

Stadt Leipzig
Dezernat Stadtentwicklung und Bau
Amt für Wohnungsbau und Stadterneuerung

Wohnungsbauförderkonzeption 2023

(Stand:11/2022)

gemäß Förderrichtlinie zur Förderung der Schaffung von mietpreis- und belegungsgebundenem Mietwohnraum (FRL gebundener Mietwohnraum - FRL gMW) vom 29.04.2021

0. Einführung

Die vorliegende Wohnungsbauförderkonzeption 2023 ist Teil der Gesamtstrategie zur Umsetzung des Wohnungspolitischen Konzepts der Stadt Leipzig – Fortschreibung 2015 (VI-DS-1475-NF-002 vom 28.10.2015) sowie der Fortschreibung der Maßnahmen und Instrumente des Wohnungspolitischen Konzepts (VI-DS-05276 vom 27.09.2018). Sie ist eingebettet in einem Verbund wohnungs-, stadtentwicklungs-, sozial- und liegenschaftspolitischer Fachkonzepte der zuständigen Ämter der Stadt Leipzig auf unterschiedlichen Handlungsebenen (siehe Tab. 1):

Tab. 1 Fachkonzepte und Bausteine zur Umsetzung des Wohnungspolitischen Konzepts der Stadt Leipzig

Fachkonzept / Baustein	Beschlusnummer	Amt ¹	Kurzbeschreibung
Wohnungspolitisches Konzept, Fortschreibung 2015	VI-DS-1475-NF-002	61	<ul style="list-style-type: none"> • Festlegung übergeordneter wohnungspolitischer Leitlinien
Fortschreibung der Maßnahmen und Instrumente des Wohnungspolitischen Konzepts	VI-DS-05276	61	<ul style="list-style-type: none"> • Fortschreibung des Sets an Instrumenten und Maßnahmen, unter Berücksichtigung der veränderten Situation auf dem Wohnungsmarkt
Wohnungsbauförderkonzeption (jährliche Fortschreibungen)	im Verfahren	64	<ul style="list-style-type: none"> • Festlegung strategischer Leitlinien und Zielvorgaben zur Förderung der Schaffung und des Erhalts von bezahlbarem und preisgünstigem Wohnraum
Wohnraumversorgungskonzept	In Vorbereitung	50	<ul style="list-style-type: none"> • Konzept und Maßnahmenprogramm zur zielgruppenorientierten Wohnraumversorgung einkommensschwacher Haushalte
STEP Wohnbauflächen	VII-DS-00871	61	<ul style="list-style-type: none"> • Maßnahmenprogramm zur Entwicklung von Flächen für den Wohnungsneubau
Strategisches Liegenschaftsmanagement	Sozialer Wohnungsbau: VI-DS-04657; Kooperatives und bezahlbares Bauen und Wohnen: VI-DS-08052 ²	23	<ul style="list-style-type: none"> • Bereitstellung städtischer Liegenschaften mittels Konzeptverfahren

In der Wohnungsbauförderkonzeption werden die strategischen Leitlinien und Zielvorgaben der Stadt Leipzig zur Förderung der Schaffung und des Erhalts von bezahlbarem und preisgünstigem Wohnraum festgelegt. Im Kern gelten die zentralen Aussagen der Wohnungsbauförderkonzeptionen 2017 bis 2022 weiter. Diese wurden mit den Fördermittelanträgen vom 24.01.2017, vom 17.10.2017, vom 10.10.2018, vom 17.10.2019, vom 19.10.2020 sowie 19.10.2021 eingereicht und mit den entsprechenden Zuwendungsbescheiden bestätigt. Der Stadtrat der Stadt Leipzig hat die Wohnungsbauförderkonzeptionen mit den Beschlüssen vom

¹ 23 Liegenschaftsamt, 50 Sozialamt, 61 Stadtplanungsamt, 64 Amt für Wohnungsbau und Stadterneuerung

² in Überarbeitung

12.04.2017 (VI-DS-03384), vom 15.11.2017 (VI-DS-04681), vom 12.12.2018 (VI-DS-06232), 09.07.2020 (VII-DS-00576) sowie vom 09.02.2022 (VII-Ifo-06483-ÄA-01) bestätigt.

Die vorliegende Konzeption besteht aus den Teilen A und B, welche **Bestandteil des Antrags** der Stadt Leipzig auf Wohnungsbaufördermittel des Freistaats Sachsen sind und werden, wie in den Vorjahren, mit dem Fördermittelantrag bei der Bewilligungsstelle eingereicht. Als Datengrundlage (Bevölkerungsvorausschätzung, KBU, Angebotsmieten) wurden jeweils die zur Einreichung verfügbaren Werte verwendet. Die Konzeption stellt, auf Grundlage der veränderten Entwicklung auf dem Wohnungsmarkt sowie der Erfahrungen der Stadt Leipzig bei der Mittelbewirtschaftung aus den ersten Programmjahren, eine **Aktualisierung und Fortschreibung** der bereits bestehenden Wohnungsbauförderkonzeptionen dar.

Im Detail ist die Wohnungsbauförderkonzeption 2023 in folgende Teile und Kapitel gegliedert:

**Teil A Wohnungspolitische Einordnung
Wohnungsmarktentwicklung, -prognose und wohnungspolitische Strategie**

Kapitel 1: Wohnungsmarktentwicklung in Leipzig

Entwicklung

Im ersten Kapitel wird die aktualisierte Wohnungsmarktsituation der Stadt Leipzig (Kap. 1.1) dargestellt. Gemäß der in der Richtlinie benannten Indikatoren und der dazu vom Sächsischen Staatsministeriums für Regionalentwicklung übermittelten Daten wird nachgewiesen, dass die Stadt Leipzig die Voraussetzungen erfüllt, um in die Gebietskulisse der Wohnungsbauförderung aufgenommen zu werden (Kap 1.2).

Kapitel 2: Bevölkerungsvorausschätzung und daraus abgeleitete Wohnraumbedarfe

Prognose

In diesem Kapitel wird auf der Grundlage der Leipziger Bevölkerungsvorausschätzung 2019 der prognostizierte Bedarf an Wohnraum dargelegt (Kap. 2.1). Daraus abgeleitet und anhand der Ergebnisse der Kommunalen Bürgerumfragen 2021 sowie bestehender Wohnungsmarkttrends wird der Bedarf an neu zu schaffenden mietpreis- und belegungsgebundenen Wohnungen für die Jahre 2023 - 2025 (Kap. 2.2) dargelegt.

Kapitel 3: Wohnungspolitische Zielstellungen der Stadt Leipzig zur Umsetzung der sozialen Wohnraumförderung des Freistaats Sachsen

Strategie

Kapitel 3 beschreibt die grundlegenden Leitlinien und Handlungsansätze der Leipziger Wohnungspolitik (Kap. 3.1). Diese leiten sich aus dem Wohnungspolitischen Konzept, Fortschreibung 2015, der Fortschreibung der Instrumente und Maßnahmen des Wohnungspolitischen Konzepts, dem Fachkonzept Wohnen des Integrierten Stadtentwicklungskonzepts (INSEK) „Leipzig 2030“ und dem Arbeitsprogramm des Oberbürgermeisters ab. Im nächsten Schritt wird die Bedeutung der sozialen Wohnraumförderung des Landes für die Leipziger Wohnungspolitik herausgestellt (Kap. 3.2) und das Instrument erläutert (Kap. 3.3). Schließlich wird die Strategie der Stadt Leipzig zur Umsetzung der sozialen Wohnraumförderung dargestellt. Zur Steuerung des Fördermitteleinsatzes werden räumliche und inhaltliche Prioritäten definiert (Kap. 3.4).

Teil B Umsetzung der sozialen Wohnraumförderung des Freistaats Sachsen

Kapitel 4. Bilanz der Umsetzung in den Programmjahren 2017 bis 2022

Kapitel 4 erläutert den Stand der Umsetzung der Wohnungsbauförderung des Freistaats Sachsen in den Programmjahren 2017 bis 2022. Es informiert über die bislang abgeschlossenen Weiterleitungs- und Kooperationsverträge (Kap. 4.1). Darüber hinaus wird ein Abgleich der umgesetzten Förderfälle mit den im Kapitel 3 beschriebenen Zielstellungen der Stadt vorgenommen sowie entsprechende Konsequenzen

aufgezeigt (Kap. 4.2). Schließlich werden die überarbeiteten Förderbedingungen beschrieben (Kap. 4.3). Dies beinhaltet die weiterhin geltenden Regelungen zu Belegungsrechten sowie die Neuberechneten, gebietsbezogen ausdifferenzierten Angebotsmieten.

Kapitel 5. Fördermittelbedarf

In Kapitel 5 wird der Fördermittelbedarf der Stadt Leipzig für den Zeitraum 2023 bis 2026 anhand der kurz- und mittelfristig geplanten bzw. avisierten Fördervorhaben in den einzelnen Handlungsschwerpunkten errechnet und zeitlich zugeordnet.

Die Stadt Leipzig/ der Stadtrat behält sich eine Aktualisierung der vorliegenden Wohnungsbauförderkonzeption 2023 und/ oder den Erlass kommunaler Fachförderrichtlinien 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.

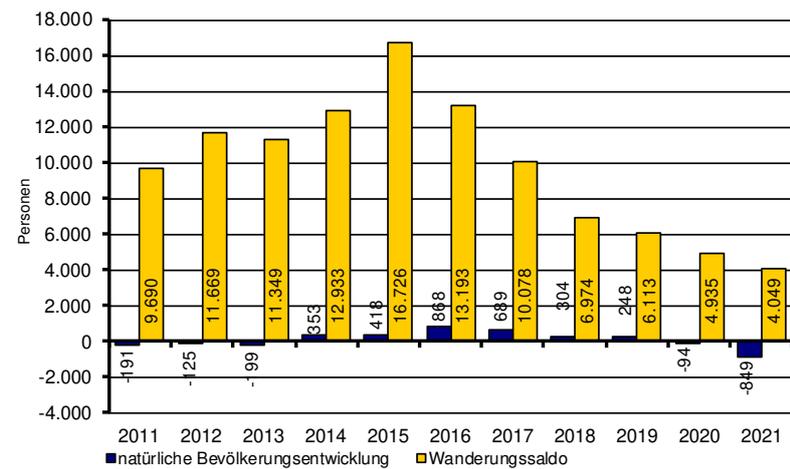
Teil A Wohnungspolitische Einordnung Wohnungsmarktentwicklung, -prognose und wohnungs- politische Strategie

1. Wohnungsmarktentwicklung in Leipzig

1.1 Aktuelle Situation des Leipziger Wohnungsmarktes

Die **Nachfrage** nach Wohnraum hat 2021 weiter zugenommen. Die Einwohnerzahl stieg um 4.462 Personen (bzw. 0,7 %) auf 609.869 Einwohner. Durch den Zustrom an geflüchteten Menschen erhöhte sich die Einwohnerzahl im ersten Halbjahr 2022 auf 620.858 Personen. Insgesamt speist sich der Einwohnerzuwachs aus einer positiven Wanderungsbilanz, während die natürliche Bevölkerungsentwicklung erneut negativ war (vgl. Abb. 1).

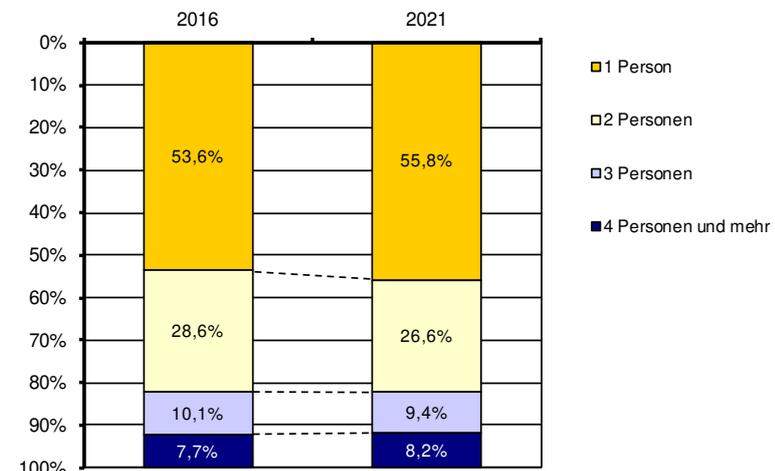
Abb. 1 Bevölkerungsentwicklung 2011 – 2021



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

In stärkerem Maße als die Einwohnerzahl stieg die Zahl der statistischen Haushalte, da fortlaufend Haushaltsverkleinerungsprozesse stattfinden. So erhöhte sich die Zahl der Haushalte im Jahr 2021 gegenüber dem Vorjahr um 1,1 % bzw. 3.838 Haushalte auf rund 349.500 Haushalte.

Abb. 2 Anteil der Haushalte nach Größe 2016 und 2021



Quelle: Amt für Statistik und Wahlen Leipzig, Bürgerservice Leipzig

Neben einer Zunahme an nachfragenden Haushalten verändert sich auch die Struktur der Haushalte: So wächst vor allem die Zahl der Ein-Personen-Haushalte und die von Haushalten mit 4 und mehr Personen (vgl. Abb. 2). Mit Blick auf weitere

Strukturmerkmale der Haushalte nimmt v.a. die Zahl alleinlebender älterer Menschen (ab 65 Jahren) und die Zahl von Familienhaushalten mit 2 und mehr Kindern unter 18 Jahre zu.

