße von 45 bis 120 qm einbezogen. Der Zugriff erfolgte am 02.08.2017. Für die Angebotsmiete im Neubau wurden alle Datensätze von Wohnungen in Wohngebäuden mit Baujahr 2014 bis 2016 ermittelt (Fallzahl 349). Für Angebotsmieten sanieter Wohnungen wurden alle Datensätze von Wohnungen im Erstbezug sowie Baujahr vor 1990 ausgewählt (Fallzahl 1.627).

Für die Stadt Leipzig ergeben sich folgende durchschnittliche Angebotsmieten:

Abb. 11 Orientierungswerte der Angebotsmieten für Bewilligungszeitraum 2018

	Sanierung (Baukosten 600 – 1.800 €/qm)	Neubau/Umnutzung (Baukosten bis 2.200 €/qm)
Angebotsmiete	7,45 €/qm	10,00 €/qm

Datengrundlage: empirica-Preisdatenbank 01.07.2016 – 30.06.2017; Filter Erstbezug bzw. Neubau, Median

Diese Angebotsmieten sind die Orientierungswerte zur Ermittlung der Bewilligungsmieten und Förderhöhen **für alle Förderverträge, die im Zeitraum vom 01.01. bis 31.12.2018 abgeschlossen werden.** Für neugebaute bzw. umgenutzte Wohnungen ergibt sich eine durchschnittliche Nettokaltmiete in Höhen von 10,00 €/qm und für sanierte Wohnungen eine durchschnittliche Nettokaltmiete in Höhe von 7,45 €/qm.