



Beschlussvorlage Nr. VI-DS-05276

Status: öffentlich

Eingereicht von
Dezernat Stadtentwicklung und Bau

Betreff:
Fortschreibung der Instrumente und Maßnahmen des Wohnungspolitischen Konzepts

Beratungsfolge (Änderungen vorbehalten):
Gremium

voraussichtlicher
Sitzungstermin

Zuständigkeit

Dienstberatung des Oberbürgermeisters
FA Stadtentwicklung und Bau
FA Jugend, Soziales, Gesundheit und Schule
Ratsversammlung

22.08.2018

Beschlussfassung

Beschlussvorschlag:

1. Das aktualisierte und fortgeschriebene Kapitel 3 „Instrumente und Maßnahmen“ des Wohnungspolitischen Konzepts zur Umsetzung der wohnungspolitischen Leitlinien wird beschlossen.
2. Zur Umsetzung der wohnungspolitischen Instrumente und Maßnahmen werden bis auf Weiteres jährlich Mittel in Höhe von 1.000.000,00 € in die Haushaltsplanung im PSP-Element 1.100.52.2.0.01 (Wohnungsbauförderung), Innenauftrag 106452200001, Sachkonto 42711200 eingestellt. Der Stadtrat ermächtigt den Oberbürgermeister, auch unter den Bedingungen einer vorläufigen Haushaltsführung, zur Sicherung der Fortführung laufender Instrumente und Maßnahmen einen Teilbetrag von 300.000 € vorfristig freizugeben. Der Oberbürgermeister informiert jährlich über den geplanten Mitteleinsatz. Über die Bereitstellung weiterer Module kommunaler Wohnungsbauförderung ist in den Haushaltsplanungen zu entscheiden.
3. Das Kapitel 3 „Instrumente und Maßnahmen“ des Wohnungspolitischen Konzepts wird alle drei Jahre aktualisiert und fortgeschrieben.

Übereinstimmung mit strategischen Zielen:

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

Im Haushalt wirksam		von	bis	Höhe in EUR	wo veranschlagt
Ergebnishaushalt	Erträge				
	Aufwendungen	01.01.2019 01.01.2020	31.12.2019 31.12.2020	1.000.000,00 1.000.000,00	PSP-Element 1.100.52.2.0.01 Innenauftrag 106452200001 Sachkonto 42711200
Finanzhaushalt	Einzahlungen				
	Auszahlungen				
Entstehen Folgekosten oder Einsparungen?		<input checked="" type="checkbox"/>	nein		wenn ja,

Folgekosten Einsparungen wirksam		von	bis	Höhe in EUR (jährlich)	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				

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

Sachverhalt:

1. Anlass der Fortschreibung des Instrumentensets

Mit dem Beschluss des Wohnungspolitischen Konzepts (VI-DS-1475-NF-002 vom 28.10.2015) erging der Auftrag, die Variante „starkes Wachstum“ nach Vorliegen der Bevölkerungsvorausschätzung 2016 weiter zu untersetzen. Instrumente und Maßnahmen, deren Prüfung bei stärkerem Wachstum bzw. klaren Anzeichen eines angespannten Wohnungsmarktes vorgesehen sind, sollten vertieft und mit Vertreter/innen der Wohnungsmarktakteure, Stadtgesellschaft und Politik diskutiert werden.

Zur Untersetzung der Variante „starkes Wachstum“ wurde auf Basis der Bevölkerungsvorausschätzung 2016 eine Prognose der Wohnraumnachfrage erstellt und ihre Ergebnisse im Monitoringbericht Wohnen 2016/2017 veröffentlicht. Eine Diskussion der aktuellen Wohnungsmarktlage sowie der unter Vorbehalt des starken Wachstums bzw. der Marktanspannung stehenden Instrumente und Maßnahmen fand im Akteurs- und Expertenworkshop am 22.3.2017 statt (Dokumentation siehe Anlage 2).

Das Integrierte Stadtentwicklungskonzept Leipzig 2030 (INSEK) (VI-DS-04159-NF-01) greift die Ergebnisse des Wohnungspolitischen Konzeptes auf. Im Strategischen Zielbild wird unter "Leipzig schafft soziale Stabilität" der Handlungsschwerpunkt "Bezahlbares Wohnen" definiert. Im Fachkonzept Wohnen erfolgt eine räumliche Schwerpunktsetzung für die wohnungspolitischen Instrumente. Darüber hinaus gibt es zahlreiche Wirkungszusammenhänge zu anderen Fachkonzepten und Querschnittsthemen.

Mit dieser Vorlage erfolgt die Fortschreibung des gesamten Sets an Instrumenten und Maßnahmen des Wohnungspolitischen Konzeptes (Kap. 3 des Wohnungspolitischen Konzeptes), das auf die Entwicklung des Wohnungsmarktes, veränderte Rahmenbedingungen, daraus resultierende Handlungserfordernisse sowie die Fortschreibung des Integrierten Stadtentwicklungskonzepts Leipzig 2030 reagiert. Das fortgeschriebene Set an wohnungspolitischen Instrumenten und Maßnahmen zitiert einerseits bereits vom Stadtrat gefasste Beschlüsse, andererseits enthält es neue bzw. weiterentwickelte wohnungspolitische Instrumente und Maßnahmen.

2. Wesentliche Entwicklungen auf dem Leipziger Wohnungsmarkt und künftiger Wohnungsbedarf

In der folgenden Übersicht sind die wesentlichen Merkmale und Entwicklungen des Leipziger Wohnungsmarktes aufgeführt.

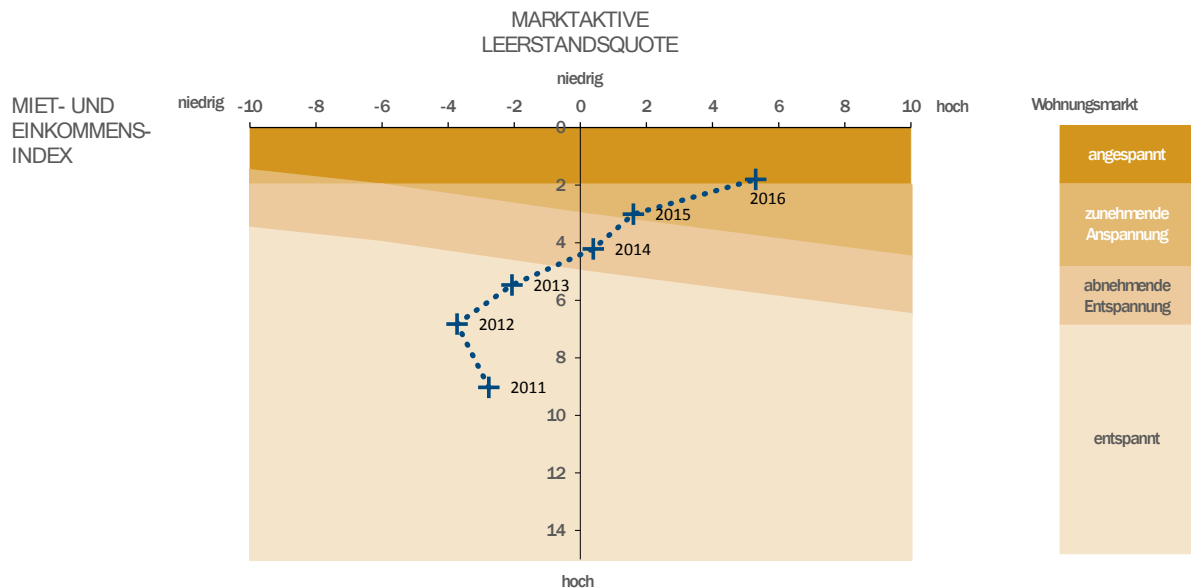
Entwicklung der Nachfrage	Aktuelle Tendenz *	
Die Zahl der Einwohner ist weiter stark gewachsen. Ende 2016 betrug die Einwohnerzahl (im Einwohnerregister)	579.530 Personen	↑
Im Zuge der starken Flüchtlingszuwanderung belief sich das jährliche Einwohnerwachstum 2015 auf fast 16.000 Personen. 2016 ging es zurück auf	11.684 Personen	↓
Der Einwohnerzuwachs beruht zum größten Teil auf einem Wanderungsgewinn , insbesondere in den Altersgruppen der 18- bis unter 35-Jährigen. 2016 betrug er	13.193 Personen	↓
Seit 2014 verzeichnet Leipzig Geburtenüberschüsse . 2016 überwog die Zahl der Geburten die Zahl der Sterbefälle um	868 Personen	↑
Darüber hinaus ist die Entwicklung der Einwohnerzahl zunehmend von Registerbereinigungen , die vor allem nicht registrierte Fortzüge umfassen, geprägt. Die Zahl der Registerbereinigungen stieg von wenigen Hundert bis 2014 im Jahr 2016 auf	2.377 Personen	↑

Insgesamt stieg der Zahl der Haushalte - v.a. bei den Einpersonenhaushalten und den Haushalten mit vier und mehr Personen – bis Ende 2016 auf	ca. 331.000 Haushalte	↑
Infolge der Wanderungsgewinne in den Altersgruppen der jungen Erwachsenen sowie der gestiegenen Geburtenzahlen ist der Altersdurchschnitt der Bevölkerung seit 2011 gesunken und lag 2016 bei	42,8 Jahre	↓
Dabei bestehen stadträumlich große Unterschiede. Die Spanne vom jüngsten Ortsteil Lindenau bis zum ältesten Ortsteil Grünau-Ost reicht von	34 Jahre bis 54 Jahre	
Die Einkommenssituation der Leipzigerinnen und Leipziger zeigt einen Aufwärtstrend: nachdem das durchschnittliche monatliche Haushaltsnettoeinkommen bis 2011 auf einem Niveau um 1.400 € lag, ist es bis 2016 angestiegen auf	ca. 1.700 €	↑
Dabei ist der Anteil der Haushalte, die über ein monatliches Nettoeinkommen von mehr als 2.300 € zur Verfügung haben, in den vergangenen Jahren kontinuierlich auf insgesamt 31 % gestiegen. Der Anteil der Haushalte mit einem monatlichen Nettoeinkommen unter 1.100 € ist auf 24 % zurückgegangen. Der Anteil der Haushalte mit einem monatlichen Nettoeinkommen zwischen 1.100 und 2.300 € blieb stabil bei	46 %	→
Die Zahl der Transferleistungsempfänger sank trotz des starken Einwohnerzuwachses zwischen 2011 und 2016 um rund 5.000 auf	ca. 69.000 Personen	↓
Transferleistungen empfangende Bedarfsgemeinschaften zählen ebenso wie Wohngeldempfänger und Haushalte mit niedrigen Erwerbseinkommen zu den einkommensschwachen Haushalten . Ihre Zahl sank von ca. 69.000 Haushalten 2014 bis Ende 2016 auf	ca. 64.000 Haushalte (=19 % aller Haushalte)	↓
Entwicklung des Angebots		
Ende 2016 betrug der Wohnungsbestand	335.232 Wohnungen	↑
Die im Stadtbild deutlich sichtbare erhöhte Bautätigkeit schlägt sich nur teilweise bzw. verzögert in der amtlichen Statistik nieder. Nachdem sich die Zahl der Baufertigstellungen 2015 auf 1.837 Wohnungen erhöhte, stagnierte sie 2016 bei	1.736 Wohnungen	→
Dabei nahm vor allem der Bau neuer Mehrfamilienhäuser zu. In diesen entstanden 2016	542 Wohnungen	↑
Es ist von einem weiteren Anstieg der Bautätigkeit auszugehen. So stieg die Zahl der Baugenehmigungen von ca. 1.400 Wohnungen im Jahr 2011 bis 2016 auf über	3.200 Wohnungen	↑
Dies belegt auch die Recherche aktueller und in den kommenden Jahren geplanter Wohnungsbauvorhaben in Neubau und durch Umnutzung. Danach entstehen allein bei Vorhaben mit mind. 50 Wohnungen in den nächsten Jahren	ca. 11.000 Wohnungen	
Weiterhin werden leerstehende Altbauten durch umfassende Sanierungen reaktiviert, wenngleich ihre Zahl rückläufig ist. Die Zahl reaktiver Wohnungen betrug 2016	ca. 1.000 Wohnungen	↓
Der Wohnungsleerstand hat sich in den vergangenen Jahren deutlich reduziert. Der Gesamtleerstand ging von ca. 39.500 Wohnungen im Jahr 2011 bis Ende 2016 zurück auf	ca.15.000 Wohnungen	↓
Die Zahl der marktaktiven Leerstände reduzierte sich stark auf ca. 6.000 Wohnungen. Das entspricht einer (marktaktiven) Leerstandsquote von	ca. 2 %	↓
Entwicklung der Mieten		
Die Nettokaltmiete im Bestand (kommunale Bürgerumfrage) ist seit 2012 um etwa 5 % gestiegen und betrug 2016 im Mittel (Median)	5,39 €/m²	↑
Deutlich stärker stiegen die Angebotsmieten (empirica-Preisdatenbank). Diese nahm seit 2012 um 21 % zu auf	6,15 €/m²	↑
Im längerfristigen Vergleich weist die Gesamtmietbelastung , die den Anteil der Miete einschließlic der Heizungs- und sonstigen Mietkosten am Haushaltsnettoeinkommen darstellt, einen leicht rückläufigen Trend aus. 2016 betrug sie trotz steigender Mieten aufgrund steigender Haushaltsnettoeinkommen	30 %	↓

Die Kaltmietbelastung , die den Anteil der Nettokaltmiete am Haushaltsnettoeinkommen der Leipziger Haushalte darstellt, ist im längerfristigen Vergleich ebenfalls stabil und betrug 2016	21 %	→
* bezieht sich auf die Entwicklung der vergangenen 3 bis 5 Jahre		

Mit dem 2016 entwickelten Leipziger Wohnungsmarkindex ist eine Einschätzung der Wohnungsmarktlage im Hinblick auf die Angespanntheit des Marktes möglich (vgl. Monitoringbericht Wohnen 2016/2017). Mit einem marktaktiven Leerstand von ca. 2 % und einem Miet- und Einkommensindex von 5,3 – das bedeutet, dass die Mieten, v.a. Angebotsmieten, stärker stiegen als das Resteinkommen der Haushalte – ist der Leipziger Wohnungsmarkt in die Phase der Marktanspannung getreten.