Die städtische Bevölkerungsvorausschätzung 2019 erwartet in ihrer Hauptvariante einen kontinuierlichen Einwohnerzuwachs um knapp 69.000 Personen auf 665.500 Personen im Jahr 2040. Das entspricht einem Einwohnerzuwachs um 11,6 %. In der unteren Variante steigt die Einwohnerzahl bis 2040 auf rund 645.000 (+8,2 %), in der oberen Variante auf etwa 713.000 Personen (+19,5 %).

Nach kontinuierlichen Anstiegen in den Vorjahren ist die Zahl der in der Statistik erfassten **Baufertigstellungen** 2021 gegenüber dem Vorjahr um 46 % auf 1.833 Wohnungen zurückgegangen (vgl. Abb. 3). Eine ähnliche Entwicklung vollzog sich bei der Zahl erteilter **Baugenehmigungen**. Ihre Zahl reduzierte sich um 33 % auf 3.179 Wohnungen. Diese Entwicklungen sind im Kontext schon 2021 steigender Baupreise und mangelnder Personal- und Materialverfügbarkeiten zu sehen. Durch die weiter steigenden Bau- und v.a. Energiepreise sowie der Zinsanstieg verschärfen sich aktuell die Rahmenbedingungen für Wohnungsbau.

Bei vergleichender Betrachtung der Entwicklung von Wohnraumnachfrage und Wohnungsangebot in den letzten zehn Jahren wird deutlich, dass einem Zuwachs um rund 55.000 Haushalte eine Ausweitung des Wohnungsbestandes von knapp 18.000 Wohnungen gegenübersteht (vgl. Abb. 4). Folglich hat sich der Wohnungsleerstand deutlich reduziert. Der **marktaktive Leerstand** lag, einer Schätzung zufolge 2019 bei etwa 2,2 %. Für 2020 und 2021 liegt keine neue Schätzung vor.

Der Wohnungsbestand insgesamt ist 2021 auf 346.601 Wohnungen angewachsen. Dabei befinden sich 89,2 % in Mehrfamilienhäusern.

Die Zahl der Bauüberhänge – also genehmigte aber noch nicht fertiggestellte Wohnungen im Neubau – stieg 2021 auf über 8.000 Wohnungen an (vgl. Abb. 3). Bei rund der Hälfte der Wohnungen wurde mit dem Bau begonnen.

Abb. 3 Baugenehmigungen, Baufertigstellungen, Wohnungsabgänge und Bauüberhänge 2011 - 2021

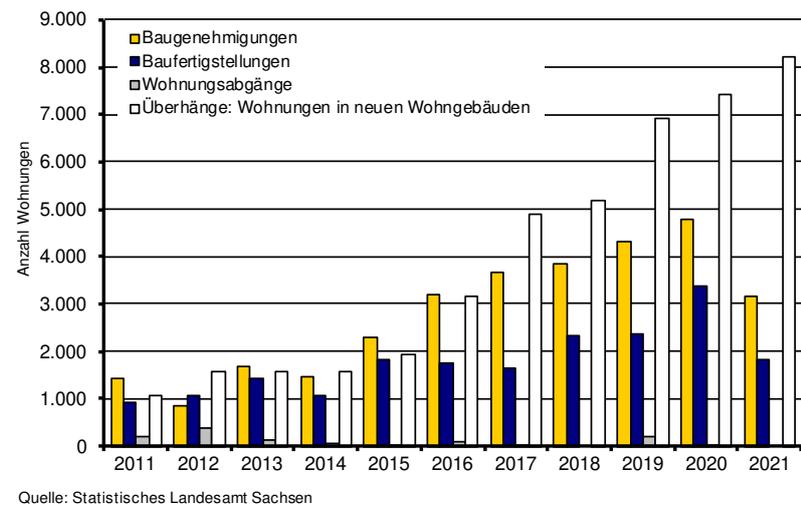
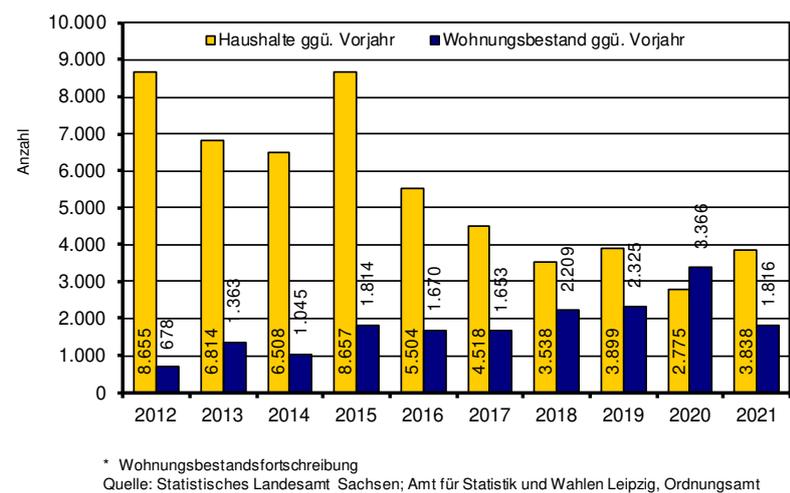


Abb. 4 Veränderung des Leipziger Wohnungsbestandes sowie der Zahl der Haushalte gegenüber dem Vorjahr 2011 - 2021



Tab. 2 Marktaktiver Leerstand 2011-2019 (Schätzung) in [%]

	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019
Gesamtleerstand	12,8	11,1	9,6	8,1	6,8	5,7	5,3	4,9
marktaktiver Leerstand	9,3	8,0	6,7	5,4	4,1	3,0	2,5	2,2

Quelle: Stadt Leipzig, Stadtplanungsamt, Abweichung ggü. vorigen Veröffentlichungen aufgrund Präzisierung des Schätzverfahrens

Insgesamt hat die Bedeutung des Mehrfamilienhausneubaus in den vergangenen Jahren kontinuierlich zugenommen. 2021 entstanden mehr als 1.400 WE im Neubau. Die Bautätigkeit im Bestand – vornehmlich durch die Umnutzung ehemals militärisch oder gewerblich genutzter Gebäude – betrug 2020 nur 177 WE. Der Bau neuer Ein- und Zweifamilienhäuser markiert den niedrigsten Stand seit Beginn der Statistik 1995 (vgl. Abb. 5).

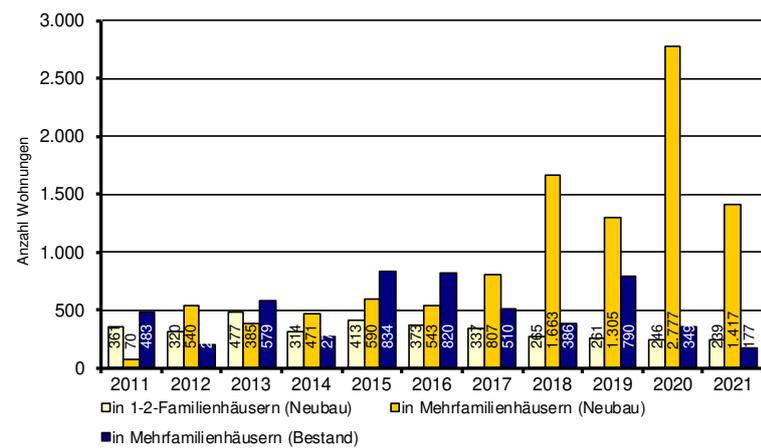
Der Immobilienmarkt ist segmentübergreifend von Preisanstiegen geprägt.

Bei rückläufiger Anzahl der Kauffälle von unbebauten Grundstücken für den Geschosswohnungsbau stieg der Bodenwert für solche Grundstücke 2021 um weitere 18 % gegenüber dem Vorjahr auf 961 €/m² (vgl. Abb. 6). Innerhalb der letzten Dekade hat sich das Preisniveau damit verfünffacht.

Auch die Mietpreise haben sich in den vergangenen Jahren weiter verteuert.

Während sich die durchschnittliche Miete im Bestand (nettokalt) zwischen 2017 und 2021 um 15 % auf 6,47 €/m² erhöhte, stieg die durchschnittliche Angebotsmiete in diesem Zeitraum um 17 % auf 7,51 €/m². Während sich die Dynamik in den Angebotsmieten etwas abschwächte, nahm sie bei der Entwicklung der Gesamtmieten zu (Abb. 7). 2021 betrug die durchschnittliche Warmmiete im Bestand 8,67 €/m². Die angebotenen Mieten entwickelten sich auf Ortsteilebene unterschiedlich. In vereinzelt Ortsteilen gibt es Steigerungen von 25 % (z.B. in Zentrum-West, Altlindeau).

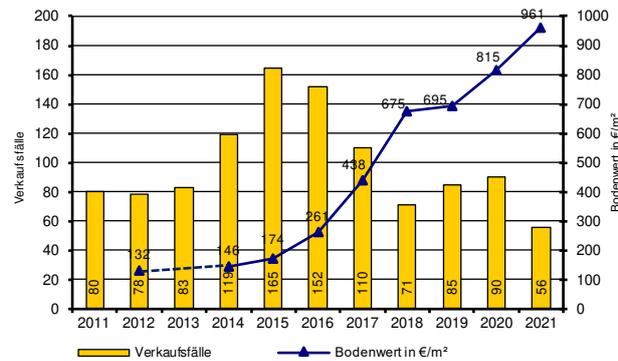
Abb. 5 Baufertigstellungen nach Gebäudeart 2011 - 2021



Quelle: Statistisches Landesamt Sachsen

Abb. 6 Kauffall- und Bodenwertentwicklung von unbebauten Grundstücken für Geschosswohnungsbau 2011 - 2021

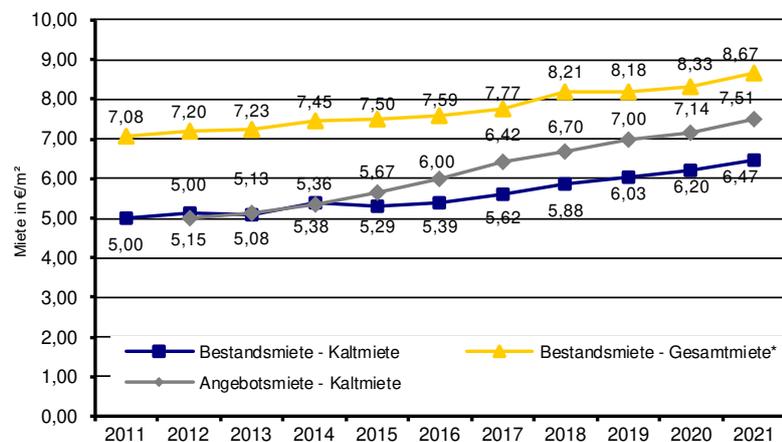
Abb. 23: Kauffall- u. Bodenwertentwicklung von unbebauten Grundstücken für Geschosswohnungsbau in Leipzig



Quelle: Grundstücksmarktbericht der Stadt Leipzig

Abb. 7 Mietenentwicklung 2011-2021

Entwicklung der Bestandsmiete (Kaltmiete und Gesamtmiete*) 2011 - 2021 sowie der Angebotsmiete 2012 - 2021 in €/m²



* einschl. Heizungs- und sonstige Betriebskosten
 Quellen: Stadt Leipzig, Amt f. Statistik u. Wahlen, Kommunale Bürgerumfragen; empirica-systeme Marktdatenbank

Die Gesamtmietbelastung, die den Anteil der Miete einschließlich der Heizungs- und sonstigen Mietkosten am Haushaltsnettoeinkommen ausmacht, betrug 2021 29 % (vgl. Abb. 8). Aufgrund gestiegener Einkommen ist die durchschnittliche Mietbelastungsquote trotz Mietpreisanstiegen konstant. Für einzelne Haushaltstypen bestehen jedoch teilweise deutlich höhere durchschnittliche Mietbelastungsquoten. Überdurchschnittliche Mietbelastungsquoten wiesen neben den Alleinerziehenden Einpersonenhaushalte (Singles, alleinstehende Rentner) sowie Haushalte mit geringem (unter 1.100 €) bis mittlerem Nettoeinkommen (unter 2.300 €) auf (vgl. Abb. 8 u. 9). Eine Betrachtung des Anteils der Haushalte, die eine Mietbelastungsquote über 30 % aufweisen, ergibt, dass 2021 38 % die Schwelle der 30-%igen Mietbelastungsquote überschreiten. 18 % der Leipziger Haushalte gibt sogar über 40 % ihres Einkommens für die Gesamtmiete aus.

