



Beschlussvorlage-Nr. VII-DS-09202

Status: öffentlich

Eingereicht von:
Dezernat Stadtentwicklung und Bau

Betreff:
Wohnungspolitisches Konzept - Fortschreibung 2023

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

Beschlussvorschlag

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

Räumlicher Bezug

gesamtstädtisch

Zusammenfassung

Anlass der Vorlage:

Rechtliche Vorschriften Stadtratsbeschluss Verwaltungshandeln

Sonstiges:

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

Finanzielle Auswirkungen

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

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

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

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

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

Ziele

Hintergrund zum Beschlussvorschlag:

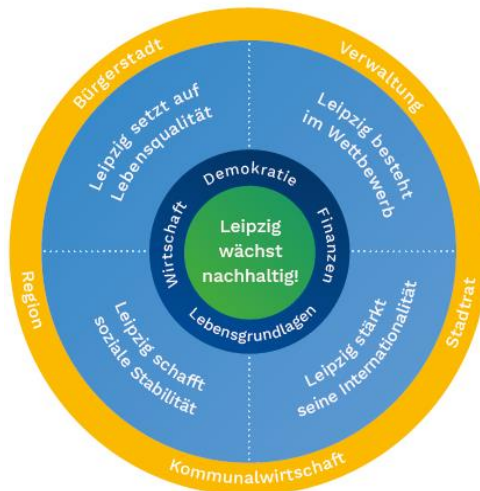
Welche strategischen Ziele werden mit der Maßnahme unterstützt?

2030 – Leipzig wächst nachhaltig!

Ziele und Handlungsschwerpunkte

Leipzig setzt auf Lebensqualität

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



Leipzig besteht im Wettbewerb

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

Leipzig schafft soziale Stabilität

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

Wirkung auf Akteure

- Bürgerstadt
- Region
- Stadttrat
- Kommunalwirtschaft
- Verwaltung

Leipzig stärkt seine Internationalität

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

Sonstige Ziele

Bei Bedarf überschreiben (max. 50 ZML)

Trifft nicht zu

Klimawirkung

Klimawirkung durch den Beschluss der Vorlage

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

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

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

Sachverhalt

Beschreibung des Abwägungsprozesses:
entfällt

I. Eilbedürftigkeitsbegründung
entfällt

II. Begründung Nichtöffentlichkeit
entfällt

III. Strategische Ziele

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

IV. Sachverhalt

1. Anlass

Seit 1994 erfolgt die wohnungspolitische Steuerung der Stadt Leipzig über

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

2. Beschreibung der Maßnahme

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

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

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

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

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

ÜBERGEORDNETE LEITLINIE

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

LEITLINIEN

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

ZIELE

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

Abb. 1: Leitlinien und Ziele des Wohnungspolitischen Konzepts

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

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



Abb. 2: Handlungsfelder und Instrumente des kommunalen Handlungsprogramms

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

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

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

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

3. Realisierungs- / Zeithorizont

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

4. Finanzielle Auswirkungen

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

5. Auswirkungen auf den Stellenplan

keine

6. Bürgerbeteiligung

bereits erfolgt

geplant

nicht nötig

7. Besonderheiten

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

8. Folgen bei Nichtbeschluss

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

Anlage/n

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

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