Abb.1: Leipziger Wohnungsmarkindex 2011 - 2016



Quelle: timourou, Stadtplanungsamt Leipzig

Der **künftige Wohnungsbedarf** wurde auf Basis der Bevölkerungsvorausschätzung 2016 ermittelt. Da die tatsächliche Bevölkerungsentwicklung im ersten Prognosejahr 2016 deutlich unter der Hauptvariante und unter der unteren Variante lag, wurde eine Abschätzung die Wohnraumnachfrage für die untere Variante sowie die Hauptvariante vorgenommen. Je nach Variante der Prognose entsteht zwischen 2016 und 2030 eine Nachfrage nach ca. 51.000 bzw. 78.000 Wohnungen. 7.800 bzw. 8.200 Wohneinheiten (WE) beträgt dabei die Nachfrage nach Einfamilienhäusern. Deutlich größer ist die Nachfrage im Geschosswohnungsbau. Diese kann durch Reaktivierung von nicht marktaktivem Leerstand, durch Bautätigkeit im Bestand sowie durch Geschosswohnungsneubau gedeckt werden. Ausgehend von einer Reaktivierung von ca. 7.100 leer stehenden Wohnungen und einer weiteren Bautätigkeit im Bestand (ca. 3.400 WE) erfordert das prognostizierte Wachstum Geschosswohnungsneubau von 33.000 bzw. 59.000 WE bis 2030.

Tab. 1: Wohnungsbedarf 2016 bis 2030 nach Segmenten in der Haupt- und unteren Variante

		Hauptvariante	Untere Variante
Einfamilienhaus	Neubau	8.200 WE	7.800 WE
Geschosswohnungsbau	Reaktivierung von nicht marktaktivem Leerstand	7.100 WE	7.100 WE
	Bautätigkeit im Bestand	3.400 WE	3.400 WE
	Neubau	59.100 WE	33.100 WE
Insgesamt		77.800 WE	51.400 WE

Quelle: timourou, Stadtplanungsamt Leipzig

3. Fortschreibung der Instrumente und Maßnahmen des Wohnungspolitischen Konzepts

Aus der Entwicklung des Wohnungsmarktes hin zu einem angespannten Wohnungsmarkt und der Wohnungsbedarfsprognose sowie aus geänderten Rahmenbedingungen ergeben sich Handlungserfordernisse zur Fortschreibung der wohnungspolitischen Instrumente und Maßnahmen, um die weiterhin geltenden wohnungspolitischen Leitlinien zielgerichtet umzusetzen.

Im Überblick ergeben sich folgende wesentlichen Änderungen der wohnungspolitischen Instrumente und Maßnahmen:

- Um eine Zunahme des Geschosswohnungsbaus in dem erforderlichen Umfang zu ermöglichen, bedarf es stärkerer kommunaler Initiative v.a. in den Handlungsfeldern Stadtplanung sowie Liegenschaftspolitik. Dementsprechend wurden neue wohnungspolitische Maßnahmen wie z. B. Entwicklung kommunaler Flächen und Regionale Kooperation zur Siedlungsflächenentwicklung ergänzt. Andere Instrumente und Maßnahmen wie z. B. Bauleitplanung, Kooperative Baulandentwicklung, Eigentümerziele für die Leipziger Wohnungs- und Baugesellschaft mbH) wurden weiterentwickelt.
- Es erfolgt angesichts des Wachstums sowie der damit verbundenen Flächennachfrage aktuell die Neuausrichtung des strategischen Liegenschaftsmanagement der Stadt Leipzig von der vorrangigen Verwertung von Grundstücken hin zur Flächenbevorratung und zum Bestandsmanagement.
- Mit der Einführung einer sozialen Wohnungsbauförderung durch den Freistaat Sachsen veränderten sich Rahmenbedingungen für die Schaffung mietpreis- und belegungsgebundener Wohnungen. Daraus resultieren erweiterte Möglichkeiten durch Konzeptveräußerung kommunaler Grundstücke und eine kooperative Baulandentwicklung Einfluss auf die soziale Mischung zu nehmen und den Bestand an mietpreis- und belegungsgebundenem Wohnraum zur Versorgung einkommensschwächerer Haushalte zu erhöhen. Ergänzend zur bestehenden Wohnungsbauförderung des Freistaates Sachsen soll ein stadteigenes Förderprogramm zur Schaffung und Anpassung von Wohnraum für besondere Bedarfsgruppen erarbeitet werden.
- Angesichts der Wohnungsmarktlage setzt sich die Stadt Leipzig beim Freistaat Sachsen für eine Absenkung der Kappungsgrenze für Mieterhöhungen ein und hat einen entsprechenden Antrag an den Freistaat Sachsen gerichtet.
- Der Einsatz verschiedener Instrumente des besonderen Städtebaurechts wie die soziale Erhaltungssatzung wird mit Blick auf die Anwendbarkeit in Leipzig und die Betrachtung von Aufwand und Nutzen geprüft und Grundsatzentscheidungen vorbereitet.

Das in Anlage 1 dieser Vorlage befindliche fortgeschriebene Kapitel „Instrumente und Maßnahmen“ des Wohnungspolitischen Konzepts enthält 3 Typen vorgenommener Änderungen und Ergänzungen.

- (A) Für verschiedene Instrumente und Maßnahmen wurden bereits entsprechende Beschlüsse durch den Stadtrat gefasst wie z.B. mit der Aktualisierung der Eigentümerziele für die Leipziger Wohnungs- und Baugesellschaft mbH. In der hier vorliegenden Fortschreibung der Instrumente und Maßnahmen des Wohnungspolitischen Konzepts werden diese gefassten Beschlüsse zitiert und die weiteren Schritte der Umsetzung entsprechend aktualisiert.
- (B) Für einen Teil der in Umsetzung befindlichen wohnungspolitischen Instrumente und Maßnahmen war es sinnvoll, die beschreibenden Ausführungen sowie die weiteren Schritte zur Umsetzung zu aktualisieren. Die hier vorgenommenen Änderungen und Ergänzungen folgen dem Beschluss des Wohnungspolitischen Konzepts 2015 und

dienen der Darstellung des aktuellen Sach- und Umsetzungsstand wie z.B. die Ausführungen zur Veräußerung städtischer Grundstücke nach Konzept.

(C) Darüber hinaus wurden wohnungspolitische Instrumente und Maßnahmen weiterentwickelt oder neu aufgenommen. Diese sollen mit der vorliegenden Vorlage beschlossen werden.

Einen Überblick über die dargestellte Zuordnung der vorgenommenen Änderungen und Ergänzungen bietet folgende Tabelle. Instrumente ohne Änderung wurden dem Typ B zugeordnet:

Tab. 2: Zuordnung der vorgenommenen Änderungen und Ergänzungen der wohnungspolitischen Instrumente und Maßnahmen

Handlungsfeld	A	B	C
Stadtplanung	Kooperative Baulandentwicklung (VI-A-03785)	Erweiterte Aufgaben für die Bauleitplanung Fortschreibung des Wohnbauflächenkonzepts	Regionale Kooperation zur Siedlungsflächenentwicklung (falls es dann schon einen Beschluss gibt, dann A)
Strategisches Liegenschaftsmanagement	Entwicklung und Vermarktung kommunaler Wohnbauflächen (VI-A-02691, VI-DS-03757-NF-01, VI-A-03581)	Veräußerung städtischer Grundstücke nach Konzept Wohnungspolitischen Umgang mit kommunalen Wohnungen außerhalb der LWB prüfen	Strategischer Flächen- und Gebäudeerwerb
Soziale Wohnraumversorgung	Leipziger Wohnungs- und Baugesellschaft mbH (VI-DS-03397-NF-05) Kommunale Förderung der Schaffung und Anpassung von Wohnraum für besondere Bedarfsgruppen (VI-DS-04497, VI-HP-03706)	Kooperationsvereinbarungen mit Wohnungsbaugenossenschaften und privaten Marktakteuren Bedarfe für Unterkunft und Heizung für Leistungsberechtigte nach SGB II und XII Entwicklung und Erprobung besonderer Wohnformen für Wohnungslose und von Wohnungslosigkeit bedrohte Menschen	
Beratung und Betreuung	Beratung zu Wohnmöglichkeiten für besondere Bedarfsgruppen (VI-DS-04839)	Ausbau und Vernetzung der Energieberatung insbesondere für einkommensschwache Haushalte Koordinierungsstelle Migration/Integration in Grünau und Paunsdorf Netzwerk Leipziger Freiheit – Initiative für kooperatives und bezahlbares Wohnen Bauberatung und Digitalisierungsprojekte	
Stadtteil- und Projektentwicklung	Kooperation mit Eigentümern zur Entwicklung von Bestandsgebäuden und -quartieren (VI-DS-04464)	Integrierte Stadtteilkonzepte und energetische Quartierskonzepte	Einrichtung eines Stadtentwicklungsfonds
Rechtsgrundlagen und Förderprogramme	Absenkung der Kappungsgrenze (VI-DS-03790)	Anforderungen an die Wohnungsbauförderung Umfassende Nutzung der integrierten Stadterneuerungsprogramme	Soziale Erhaltungssatzung gemäß § 172 Abs.1 Satz 1 Nr.2 BauGB Umwandlungsverbot in sozialen Erhaltungsgebieten Zweckentfremdungsverbot Städtebauliche Sanierungsmaßnahmen Überprüfung kostentreibender Standards im Bau einfordern
Monitoring und transparente		Kontinuierliche	

Marktdarstellung		Wohnungsmarktbeobachtung Mietspiegel, Betriebskostenbrochure und Heizspiegel	
Kooperation und Kommunikation	Kampagne und Bündnis für kostengünstiges Bauen (VI-DS-04464)	Kooperation zur Umsetzung der wohnungspolitischen Leitlinien Kooperation zu konkreten Themen	Kommunikation und Mediation bei Eigentümer-Mieter-Konflikten

4. Finanzielle Auswirkungen

Bei einer Ablehnung der Vorlage können die mit dem Wohnungspolitischen Konzept (VI-DS-1475-NF-002 vom 28.10.2015) beschlossenen Wohnungspolitischen Leitlinien nicht umgesetzt werden.

Die Einstellung von jährlich 1 Mio. Euro in den Ergebnishaushalt zur Umsetzung des Wohnungspolitischen Konzepts dient der Sicherung der Fortführung bestehender wohnungspolitischer Instrumente und Maßnahmen sowie der Umsetzung der in dieser Vorlage beschriebenen neuen Maßnahmen. Sie ermöglicht darüber hinaus, angesichts sich wandelnder Rahmenbedingungen und Handlungserfordernisse kurz- und mittelfristig neue wohnungspolitische Instrumente und Maßnahmen zu entwickeln.