Abb. 8 Gesamtmietbelastung nach Haushaltsnettoeinkommen 2021

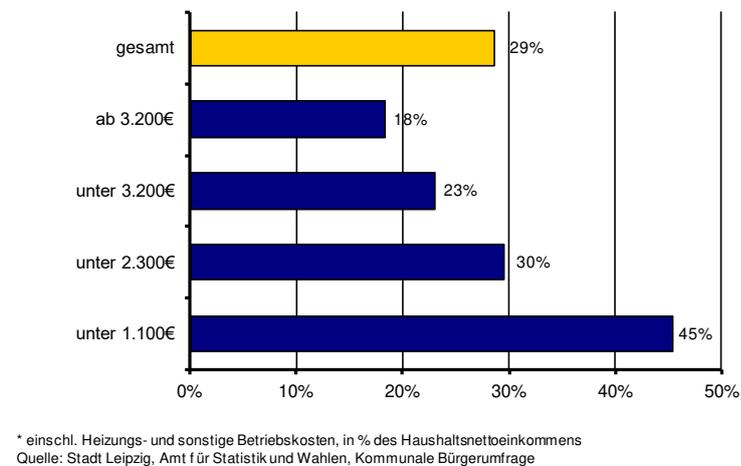
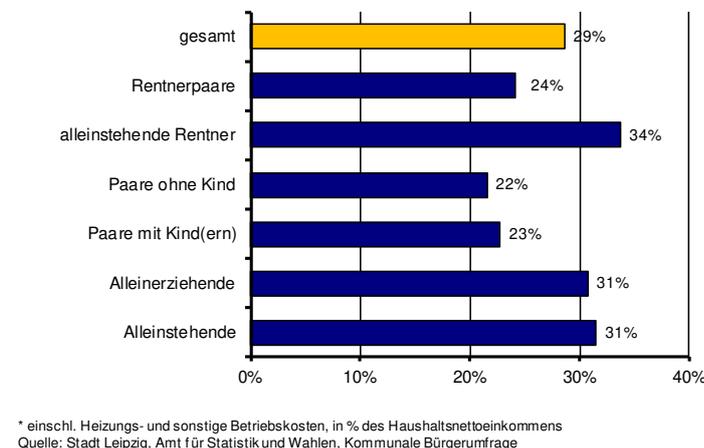


Abb. 9 Gesamtmietbelastung nach Haushaltstypen 2021



Im Jahr 2021 hat das Sozialamt insgesamt 1.668 wohnungssuchende Haushalte erfasst, denen ein Wohnberechtigungsschein erteilt wurde. Davon gelten bisher 1.061 Haushalte als unversorgt, da sie trotz Wohnberechtigungsschein (WBS) keine mietpreis- und belegungsgebundene Wohnung beziehen konnten.

1.2 Wohnungsmarkindikatoren gemäß Förderrichtlinie gebundener Mietwohnraum (FRL gMW)

Das **Sächsische Staatsministerium für Regionalentwicklung** hat im Rahmen der FRL gMW **Indikatoren** benannt, anhand derer eine zukünftige Gefährdung der Versorgung einkommenschwacher Haushalte mit ausreichendem Wohnraum zu angemessenen Bedingungen zu erkennen ist. Die entsprechenden Daten wurden für alle sächsischen Gemeinden durch das vom Freistaat Sachsen beauftragte Institut empirica AG ermittelt und zur Verfügung gestellt.

Die Kennzahlen für Leipzig belegen gemäß der bereits aufgeführten Wohnungsmarktentwicklung, dass die Stadt Leipzig weiterhin alle Indikatoren gemäß Förderrichtlinie erfüllt und somit die **Voraussetzungen zur Inanspruchnahme der Wohnungsbaufördermittel** auch für das Programmjahr 2023 gegeben sind (vgl. Tab. 3).

Tab. 3 Indikatoren gemäß FRL gMW und Kennzahlen Leipzig³

	Indikator (gemäß RL gMW)	Kennzahlen Leipzig	
Bevölkerungswachstum	Die Anzahl der Haushalte muss in der Bilanz der zurückliegenden drei Kalenderjahre angestiegen sein.	31.12.2018 bis 31.12.2021: <ul style="list-style-type: none"> Zuwachs von 7.899 Haushalten 	
Wohnraumbot	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.	31.12.2018 bis 31.12.2021: <ul style="list-style-type: none"> Zuwachs von 7.507 Wohnungen Relation Zuwachs an HH zu Zuwachs an WE = 0,95 <p>Datengrundlage: Berechnung auf Basis der Fortschreibung des Wohnungsbestand des Statistischen Landesamts des Freistaates Sachsen sowie amtlichen Bevölkerungsfortschreibung</p>	
Leerstand	Die Leerstandsquote liegt unter 4 Prozent.	31.12.2021: <ul style="list-style-type: none"> 0,5% Leerstand 	
Angebotsmiete	Der Median der Angebotsmieten in der Gemeinde muss mindestens 5 Prozent über dem Median der Angebotsmieten im Freistaat Sachsen liegen.	Halbjahr 2021:	
		Sachsen	6,09 €/ m ² Index: 100
		Leipzig	7,52 €/ m ² Index: 124
		d.h. die Leipziger Angebotsmieten sind durchschnittlich um 24% höher als in Sachsen. <p>Datengrundlage: empirica-Preisdatenbank auf Grundlage einer automatisierten Analyse öffentlich inserierter Immobilienanzeigen</p>	
Mietbelastung	Die Mietbelastung (Verhältnis des Medians der Nettokalt-Angebotsmieten zum durchschnittlichen Nettohaushaltseinkommen) in der Gemeinde muss höher als die Mietbelastung im Freistaat Sachsen sein.	Sachsen	Index: 100
		Leipzig	Index: 135
		d.h. die Mietbelastungsquote liegt in Leipzig um 35 % höher als in Sachsen <p>Datengrundlage: Berechnung auf Basis der Angebotsmiete auf Grundlage empirica-Preisdatenbank und des Einkommens auf Grundlage Volkswirtschaftlicher Gesamtrechnung</p>	

³ 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. Bevölkerungsvorausschätzung und daraus abgeleitete Wohnraumbedarfe

2.1 Prognose der Bevölkerungsentwicklung und des Wohnungsbedarfs 2019 – 2030

Seit 1996 führt die Stadt Leipzig im Abstand von drei Jahren eigene Bevölkerungsvorausschätzungen durch. Diese sind Grundlage für alle bevölkerungsrelevanten Planungen der Stadt Leipzig. Die eigene Bevölkerungsvorausschätzung ermöglicht der Stadt Leipzig, Aussagen zur zukünftigen demographischen Entwicklung für einzelne Teilräume zu treffen, während die regionalisierten Bevölkerungsvorausberechnungen des Statistischen Landesamtes des Freistaates Sachsen keine weitere räumliche Differenzierung innerhalb der Stadt Leipzig ermöglicht. In der **Bevölkerungsvorausschätzung der Stadt Leipzig 2019** wurde die voraussichtliche Bevölkerungsentwicklung in drei Varianten ermittelt. Untere und obere Variante spannen einen Entwicklungskorridor auf, innerhalb dessen die Bevölkerungsentwicklung nach damaligem Kenntnisstand prognostiziert wurde. Im Vergleich zur Bevölkerungsvorausschätzung 2016 geht die Bevölkerungsvorausschätzung 2019 von einem geringen Bevölkerungszuwachs aus. Die vorliegende Wohnungsbauförderkonzeption 2023 orientiert sich an der Hauptvariante der Bevölkerungsvorausschätzung 2019.

Die städtische Bevölkerungsvorausschätzung 2019 erwartet in ihrer Hauptvariante ggü. 2018 einen kontinuierlichen Einwohnerzuwachs um ca. 47.800 Personen auf 644.300 Personen **im Jahr 2030**. Das entspricht einem Einwohnerzuwachs von 8 %.⁴

Auch die 2020 veröffentlichte 7. Regionalisierte Bevölkerungsvorausberechnung (7. RBV) des Statistischen Landesamt Sachsen erwartet für Leipzig einen Bevölkerungszuwachs in dieser Größenordnung. Je nach Variante nimmt die Einwohnerzahl zwischen 2019 und 2030 um 55.600 bzw. 75.500 Personen zu.

Basierend auf der Bevölkerungsvorausschätzung 2019 der Stadt Leipzig wurde eine Prognose der Wohnraumnachfrage für die Stadt Leipzig erarbeitet. Dabei wurde neben der wachsenden Zahl an nachfragenden Haushalten auch berücksichtigt, dass Ersatzbedarfe für abgehende Wohnungen z.B. durch Zweckentfremdung von Wohnraum bestehen. Für die Hauptvariante der Bevölkerungsvorausschätzung liegt der Bedarf an neu zu schaffenden Wohnraum bei ca. 27.300 Wohneinheiten bis zum Jahr 2030 (Tab. 4).

Tab. 4 Prognose der Wohnraumnachfrage 2019-2030 und Entwicklung des Wohnungsangebots bis 2020

Segmente		Wohnraumnachfrage Hauptvariante Bedarf 2019 - 2030	Entwicklung des Wohnungsangebots / fertiggestellte Wohnungen 2019-2021
Einfamilienhaus	Neubau	5.800 WE	746 WE
Geschosswohnungsbau	Reaktivierung von nicht-marktaktivem Leerstand (Schätzung)	4.700 WE	ca. 800 WE
	Bautätigkeit im Bestand	2.900 WE	1.316 WE

⁴ Ausführliche Information zur Bevölkerungsvorausschätzung unter: <http://statistik.leipzig.de/statpubl/index.aspx?cat=13&rub=1&obj=0>

	Neubau	13.900 WE	5.499 WE
	Gesamt	21.500 WE	ca. 7.615 WE
Gesamt		27.300 WE	ca. 8.360 WE

Quelle: Monitoringbericht Wohnen 2019/20, Stadtplanungsamt Leipzig, Statistisches Landesamt Sachsen

2.2 Bedarf an mietpreis- und belegungsgebundenem Mietwohnraum

Ausgehend von der Hauptvariante der Bevölkerungsvorausschätzung 2019 der Stadt Leipzig wurde der Zuwachs an Haushalten ermittelt. Für die Jahre 2023 bis 2025 rechnet die Prognose mit einem **jährlichen Zuwachs von durchschnittlich 1.856 Haushalten** in Leipzig. Auf Grundlage der Kommunalen Bürgerumfrage 2021 wurde ermittelt, dass **35,7% der Leipziger Haushalte Einkommen unterhalb der Einkommensgrenzen** der Sächsischen Einkommensgrenzen-Verordnung zur Verfügung haben und damit Anspruch auf einen Wohnberechtigungsschein haben. Sie benötigen bezahlbaren Wohnraum, der die Mietbelastungsquote in der Regel 30% des Haushaltseinkommens nicht übersteigt.⁵ Aus dem jährlichen Zuwachs an Haushalten errechnet sich darüber ein jährlicher durchschnittlicher **Bedarf von ca. 660 WE in diesem Segment**.

Neben diesem Mehrbedarf durch die prognostizierte Bevölkerungsentwicklung treten zunehmend Schwierigkeiten bei bestehenden Haushalten zutage, sich bedarfsgerecht, d.h. entsprechend der benötigten Wohnungsgröße und des bezahlbaren Mietpreises zu versorgen. Ausgehend von den Daten aus der Kommunalen Bevölkerungsumfrage 2021 liegt der Anteil derjenigen Haushalte, welche zum einen WBS-berechtigt und zum anderen kurzfristig umziehen wollen/ müssen (bspw. aufgrund von aktuell zu hoher Mietkosten, zu kleinen Wohnungen und/ oder Entmietungsgefahr, Trennung, Familienzuwachs etc.) bei circa 15 %. Abzüglich der Haushalte, welche dabei angeben, Leipzig verlassen zu wollen/ zu müssen ergibt sich aus diesem Segment ein jährlicher Umzugsbedarf von **ca. 4.837 Haushalten**⁶. Die Zahl der Haushalte, welche diesbezüglich beim Sozialamt gemeldet sind, nimmt stetig zu, spiegelt jedoch aufgrund des noch geringen Angebots an mietpreis- und belegungsgebundenem Wohnraum nur einen Teil dieser wohnungssuchenden Haushalte wieder.

Es ist anzunehmen, dass die Wohnungsbedarfe dieser umziehenden Haushalte nicht im vollen Umfang den Bedarf an neuem mietpreis- und belegungsgebundenem Wohnraum entsprechen. Ein Teil der frei werdenden Wohnungen, wird auch weiterhin in diesem Segment zur Verfügung stehen. Ein Teil der frei werdenden, preisgünstigen Wohnungen verteuert sich jedoch mit dem Mieterwechsel, so dass er zur Wohnraumversorgung im preisgünstigen und bezahlbaren Segment nicht mehr zur Verfügung steht.

Unter Betrachtung der dynamischen Entwicklung auf dem Leipziger Wohnungsmarkt und den steigenden Angebotsmieten wird genannte Tendenz bestätigt und zeigt, dass mit zunehmender Angespanntheit des Wohnungsmarktes vor allem diese Haushalte immer mehr Schwierigkeiten haben, sich auf dem freien Markt mit bedarfsgerechtem, preisgünstigem bzw. bezahlbarem Wohnraum zu versorgen. Wohl wissend, dass die Annäherung an die tatsächlichen Bedarfe nach preisgünstigem und bezahlbarem Wohnraum aus der bestehenden Wohnbevölkerung heraus abhängig von zahlreichen Faktoren und schwer fassbar ist, wird angenommen, dass für ein Drittel der anspruchsberechtigten, umziehenden Haushalte neuer mietpreis- und belegungsgebundener Wohnraum erforderlich ist. Dies entspricht jährlich **ca. 1.600 WE**.

⁵ Leistungsempfänger nach dem SGB II oder SGB XII bleiben von der maßgeblichen Mietbelastungsquote unberücksichtigt, da das Verhältnis zwischen Regelleistung und Übernahme der Kosten der Unterkunft durch Vorschriften der Sozialgesetzgebung geregelt ist.

⁶ Ausgehend von ca. 106.266 WBS-berechtigten Haushalten (2021) wollen gemäß KBU 2021 ca. 16.152 Haushalte in den nächsten zwei Jahren umziehen. Davon gibt ca. 60% der Haushalte an, innerhalb von Leipzig umzuziehen. Auf einen jährlichen Umzugsbedarf heruntergerechnet entspricht dies ca. 4.837 Haushalten.

In Summe ergibt dies einen **Bedarf an geförderten Wohnungen mit Mietpreis- und Belegungsbindung von jährlich ca. 2.260 WE** (vgl. Tab. 5).

Tab. 5 Bedarf an mietpreis- und belegungsgebundenem Wohnraum

	2023	2024	2025	Ø / Jahr
Zuwachs an Haushalten im Vergleich zum Vorjahr	ca. 2.020	ca. 1.860	ca. 1.690	ca. 1.856
Anteil Haushalte in Einkommensgrenzen WoFG	35,7 %	35,7 %	35,7 %	35,7 %
Bedarf an WE für Haushalte mit geringem Einkommen durch Bevölkerungszuwachs	ca. 720	ca. 664	ca. 600	ca. 660
Bedarf an WE für bestehende Haushalte mit geringem Einkommen	ca. 1.600	ca. 1.600	ca. 1.600	ca. 1.600
Gesamtbedarf an neu zu schaffen- den mietpreis- und belegungsge- bundenen WE	ca. 2.320	ca. 2.260	ca. 2.200	ca. 2.260

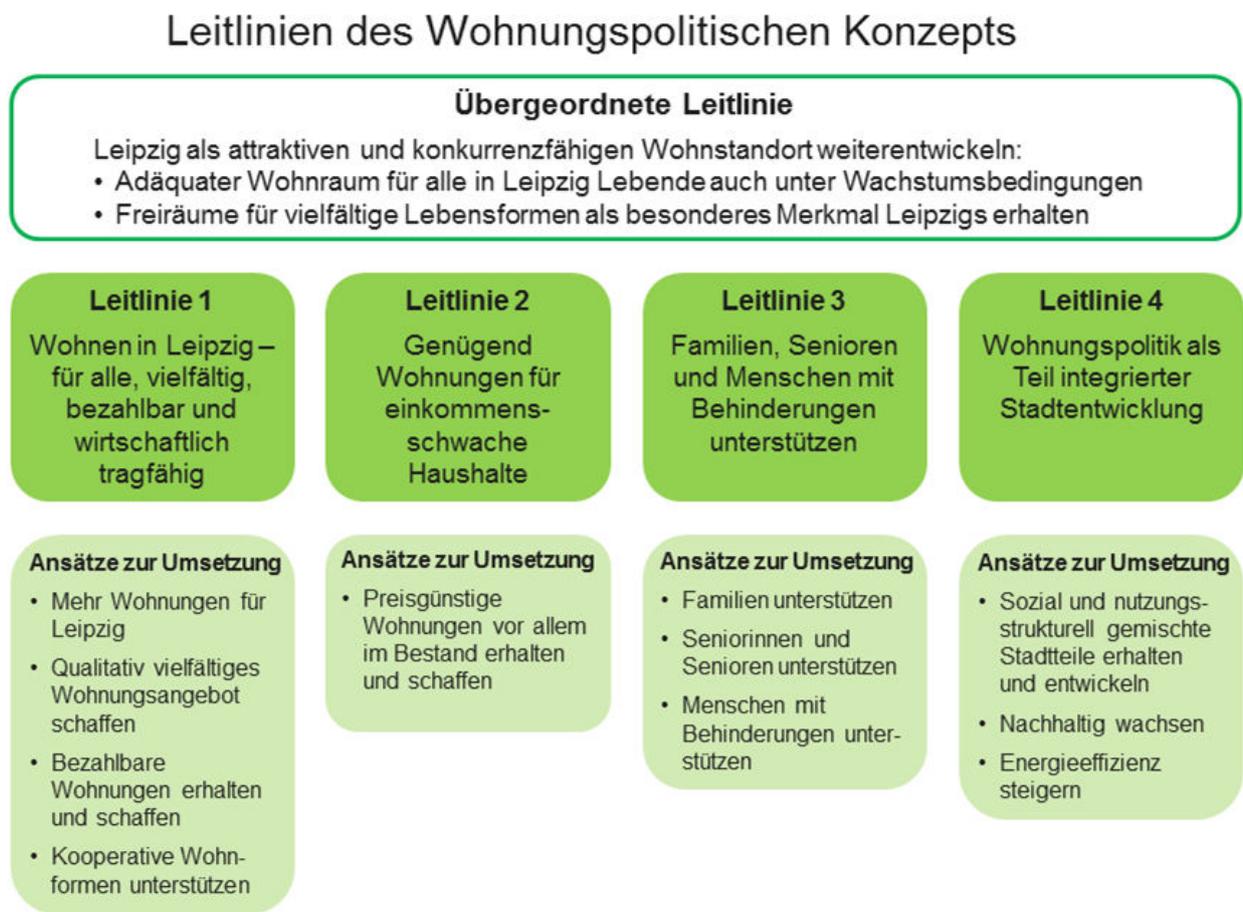
3. Wohnungspolitische Zielstellung der Stadt Leipzig zur Umsetzung der sozialen Wohnraumförderung des Freistaats Sachsen

3.1 Leitlinien und Handlungsansätze Wohnungspolitischer Konzepte der Stadt Leipzig

Die Fortschreibung des Wohnungspolitischen Konzepts (WoPoKo) von 2015 hat aktuell noch Bestand. Die erneute Fortschreibung läuft aktuell, mit einer Beschlussfassung ist 2023 zu rechnen. Unter den vorherrschenden Wachstumsbedingungen soll es einen Rahmen schaffen, Leipzig als attraktiven und konkurrenzfähigen Wohnstandort weiterzuentwickeln, adäquaten Wohnraum für alle bereitzustellen und Freiräume für vielfältige Lebensformen – als besonderes Merkmal Leipzigs – zu erhalten. Für innovative Projekte, wie sie in Zeiten des Stadtumbaus entstanden sind, soll in Leipzig dabei weiterhin Raum bleiben.

Neben der Vielfalt, Bezahlbarkeit und wirtschaftlichen Tragfähigkeit des Wohnens in Leipzig (Leitlinie 1) werden im Wohnungspolitischen Konzept besondere Bedarfsgruppen, wie etwa einkommensschwache Haushalte (Leitlinie 2) sowie Familien, Senioren oder Menschen mit Behinderungen (Leitlinie 3) hervorgehoben. Dabei wird auf die Wohnungspolitik als Teil einer integrierten Stadtentwicklung sowie den Erhalt und die Entwicklung sozial und nutzungsstrukturell gemischter Stadtteile verwiesen (Leitbild 4). Im Wohnungspolitischen Konzept werden zu den vier Leitlinien jeweilige Ansätze zur Umsetzung formuliert:

Abb. 9 Leitlinien des Wohnungspolitischen Konzepts – Fortschreibung 2015



Quelle: Wohnungspolitisches Konzept – Fortschreibung 2015, S. 7

Die Leitlinien und Ziele des WoPoKo werden auch im **Integrierten Stadtentwicklungskonzept „Leipzig 2030“ (INSEK)** aufgegriffen (VI-DS-04159-NF-01, vom 31.05.2018). Im strategischen Zielbild wird unter dem Ziel „Leipzig schafft soziale Stabilität“ der Handlungsschwerpunkt „Bezahlbares Wohnen“ definiert. Im **Fachkonzept Wohnen** des INSEKs erfolgt eine Setzung räumlicher Schwerpunkte (Gebietstypen) für die Anwendung unterschiedlicher wohnungspolitischer Instrumente, darunter auch für den Einsatz von Wohnungsbauförderung (vgl. Kap 3.4).

Als Reaktion auf die Entwicklung des Wohnungsmarktes, veränderte Rahmenbedingungen und daraus resultierende Handlungserfordernisse sowie die Fortschreibung des INSEKs erfolgte im Jahr 2018 eine Weiterentwicklung der Instrumente und Maßnahmen des **Wohnungspolitischen Konzepts** (VI-DS-05276 vom 27.09.2018). Mit dieser Fortschreibung von Kapitel 3 des Wohnungspolitischen Konzepts sowie durch die umsetzungsorientierte Weiterentwicklung im Rahmen der Wohnungsbauförderkonzeptionen 2017 – 2022 wurde der Einsatz der sozialen Wohnraumförderung gesamtstädtisch im Rahmen vielfältiger Instrumente und Maßnahmen verstetigt (vgl. Tab. 6).

Tab. 6 Instrumente und Maßnahmen für den Einsatz der sozialen Wohnraumförderung

Handlungsfeld	Instrument und Maßnahme
Stadtplanung	<p>Kooperative Baulandentwicklung/ Schaffung von Bauplanungsrecht für neue Wohnungsbaustandorte durch B-Pläne</p> <p>Im Rahmen der Schaffung von Bauplanungsrecht für die Entwicklung neuer Wohngebiete auf innerstädtischen großen Brachflächen sowie im Außenbereich wird die Schaffung von mietpreis- und belegungsgebundenem Wohnraum vorbereitet. Gemäß Beschluss des Stadtrates VI-A-03785 vom 23.08.2017 soll bei der Aufstellung</p>

	<p>von Bebauungsplänen sichergestellt werden, dass 30 % der Bruttogeschossfläche, die für Wohnen im Geschosswohnungsbau vorgesehen ist, als mietpreis- und belegungsgebundener Wohnungsbau entsprechend der jeweils geltenden Förderrichtlinie des Freistaates Sachsen errichtet werden. Diese Bindung gilt für Bebauungspläne, in denen die planungsrechtliche Zulässigkeit für mindestens 5.000 m² Bruttogeschossfläche für den Geschosswohnungsbau begründet wird und bei denen noch kein Aufstellungsbeschluss gem. § 2 Abs. 1 BauGB gefasst wurde. Dies erfolgt durch die Vereinbarung städtebaulicher Verträge.</p> <p>Nachverdichtungspotentiale in Siedlungs- und Großwohnsiedlungsbereiche In vielen Siedlungen der 20er- und 30er-Jahre bzw. der 1950er- bis 1980er-Jahre bestehen aufgrund nicht-marktaktiver Leerstände, möglicher Aufstockungen und vorhandener Nachverdichtungsflächen, beispielsweise in Form von Rückbauflächen des Stadtumbaus große Wohnraumpotentiale. Diese, in der Regel sehr gut erschlossenen, Flächen bieten ein erhebliches Potential für die Entwicklung neuer Wohnungen auch unter Einsatz der Wohnraumförderung.</p> <p>Entwicklung kommunaler Flächen im Außenbereich gemäß Flächennutzungsplan Bei Bedarf besteht die Möglichkeit zwei weitere großflächige Wohngebiete zu entwickeln, deren Flächen weitgehend im Besitz der Stadt Leipzig sind. Es handelt sich gemäß Flächennutzungsplan um Wohnbauflächen, die jedoch im Außenbereich der Stadt Leipzig liegen und für die zunächst Bebauungspläne entwickelt werden müssen.</p>
Strategisches Liegenschaftsmanagement	<p>Veräußerung städtischer Grundstücke nach Konzept Mit Beschluss vom 01.10.2018 hat der Stadtrat beschlossen, regelmäßig städtische Grundstücke im Erbbaurecht zur Schaffung von mietpreis- und belegungsgebundenen Wohnungen zur Verfügung zu stellen. Diese werden nach Konzept vergeben.</p> <p>Verkäufe städtischer „Arrondierungsflächen“/ Ausübung von Vorkaufsrechten Bei Verkäufen bebauter und unbebauter Grundstücke steht der Gemeinde, gemäß § 24 BauGB, unter bestimmten Voraussetzungen (z.B. Lage im Sozialen Erhaltungsgebiet), ein Vorkaufsrecht zu, sofern das Wohl der Allgemeinheit dies rechtfertigt. Damit die Kommune auf die Ausübung des Vorkaufsrechts verzichtet, kann die Käuferseite eine Abwendungserklärung einreichen und sich damit z.B. zur Erfüllung einer Quote an mietpreis- und belegungsgebundenen Wohnungen verpflichten. Ähnliche Quotenregelungen sollen auch bei Verkäufen städtischer „Arrondierungsgrundstücke“ auferlegt werden, bspw. Verkauf einer einzelnen nicht wirtschaftlich bebaubaren, kommunalen Fläche an den Nachbareigentümer zur Gesamtentwicklung.</p>
Soziale Wohnraumversorgung	<p>Leipziger Wohnungs- und Baugesellschaft mbH (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).</p> <p>Kooperationsvereinbarungen mit Genossenschaften und Privaten Die soziale Wohnraumförderung soll von möglichst vielfältigen Akteuren der Wohnungswirtschaft in Anspruch genommen werden. Hierfür strebt die Stadt Kooperationsvereinbarungen an.</p>

3.2 Soziale Wohnraumförderung des Landes als wesentlicher Baustein der Leipziger Wohnungsbauförderstrategie

Die zentrale und finanziell stärkste Säule der Wohnungsbauförderstrategie der Stadt Leipzig bildet die Soziale Wohnraumförderung des Freistaats Sachsen, gemäß Förderrichtlinie des Sächsischen Staatsministeriums für Regionalentwicklung zur Förderung der Schaffung von mietpreis- und belegungsgebundenem Mietwohnraum (RL gebundener Mietwohnraum – FRL gMW), vom 29.04.2021.