Um eine kontinuierliche Umsetzung und Finanzierung wohnungspolitischer Instrumente und Maßnahmen gewährleisten zu können (z.B. bei der Unterstützung besonderer Bedarfsgruppen), wird der Stadtrat gebeten, den Oberbürgermeister zu ermächtigen, auch unter den Bedingungen einer vorläufigen Haushaltsführung zur Sicherung von Fortführungsmaßnahmen einen Teilbetrag von 300.000 € vorfristig freizugeben.

Für einen Überblick über den Mitteleinsatz zur Umsetzung von wohnungspolitischen Instrumenten und Maßnahmen der Jahre 2016 – 2018 (geplant) sei an dieser Stelle auf die Vorlagen VI-DS-02018 (Mittel 2016), VI-DS-03327, VI-DS-04005 und VI-DS-04464 (Mittel 2017/2018) verwiesen.

5. Ergebnis der Prüfung der unter Vorbehalt gestellten Maßnahmen

Wie mit Beschluss des Wohnungspolitischen Konzepts festgelegt, erfolgte nach Vorliegen der Bevölkerungsvorausschätzung 2016 eine Prüfung und Diskussion der unter Vorbehalt des starken Wachstums bzw. der Marktanspannung stehenden Instrumente und Maßnahmen. Folgende unter Vorbehalt gestellte Instrumente und Maßnahmen wurden in das Instrumentenset aufgenommen:

- Regionale Kooperation zur Siedlungsflächenentwicklung
- Soziale Erhaltungssatzungen gemäß § 172 Abs. 1 Satz 1 Nr.2 BauGB
- Zweckentfremdungsverbot
- Städtebauliche Sanierungsmaßnahmen
- Absenkung der Kappungsgrenze

Folgende Instrumente und Maßnahmen werden nicht eingeführt bzw. nicht weiter verfolgt:

Teilräumliches Baulandkataster (vgl. VI-F-03820-AW-01)

Baulandkataster sind in Zeiten der Stagnation auf dem Immobilienmarkt sinnvoll, um Flächen aktiv anzubieten und den Verkauf auf diese Weise anzukurbeln. In Zeiten des angespannten Bodenmarktes birgt hingegen ein öffentliches Baulandkataster das Risiko, zu einer weiteren "Überhitzung", dem Ankauf von Grundstücken zu Spekulationszwecken und damit zu weiteren Bodenpreissteigerungen auf dem Immobilienmarkt zu führen.

Werden alle Reserveflächen für jedermann offen gelegt, verringert sich auch die Chance der Stadtverwaltung, selber an dringend benötigte Flächen für soziale Infrastruktur, Grün- und Kompensationsflächen o.ä. zu gelangen.

Die Laufendhaltung des Baulückenkatasters ist sehr aufwendig (z.B. durch die Bearbeitung von Einsprüchen der Eigentümer); der Aufwand entspricht nicht dem Nutzen.

Beantragung der Mietpreisbremse:

In Gebieten mit angespanntem Wohnungsmarkt, die durch Verordnung des Landes für eine Dauer von 5 Jahren festgelegt werden können, darf beim Abschluss neuer Mietvertragsverhältnisse die zulässige Miete höchstens auf das Niveau der ortsüblichen Vergleichsmiete zuzüglich 10 Prozent steigen. Von dieser Regelung ausgenommen sind Wohnungen im Neubau sowie umfassend modernisierte Bestandswohnungen. Mit Hilfe der Mietpreisbremse soll die Dynamik der Mietsteigerungen bei den Neuvermietungsmiten gedrosselt werden.

Aufgrund der in verschiedenen Untersuchungen belegten sehr geringen Wirkung ergreift die Stadt derzeit keine Initiative zur Einführung der Mietpreisbremse durch den Freistaat Sachsen (vgl. auch Akteurs- und Expertenworkshop Anlage 3). Sollte sich aufgrund gesetzlicher Veränderungen eine höhere Wirksamkeit auf die Mietentwicklung ergeben, wird der Einsatz der Mietpreisbremse erneut geprüft.

Anlagen:

Anlage 1: Fortschreibung des Kap. 3 „Instrumente und Maßnahmen“ des Wohnungspolitischen Konzepts

Anlage 2: Dokumentation des Akteurs- und Expertenworkshops am 22.03.2017

3. Instrumente und Maßnahmen

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

Die Umsetzung der Instrumente und Maßnahmen erfolgt im Zusammenspiel und in der Gesamtverantwortung aller relevanten Ämter, Dezernate und Akteure. Jene Instrumente und Maßnahmen, die die Fachämter im Rahmen ihrer Handlungsmöglichkeiten und bestehenden Budgets umsteuern können, werden nach Beschluss des Wohnungspolitischen Konzepts umgesetzt. Instrumente und Maßnahmen, die eine grundsätzliche Umsteuerung des kommunalen Handelns oder Mehraufwand verursachen, werden dem Stadtrat zum Beschluss vorgelegt. Die dazu geplanten Vorlagen sind i.d.R. im Folgenden aufgeführt.

Für alle „Maßnahmen bei stärkerem Wachstum“ wird bei entsprechender Entwicklung grundsätzlich zunächst ein Prüfauftrag ausgelöst. Es besteht kein Automatismus für den Einsatz dieser Maßnahmen.

3.1 Stadtplanung

Erweiterte Aufgabenstellung für die Bauleitplanung

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

Im Sinne einer nachhaltigen Stadtentwicklung gelten hierbei folgende Grundsätze:

- Neubaustandorte müssen mindestens eine günstige Flächeneignung entsprechend den Bewertungskriterien des Teilplans Wohnungsbau besitzen (RB V-771/11).
- Die Wiedernutzung ehemals bebauter Flächen hat Priorität vor der Neuinanspruchnahme. Im Interesse eines flächensparenden Bauens soll die Kombination verschiedener Nutzungen angestrebt werden, wo sie sinnvoll möglich und umsetzbar ist.
- Im Interesse einer verkehrsvermeidenden Stadtentwicklung und einer wirtschaftlichen Betreibung des öffentlichen Verkehrsnetzes sind für den Geschosswohnungsbau Flächen zu entwickeln, die sich im fußläufigen Einzugsbereich der Haltestellen des schienengebundenen öffentlichen Nahverkehrs befinden (Straßenbahn: 300 Meter, S-Bahn: 500 Meter).
- Die mögliche städtebauliche Dichte steigt in Abhängigkeit zur Erschließungsqualität (Liniendichte/Taktfrequenz).
- Zur Gewährleistung einer großen Vielfalt an Wohnformen in der Stadt sind alle Neubaustandorte auf einen potenziellen Anteil an Eigenheimen und eigenheimähnlichen Wohnformen zu prüfen.
- Zur Unterstützung besonderer Nachfragegruppen am Leipziger Wohnungsmarkt soll für die neuen Wohngebiete eine Vielfältigkeit hinsichtlich Wohn- und Eigentumsformen sowie Preissegmenten angestrebt werden. Hierfür ist ein besonderer Fokus auf familienfreundliche Angebote, kooperative Wohnformen und barrierefreie Wohnungen zu legen.

Mit dem Wohnungspolitischen Konzept wird eine Priorisierung des Geschosswohnungsbaus an infrastrukturell gut erschlossenen Standorten insbesondere im Einzugsbereich des schienengebundenen öffentlichen Nahverkehrs beschlossen. Damit wurden die im derzeit gültigen Wohnbauflächenkonzept (RB V-771/11 – Teilplan Wohnungsbau) formulierten Einschränkungen bezüglich des Geschosswohnungsbaus aufgehoben.

Weitere Schritte zur Umsetzung:

- Bei der Aufstellung und Änderung von Bebauungsplänen sind die veränderten wohnungspolitischen Ziele, insbesondere die o.g. Grundsätze, zu berücksichtigen.
- Die Schaffung von Planungsrecht für Wohnbauflächen wird erhöht.

- Rechtskräftige, aber noch nicht umgesetzte Bebauungspläne wie z.B. B-Plan Nr. 25.1 „Wohngebiet Leipzig - Portitz Süd“ werden überprüft. Mit den Flächeneigentümern werden weitere Gespräche hinsichtlich der Realisierung der Bebauungspläne geführt. Ggf. werden die Planungen an aktuelle Bedarfe und Rahmenbedingungen angepasst.

Fortschreibung des Wohnbauflächenkonzepts (Teilplan Wohnungsbau): Erarbeitung des Stadtentwicklungsplans (STEP) Wohnungsbau

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

Derzeit stehen ausreichend Wohnbauflächen und Lückenpotenziale zur Verfügung. Die Szenarien zeigen mittelfristig jedoch den Bedarf einer steigenden Neubautätigkeit, insbesondere bei einem starken Wachstum und nach Abschluss der Reaktivierung leerstehender Altbaubestände. Um ausreichende Flächenpotenziale vorzuhalten und eine stadtökonomisch günstige und nachhaltige Flächenentwicklung zu sichern, muss der Teilplan Wohnungsbau als neuer STEP Wohnungsbau fortgeschrieben und dabei insbesondere die Kriterien für den Geschosswohnungsbau an aktuelle Anforderungen angepasst werden. Um die Balance zwischen effektiver Infrastrukturauslastung und stadtökologischen Belangen zu gewährleisten, werden in diesem Rahmen Dichteziele für einzelne Stadtbereiche entwickelt.

Weitere Schritte zur Umsetzung:

- Die Fortschreibung des Wohnbauflächenkonzepts (als STEP Wohnungsbau) erfolgt 2017/2018 mit entsprechender Akteursbeteiligung.

Kooperative Baulandentwicklung

In mehreren deutschen Städten gibt es Grundsatzbeschlüsse, dass bei Neuentwicklung von Flächen ein bestimmter Anteil an preisgünstigem Wohnungsneubau zu erstellen ist. Dies erfolgt meist im Zusammenhang mit vorhandenen Wohnungsbauförderungsmöglichkeiten. In vielen Städten werden zudem Bauherren bei der Neuentwicklung von Flächen an den Folgekosten beteiligt, die für einen - durch die Neuentwicklung erforderlich gewordenen - Ausbau der Infrastruktur entstehen. Die Höhe der Kostenbeteiligung errechnet sich auf Grundlage des vorhabenbezogenen Bedarfs als Anteil der Bodenwertsteigerung, die durch die Schaffung von Baurecht zu erwarten ist. Die Umsetzung dieser kooperativen Baulandentwicklung erfolgt mittels städtebaulicher Verträge im Rahmen von Bauleitplanverfahren.

Für die Stadt Leipzig wurde beschlossen, dass bei der Aufstellung von Bebauungsplänen durch städtebauliche Verträge mit den Planungsbegünstigten sichergestellt werden soll, dass 30 % der Bruttogeschossfläche, die für Wohnen im Geschosswohnungsbau vorgesehen sind als mietpreis- und belegungsgebundener Wohnungsbau entsprechend der jeweils geltenden Richtlinie des Freistaates Sachsen errichtet wird (VI-A-03785 vom 23.08.2017). Dies gilt für Bebauungspläne, in denen die planungsrechtliche Zulässigkeit für mindestens 5.000 qm Bruttogeschossfläche für den Geschosswohnungsbau begründet wird.

Darüber hinaus erfolgt bei großen Entwicklungsgebieten zur Mitfinanzierung des dort entstehenden erheblichen Bedarfs an Kindertagesstätten- und Grundschulplätzen eine Kostenbeteiligung der Planungsbegünstigten.

Weitere Schritte zur Umsetzung:

- Die Untersuchungsergebnisse der Prüfung der Einführung eines kooperativen Baulandmodells, Ausführungsregelungen und weitergehende Überlegungen zur kooperativen Baulandentwicklung werden dem Stadtrat 2018 vorgelegt.

Regionale Kooperation zur Siedlungsflächenentwicklung

Angesichts des Einwohnerwachstums und den regionalen Wohnungsmarktverflechtungen sollen zukünftig Formen gefunden werden, die eine in der Region abgestimmte, flächen- und verkehrssparende Siedlungsflächenentwicklung ermöglicht.

Der derzeit in Fortschreibung befindliche Regionalplan Westsachsen schlägt die Erarbeitung eines regionalen, „kooperativen Wohnbauflächen-Entwicklungskonzepts“ vor. Zudem gibt zwei Forschungsprojekte „StadtLandNavi“ und „Interko2“, welche im Rahmen des BMBF-Förderprogramms „StadtLandPlus“ im Zeitraum von 2018-2023, unter wissenschaftlicher Federführung der HafenCity Universität Hamburg bzw. des Instituts für Länderkunde durchgeführt werden. Auf Ebene der Region werden hierin Siedlungsflächenentwicklung, Flächenmanagement und mögliche Kooperationsformen im Zusammenhang mit den Themen Kulturlandschaftsentwicklung, Verkehrs- und Infrastrukturversorgung untersucht und Ansätze zur Umsetzung entwickelt. Dies wird durch einen Diskussions- und Erarbeitungsprozess flankiert, an dem Vertreter des Regionalen Planungsverbands, der Stadt Leipzig, der Landkreise und der Umlandgemeinden teilnehmen.

Weitere Schritte zur Umsetzung:

- Einbringen der Position Leipzigs im Rahmen der Fortschreibung des Regionalplans Westsachsen (2018).
- Aktive Mitwirkung an den Projekten des BMBF-Förderprogramms „StadtLandPlus“ mit dem Ziel der Entwicklung eines regionalen, kooperativen Wohnbauflächenkonzepts.

3.2 Strategisches Liegenschaftsmanagement

Strategischer Flächen- und Gebäudeerwerb

In Zeiten steigender Flächennachfrage gilt es, strategische Entwicklungsflächen durch Erwerb zu sichern. Hierbei geht es einerseits um Flächen, die zur Weiterentwicklung der nutzungsgemischten Stadt, z.B. durch die Ansiedlung kommunaler Infrastruktur, Gewerbe und Wohnen in räumlicher Nähe, beitragen. Andererseits geht es um den strategischen Ankauf von Immobilien zur Umsetzung der wohnungspolitischen Ziele, v.a. in den fachübergreifenden Schwerpunktgebieten der Stadtentwicklung im Integrierten Stadtentwicklungskonzept (INSEK).

Die Veräußerung von Immobilien erfolgt entsprechend festgelegter Kriterien (mittels Konzeptveräußerung) z.B. für sozialen Wohnungsbau, an Projektträger kooperativer Wohnformen oder Familien. Ziel ist es, Marktnachteile, z.B. durch zeitlichen Mehrbedarf zur Projektentwicklung (u.a. für gemeinschaftliche Entscheidungsprozesse), zu dämpfen. Damit werden Freiräume für vielfältige, bezahlbare Wohn- und Lebensformen erhalten.

Die Neuausrichtung des strategischen Liegenschaftsmanagements der Stadt Leipzig von der vorrangigen Verwertung von Grundstücken hin zur Flächenbereitstellung zur Erfüllung kommunaler Aufgaben und zum Bestandsmanagement (Vorlage VI-DS-04493 im Verfahren) trägt diesen Zielen Rechnung und bildet die Grundlage für den vorausschauenden strategischen Immobilienerwerb, der zur Umsetzung der wohnungspolitischen Leitlinien notwendig ist.

Die Umsetzung erfolgt unter Einbeziehung bestehender städtischer Gesellschaften.

Weitere Schritte zur Umsetzung:

- Strategische Entwicklungsflächen sollen gezielt vorgehalten, aber auch schrittweise neu erworben werden. Inhaltliche Priorität haben dabei Flächen für Schulen und Kindertagesstätten sowie für größere gewerbliche Ansiedlungen.
- Die in der Vorlage „Strategisches Liegenschaftsmanagement der Stadt Leipzig“ benannten Aufgaben und Ziele des strategischen Liegenschaftsmanagements werden mit konkreten Handlungsgrundsätzen, Maßnahmen und Instrumenten in einer Vorlage untersetzt (1.-2. Quartal 2018) und umgesetzt.
- Pilothafter Ankauf von Flächen der Bundesanstalt für Immobilienaufgaben (BImA) im Rahmen der Verbilligungsrichtlinie als auch zur Standortsicherung für soziale Infrastruktur.

Veräußerung städtischer Grundstücke nach Konzept

Durch die Veräußerung geeigneter städtischer Grundstücke und Gebäude (Vergabe von Erbbaurecht, Verkauf) nach konzeptionellen Kriterien können Investitionen zur Umsetzung wohnungspolitischer Zielsetzungen gesteuert werden. Sie kann dazu beitragen, in Wohngebieten eine Vielfalt hinsichtlich Wohn- und Eigentumsformen sowie Preissegmenten zu ermöglichen. Dadurch sollen besondere Nachfragegruppen unterstützt werden und ein Beitrag zum Erhalt bzw. zur Schaffung von sozial und nutzungsstrukturell gemischten Stadtteilen geleistet werden. In diesem Sinne werden insbesondere die Schaffung von Wohnraum für Familien, Seniorinnen und Senioren, Menschen mit Behinderungen und kooperative Wohnformen unterstützt. Zugleich soll mithilfe der Veräußerung städtischer Grundstücke nach Konzept die Schaffung von mietpreis- und belegungsgebundenem Wohnraum unterstützt werden, die zur Wohnraumversorgung von einkommensschwachen Haushalten beiträgt.

Weitere Schritte zur Umsetzung:

- Beschluss zur Konzeptveräußerung der Stadt Leipzig zur Schaffung von mietpreis- und belegungsgebundenem Wohnraum und Veräußerung der ersten 10 Grundstücke (2. Quartal 2018)
- Beschluss zur Konzeptveräußerung der Stadt Leipzig für kooperatives bezahlbares Wohnen (2. Quartal 2018)
- Verstetigung der Konzeptveräußerung und Auswahl weiterer kommunaler Grundstücke.

Wohnungspolitischen Umgang mit kommunalen Wohnungen außerhalb der LWB prüfen

Mit den Eigentümerzielen für die Leipziger Wohnungs- und Baugesellschaft mbH (LWB) wird die Bestandsbewirtschaftung der meisten kommunalen Wohnungen im Sinne der wohnungspolitischen und finanziellen Ziele der Stadt gesteuert. Der „Konzern Stadt“, insbesondere die Stadt Leipzig selbst sowie die kommunalen Beteiligungsgesellschaften, verfügt jedoch über ca. 900 Wohnungen, die nicht von der LWB bewirtschaftet werden. Diese befinden sich zum großen Teil in Ortsteilen, in denen die LWB nicht vertreten ist. Für diese Bestände soll überprüft werden, ob bzw. wie diese die Umsetzung des Wohnungspolitischen Konzepts unterstützen können (siehe auch Beschlüsse DS-131-NF-002-DS-002, VI-A-01297 und A-00738/14).

Hierfür wurden die kommunalen Wohnungsbestände außerhalb der LWB hinsichtlich ihrer wohnungspolitischen Bedeutung durch die Beratungsgesellschaft für participationsverwaltung Leipzig mbH (bbvl) bewertet und die Zusammenführung bei der LWB unter rechtlichen und wirtschaftlichen Kriterien geprüft.

Sollten kommunale Wohnungsbestände an Dritte außerhalb des „Konzerns Stadt“ veräußert werden, sind bei Veräußerung wohnungspolitisch nicht erforderlicher, aber bewohnter Bestände mit mehr als 8 Wohneinheiten diese zunächst den Bewohnern zum Kauf anzubieten. Wenn dies nicht erfolgt, sind beim Verkauf soziale Kriterien mit dem Eigentümer ggf. zu vereinbaren.

Im Rahmen der Aktualisierung der Eigentümerziele der LWB in 2017 (VI-DS-03397-NF-05) wurde festgehalten, dass zur Finanzierung von Sanierungen von auf LWB zu übertragenden kommunalen Wohnungen von o.g. grundsätzlicher Festlegung abgewichen werden kann und dass Bestände ohne Veräußerungsbeschränkungen am Markt platziert werden können.

Weitere Schritte zur Umsetzung:

- Die Umsetzung der Prüfergebnisse der bbvl werden derzeit vorbereitet.

Entwicklung und Vermarktung kommunaler Wohnbauflächen

Die Kommune und ihre Gesellschaften können durch eine verstärkte Entwicklung und Vermarktung stadt-eigener Wohnbauflächen dazu beitragen, den Bedarf an Wohnbauland in verschiedenen Segmenten zu decken. Zum einen sollen kurzfristig stadt-eigene Wohnbauflächen, für die bereits Planungsrecht besteht, entwickelt, erschlossen und insbesondere im Einfamilienhaussegment bau-trägerfrei vermarktet werden. Zum anderen bedarf es der Entwicklung eines Verfahrens, um mittel- bis langfristig bislang unbeplante stadt-eigene Erweiterungsstandorte umzusetzen.

Weitere Schritte zur Umsetzung:

- Entwicklung der Baulandflächen in der Gemarkung Knauthain (B-Plan Nr.132.2 Rehbacher Straße) durch die LESG (vgl. VI-A-02691, VI-DS-03757-NF-01).
- Entwicklung eines Verfahrens zur Entwicklung, Erschließung und Vermarktung kommunaler Flächen (vgl. VI-A-03581)

3.3 Soziale Wohnraumversorgung

Leipziger Wohnungs- und Baugesellschaft mbH (LWB)

Als kommunale Wohnungsgesellschaft mit einem Kernbestand, der dauerhaft mindestens 36.0000 Wohnungen umfasst und derzeit einem Marktanteil von 10,5 % entspricht, nimmt die LWB eine wichtige Funktion am Leipziger Wohnungsmarkt ein. Sie ist damit ein wichtiges Instrument zur praktischen Umsetzung sozial- und stadtentwicklungspolitischer Ziele, die unter Berücksichtigung der betriebswirtschaftlichen Stabilität verfolgt werden. Im Fokus der vom Stadtrat am 12.04.2017 beschlossenen Eigentümerziele (VI-DS-03397-NF-05) liegen:

- Wohnraumversorgung einkommensschwacher Haushalte, darunter auf Unterstützung angewiesene Bedarfsgruppen sowie das Angebot eines Sozialmanagements,
- Erhalt eines Marktanteils von 10,5 %, Sicherung eines Kernbestands an 36.000 Wohnungen und Erweiterung des Kernbestands auf 40.000 Wohnungen bis 2026,
- Schaffung von mind. 30 % sozialen Wohnungsbau im Rahmen des Neubauprogramms,
- Erhalt, Schaffung und Anpassung von angemessenen, bedarfsgerechten Wohnungsangeboten, welche zunehmend energieeffizienten Maßstäben entsprechen,
- Unterstützung einer ausgewogenen Stadt- und Quartiersentwicklung, als Beitrag zur Dämpfung von sozialräumlicher Segregation, insbesondere bei Modernisierungsmaßnahmen, Neubaumaßnahmen oder Verkäufen,
- Sozialverträgliche Veräußerung (vermieteter Gebäude) sowie Bestandssanierung untersetzt mit einer Sozialcharta,
- Durchführung von Modell- und Kooperationsprojekten im Rahmen der Bestandsentwicklung zur Unterstützung der Umsetzung der wohnungspolitischen Leitlinien.

Diese Ziele unterliegen dem Vorbehalt, dass die wirtschaftliche Leistungsfähigkeit der LWB sichergestellt wird.

Die Eigentümerziele und deren Umsetzung werden regelmäßig überprüft, um ggf. notwendige Anpassungen vornehmen zu können.

Weitere Schritte zur Umsetzung:

- Die Eigentümerziele werden unter Beachtung des übergeordneten Ziels des Erhalts der wirtschaftlichen Leistungsfähigkeit der LWB konsequent und in verstärkter Zusammenarbeit zwischen dem Unternehmen und der Gesellschafterin (Stadt) umgesetzt.
- Gemäß Beschluss im Aufsichtsrat am 14.09.2017 sowie Festlegung im Verwaltungsausschuss am 29.11.2017 verfolgt die LWB die in der strategischen Unternehmensplanung 2018 bis 2027 dargelegte Erweiterung des Wohnungsbestands auf rd. 38.000 Wohnungen bis 2027. Hintergrund hierfür ist, dass eine darüber hinausgehende Bestandserweiterung unter Berücksichtigung einer nachhaltigen wirtschaftlichen Stabilität der LWB derzeit als nicht erreichbar eingestuft wird.
- Die Stadtverwaltung prüft Mittel und Wege, wie das Unternehmen in die Lage versetzt wird, das Ziel von 40.000 Wohneinheiten zu erreichen (VI-DS-03397-NF-05).
- Die nächste Evaluierung der Eigentümerziele der LWB erfolgt in Anlehnung an die Evaluierung der Umsetzung des Wohnungspolitischen Konzepts im Jahr 2019.