Die Förderrichtlinie des Freistaates Sachsen ermöglicht der Stadt Leipzig die Unterstützung von Bauherren bei der Schaffung von mietpreis- und belegungsgebundenem Wohnraum. Ursprünglich waren drei Programmjahre (2017, 2018, 2019) mit einer Ausstattung von jeweils 20 Mio. € vorgesehen. Im Jahr 2020 wurde die Förderung erneut mit 20 Mio. € fortgesetzt. 2021 wurden Mittel in Höhe von 25 Mio. € bereitgestellt. Davon hat die Stadt Leipzig 1,3 Mio. € zugunsten der FRL pMW zurückgegeben. Die zurückgegebenen Mittel wurden neu im Programmjahr 2022 mit bewilligt, sodass in 2022 rund 22,67 Mio. € bewilligt worden sind.

Unter Berufung auf den Koalitionsvertrag 2019 bis 2024 für Sachsen, in welchem das Ziel der qualitativen und quantitativen Weiterentwicklung der Förderung formuliert ist, bedarf es einer gesicherten Weiterfinanzierung für die wachsenden Städte in Sachsen.

Die sich seit Frühjahr 2022 rasant verändernden Rahmenbedingungen hinsichtlich der explodierenden Bau- und Finanzierungskosten wie auch die Verschärfung der Förderbedingungen für energieeffizienten Neubau zeigen aktuell erheblichen Anpassungsbedarf v.a. hinsichtlich der Förderhöhen für das Segment des sozialen Wohnungsbaus auf. Das SMR hat auf dieses Erfordernis bereits reagiert und plant die kurzfristige Änderung der FRL gMW hinsichtlich der Erhöhung des Fördersatzes von bisher 35 % auf 40 % sowie die Erhöhung der Zuschusshöhe von 3,80 €/m² Wohnfläche auf 4,80 €/m² Wohnfläche. Darüber hinaus sind für die Planungssicherheit von Kommune und Bauherren langfristige Zusagen zur Mittelverfügbarkeit dringend erforderlich. Nur so können langfristige Strategien zur Schaffung bezahlbaren Wohnraums dauerhaft verbindlich gestaltet und umgesetzt werden.

Abb. 10 Leipziger Faltblatt zur sozialen Wohnraumförderung



3.3 Erläuterung des Instruments der Sozialen Wohnraumförderung des Landes

Grundsätzlich zielt die soziale Wohnraumförderung auf die Wohnraumversorgung von Haushalten mit geringem bis mittlerem Einkommen zu angemessenen Bedingungen ab. Für diese Haushalte soll mit Hilfe der Wohnraumförderung mietpreis- und belegungsgebundener Wohnraum geschaffen werden.

Unter mietpreis- und belegungsgebundenen Mietwohnraum sind geförderte Mietwohnungen zu verstehen, die für einen bestimmten Zeitraum nur zu einer festgelegten Miete und an einen bestimmten Personenkreis vermietet werden dürfen. Die Eigentümer/-innen oder Bauherr/-innen erhalten auf Grundlage des Wohnraumförderungsgesetzes (WoFG) sowie der FRL gMW eine finanzielle Förderung (Zuschuss). Fördermittel werden nur gewährt, wenn an den geförderten Woh-

nungen (unmittelbare Belegung) oder an anderen gleichwertigen Wohnungen (mittelbare Belegung) Belegungsrechte geknüpft werden. Die konkreten Bedingungen werden im Weiterleitungs- und Kooperationsvertrag zwischen Kommune und Eigentümer festgelegt.

Das WoFG regelt, dass nur Haushalte mit geringem Einkommen eine mietpreis- und belegungsgebundene Wohnung anmieten dürfen. Die Anspruchsberechtigung wird mittels eines Wohnberechtigungsscheins (WBS) nachgewiesen. Es gelten die Einkommensgrenzen nach der Sächsischen Einkommensgrenzen-Verordnung vom 10.03.2021, § 1 Ziff. (1), (vgl. Tab. 7). Wie in Kapitel 1.4 dargelegt, fallen etwa 35,7 % der Leipziger Haushalte unter diese Einkommensgrenzen.

Tab. 7 Wohnungsgrößen gem. §10 WoFG i.V.m. FRL gMW und Einkommensgrenzen (Jahreseinkommen gem. §21 WoFG unter Berücksichtigung des pauschalen Abzugs gem. §23 WoFG und der Frei- und Abzugsbeiträge gem. §24 WoFG) nach der Sächsischen Einkommensgrenzen-Verordnung vom 10.03.2021

Haushalt	Wohnungsgröße	Einkommensgrenze
1 Person	≤ 45 m ²	16.800 €
2 Personen	≤ 60m ²	25.200 €
3 Personen	≤ 75 m ²	30.940 €
4 Personen	≤ 85 m ²	36.680 €
Je weitere Person	+ 10 m ²	+ 5.740 €
Zusätzlich je Kind im Haushalt		+ 700 €

Die Schaffung von mietpreis- und belegungsgebundenem Wohnraum kann durch die Sanierung sowie Aus- und Umbau bestehender bzw. leerstehender Wohngebäude sowie durch Neubau oder Umnutzung und Erweiterung von Nicht-Wohngebäuden zu Wohnraum erfolgen.

3.4 Kommunale Strategie zur Umsetzung der sozialen Wohnraumförderung in Leipzig

Die Förderrichtlinie des Freistaates Sachsen ermöglicht eine kommunale Steuerung des Fördermitteleinsatzes zur Einbettung der Förderkulisse in wohnungs- und stadtentwicklungspolitische Ziele der Stadt Leipzig. So wird die soziale Wohnraumförderung des Landes in Leipzig entsprechend der lokalen Gegebenheiten konkretisiert und soll gemäß den wohnungspolitischen Zielen und Handlungsschwerpunkten angewandt werden. Prioritäten für den Einsatz der sozialen Wohnraumförderung werden zum einen an räumlichen und zum anderen an inhaltlichen Kriterien festgelegt.

3.4.1 Räumliche Priorisierung

Die Umsetzung der Wohnungsbauförderung soll grundsätzlich im gesamten Stadtgebiet erfolgen. Dabei ist allerdings zu gewährleisten, dass es sich um integrierte, gut erschlossene Standorte mit gesicherter ÖPNV-Anbindung, Nahversorgung und sozialer Infrastruktur handelt. Insbesondere in Ortsteilen der Lagekategorie Stadtrand 2 (vgl. Abb. 11) ist die Eignung des Standortes im Besonderen zu prüfen. Vornehmlich soll der Einsatz von Fördermitteln in Gebieten erfolgen, denen in der räumlichen Handlungsstrategie des **Fachkonzepts Wohnen** des INSEKs ein Gebietstypus zugeordnet wurde (vgl. Tab. 8).

Tab. 8 Kleinräumlich differenzierte Handlungsansätze des Instruments Wohnungsbauförderung, gemäß INSEK „Leipzig 2030“, Fachkonzept Wohnen, 3.3

Gebietstyp		Einsatz Wohnungsbauförderung	Wohnungsbauförderung v.a. für bestimmte Zielgruppen		Wohnungsbauförderung im Modell kooperative Baulandentwicklung
			im Bestand	ggf. im Neubau	
Urbane Gebiete	I		X		
	II	X			
	III	X			
Qualifizierungsgebiete	I	X			
	II		X		
	III		X	X	
Erweiterungsgebiete	I				X
	II				X

Neben dieser gebietsspezifischen Ausrichtung gilt als übergeordnete räumliche Priorität für den Einsatz von sozialer Wohnraumförderung:

A Priorität Erhalt und Entwicklung sozial gemischter Stadtteile

Mit dem Einsatz der Fördermittel soll die **soziale Mischung im Stadtteil** bzw. im Block oder in (größeren) Gebäuden gestärkt und erhalten werden. Eine kleinräumliche Konzentration einkommensschwacher Haushalte soll vermieden werden. Mietpreis- und belegungsgebundener Wohnraum soll insbesondere in Stadtteilen geschaffen werden, in denen der Anteil an Wohnraum im preisgünstigen bzw. bezahlbaren Segment unterdurchschnittlich ist.

ZIEL: Der Einsatz von Wohnungsbaufördermitteln soll bevorzugt in Gebieten mit sozio-ökonomisch gut situierten Bevölkerungsgruppen erfolgen. Kleinteilige und gemischte Vorhaben sollen gegenüber einseitig auf die Schaffung größerer Mengen an Sozialwohnungen ausgerichteten Projekten bevorzugt gefördert werden.

ORIENTIERUNGSWERT für die MITTELBEREITSTELLUNG: 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 **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 in randstädtischen Lagen **max. 20 Prozent** der bewilligten Mittel in Neubaumaßnahmen fließen

3.4.2 Inhaltliche Schwerpunktsetzung

B Priorität Schaffung von preisgünstigem Wohnraum

Die Schaffung von mietpreis- und belegungsgebundenem Wohnraum zielt in Leipzig auf die Schaffung und den Erhalt von Wohnraum in zwei Marktsegmenten ab: bezahlbaren und preisgünstigen Wohnraum.

Das Marktsegment des **bezahlbaren Wohnraums** (WoPoKo, Leitlinie 1) bemisst sich am Verhältnis der Wohnkosten zum Haushaltseinkommen (Mietbelastungsquote). Es ist also eine relative Größe, die sich nicht einem festgelegten Preissegment zuordnen lässt.⁷ In der Wohnungsbauförderkonzeption wird für bezahlbares Wohnen von einer Fördermietobergrenze von 6,50 €/m² ausgegangen. Vor dem Hintergrund der aktuell überproportional steigenden Kosten für die Warmmiete wird hieran 2023 trotz gestiegener Einkommen festgehalten. **Preisgünstiger Wohnraum** (WoPoKo, Leitlinie 2) ist dem unteren Preissegment zuzuordnen. Dies wird für Leipzig über die jeweiligen Angemessenheitsgrenzen der **Kosten der Unterkunft (KdU)** für Grundsicherungsempfängerinnen und -empfänger **zuzüglich 10%** definiert. Die Angemessenheitsgrenzen der KdU werden durch ein schlüssiges Konzept von der Kommune ermittelt und regelmäßig angepasst.

ZIEL: Beim Einsatz von Wohnungsbaufördermitteln soll bevorzugt **preisgünstiger Wohnraum** geschaffen werden und hier wiederum vorzugsweise im Bereich der kleinen und großen Wohnungen.

ACHTUNG: Zur Erreichung dieses Ziels bedarf es aktuell einer Aufstockung der sozialen Wohnungsförderung des Landes durch kommunale Mittel (bei großen Wohnungen ab 5-Personen-Haushalte und kleinen Wohnungen für 1-Personen-Haushalte)!

C Priorität Bedarfsgerechte Schaffung von kleinen und großen Wohnungen

Entsprechend der Nachfrage auf dem Leipziger Wohnungsmarkt gibt es für einige Wohnungsgrößen eine erhöhte Nachfrage, welcher im bezahlbaren und vor allem im preisgünstigen Segment kein entsprechendes Angebot gegenübersteht. Überdurchschnittliche Mietbelastungsquoten wiesen deshalb zum einen Ein-Personenhaushalte (Singles, alleinstehende Rentner) sowie Haushalte mit geringem Nettoeinkommen (unter 1.100 €) auf. Dabei nimmt die Zahl der Ein-Personen-Haushalte stetig zu. Zugleich wächst die Zahl der Seniorenhaushalte. Auch bei der Versorgung mit angemessenem Wohnraum für große Haushalte gibt es zunehmend Engpässe. Sowohl im preisgünstigen, als auch im bezahlbaren Preissegment soll deshalb die Schaffung von **angemessenen Wohnungen für Single-Haushalte und große Haushalte ab vier Personen** Priorität haben.

ZIEL: Beim Einsatz von Wohnungsbaufördermitteln sollen bevorzugt kleine Wohnungen bis 45 m² sowie große Wohnungen ab vier Personen geschaffen werden.

ORIENTIERUNGSWERT für die MITTELBEREITSTELLUNG: Mind. 50% befinden sich in einem der beiden Wohnungssegmente.

⁷ In der Immobilienwirtschaft und in den Sozialwissenschaften wird eine Mietbelastungsquote oberhalb von 30 % als problematisch angesehen, da in diesen Fällen nur noch ein geringes Resteinkommen zur sonstigen Lebensführung zur Verfügung steht. Dies gilt insbesondere für Haushalte mit niedrigem Einkommen.

NEU: D Priorität Schaffung von barrierefreiem Wohnraum

Menschen mit Behinderungen sollen in Leipzig angemessenen und bezahlbaren Wohnraum finden. Entsprechend der konkreten Nachfrage sollen ausreichende Wohnungsangebote geschaffen werden. (WoPoKo, Leitlinie 3) Die Schaffung von mietpreis- und belegungsgebundenem Wohnraum wird in Leipzig durch Neubau und Sanierung umgesetzt. Im Neubau soll ein Anteil an barrierefreiem Wohnraum über das erforderliche Mindestmaß gemäß § 50 SächsBO hinausgehen. Mit Definierung des Anteils an **barrierefreiem**⁸ und **rollstuhlgerecht barrierefreiem**⁹ **Wohnraum** soll im Marktsegment des bezahlbaren Wohnraums dem stadtweiten Bedarf und der Umsetzung der Leitlinie 3 des WoPoKo Rechnung getragen werden.