Kooperationsvereinbarungen mit Wohnungsgenossenschaften und privaten Marktakteuren

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

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

Weitere Schritte zur Umsetzung:

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

Kommunale Förderung der Schaffung und Anpassung von Wohnraum für besondere Bedarfsgruppen

Ergänzend zur bestehenden Wohnungsbauförderung des Freistaates Sachsen unterstützt die Stadt Leipzig mit eigenen Förderprogrammen gezielt die Schaffung und Anpassung von Wohnraum für besondere einkommensschwache Bedarfsgruppen. Abhängig von den tatsächlichen Bedarfen werden kommunale Förderrichtlinien erarbeitet. So wurde eine kommunale Förderung für senioren- und behindertengerechte Wohnraumanpassung aufgelegt, die das neue sächsische Förderprogramm ergänzt, in dem es für einkommensschwache Haushalte den Eigenanteil übernimmt. Des Weiteren soll ab 2018 die Schaffung angemessenen Wohnraums für besondere Bedarfsgruppen (v.a. große Haushalte) gefördert werden.

Zugleich formuliert die Stadt Leipzig Anforderungen an die sächsische Wohnungsbauförderung (vgl. Kap. 3.6). Der kommunale Förderbedarf wird regelmäßig überprüft und die kommunale Förderung in Abgleich mit der Wohnungsbauförderung des Freistaates Sachsen angepasst.

Weitere Schritte zur Umsetzung:

- Umsetzung der „Fachförderrichtlinie Anpassung von Wohnraum an die Belange von Menschen mit Mobilitätseinschränkungen“ (VI-DS-04497).
- Prüfung kommunaler Fördermöglichkeiten zur Schaffung mietpreis- und belegungsgebundenen Wohnraums für besondere Bedarfsgruppen (VI-HP-03706 vom 20.09.2017).

Bedarfe für Unterkunft und Heizung für Leistungsberechtigte nach SGB II und XII

Um Leistungsberechtigten nach dem SGB II (Grundsicherung für Arbeitsuchende) und SGB XII (Grundsicherung im Alter und bei Erwerbsminderung) das Wohnen unter angemessenen Bedingungen zu ermöglichen, werden Unterkunftskosten (Bruttokaltmiete und Heizkosten) erstattet, soweit sie angemessen sind und das eigene Einkommen zur Bedarfsdeckung nicht ausreicht. Da es sich hier um soziale Mindestsicherung handelt, sind die Kommunen bei der Festsetzung der Angemessenheitskriterien an die Vorgaben durch Gesetz und Rechtsprechung gebunden (aktuelle Richtwerte s. DS-00687/14). Die Richtwerte werden jährlich überprüft und nach Vorliegen eines neuen Mietspiegels bei entsprechender Notwendigkeit angepasst. Die Festsetzung ist kein wohnungspolitisches Instrument, hat aber Auswirkungen auf den Wohnungsmarkt. Bei der Festsetzung sollen insbesondere berücksichtigt werden:

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

Weitere Schritte zur Umsetzung:

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

Entwicklung und Erprobung besonderer Wohnformen für Wohnungslose und von Wohnungslosigkeit bedrohte Menschen

Die Modellvorhaben richten sich an Wohnungslose und von Wohnungslosigkeit bedrohte Personen, deren Zugangsschwierigkeiten zum Wohnungsmarkt durch besondere soziale und/oder gesundheitliche Schwierigkeiten verstärkt werden. Das sind z. B. psychisch kranke alleinstehende Menschen, die u. a. auf Grund ihrer Erkrankung lange Zeit wohnungslos sind, und Haushalte mit besonderen sozialen Schwierigkeiten. Ziel ist es, vorhandene Strukturen mit niedrigschwelligen Angeboten zu erweitern, um ein längerfristiges Wohnen zu ermöglichen. Hierbei werden bewusst keine reinen Notunterbringungen angestrebt, sondern vertraglich gesicherte Lösungen (Nutzungs-, Beherbergungs-, Mietvertrag o. ä.) gesucht. Im Rahmen von Modellprojekten sollen besondere Wohnformen für diese Zielgruppen entwickelt und erprobt werden.

Weitere Schritte zur Umsetzung:

- Einstellung von finanziellen Mitteln im Haushalt der Stadt, bei gleichzeitiger Prüfung ob eine Inanspruchnahme von Fördermitteln möglich ist.

3.4 Beratung und Betreuung**Beratung zu Wohnmöglichkeiten für besondere Bedarfsgruppen**

Das Sozialamt bietet Beratung zu Wohnmöglichkeiten für besondere Bedarfsgruppen an. Dazu zählt die Beratungsstelle Wohnen und Soziales, die Beratung zu baulichen Anpassungsmaßnahmen im bisherigen Wohnraum, zu Eingliederungshilfen für behinderte Menschen, zu gemeinschaftlichen Wohnformen im Alter und bei Behinderung anbietet sowie eine Mustersausstellung. Die Beratung im Rahmen der Wohnraumversorgung bietet Wohnungssuchenden Informationen zu bedarfsgerechtem Wohnraum und vermittelt entsprechende Angebote. Zur effektiven Nutzung aller vorhandenen Angebote sind die Beratungsinhalte auch mit Beratungsangeboten anderer Institutionen – Bauberater des Behindertenverbandes Leipzig e. V., Netzwerk Leipzig Freiheit, Architektenkammer, Beratungsangebote von Wohnungsgenossenschaften, Seniorenbüros, Handwerkskammer u. a. – vernetzt.

Weitere Schritte zur Umsetzung:

- Fortsetzung und Weiterentwicklung der vorhandenen Beratungsangebote und Erweiterung der Mustersausstellung.

Ausbau und Vernetzung der Energieberatung insbesondere für einkommensschwache Haushalte

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

In Leipzig gibt es aktuell zwei aus Bundesmitteln finanzierte Beratungsprojekte, die vermitteln, wie durch verändertes Nutzerverhalten Energieverbrauch und Energiekosten in privaten Haushalten gesenkt werden können: den Stromspar-Check des Caritasverbandes Leipzig e. V. und die Energie-Checks der Verbraucherzentrale Sachsen e. V.. Beide Projekte bieten eine kostenfreie Energieberatung für einkommensschwache Haushalte an.

Durch die Installation der Koordinierungsstelle für die Energieberatung (KEB) im Jahr 2016 konnte eine höhere Wirksamkeit der Beratungsangebote durch eine größere Anzahl beratener Haushalte erreicht werden. Der Fokus der Beratung liegt derzeit auf Flüchtlingshaushalten, deren Umzug aus einer Gemeinschaftsunterkünfte in eine eigene Wohnung bevorsteht.

Weitere Schritte zur Umsetzung:

- Die Verwaltung sucht gemeinsam mit der KEB nach Partnern, die das Projekt finanziell unterstützen, bzw. nach zusätzlichen anderen Fördermöglichkeiten.

Koordinierungsstelle Migration/Integration in Grünau und Paunsdorf

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

In den Stadtteilen Grünau und Paunsdorf ist seit September 2016 die Koordinierungsstelle Migration/Integration tätig. Aufgabe der Koordinierungsstelle ist es, Beratungs- Vernetzungs- sowie Koordinierungsangebote für Asylsuchende und Migranten sowie einheimische Bewohner/innen in den beiden Stadtteilen zu entwickeln. Dabei geht es u.a. um

- Unterstützung beim bzw. der Vermittlung zu Beratungs- und Anlaufstellen für Migranten,
- Weiterbildungen für Akteure und Institutionen (Bildungseinrichtungen, Wohnungsunternehmen etc.) im Stadtteil,
- Aufklärung und Ansprechpartner für einheimische Bürger und Migranten bei Themen des (interkulturelle) Zusammenlebens in den Quartieren,
- Öffentlichkeitsarbeit, Beteiligung, Netzwerkarbeit,
- Migrantische Schlüsselpersonen identifizieren und einbinden als Ansprechperson, Vermittler und Moderator.

Weitere Schritte zur Umsetzung:

- Weiterführung der Koordinierungsstelle Migration/Integration

Netzwerk Leipziger Freiheit – Initiative für kooperatives und bezahlbares Wohnen

Die Stadt Leipzig hat 2016 gemeinsam mit Akteuren aus Zivilgesellschaft und Wohnungs- und Bauwirtschaft das „Netzwerk Leipziger Freiheit – Initiative für kooperatives und bezahlbares Wohnen“ gegründet. Dieses Netzwerk bietet kompetente Beratung und Begleitung bei der Entwicklung eines kooperativen Wohnprojekts. Im Netzwerk arbeiten zahlreichen Initiativen und Vereine zusammen, die bereits umfangreiche Kompetenz und Erfahrung mit kooperativen bezahlbaren Wohn- und Bauformen haben und stellen diese einem breiten Kreis an Interessenten zur Verfügung.

Zu diesen Wohn- und Bauformen zählen die kooperativen Wohnmodelle (Kleine Genossenschaften, Mietshäuser-Syndikats, selbst organisierte Wohnprojekte), die Baugruppenmodelle für individuelle und gemeinschaftliche Eigentumsbildung, Eigenleistungsmodelle (Ausbauhäuser, Handwerkerwohnungen), aber auch Mehrgenerationenansätze oder Wohnformen für Menschen mit Behinderungen.

Kooperative Wohnprojekte schaffen dauerhaft bezahlbaren Wohnraum in Leipzig, verbinden mehrere Generationen, sind soziale Anker in den Quartieren und bringen Arbeit sowie Wohnen zusammen. Die gemeinschaftliche Bau- und Wohnkultur ist ein wichtiger Teil der Leipziger Freiheit.

Die Stadt Leipzig hat daher eine Koordinierungsstelle eingerichtet, die neben der Netzwerks- und Öffentlichkeitsarbeit folgende Aufgabenschwerpunkte hat:

- Management des Beratungsangebots: Kooperative Projektgruppen können für die ersten Schritte ihrer Projektentwicklung eine unentgeltliche Beratung in Anspruch nehmen. Dazu steht das Pool an Konzept- und Fachberatern des Netzwerkes zur Verfügung.
- Entwicklung neuer Trägerstrukturen für kooperative Projekte: Das Netzwerk arbeitet am Aufbau neuer kooperativer Dachstrukturen zur Bündelung von Bauherren- und Selbstverwaltungsaufgaben, um das Angebot für breite Schichten der Bevölkerung zu öffnen. Dazu gehören u.a. neue Trägermodelle für Wohnprojekte, wie eine Dachgenossenschaft oder ein Stiftungsmodell mit hoher Selbstverwaltungsbeteiligung der Mieter.

- Gemeinschaftliche Wohnformen im Alter und bei Behinderung: Des Weiteren baut das Netzwerk seine Kompetenz zu gemeinschaftlichen Wohnformen im Alter und bei Behinderung aus und verstärkt die Kooperation mit der Beratungsstelle „Wohnen und Soziales“ des Sozialamtes sowie freien Trägern der Wohlfahrtspflege.
- Unterstützung der Stadt bei Konzeptveräußerung und Projektentwicklung für kooperative Baugruppen: Eine weitere Aufgabe der Koordinierungsstelle ist die Vorbereitung, Begleitung und Auswertung des Verfahrens zur Konzeptveräußerung städtischer Grundstücke für kooperative Baugruppen sowie perspektivisch die Unterstützung bei der Realisierung großer Neubauvorhaben durch Baugruppen in B-Plan-Gebieten.

Weitere Schritte zur Umsetzung:

- Fortsetzung der Arbeit des Netzwerks Leipziger Freiheit

Bauberatung und Digitalisierungsprojekte im Amt für Bauordnung und Denkmalpflege

Die Stadtverwaltung Leipzig arbeitet an der Einrichtung eines medienbruchfreien elektronischen Bauantragsverfahrens und der Anpassung der Bauberatung an die heutigen Standards digitaler Dienstleistungserbringung. Die Grundlage hierfür bildet der Ratsbeschluss RBIV-1038/07. Eine weitere Dimension der Verwaltungsdigitalisierung ist die Prozessorientierung und Verfahrensoptimierung.

Mit diesen Digitalisierungsmaßnahmen werden zwei übergeordnete Zielstellungen verfolgt:

- Optimierung des Serviceangebots für die bauinteressierten Bürger, Entwurfsverfasser und Investoren:
 - durch die Bündelung von Funktionen zur allgemeinen Beratung, Antragsannahme und -vergabe, sowie zur Auskunftserteilung über den Verfahrensstand durch Einbeziehung aller am Baugenehmigungsverfahren beteiligten Fachämter der Stadtverwaltung
 - mit der Bereitstellung von umfangreichen Informationen, wie z. B. über die Bebaubarkeit eines Grundstückes
- Effektivierung der verwaltungsinternen Abläufe, wie z. B. die Beschleunigung der Abstimmungs- und Beteiligungsprozesse innerhalb der Stadtverwaltung im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens.

Zur Realisierung der Digitalisierungsmaßnahmen wurden mit der Implementierung einer neuen Fachanwendung und notwendiger Hardware die technischen Grundlagen für die Einführung eines medienbruchfreien elektronischen Antragsverfahrens geschaffen und ein Konzept für eine Plattform der elektronischen Ämterbeteiligung im Rahmen des Bauantragsverfahrens entwickelt.

2015 wurde im Amt für Bauordnung und Denkmalpflege zur Bündelung der Bauberatung das Technische Bürgerbüro eingerichtet. Die Weiterentwicklung von Serviceangebot und -zeiten soll in einer zweiten Ausbaustufe 2018/19 erfolgen. Dazu werden verschiedene, teilweise bereits vorhandene Dienstleistungen zum Thema „Bauen“ im Bürgerbüro „Bauberatung“ zusammengefasst und um Services anderer Fachbereiche ergänzt.

Weitere Schritte zur Umsetzung

- Weiterentwicklung der technischen Grundlagen, z. B. erweitertes Informationsangebot im LeipzigGIS, digitales Antragsmanagement für Onlineanträge, Integrationsplattform für die verwaltungsinterne Ämterbeteiligung, Onlineformularservice sowie Unterstützung der Antragstellung durch virtuelle Gebäudedatenmodelle.
- Abstimmung mit weiteren Ämtern zur Übernahme von Informations- und Beratungsangeboten sowie Monitoring und Evaluation von Abläufen/Verfahren zur Prozessoptimierung.

3.5 Stadtteil- und Projektentwicklung

Kooperation mit Eigentümern zur Entwicklung von Bestandsgebäuden und -quartieren

Um für die wachsende Wohnungsnachfrage schneller mehr Wohnraum zur Verfügung stellen zu können, ist eine stärkere Reaktivierung von Leerstand erforderlich. Daher sollen Eigentümer von unsanierten und leerstehenden Gebäuden gezielt aufgesucht und aktiviert werden. Dies ist in den Schwerpunktgebieten der Stadtentwicklung Aufgabe der Gebiets- und Magistralenmanagements, die Eigentümer bei der Reaktivierung und nachhaltigen Sanierung ihrer Bestandsgebäude unterstützen. Darüber hinaus tragen die Angebote des Netzwerks Leipziger Freiheit, die Einrichtung eines Stadtentwicklungsfonds, die konsequente Anwendung rechtlicher Möglichkeiten sowie der punktuelle Ankauf von Gebäuden zur Reaktivierung von Bestandsgebäuden bei.

Es bedarf außerdem der nachfragegerechten Weiterentwicklung und behutsamen Nachverdichtung bestehender Quartiere. Vor allem in den durch DDR-Wohnungsbau geprägten Gebiete gilt es in Kooperation mit den Eigentümern die Angebotsvielfalt zu erhöhen, den Wohnungsbestand generationenübergreifend zu entwickeln und zu ergänzen und die Quartiere an die Anforderungen künftiger Bewohner anzupassen. Dies wird in den Schwerpunkträumen der integrierten Stadtentwicklung bereits durchgeführt. Auch für weitere Gebiete wird die Stadt konzeptionelle Hilfe hierfür leisten.

Weitere Schritte zur Umsetzung:

- Weiterführung der Arbeit der Gebiets- und Magistralenmanagements und der Eigentümerberatung Leipziger Osten in Verknüpfung mit den o.g. Umsetzungsmöglichkeiten.
- Überprüfung der Ausweitung der Eigentümerberatung im Leipziger Osten auf Alt-Paunsdorf, Schönefeld und Mockau
- Konzeptionelle Unterstützung der nachfragegerechten Weiterentwicklung und Ergänzung des Wohnungsbestands und der Erweiterung/Qualifizierung der vorhandenen Infrastruktur.

Einrichtung eines Stadtentwicklungsfonds

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

Der Stadtentwicklungsfonds kann wohnungspolitisch relevante Projekte, welche zur Schaffung von bezahlbaren und vielfältigen Wohn- und Lebensformen beitragen, finanziell in Form von Darlehen, Bürgschaften oder Beteiligungen unterstützen. So können Marktnachteile, wie z.B. geringere finanzielle Ressourcen und/oder zeitlichen Mehrbedarf zur Projektentwicklung (z.B. für gemeinschaftliche Entscheidungsprozesse) gedämpft werden.

Die Stadt Leipzig hat für die Entwicklung des Lindenauer Hafens einen JESSICA-Kredit aus dem EFRE-Stadtentwicklungsfonds erhalten. Dieser ist ab 2018 an den Freistaat Sachsen (Sächsische Aufbaubank) zurückzuzahlen. Die Stadt Leipzig setzt sich beim Freistaat Sachsen dafür ein, dass diese Mittel wieder für die Stadt Leipzig zur Verfügung stehen. Da die Einrichtung eines eigenen Leipziger Stadtentwicklungsfonds hinsichtlich Wirtschaftlichkeit und Umsetzbarkeit als schwierig realisierbar eingeschätzt wird, sollen die Verhandlungen mit dem Freistaat dahingehend geführt werden, dass die Mittel aus dem JESSICA Fonds in einem geeigneten Nachfolgemodell des Freistaates Sachsen für die Stadt Leipzig eingesetzt werden.

Weitere Schritte zur Umsetzung:

- Die Stadt Leipzig intensiviert die Verhandlungen mit dem Sächsischen Staatsministerium des Innern zum Wiedereinsatz der JESSICA-Mittel zugunsten wohnungspolitischer Zielstellungen.

Integrierte Stadtteilkonzepte und energetische Quartierskonzepte

Aus dem Integrierten Stadtentwicklungskonzept wurden räumliche Handlungsschwerpunkte u.a. für Stadtteile mit besonderem Entwicklungsbedarf abgeleitet, für die vertiefende, integrierte Stadtteilkonzepte erarbeitet wurden. Diese wurden unter breiter Beteiligung der lokalen Akteure und

der Stadtteilbevölkerung als Grundlage für den Einsatz von städtebaulichen Förderprogrammen und als handlungsleitend für private und kommunale Akteure erarbeitet. Da sie verschiedene Belange zum Wohnen, Verkehr, Infrastruktur, Soziales, Grün usw. integrieren, leisten die Stadtteilkonzepte daher einen wesentlichen Beitrag zur Unterstützung von sozial- und nutzungsstrukturell gemischten Stadtteilen.

Daneben gibt es Stadtteilkonzepte mit einem thematischen Schwerpunkt, wie z.B. die energetischen Quartierskonzepte, die auf die Steigerung der Energieeffizienz auf Quartiersebene abzielen.

Im Zuge der Fortschreibung des Integrierten Stadtentwicklungskonzepts wurden die Schwerpunkträume der Stadtentwicklung überprüft und der Bedarf an neuen bzw. der Fortschreibung bestehender Stadtteilkonzepte abgeleitet.

Weitere Schritte zur Umsetzung:

- Derzeit befindet sich das Integrierte Stadtteilentwicklungskonzept Grünau im Beschlussverfahren und das Integrierte Stadtteilentwicklungskonzept Paunsdorf in Bearbeitung.

3.6 Rechtsgrundlagen und Förderprogramme

Soziale Erhaltungssatzung gemäß § 172 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 BauGB

Um den Erhalt der Zusammensetzung der Wohnbevölkerung zu unterstützen, kann eine soziale Erhaltungssatzung erlassen und dadurch u.a. eine Genehmigungspflicht für Umbauten, Modernisierungen etc. eingeführt sowie Einschränkungen für die Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen festgelegt werden. Soziale Erhaltungssatzungen nach § 172 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 Baugesetzbuch (BauGB) sollen negative städtebauliche Folgewirkungen von Aufwertungs- und Verdrängungsprozessen vermindern. Negative Folgen durch eine Änderung der Zusammensetzung der Wohnbevölkerung sind zu befürchten, wenn in einem aufwertungsverdächtigen Gebiet ein größerer Anteil der Bevölkerung potenziell als verdrängungsgefährdet anzusehen ist.

Die Verwaltung prüft derzeit, welche Wirkungen soziale Erhaltungssatzungen erzielen können und welchen Aufwand die Umsetzung der Satzung für die Verwaltung in der konkreten Leipziger Situation bedeuten würde. Dazu erfolgt ein intensiver Erfahrungsaustausch mit anderen Kommunen, die soziale Erhaltungssatzungen bereits anwenden. Im Ergebnis wird dem Stadtrat ein Entscheidungsvorschlag vorgelegt. Für den Leipziger Osten wurde im 1. Halbjahr 2017 ein erstes Grob screening zur Ermittlung des Verdrängungspotenzials durchgeführt.

Weitere Schritte zur Umsetzung

- Vorbereitung einer Grundsatzentscheidung zur Anwendung sozialer Erhaltungssatzungen
- Bei Entscheidung für den Einsatz sozialer Erhaltungssatzungen: Durchführung vertiefender Untersuchungen in potentiellen Verdachtsgebieten zur Begründung der Satzungen.

Umwandlungsverbot in sozialen Erhaltungsgebieten

Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen gehen häufig mit erheblichen Veränderungen der Gebäude- und Wohnungssubstanz einher und können sich damit auch auf die Mieterstruktur im umgewandelten Mietobjekt auswirken. Die Umwandlung von Mietwohnraum in Wohneigentum ist daher mit einer verstärkten Gefahr der Verdrängung der angestammten Mieterschaft verbunden.

Die Landesregierungen sind gemäß § 172 Absatz 1 Satz 3 BauGB ermächtigt, eine sog. Umwandlungsverbotsverordnung mit einer Geltungsdauer von höchstens fünf Jahren zu erlassen, auf deren Grundlage eine generelle Genehmigungspflicht für die Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen in Gebieten mit sozialer Erhaltungssatzung gilt. So ist die Begründung von Wohnungseigentum u.a. nur dann zulässig, wenn sich die Eigentümerinnen und Eigentümer dazu verpflichten, innerhalb der nächsten sieben Jahre nur an die Mieterinnen und Mieter zu veräußern. Zum einen soll die Veräußerung an Bestandsmieterinnen und -mieter der Stabilisierung der Bevölkerungsstruktur am Ort dienen. Zum anderen sollen Personen, die die Wohnung nur aus Verwertungsinteressen erworben haben, nicht durch diese Regelung begünstigt werden.

Im Freistaat Sachsen gibt es derzeit keine landesrechtliche Verordnung zum Verbot von Umwandlungen in Wohneigentum und somit keine Grundlage zur Anwendung dieses Rechtsinstruments in Gebieten mit sozialer Erhaltungssatzung.

Für Leipzig ist zu prüfen, in welchem Umfang Umwandlungen von Miet- in Eigentumswohnungen stattfinden und inwieweit diese sich negativ auf die soziale Mischung von Wohnquartieren auswirken. Dies erfolgt im Zusammenhang mit der Prüfung der Einführung sozialer Erhaltungssatzung.

Sollten im Ergebnis die Anwendung sozialer Erhaltungssatzungen und Umwandlungsverbote als zielführendes Instrument eingeschätzt werden, wird sich die Stadt Leipzig beim Freistaat Sachsen dafür einsetzen, dass eine Landesverordnung zur Umwandlung erlassen wird.

Weitere Schritte zur Umsetzung

- Im Zusammenhang mit der Prüfung der Einführung sozialer Erhaltungssatzung wird das Umwandlungsgeschehen und -potenzial untersucht. Ggf. setzt sich die Stadt Leipzig beim Freistaat Sachsen für die Schaffung entsprechender Rechtsgrundlagen ein.

Zweckentfremdungsverbot

Die Länder können Städte und Gemeinden gesetzlich ermächtigen, kommunale Satzungen zum Verbot der Zweckentfremdung von Wohnraum (sog. Zweckentfremdungsverbote) aufzustellen. Mit dem Erlass von Zweckentfremdungsverböten kann vorhandener Wohnraum vor der Umwandlung in Gewerberaum, in Ferienwohnungen und vor Abriss und Leerstand durch eine Genehmigungspflicht geschützt werden. Ziel solcher Verböte ist es, die anderweitige Nutzung von Wohnraum als zu Wohnzwecken zu unterbinden und zu beseitigen sowie langfristigen (auch spekulativen) Leerstand zu verhindern.

Aktuell ist in Leipzig zum größten Teil eine Umwandlung von Gewerbe in Wohnraum zu beobachten. Dies ist jedoch nicht Gegenstand eines Zweckentfremdungsverböts. Es gibt aber auch Anzeichen dafür, dass zunehmend Wohnungen als Ferienwohnungen genutzt und somit zweckentfremdet werden. Dabei muss unterschieden werden zwischen Gelegenheits-Vermietern, die häufig über Online-Portale ihre Wohnung vorübergehend zur Verfügung stellen (Home Sharing) und professionellen Anbietern.