Im Marktsegment des geförderten Neubaus sollen 100 % **barrierefreie Wohnungen**, die sich insbesondere durch stufen- und schwellenlosen Zugang zur Wohnung und innerhalb der Wohnung auszeichnen sowie durch Türbreiten von mind. 80 cm innerhalb der Wohnung und mind. 90 cm im Zugang zur Wohnung, entstehen. Daneben sollen von den genannten barrierefreien Wohnungen zusätzlich 10 % **rollstuhlgerecht barrierefrei**, die sich durch einen zusätzlichen stufen- und schwellenlosen Zugang zu Balkon oder Terrasse, eine bodengleiche Dusche und einen Bewegungsradius von 150 cm auszeichnen, gebaut werden.

ZIEL: Beim Einsatz von Wohnungsbaufördermitteln sollen die Anträge auf Weiterleitung von Fördermitteln priorisiert werden, die 100 % barrierefreien und davon 10 % rollstuhlgerecht barrierefreien Wohnraum schaffen. Wenn das Ziel nicht umfänglich erreicht werden kann, sollen die Anträge mit dem höchsten Anteil an barrierefreiem und rollstuhlgerecht barrierefreiem Wohnraum im Neubausegment priorisiert werden.

⁸ Das nahe Wohnumfeld, das Gebäude und der Wohnraum sind entsprechend der DIN-18040-2 barrierefrei nutzbar. Neben der guten optischen Gestaltung gehören in diese Kategorie auch stufen- und schwellenlose Zugänge zur Wohnung und innerhalb der Wohnung zu den Nutzungsanforderungen. Der Wohnraum verfügt über genügend Bewegungsfläche, sodass temporär verwendete Hilfsmittel problemlos verwendet und abgestellt werden können. Ausstattungsmerkmale der Wohnung, z. B. Armaturen können von Personen mit trotz motorischer Einschränkung genutzt werden.

⁹ Das nahe Wohnumfeld, das Gebäude und der Wohnraum sind entsprechend der DIN-18040-2-R uneingeschränkt rollstuhlgerecht barrierefrei nutzbar. Wohnungen dieser Kategorie sind durch jede Person mit oder ohne Einschränkung uneingeschränkt nutzbar, bei Bedarf auch mit Unterstützung einer Assistenz. Sämtliche Ausstattungsmerkmale der Wohnung, auch Balkone und Terrassen sowie zur Wohnung gehörende Objekte und Räume (Keller, Briefkästen usw.) sind mit dem Rollstuhl barrierefrei erreichbar.

Teil B Umsetzung der sozialen Wohnraumförderung des Freistaats Sachsen

4 Bilanz der Umsetzung der sozialen Wohnraumförderung

4.1 Bisheriger Stand der Umsetzung der Wohnraumförderung 2017-2022

Mit Stand 15.10.2022 hat die Stadt Leipzig 71 Weiterleitungs- und Kooperationsverträge in den Programmjahren 2017 bis 2021 abgeschlossen. Allerdings mussten auch 8 Weiterleitungs- und Kooperationsverträge mit insgesamt 123 Wohnungen aufgehoben oder gekündigt werden - überwiegend aufgrund der schwierigen Rahmenbedingungen wie massiven Kostensteigerungen, keine Finanzierung, Entfall der KfW-Förderung für Neubau. Somit sind 63 Weiterleitungs- und Kooperationsverträge in Kraft. Damit können bis zum Jahr 2025 insgesamt 1.765 mietpreis- und belegungsgebundene Wohnungen entstehen.

Weitere Vertragsabschlüsse für die Programmjahre 2021, in denen Mittel bis zum Jahr 2025 bereitstehen und 2022, in denen Mittel bis zum Jahr 2026 bereitstehen, sollen bis Ende 2022 noch folgen. Allerdings ist eine Verlängerung des Zeitraumes zum Abschluss der Weiterleitungs- und Kooperationsverträge über den 01.01.2023 hinaus erforderlich und gemäß Zuwendungsbescheid vom 01.08.2022 auch möglich.

Die Belegung der einzelnen Programmjahre wird in der Tabelle 9 dargestellt. Die überwiegende Anzahl der Wohnungen entsteht im Neubau (1.664 WE). Hier sind auch Dachgeschossausbauten und Umnutzungen enthalten. Durch Sanierungen werden nur 101 Wohnungen dem Markt wieder zugeführt.

Tab. 9 Stand der Umsetzung der Wohnungsbauförderung (Stand: 15.10.2022)

Programmjahr		Anzahl geschl. Weiterleitungsverträge *	Anzahl Wohneinheiten					Davon bereits fertiggestellt
			Fördervolumen in €	Private	Genossenschaften; Stiftungen u.ä.	LWB	Gesamt	
2017	Sanierung	12*	2.181.838	59	6	14	79	79
	Neubau/ Umnutzung	8	6.966.074	105	0	61	166	157
	Gesamt	20	9.147.912	164	6	75	245	236
2018	Sanierung	1	28.412	0	1	0	1	1
	Neubau/ Umnutzung	14	16.502.062	215	2	196	413	328
	Gesamt	15	16.530.474	215	3	196	414	329
2019	Sanierung	1*	109.377	3	0	0	3	3
	Neubau/ Umnutzung	7	16.040.947	84	0	318	402	53
	Gesamt	8	16.150.324	87	0	318	405	56
2020	Sanierung	1	187.467	3	3	0	6	3
	Neubau/ Umnutzung	11	19.135.998	356	7	123	486	7
	Gesamt	12	19.323.465	359	10	123	492	10
2021	Sanierung	3	473.749	0	8	4	12	0
	Neubau/ Umnutzung	5	9.170.774	47	13	137	197	0
	Gesamt	8	9.644.523	47	21	141	209	0
2022	Sanierung	0	0	0	0	0	0	0
	Neubau/ Umnutzung	0	0	0	0	0	0	0
	Gesamt	0	0	0	0	0	0	0
Gesamt		63	70.796.698	872	40	853	1765	631

* In den 12 Verträgen für Sanierungen im Programmjahr 2017 betreffen fünf Verträge gleichzeitig Sanierung und Umnutzung. Im PJ 2019 beinhaltet der eine Vertrag für Sanierung gleichzeitig Dachgeschossausbau.

Mit rund 46 % der Fördermittel (= 872 Wohnungen) wird die Förderung zum jetzigen Stand von privaten Einzeleigentümer und Gesellschaften in Anspruch genommen. Ca. 52 % der Fördermittel (= 853 Wohnungen) schafft die Leipziger Wohnungs- und Baugesellschaft mbH, während 40 Wohnungen der Genossenschaften / Stiftungen nur einen marginalen Anteil bilden.

Mit Blick auf die Anwendungsgebiete der sozialen Wohnraumförderung entsprechend der Instrumente und Maßnahmen des Wohnungspolitischen Konzepts (vgl. Tab. 6, Kap. 3.1) wird folgendes Bild deutlich:

Tab. 10 Instrumente und für den Einsatz der sozialen Wohnraumförderung
- Bilanz der Anwendung

	Instrument und Maßnahme	Umsetzung
STADT-PLANUNG	Schaffung von Bauplanungsrecht für neue Wohnungsbaustandorte durch B-Pläne Bislang wurden 61 mietpreis- und belegungsgebundene Wohnungen durch die genannte 30%-Vorgabe in neuen Bebauungsplänen umgesetzt. Für einige Gebiete laufen aktuell die Verfahren zur Schaffung des Baurechts. Erst	Verfahren laufen

	im Anschluss können Verträge zur Schaffung von mietpreis- und belegungsgebundenem Wohnraum geschlossen werden.	
	Nachverdichtungspotentiale in Siedlungs- und Großwohnsiedlungsbe- reiche Im Programmjahr 2020 wurde für einen Neubau in der Großwohnsiedlung Leipzig-Paunsdorf mit einer Wohnungsgenossenschaft ein Vertrag zur Förderung von 7 miet- und belegungsgebundenen Wohnungen abgeschlossen	läuft schleppend
	Entwicklung kommunaler Flächen im Außenbereich gemäß Flächennut- zungsplan Als Reserveflächen für eine spätere Entwicklung vorgesehen.	Reserve
STRATEGISCHES LIEGENSCHAFTSMA- NAGEMENT	Veräußerung städtischer Grundstücke nach Konzept Im Rahmen von Konzeptverfahren konnten bislang Weiterleitungsverträge zur Schaffung von mietpreis- und belegungsgebundenen Wohnungen für insgesamt 70 Wohnungen auf vier Grundstücken abgeschlossen werden. Aktuell werden für weitere Grundstücke im Rahmen des Konzeptverfahrens Verträge verhandelt. Im Rahmen des Konzeptverfahrens an kommunalen Grundstücken für kooperatives und gemeinschaftliches Bauen wurden 2022 weitere Konzepte ausgewählt, welche anteilig ebenfalls sozialen Wohnungsbau umsetzen werden.	läuft
	Verkäufe städtischer „Arrondierungsflächen“/ „/ Ausübung von Vor- kaufsrechten Im Jahr 2019 hat die Stadt Leipzig in zwei Verkaufsfällen im Ortsteil Schönefeld das allgemeine Vorkaufsrecht angewendet. Nach Einreichung einer Abwenderklärung des Käufers und der Ausübung des Vorkaufsrechts für ein Nachbargrundstück wurde zugunsten dessen ein Weiterleitungs- und Kooperationsvertrag zur Förderung von acht Wohneinheiten geschlossen. Die Stadt verkauft an benachbarte Eigentümer städtische Flächen, die nicht sinnvoll einzeln bebaut werden können und vereinbart einen prozentualen Anteil an mietpreis- und belegungsgebundenem Wohnraum zu schaffen..	läuft schleppend
SOZIALE WOHNRAUM- VESORGUNG	Leipziger Wohnungs- und Baugesellschaft mbH (LWB) In den Programmjahren 2017 bis 2021 hat die LWB insgesamt elf Weiterleitungs- und Kooperationsverträge mit der Stadt Leipzig geschlossen. Bis 2025 entstehen damit 853 Wohneinheiten im Neubau und in der Sanierung. Die LWB liegt somit im Rahmen des Ziels zur Schaffung von mindestens 30% Sozialwohnungen, was bei dem vorgegebenen Neubausvolumen von ca. 4.000 Wohnungen ca. 1.200 Wohnungen bis 2026 ausmacht.	läuft
	Kooperationsvereinbarungen mit Genossenschaften und Privaten Die soziale Wohnraumförderung wird aktuell zu ca. 46% von privaten Akteuren aus der Wohnungswirtschaft in Anspruch genommen. Kooperationsvereinbarungen mit Genossenschaften wurden jedoch nur in marginalem Umfang geschlossen.	läuft

4.2 Bisheriger Stand der Umsetzung im Abgleich mit den kommunalen Zielen

Im Folgenden wird dargestellt, wie den im Kapitel 3.4 beschriebenen Prioritäten für den Einsatz der sozialen Wohnraumförderung durch die tatsächlich umgesetzten Förderprojekte Rechnung getragen wird.

A Priorität Erhalt und Entwicklung sozial gemischter Stadtteile

ZIEL: Der Einsatz von Wohnungsbaufördermitteln soll bevorzugt in den Gebieten geschaffen werden, in denen der Anteil an Wohnraum im preisgünstigen bzw. bezahlbaren Segment unterdurchschnittlich ist.

ORIENTIERUNGSWERT für die MITTELBEREITSTELLUNG: 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 **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 (Lagetyp Stadtrand)** wird die Förderung von Neubaumaßnahmen zugunsten von Neubauvorhaben in gut erschlossenen Lagen begrenzt. So können in randstädtischen Lagen **max. 20 Prozent** der bewilligten Mittel in Neubaumaßnahmen fließen.

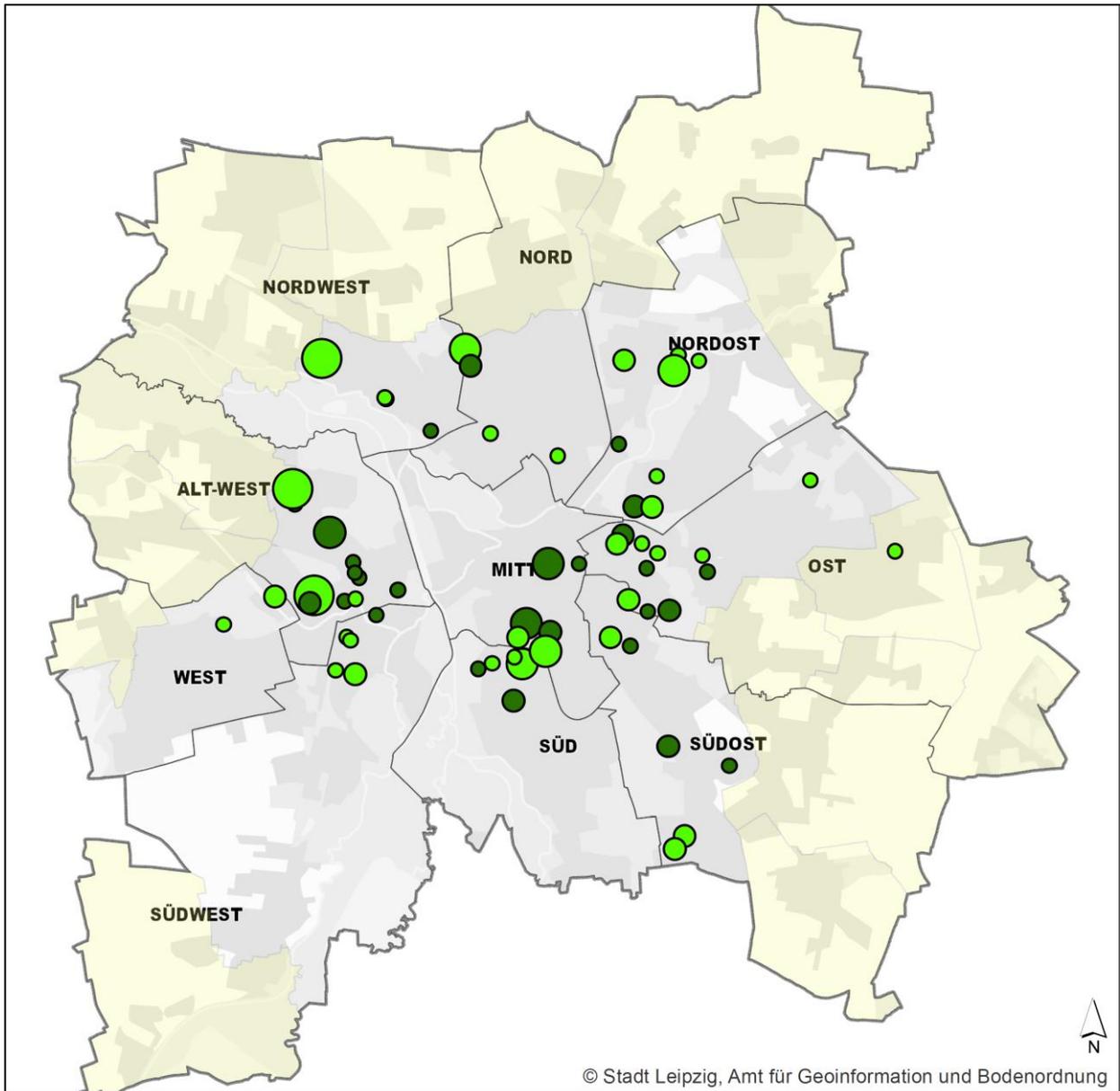
Die räumliche Verteilung der bislang geförderten Projekte zeigt, dass diese sich über das gesamte Stadtgebiet erstrecken (vgl. Abb. 11).

Bilanziert über alle bisherigen Programmjahre wird der Orientierungswert für die Mittelbereitstellung mit denen die Fördermittel räumlich gesteuert werden sollen, eingehalten. In Stadtteilen mit bereits hohem Anteil an preisgünstigem Wohnraum wurden bislang keine Sanierungsmaßnahmen, sondern lediglich ein Neubauvorhaben gefördert. In der Lagekategorie Stadtrand wurde auch nur für ein Neubauprojekt mit insgesamt 3 Wohneinheiten ein Weiterleitungsvertrag abgeschlossen.

In den Gebieten, in welchen bislang nur ein sehr geringer Anteil an preisgünstigen und bezahlbarem Wohnraum vorhanden ist, d.h. in den guten bis sehr guten Lagen des Zentrumsbereichs sowie in den stark wachsenden Ortsteilen mit rasch steigenden Angebotsmieten sollen Projekte prioritär gefördert werden. Um dem Ziel einer sozial durchmischten Stadt gerecht zu werden, wurden diese Projekte trotz der höheren vergleichbaren Angebotsmieten im Neubau ($> 10 \text{ €/m}^2$) zusätzlich mit kommunalen Mitteln auf die Anfangsmiete von $6,50 \text{ €/m}^2$ gefördert (Kommunale Fachförderrichtlinie Angleichung Anfangsmiete / Bewilligungsmiete VII-DS-01079 vom 18. Juli 2020).

Diese kommunale Zusatzförderung wurde bislang nur für zwei Vorhaben vertraglich gebunden. Mit dem Beginn des Förderjahres 2023 und dem Inkrafttreten der vorliegenden Wohnungsbauförderkonzeption werden jedoch alle Projekte auf die genannte kommunale Zusatzförderung angewiesen sein. Die Erfassung der Angebotsmieten (vgl. Pkt. 4.3.3) spiegelt den Anstieg auf 12 €/m^2 wieder.

Abb. 11 Räumliche Verteilung der geförderten Projekte 2017 bis 2022



© Stadt Leipzig, Amt für Geoinformation und Bodenordnung

Räumliche Verteilung der Objekte der Wohnraumförderung

Legende

Objekte mit Vertrag

- 1-10 WE
- 11-50 WE
- 51-110 WE

Fertiggestellte Objekte

- 1-10 WE
- 11-50 WE
- 51-110 WE
- 111-300 WE

Lagetyp Stadtrand 2



Stadt Leipzig

Amt für Wohnungsbau
und Stadterneuerung

Stand: 10/2022

Maßstab 1:145.000

Kartengrundlage:
Amt für Geoinformation und Bodenordnung

B Priorität Schaffung von preisgünstigem Wohnraum

ZIEL: Beim Einsatz von Wohnungsbaufördermitteln soll bevorzugt **preisgünstiger Wohnraum** geschaffen werden. Dies wird für Leipzig über die jeweiligen Angemessenheitsgrenzen der **Kosten der Unterkunft (KdU)** für Grundsicherungsempfängerinnen und -empfänger **zuzüglich 10%** definiert.

Mit der sozialen Wohnraumförderung des Landes Sachsen konnten in Leipzig bislang Wohnungen im preisgünstigen Segment nur durch die Sanierung von Wohnraum geschaffen werden. Mit der Anhebung der KdU-Sätze zum 01.10.2022 wird Wohnraum im KdU-Segment nun auch durch Neubau bei denjenigen Wohnungen erreicht, welche die maximalen Wohnungsgrößen je Haushaltsgröße nicht ausnutzen und zwischen 4,4 bis 5,6 m² unterhalb dieser Grenze bleiben. Für die Wohnungen, welche sich an den Maximalwohnungsgrößen orientieren wird die Landesförderung abermals durch eine kommunale Zusatzförderung ergänzt. Hier wird die Differenz der Fördermiete von 6,50 Euro/m² zum gültigen KdU-Satz übernommen (d.h. zusätzlich zur Landesförderung 0,39 Euro - 0,64 Euro/m²). Im Gegenzug steht der Kommune für die so geschaffenen Wohnungen ein Benennungsrecht zu. Der kommunale Zuschuss wird jedoch mit dem strategischen Ziel C verschnitten und wird nur beim Neubau von kleinen und großen Wohnungen gewährt. (Kommunale Fachförderrichtlinie Große Wohnungen VII-DS-00596 vom 09. Juli 2020 sowie Fachförderrichtlinie Kleine Wohnungen VII-DS-01259 vom 16.09.2020).

Über diesen Ansatz haben wir nach der kommunalen Fachförderrichtlinie „Große Wohnungen“ fünf laufende Verträge mit 16 großen Wohnungen (zwei Verträge mussten gekündigt werden), nach der kommunalen Fachförderrichtlinie „Kleine Wohnungen“ ein Vorhaben mit zwei kleinen Wohnungen. Diese Wohnungen entstehen im preisgünstigen Segment.

Seit (Neu)Beginn der sozialen Wohnraumförderung 2017 lag der strategische Schwerpunkt für Leipzig auch aufgrund des dadurch zu erreichenden KdU-Segmentes auf der Schaffung von sozialen Wohnraum durch Sanierung. Die tatsächlich umgesetzten Fördermaßnahmen liegen allerdings zum größten Teil im Neubausegment (Sanierungsmaßnahmen 101 Wohnungen $\hat{=}$ 2% der Förderfälle, Neubaumaßnahmen 1.664 Wohnungen $\hat{=}$ 98% der Förderfälle). Dies kann einerseits auf die hohen Kaufpreise und den stark gesunkenen nicht-marktaktiven Leerstand bei Altbauwohnungen in innerstädtischen Gebieten (bei weiterhin hoher Nachfrage auf dem freifinanzierten Wohnungsmarkt) und andererseits, trotz Leerständen, auf das geringe Interesse an Fördermitteln seitens der großen Bestandshalter in den Großwohnsiedlungen (z.B. Genossenschaften) zurückgeführt werden. Darüber hinaus passen die Wohnungsgrößen im Bestand, vor allem im Altbausegment, nicht mit den Wohnungsgrößen gemäß §10 WoFG i.V.m. FRL gMW (vgl. Tab. 7) zusammen. Auch die Inanspruchnahme der Förderung durch die Leipziger Wohnungs- und Baugesellschaft mbH konzentrierte sich auf das Neubausegment. Unter den sich in 2022 gravierend veränderten Rahmenbedingungen für Bauvorhaben könnten sich hier perspektivisch Verschiebungen zugunsten der Sanierung bemerkbar machen. Dies v.a. aufgrund der Konzentration der Bundesförderung für energieeffizientes Bauen auf das Bestandssegment. Allerdings geht in Leipzig der noch unbewohnte, unsanierte Gebäudebestand zunehmend zurück.

C Priorität Bedarfsgerechte Schaffung von kleinen und großen Wohnungen

ZIEL: Beim Einsatz von Wohnungsbaufördermitteln sollen bevorzugt kleine Wohnungen bis 45 m² sowie große Wohnungen ab vier Personen geschaffen werden.

ORIENTIERUNGSWERT für die MITTELBEREITSTELLUNG: Mind. 50% der geförderten Wohnungen befinden sich in einem der beiden Wohnungssegmente.

Die bedarfsgerechte Schaffung von kleinen und großen Wohnungen wurde entsprechend des Orientierungswertes fast erreicht. Der Anteil der geschaffenen Wohnungen für Ein-Personen-Haushalte sowie für Haushalte mit vier und mehr Personen beträgt gemäß Tab. 11 in den Programmjahren 2017 bis 2022 ca. 52 %.

Tab. 11 Geförderte Wohneinheiten nach Haushaltsgrößen

	Programmjahr					Gesamt	in [%]
	2017	2018	2019	2020	2021*		
1-Personen Haushalt	61	97	72	164	35	429	24%
2-Personen Haushalt	65	113	115	72	56	421	24%
3-Personen Haushalt	42	99	158	90	30	419	24%
4-Personen Haushalt	35	86	44	139	33	337	19%
5-Personen Haushalt	33	19	15	21	41	129	7%
6-Personen Haushalt	2	0		5	14	21	1%
7-Personen Haushalt	7	0	1	1	0	9	1%
Gesamt	245	414	405	492	209	1.765	100%

* Stand 15.10.2022, weitere Vorhaben sind in Vorbereitung

Der Bedarf an kleinen sowie an großen mietpreis- und belegungsgebundenen Wohnungen steigt kontinuierlich. Dies ist zum einen durch die generelle Zunahme der Ein-Personenhaushalte und dem leichten Anstieg der Haushalte mit mehr als vier Personen begründet. Zum anderen ist der Ein-Personenhaushalt die Haushaltsgröße, die die meisten Bedarfsgemeinschaften hervorbringt. Bei den Haushalten mit 5 Personen und mehr ist das Verhältnis zwischen Wohnungsangebot und Nachfrage unausgewogen, da der Wohnungsmarkt wenige bezahlbare oder gar preisgünstige Wohnungen für diese Haushaltsgrößen anbietet.

Trotz häufig vorhandenen eigenem Einkommen, können vor allem Haushalte mit 5 Personen und mehr, oft allein durch ihr Einkommen ihre Mieten nicht selbst stemmen und sind damit ergänzend auf Sozialleistungen angewiesen. Damit sind die Familien an Wohnraum, der die Richtwerte der Kostend der Unterkunft nicht übersteigt, gebunden. Im Zeitraum vom 01.09.2021 bis 31.08.2022 wurden 223 wohnungssuchende Haushalte mit 5 oder mehr Haushaltsmitgliedern erfasst, denen ein Wohnberechtigungsschein erteilt wurde. Davon sind 144 Haushalte komplett oder ergänzend auf Leistungen nach dem SGB II oder SGB XII angewiesen.

Mit Anhebung der Einkommensgrenzen zum 17.03.2021 durch Anpassung der Sächsischen Einkommensgrenzen-Verordnung konnte die Situation für Ein-Personenhaushalte deutlich verbessert werden. Die Anzahl der wohnungssuchenden Ein-Personenhaushalte, die komplett oder ergänzend Leistungen nach dem SGB II oder SGB XII beziehen, bleibt jedoch stetig hoch. Im Zeitraum 01.09.2021 bis 31.08.2022 wurden 997 wohnungssuchende Haushalte erfasst, denen ein Wohnberechtigungsschein erteilt wurde. Davon sind 665 Haushalte auf Grundsicherungsleistungen nach dem SGB II oder SGB XII angewiesen.

Bezahlbare Wohnungen für diese beiden Haushaltsgrößen müssen deshalb regelmäßig im preisgünstigen Segment liegen (vgl. Priorität B).