Es soll in Leipzig vertieft untersucht werden, in welchem Umfang die Nutzung von Wohnraum als Ferienwohnung zu gewerblichen Zwecken oder die Zweckentfremdung durch spekulativen Leerstand erfolgt. Zugleich setzt sich die Stadt Leipzig beim Freistaat Sachsen dafür ein, dass die gesetzlichen Grundlagen dafür geschaffen werden, Zweckentfremdungsverböte zu erlassen.

Weitere Schritte zu Umsetzung

- Die Zweckentfremdung von Wohnraum durch Spekulation und als Ferienwohnung zu gewerblichen Zwecken wird vertieft untersucht und beobachtet..
- Die Stadt Leipzig setzt sich beim Freistaat Sachsen für die Schaffung entsprechender Rechtsgrundlagen ein. Bei Bedarf wird eine kommunale Satzung zum Verbot der Zweckentfremdung von Wohnraum erlassen.

Städtebauliche Sanierungsmaßnahmen

In förmlich festgelegten Sanierungsgebieten können bauliche Mindest- oder Höchststandards definiert werden und somit bauliche Maßnahmen, die über den zeitgemäßen Standard hinausgehen, begrenzt bzw. versagt werden. Daher können städtebauliche Sanierungsmaßnahmen gerade bei hoher Investitionsdynamik und Aufwertungsdruck in einzelnen Quartieren ein wirksames Instrument zur Erreichung städtebaulicher Zielstellungen sein.

In Leipzig gibt es aktuell 15 förmlich festgelegte Sanierungsgebiete, deren städtebauliche Erneuerung in den vergangenen Jahren aus Mitteln der Städtebauförderung umfassend unterstützt wurde. Da die Sanierungsziele erreicht und keine weitere Städtebauförderung eingesetzt werden kann, müssen die Sanierungsgebiete bis zum Jahr 2020 aufgehoben werden.

Die weitere Entwicklung der ehemaligen Sanierungsgebiete wird beobachtet und bei Anzeichen von erneuten bzw. zunehmenden städtebaulichen, funktionalen oder sozialen Missständen, muss der Einsatz geeigneter Maßnahmen wie beispielsweise das soziale Erhaltungsrecht, geprüft werden.

Mittel- und langfristig ist auch die Neuausweisung von Sanierungsgebieten aufgrund städtebaulicher Missstände zu prüfen.

Weitere Schritte zu Umsetzung

- Nachsorge für entlassene Sanierungsgebiete durch Beobachtung der Entwicklung und im Bedarfsfall Prüfung geeigneter Instrumente

Wohnungsbauförderung

Einsatz der aktuellen Wohnungsbauförderung

Die Wohnraumförderung des Freistaates Sachsen verfolgt aktuell drei Ziele: Förderung der Schaffung von mietpreis- und belegungsgebundenem Mietwohnraum, Förderung der Schaffung von selbstgenutztem Wohneigentum für Familien mit Kindern und Förderung der Anpassung von Wohnraum an die Belange von Menschen mit Mobilitätseinschränkungen. Die Wohneigentumsförderung für Familien erfolgt über zinsverbilligte Kredite, während die Schaffung mietpreis- und belegungsgebundenen Wohnraums und die Wohnraumanpassung an die Belange mobilitätseingeschränkter Menschen durch Zuschüsse gefördert werden.

Anforderungen an die künftige Wohnungsbauförderung

Aus der Perspektive Leipzigs bestehen folgende Anforderungen an die Wohnungsbauförderung des Freistaates Sachsen:

- Verstetigung der Förderung der Schaffung von mietpreis- und belegungsgebundenem Mietwohnraum, um dem Bedarf an gefördertem Wohnraum in Leipzig gerecht zu werden und um damit die soziale Mischung in Bestands- und Neubaugebieten zu unterstützen.
- Die Anhebung der Einkommensgrenzen nach Wohnraumförderungsgesetz (WoFG) um 20 %, um mehr Haushalten mit geringen Erwerbseinkommen den Zugang zu gefördert errichteten mietpreis- und belegungsgebundenen Wohnungen zu ermöglichen.
- Entwicklung spezieller Förderprogramme für kommunale Wohnungsbaugesellschaften und -genossenschaften, die die Unternehmen in die Lage versetzen, ihre Wohnungsbestände angesichts der Situation auf dem Wohnungsmarkt und in den Unternehmen zu entwickeln und auszuweiten.
- Die soziale Abfederung der Kosten, die bei der Schaffung von neuen Qualitäten (z.B. durch energetische Sanierung oder altenfreundliche Wohnungsanpassungen) entstehen, so dass der geförderte Wohnraum auch nach einer Sanierung für einkommensschwache Haushalte (weiterhin) bezahlbar bleibt. Die Förderbedingungen der verschiedenen Förderprogramme sollten so formuliert werden, dass sie unter Leipziger Marktbedingungen funktionieren und für Einzeleigentümer attraktiv sind.

Auf verschiedenen Ebenen finden regelmäßig Gespräche mit dem Freistaat Sachsen zur Ausgestaltung der künftigen Wohnungsbauförderung statt.

Weitere Schritte zur Umsetzung:

- Formulierung der Anforderungen an eine neue Wohnungsbauförderung (insb. attraktive Förderbedingungen und Verstetigung der Förderung) gegenüber dem Freistaat Sachsen (in Zusammenarbeit mit Wohnungsmarktakteuren),
- Formulierung und Durchsetzung von Standards für die mietpreis- und belegungsgebundenen Wohnungen in Bezug auf Flächenverbrauch und Ausstattung,
- Entwicklung von Modellvorhaben mit Wohnungsmarktakteuren und Bewerbung um Fördermittel für diese Modellprojekte.

Umfassende Nutzung der integrierten Stadterneuerungsprogramme

Mit den verschiedenen Programmen der integrierten Stadterneuerung sollen insbesondere Maßnahmen des Wohnungspolitischen Konzeptes zur Schaffung und den Erhalt von bezahlbarem Wohnraum, zur Entwicklung sozial und nutzungsstrukturell gemischter Stadtteile sowie zur Steigerung der Energieeffizienz unterstützt werden.

Dazu zählen die Bund-Länder-Programme der Städtebauförderung wie Aktive Stadt- und Ortsteilzentren, Soziale Stadt, Stadtumbau Ost, Städtebauliche Erneuerung und Städtebaulicher Denkmalschutz. Förderfähig sind u.a. private und öffentliche Bau- und Sanierungsmaßnahmen sowie

Maßnahmen zur Verbesserung des Wohnumfeldes – auch vor dem Hintergrund einer alternsgerechten Quartiersentwicklung. Darüber hinaus sind andere Bundesprogramme sowie Programme der EU zur integrierten Stadtentwicklung wie EFRE-Nachhaltige Stadtentwicklung oder Programme des Europäischen Sozialfonds ESF von Bedeutung.

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

Weitere Schritte zur Umsetzung:

- Die Stadt Leipzig setzt sich gegenüber Land, Bund und EU für eine aus wohnungspolitischer Sicht bedarfsgerechte Ausrichtung künftiger Förderprogramme ein.
- Zur aktivierenden Eigentümerberatung im Rahmen des Netzwerkes Leipziger Freiheit sollen zusätzliche Fördermittel akquiriert werden.
- In der aktuellen EFRE-Programmperiode sind im Leipziger Osten und Westen bis 2022 Maßnahmen in den Handlungsfeldern Energieeffizienz, Umwelt und Armutsbekämpfung auf der Basis von gebietsbezogenen integrierten Handlungskonzepten in Umsetzung.
- Im Rahmen des Europäischen Sozialfonds (ESF) werden bis 2020 Vorhaben zur nachhaltigen sozialen Stadtentwicklung in den Fördergebieten Leipziger Westen und Schönefeld umgesetzt.
- Zur Absicherung der Ziele einer integrierten Stadtteilentwicklung werden weitere ergänzende Förderprogramme eingesetzt, z.B. BIWAQ (bis 2022), Horizon 2020: Triangulum Laborraum Leipziger Westen (bis 2020), Nationale Stadtentwicklungspolitik (bis 2019) sowie Nationale Projekte des Städtebaus (bis 2019).
- In den Fördergebieten Kernbereich Leipziger Osten inkl. Parkbogen, Grünau und Paunsdorf des Bund-Länder-Programms Soziale Stadt (SSP; Laufzeit 2016-2025) werden vor allem in den Handlungsfeldern Wohnen, technische und soziale Infrastruktur sowie Nachhaltigkeit Maßnahmen zur sozialen Integration umgesetzt.

Überprüfung kostentreibender Standards im Bau einfordern

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

2016 wurde die Regelung zur Stellplatzpflicht in der Landesbauordnung durch eine kommunale Satzungsermächtigung ersetzt, so dass mit dem Erlass einer kommunalen Stellplatzsatzung eine Reduzierung der Anforderungen in Leipzig möglich ist. Darüber hinaus bedarf es einer Kongruenz der Standards in verschiedenen Bau- und Fördervorschriften.

Weitere Schritte zur Umsetzung:

- Wohnungswirtschaft und Stadt Leipzig setzen sich bei EU, Bund und Land für eine Überprüfung kostentreibender baulicher Standards ein.
- In den kommunalen Planungsprozessen werden planungsinduzierte Kostenerhöhungen in die Abwägung einbezogen, um Baukosten für Wohnungen nicht unnötig zu verteuern.
- Erarbeitung einer kommunalen Stellplatzsatzung, die eine Reduzierung des Stellplatzschlüssels beim Wohnungsbau und beim Bau sozialer Infrastruktur zum Ziel hat (1. Quartal 2018).

Absenkung der Kappungsgrenze

In Gebieten mit angespanntem Wohnungsmarkt ist es möglich, die gesetzlich festgelegte Begrenzung von Mieterhöhungen für bestehende Mietverträge, die innerhalb von 3 Jahren bis zur ortsüblichen Vergleichsmiete zulässig sind, von 20 % auf 15 % zu reduzieren. Voraussetzung ist eine Verordnung des Landes, die dies für ausgewiesene Gebiete für eine Dauer von 5 Jahren festlegen kann. Mit der Absenkung der Kappungsgrenze wird dem einzelnen Mieter ein Instrument zur Dämpfung der Mietpreissteigerung in die Hand gegeben.

Gemäß des angesichts der aktuellen Wohnungsmarktsituation gefassten Beschlusses (VI-A-03790 vom 17.05.2017) setzt sich die Stadt Leipzig beim Freistaat für den Erlass einer entsprechenden Verordnung ein.

3.7 Monitoring und transparente Marktdarstellung

Kontinuierliche Wohnungsmarktbeobachtung

Im Rahmen des kleinräumigen Monitorings (RB III-423/00) werden die Entwicklungen auf dem Leipziger Wohnungsmarkt (kleinräumig und gesamtstädtisch) beobachtet und im jährlich erscheinenden Monitoringbericht Wohnen transparent dargestellt. Darüber hinaus wird regelmäßig das Erreichen wohnungspolitischer Ziele überprüft. Zugleich soll es im Sinne eines „Frühwarnsystems“ helfen, Anspannungstendenzen auf dem Leipziger Wohnungsmarkt rechtzeitig zu erkennen, um den Einsatz weiterer Maßnahmen zur Umsetzung der wohnungspolitischen Leitlinien zu prüfen. Hierfür werden relevante Indikatoren wie z.B. die Entwicklung von Wohnungsnachfrage, Wohnungsangebot, Leerstand und Mieten, zu einem Indikatorenset zusammengestellt und miteinander verknüpft, um damit den Prozess möglicher Marktanspannung abzubilden. Diese Entwicklungen werden - soweit möglich - auch teilträumlich betrachtet. Gemeinsam mit den Wohnungsmarktakteuren wird regelmäßig auf Basis dieser Erkenntnisse eine Bewertung der Wohnungsmarktlage vorgenommen und Empfehlungen für die weitere Umsetzung des Wohnungspolitischen Konzepts abgeleitet. In diesem Rahmen wird auch über Instrumente und Maßnahmen diskutiert, deren Prüfung im Kap. 2 „unter Anzeichen eines angespannten Wohnungsmarktes“ benannt ist.

Weitere Schritte zur Umsetzung:

Das vorhandene Monitoringsystem wird kontinuierlich weiterentwickelt, insbesondere durch

- die Anpassung der Indikatoren und Messgrößen bzw. Erweiterung des Indikatorensets zur Überprüfung des Erreichens wohnungspolitischer Leitlinien (z.B. zum Thema altenfreundliche Wohnangebote),
- die Integration von Erkenntnissen aus dem Projekt „Gentrifizierung“ des Deutschen Instituts für Urbanistik (Laufzeit Herbst 2014 bis Anfang 2016),
- ggf. durch Wohnungsmarktakteure mitfinanzierte vertiefende Untersuchungen.