Daneben muss durch Anpassung der Einkommensgrenzen gemäß Tab. 7, einer größeren Zielgruppe der Zugang zu sozialem Wohnraum gemäß FRL gMW ermöglicht werden.

4.3 Förderbedingungen Zuwendungsvoraussetzungen gemäß FRL gMW Ziffer IV

Es gelten die Zuwendungsvoraussetzungen gemäß FRL gebundener Mietwohnraum Ziffer IV. Besonders hinzuweisen ist dabei auf folgende Zuwendungsvoraussetzungen:

4.3.1 Förderfähige Wohnungen

Eine geförderte Wohnung muss eine abgeschlossene Einheit bilden und den in der FRL gMW Ziffer IV. 1. festgelegten Voraussetzungen entsprechen (Angemessenheit für WBS-berechtigte Haushalte, Wohnungsgröße, Baukosten).

In der Förderrichtlinie wird festgelegt, dass die Gemeinde wegen besonderer Umstände des Einzelfalls (FRL gMW Ziffer IV 1. c) bzw. für die uneingeschränkte Rollstuhlnutzung (FRL gMW Ziffer IV 1. d) von der maßgeblichen Wohnflächenhöchstgrenze pro Wohnung abweichen kann. Dabei handelt es sich um Einzelfallentscheidungen, die zwischen dem Amt für Wohnungsbau und Stadterneuerung und dem Sozialamt abzustimmen sind. Darüber hinaus können auch gemeinschaftlich genutzte Flächen im Rahmen gemeinschaftlicher Bau- und Wohnformen gemäß FRL gMW Ziffer IV 1.f gefördert werden (Experimentierklausel). Diese Weiterentwicklung des sozialen Wohnungsbaus wird aktuell vor allem im Rahmen der Konzeptverfahren für kooperatives und bezahlbares Bauen und Wohnen in Leipzig nachgefragt.

4.3.2 Belegungsrechte

Die Stadt Leipzig kann in ihrer Wohnungsbauförderkonzeption die Art des Belegungsrechts festlegen (vgl. FRL gMW Ziffer IV. 2. a), aa)). Grundsätzlich soll für die geförderten Wohneinheiten eine **unmittelbare Belegung** begründet werden. Die Förderrichtlinie eröffnet den Kommunen darüber hinaus die Möglichkeit, auch mittelbare Belegungsbindungen¹⁰ nach § 31 WoFG zuzulassen (vgl. FRL gMW Ziffer IV. 2. b). Die Stadt Leipzig ermöglicht **im Einzelfall** die Nutzung eines **mittelbaren Belegungsrechts**.

Für das Programmjahr 2023 soll ein **(allgemeines) Belegungsrecht**¹¹ nach § 26 Abs. 2, Satz 2 WoFG gelten. Im Rahmen einer kommunalen Förderung für Wohnungen für große Haushalte und Ein-Personenhaushalte wird dies um ein Benennungsrecht¹² nach § 26 Abs. 2, Satz 3 erweitert. In beiden Fällen bestehen Anzeige- und Mitwirkungspflichten seitens des Vermieters gegenüber der Stadt Leipzig.

4.3.3 Angebotsmiete, anfängliche Miete (Bewilligungsmiete) und Förderhöhe 2023

Gemäß der FRL 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 € pro Quadratmeter“ (vgl. FRL gMW Ziffer IV. 3. a).

¹⁰ Eine mittelbare Belegungsbindung sieht vor, dass die Mietpreis- und Belegungsbindung der geförderten Wohnung auf eine gleichwertige Ersatzwohnung übertragen werden kann.

¹¹ Mit dem allgemeinen Belegungsrecht ist geregelt, dass der durch die Förderung berechtigte und verpflichtete Eigentümer die belegungsgebundene Wohnung nur an Wohnungssuchende überlassen darf, die über einen Wohnberechtigungsschein verfügen. Das Sozialamt kann berechtigte Wohnungssuchende an die Eigentümer belegungsgebundener Wohnungen vermitteln. Der Eigentümer ist jedoch frei in der Wahl eines berechtigten Bewerbers.

¹² Das Benennungsrecht geht über das allgemeine Belegungsrecht hinaus. Der Stadt Leipzig wird das Recht eingeräumt, dem Vermieter mindestens drei Wohnungssuchende zur Auswahl zu benennen, aus denen der Eigentümer einen Interessenten auswählt.

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

Angebotsmieten 2023

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 (z.B. Immowelt, Immonet, Immobilienscout24 oder Kaylaydo) auch spezialisierte Internetquellen und Printmedien zählen. Mit diesem breiten Datenzugang werden alle relevanten Marktsegmente abgedeckt.

Zur Ermittlung der durchschnittlichen Angebotsmieten (nettokalt) wurden - anders als in den Vorjahren - nur die Datensätze der empirica-Preisdatenbank im Zeitraum vom 01.01.2022 bis 30.06.2022 einbezogen. Der Zugriff erfolgte am 14.07.2022. Hintergrund für die veränderte Methodik sind die sich extrem verändernden Rahmenbedingungen. Nach einem sprunghaften und stetigen Anstieg von Bau- und Finanzierungskosten und der deutlich veränderten Förderlandschaft gibt es für neue Bau- und Sanierungsprojekte de facto keine vergleichbaren Angebotsmieten. Deshalb erfolgt über die Verkürzung des Betrachtungszeitraums und die Einbeziehung sämtlicher Angebotsmieten sowie auch über den Abgleich mit kalkulierten Mieten aktuell geplanter Bauprojekte eine Annäherung zur Ermittlung der Angebotsmieten. Dabei wird entgegen der ursprünglichen Methodik nicht mehr nach Ortsteilen differenziert. Zum einen haben sich die Angebotsmieten in Leipzig (vor allem im Neubausegment) gesamtstädtisch angenähert, zum anderen sind die Effekte von Lagevor/- oder nachteilen gegenüber der enorm gestiegenen Bau- und Finanzierungskosten gering.

Für die Ermittlung der Angebotsmieten für „Sanierung“ wurden alle Datensätze von Wohnungen mit einem Baujahr vor 1990 im Erstbezug nach Modernisierung (Fallzahl: 310) bzw. für „Neubau/Umnutzung“ alle Datensätze von Wohnungen in Wohngebäuden mit Baujahr 2020 bis 2022 Erstbezug (Fallzahl: 232) erfasst. Berücksichtigt wurden nicht-möblierte Wohnungen mit einer Größe von 45 bis 120 m².

Im Ergebnis der Betrachtung des 1. Halbjahres 2022 ergeben sich für die anzusetzenden Angebotsmieten folgende Werte (vgl. Abb. 12):

Tab. 12 Angebotsmieten für den Bewilligungszeitraum 2023

		Sanierung inklusive Dachgeschossausbau	Neubau/ Umnutzung
Angebotsmiete	Gesamtstadt	9,12 €/m ²	12,00 €/m ²

Datengrundlage: empirica-Preisdatenbank Angebote 01.01.2022 - 30.06.2022 nicht-möblierte Wohnungen, Filter: Baujahr vor 1990 und Erstbezug nach Modernisierung (Sanierung) bzw. Baujahr 2020-2022 (Neubau/Umnutzung)

Diese Angebotsmieten dienen der Ermittlung der Bewilligungsmieten und Förderhöhen **für alle Förderverträge, gemäß Förderrichtlinie gebundener Mietwohnraum, die im Zeitraum vom 01.01.2023 bis 31.12.2023** abgeschlossen werden.

Anfängliche Miete (Bewilligungsmiete) 2023

Die anfängliche Miete von 6,50 €/m² wird trotz gestiegener Einkommensgrenzen für die WBS-Berechtigung beibehalten. Damit soll auf die aktuelle Situation der erheblich steigenden Neben- und Betriebskosten reagiert werden. Die o.g. Angebotsmieten werden deshalb durch die FRL

gMW sowie die kommunalen Ergänzungsförderungen auf die Bewilligungsmiete von 6,50 €/m², maximal jedoch auf bis zu 5 % unterhalb der KdU-Richtwerte gesenkt.

Förderhöhe 2023

Bei Beibehaltung der Landesförderung in Höhe bis 35 % der Angebotsmiete aber höchstens 3,80 €/m² würde für neugebaute/ umgebaute Wohnungen die Angebotsmiete in Höhe von 12,00 €/m² auf eine Bewilligungsmiete von 8,20 €/m² abgesenkt werden können. Die Differenz zur Bewilligungsmiete betrüge 1,70 €/m². Diese Differenz ist durch die kommunale Fachförderrichtlinie zur Angleichung der Anfangsmiete nicht mehr zu stemmen.¹³ Aus diesem Grund wird eine Förderhöhe der Landesförderung in Höhe von bis zu 40 % der Angebotsmiete aber höchstens 4,80 €/m² und höchstens bis zu 5 % unterhalb der KdU-Richtwerte avisiert und beantragt und eine dahingehende Änderung der FRL gMW durch das SMR angekündigt.

5. Fördermittelbedarf

In den ersten fünf Programmjahren der sozialen Wohnraumförderung des Freistaats Sachsen wurde deutlich, dass die Schaffung von mietpreis- und belegungsgebundenem Wohnraum, im Sinne städtischen Zielstellungen und Leitlinien und unter Berücksichtigung der prognostizierten Bevölkerungsentwicklung, auch in Zukunft eine zentrale Herausforderung darstellen wird. Aus diesem Grund ist eine dauerhafte und angemessene Ausstattung mit Wohnungsbaufördermitteln durch den Freistaat Sachsen sowie eine Ergänzung durch kommunale Förderinstrumente von zentraler Bedeutung. Aufgrund der weiterhin wachsenden Nachfrage nach Wohnraum sowie der langen Planungsvorläufe bei Bauprojekten besteht langfristig **erheblicher Fördermittelbedarf**. Darüber hinaus ist Planungssicherheit sowie langfristige Verbindlichkeit sowohl für die Verwaltung, als auch für Bauherren ein essentieller Faktor für die Umsetzung von Wohnungsbauvorhaben. Kapitel 2.2 der Wohnungsbauförderkonzeption prognostiziert den Bedarf an mietpreis- und belegungsgebundenem Wohnraum auf ca. 2.260 Wohneinheiten pro Jahr.

Für die Schaffung dieser Wohnungsanzahl würden auf der Grundlage der derzeitigen Konditionen rund 135 Mio. € soziale Wohnraumförderung des Landes pro Jahr benötigt.

Ausgehend von den Erfahrungen bei der Umsetzung der Wohnungsbauförderung in den abgeschlossenen Programmjahren, Verhandlungen mit interessierten Bauherren, der Preisentwicklung auf dem Immobilienmarkt und im Baugewerbe sowie der Verfügbarkeit von Grundstücken und leerstehenden Gebäuden in Leipzig erscheint es zum jetzigen Zeitpunkt unrealistisch, dass diese Anzahl an geförderten Wohneinheiten in den kommenden Jahren geschaffen werden kann. Zudem übersteigt diese Anzahl an Wohneinheiten die bislang vom Freistaat Sachsen bereitgestellte sowie für das Programmjahr 2023 in Aussicht gestellte Fördersumme deutlich.

Die Stadt Leipzig beantragt für das Programmjahr 2023 nach FRL gMW „klassisch“ 47,5 Mio. €. Damit können unter Ansatz der neu geplanten Fördersätze rund 792 Wohnungen geschaffen werden. Außerdem werden für das Programmjahr 2022 nach FRL gMW „Klima“ 5 Mio. € beantragt. Damit können ca. 90 Wohnungen geschaffen werden.

Tabelle 13 legt den prognostizierten Fördermittelbedarf und die Anzahl neu zu schaffender mietpreis- und belegungsgebundener Wohnungen nach Programmjahren dar.

¹³ Bislang konnte die Differenz von Angebotsmieten i.H.v. 10,50 €/m² bzw. 11€/m² abzüglich der Landesförderung zur Bewilligungsmiete von 6,50 €/m² i.H.v. 0,32 €/m² bzw. 0,70 €/m² durch die komm. FFRL gedeckt werden.

Tab. 13 Prognostizierter Fördermittelbedarf nach Umsetzungsinstrumenten (vgl. Tab. 6) und Programmjahren

	2023 (beantragt)		2024 – 2026 (durchschnittliche jährliche Summe)	
	Anzahl WE	in Mio. €	Anzahl WE	in Mio. €
Innenentwicklung in Bestandsgebieten				
Kooperationsvereinbarungen Neubau / Sanierung	342 WE	20,0 Mio. €	935 WE	60,6 Mio. €
Nachverdichtung in Siedlungs- und Großwohnsiedlungsbereichen Neubau / Sanierung	0	0	50 WE	2,8 Mio. €
Entwicklung kommunaler Flächen im Außenbereich gemäß Flächennutzungsplan	0	0	0	0
Veräußerung städtischer Grundstücke nach Konzept Neubau/ ggf. Sanierung	40 WE	2,5 Mio. €	50 WE	2,8 Mio. €
Ausübung Vorkaufsrecht / Arrondierungsflächen Neubau / ggf. Sanierung	0	0	25 WE	1,4 Mio. €
Entwicklung großflächiger Neubaustandorte				
Entwicklung B-Plan-Gebiete Neubau	500 WE	30,0 Mio. €	1.200 WE	67,4 Mio. €
Gesamt	882 WE	52,5 Mio. €	2.260 WE	135 Mio. €