Mietspiegel, Betriebskostenbroschüre und Heizspiegel

Ein Mietspiegel ist eine Übersicht über die ortsübliche Vergleichsmiete im frei finanzierten Wohnungsbau. Ziel ist die regelmäßige Erstellung eines qualifizierten Mietspiegels nach § 558d BGB. Der alle zwei Jahre erscheinende Mietspiegel der Stadt Leipzig wird in Zusammenarbeit mit den Interessenvertretern der Mieter- und Vermieterverbände aufgestellt. Er trägt zur transparenten Darstellung der ortsüblichen Vergleichsmiete bei und hat hohe Bedeutung für die Durchsetzung gerechtfertigter Mieterhöhungsverlangen. Daneben dient er als Grundlage für die Umsetzung der Kappungsgrenze. Mietspiegel sind kein Instrument der Wohnungspolitik sondern der sozialen Daseinsvorsorge.

Die Betriebskostenbroschüre wird ebenfalls alle zwei Jahre aktualisiert. Ihr können die Betriebs- und Heizkosten für typische Leipziger Gebäudetypen entnommen werden. Damit bietet sie Mietern und Vermietern Unterstützung beim Vergleich der eigenen Kosten.

Der in Zusammenarbeit mit co2online erstmals im Jahr 2015 veröffentlichte Heizspiegel liefert für das Gebiet der Stadt Leipzig Vergleichswerte zum Heizenergieverbrauch mit Erdgas und Fernwärme und zu den damit verbundenen Kosten. Mit seiner Hilfe kann ermittelt werden, ob der eigene Heizenergieverbrauch niedrig, mittel, erhöht oder zu hoch ist. Gleichzeitig liefert die Broschüre

Hinweise zum richtigen Heizen und Energiespar-Tipps, mit denen die eigenen Kosten verringert und die Umwelt geschont werden kann.

Weitere Schritte zur Umsetzung:

- regelmäßige Erstellung des qualifizierten Mietspiegels, des Betriebskostenspiegels und des Heizkostenspiegels.

3.8 Kooperation und Kommunikation

Kooperation zur Umsetzung der wohnungspolitischen Leitlinien

Aufgrund des im Vergleich zur Vergangenheit geringeren direkten Einflusses der Stadt - beispielsweise durch die geringere Anzahl an kommunalen Wohnungsbeständen, auslaufenden Belegungsrechten und -bindungen zur sozialen Wohnraumversorgung oder fehlende, passgenaue öffentliche Fördermittel - liegt die Aufgabe der Kommune v.a. darin, einen adäquaten Handlungsrahmen zu schaffen, der die Umsetzung der wohnungspolitischen Leitlinien in die Wege leitet und unterstützt. Dies kann sie z.B. über die Ausübung ihrer Planungshoheit, der Auswertung und Veröffentlichung von verfügbaren Daten, über Koordination von und Kooperation mit Akteuren, dem Anwerben von Fördermitteln etc. tun. Die Stadt ist jedoch darauf angewiesen, dass Wohnungsmarktakteure die wohnungspolitischen Zielsetzungen weitestgehend auch für sich annehmen und sich bereit erklären, diese durch ihr Handeln zu finanzieren und umzusetzen.

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

Weitere Schritte zur Umsetzung:

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

Kooperation zu konkreten Themen

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

- Kooperationsvereinbarungen für die Versorgung von Haushalten, die sich nicht am Markt mit angemessen Wohnraum versorgen können,
- Entwicklung weiterer Formen zum Erhalt und Schaffung von preisgünstigen Wohnungen,
- Fortsetzung des Dialogs zum Thema altenfreundlichen Wohnen,
- Modellprojekte u.a. zu den Themen kooperative Wohnformen, Mehrgenerationenwohnen, Behinderten-Wohngemeinschaften sowie Energieeffizienz steigernde Maßnahmen in Quartieren,
- Quartiersstrategien für eine nachfragegerechte Weiterentwicklung und behutsame Nachverdichtung,
- Gemeinsame Positionierungen u.a. zur Wohnungsbauförderung oder Prüfung von baulichen Standards,
- Lösungsansätze für sozialverträgliche Bestandssanierungen z.B. bei energetischen Sanierungen oder Anpassung von Wohnungen an aktuelle Anforderungen. Hierbei sollen überlagernde Anforderungen, z.B. preisgünstig und altenfreundlich, Berücksichtigung finden,

- Gemeinsame Lösungssuche bei Auftreten erheblicher Hindernisse im Rahmen von Baugenehmigungsverfahren insbesondere bei großer Zunahme der Bautätigkeit,
- Erschließung von Möglichkeiten der stadtteilorientierten Sozialarbeit im Umfeld des dezentralen Wohnens für Asylsuchende.

Weitere Schritte zur Umsetzung:

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

Kampagne und Bündnis für kostengünstiges Bauen

Durch den Aufbau einer Wissensplattform „Kostengünstiges Bauen“ soll eine Vernetzung und ein Erfahrungsaustausch zu Möglichkeiten der Kostenreduzierung beim Neubau mit interessierten Wohnungsmarktakeuren in Leipzig initiiert werden. Der Austausch ist praxisbezogen und erfolgt mit unterschiedlichen, im Wohnungsbau aktiven Akteuren, die mit konkreten Projekten befasst sind und über entsprechend praktische Erfahrungen verfügen. Daraus soll ein lokales Bündnis und ein „Leipziger Weg“ des kostengünstigen Bauens entwickelt werden, das sich bspw. durch die Anpassung/ Neuinterpretation der Bau-/ Wohnstandards, intelligente Planungsansätze im Sinne eines Modulbaukastens sowie die Definition duplizierbarer Vorgehensweisen/ Instrumente zur Kostenreduktion auszeichnet.

Weitere Schritte zur Umsetzung:

- Aufbau der Wissensplattform und einer damit verbundenen Veranstaltungsreihe Kampagne 2017 durch Ermittlung von Best-Practice-Beispielen und Kooperation mit Wohnungsmarktakeuren,
- Vorbereitung konkreter Vorhaben zur Umsetzung ab 2018.

Kommunikation und Mediation bei Eigentümer-Mieter-Konflikten

Die zunehmende Nachfrage nach Wohnraum in der Stadt Leipzig spiegelt sich auch in der Zunahme an Aufwertungsmaßnahmen im Mietwohnungsbestand wider. Dazu zählen insbesondere baurechtlich relevante Maßnahmen wie umfangreiche Sanierungen von Bestandswohnungen - und damit verbundene Mietererhöhungen - sowie Umwandlungen von Mietwohnungen in Eigentumswohnungen. Diese Maßnahmen gehen einher mit einem verstärkten Informationsbedarf auf Seiten der betroffenen Mieter sowie einem erhöhten Konfliktpotenzial zwischen Eigentümern und Mietern.

Ein Handlungsansatz des Wohnungspolitischen Konzepts der Stadt Leipzig war die Mediation bei Eigentümer-Mieter-Konflikten im Einzelfall. Dies erfolgte 2016/17 punktuell im Rahmen des Modellprojekts „Eigentümerberatung und Moderation im Leipziger Osten“ sowie durch das Netzwerk Leipziger Freiheit.

Der angedachte Ansatz, Standards für den Umgang der Konfliktparteien gemeinsam mit Vermieter- und Mieterseite zu entwickeln, wurde nicht weiterverfolgt, weil sich die Konfliktlagen im Einzelfall sehr unterscheiden und eine individuellen Fallberatung und -vermittlung vorrangig erforderlich ist.

Aufgrund des großen Informationsbedarfes soll ab 2018 das Angebot an Information und Kommunikation bezüglich baurechtlich relevanter Maßnahmen an Mietwohnraum wie Sanierung, Umwandlung und Verkauf ausgeweitet werden. Vorgesehen sind Informationsveranstaltungen in Kooperation mit dem Mieterverein und weiteren Akteuren sowie das Angebot an Beratung und Mediation im Einzelfall. Darüber hinaus soll die Zusammenarbeit mit Multiplikatoren in den Stadtteilen weiterentwickelt werden.

Weitere Schritte zur Umsetzung:

- Ausweitung des Angebots an Information und Beratung bei Eigentümer-Mieter-Konflikten im Falle von Sanierung, Umwandlung und Verkauf von Mietwohnraum ab 2018.

Akteurs- und Expertenworkshop

Wohnungspolitisches Konzept der Stadt Leipzig

Am: 22.03.2017 von 15:00 bis 19:00 Uhr

Ort: Neues Rathaus, Martin-Luther-Ring 4 – 6, 04109 Leipzig; Räume 257, 495, 421

Dokumentation

Auftraggeber

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

Ansprechpartnerinnen:

Susanne Kranepuhl
Stefanie Komm

Auftragnehmer

WohnBund-Beratung Dessau
Humperdinckstr. 16
06844 Dessau-Roßlau

in Kooperation

raumscrip
Schweder Str. 34a
10435 Berlin

Für die Dokumentation:

Birgit Schmidt
Monika Schulte
Susanne Kranepuhl

Inhalt

<u>Begrüßung und Einführung</u>	3
Sachstandsbericht zum Umsetzungsstand	3
Information über die Wohnungsmarktsituation	4
Leipziger Wohnungsmarktindex	4
Wohnungsmarktprognose Leipzig	5
<i>Rückfragen</i>	5
<u>Diskussion wohnungspolitischer Instrumente und Maßnahmen</u>	7
Mietpreisbremse und Kappungsgrenze	7
Möglichkeiten rechtlicher Instrumente	8
Kostengünstiges Bauen und Sanieren.....	9
Bautätigkeit steigern	11
<u>Abschluss und Ausblick</u>	11

Begrüßung und Einführung

Frau Dubrau, Bürgermeisterin Stadtentwicklung und Bau, begrüßt die Anwesenden zum Akteurs- und Expertenworkshop zur Weiterentwicklung des wohnungspolitischen Konzeptes.

Sie erinnert an die ausführlichen Diskussionen, die den Erarbeitungs- und Umsetzungsprozess bisher begleitet haben, und fügt an, dass die Entwicklungen auf dem Wohnungsmarkt weiter voran geschritten seien. Die Bautätigkeit sei weiter spürbar angestiegen und der Leerstand verringert worden, jedoch sei der Einwohnerzuwachs nach wie vor hoch und die Potentiale für Neubau und Sanierung würden genutzt. Für die genauen Zahlen verweist sie auf den Monitoringbericht Wohnen. Dieser sei am Morgen der Öffentlichkeit in einer Pressekonferenz vorgestellt worden und Herr Heinig werde anschließend Ausschnitte daraus vorstellen.

Für die Stadt liege ein Schwerpunkt im Erhalt von bezahlbarem Wohnraum für große Teile der Bevölkerung. Aufgrund dessen sei eine weitere Steigerung der Bautätigkeit wesentlich. Wie dies gewährleistet werden könne und was dafür nötig sei, solle gemeinsam mit den Akteuren diskutiert werden. Da die Mieten stärker gestiegen seien als die Einkommen, sollen Möglichkeiten der Einflussnahme auf die Mietentwicklung näher untersucht und das WoPoKo dementsprechend weiterentwickelt werden. Die bisher unter Vorbehalt genannten Instrumente für stärkeres Wachstum sollen nun überprüft und, falls erforderlich, hinzugefügt werden. Die Diskussion mit den Akteuren darüber in diesem Workshop solle eine Grundlage für die Teilfortschreibung des Konzeptes sein, die für Mai 2017 vorgesehen ist.

Frau Schmidt, WohnBund-Beratung Dessau, und **Herr Mehlin, raumscript Berlin**, heißen die Teilnehmerinnen und Teilnehmer willkommen und geben einen kurzen Überblick über die geplanten Themen sowie den Ablauf des Workshops. Herr Mehlin verweist darauf, dass die Präsentationen mit der Dokumentation versendet werden.

Sachstandsbericht zum Umsetzungsstand

Herr Lunebach, Stadtplanungsamtsleiter, gibt einen Überblick über die Schwerpunkte in der Umsetzung des WoPoKos im letzten Jahr und stellt die geplanten Aktivitäten für 2017 vor. Er geht dabei auf die Weiterentwicklung des Monitorings ein, das um ein Indikatorenset zur Darstellung möglicher Marktanspannungstendenzen ergänzt wurde, nennt die Schaffung einer guten Datengrundlage durch die Berechnung der Wohnungsbedarfsprognose sowie die Erfassung von Wohnungsbaupotentialen v.a. auf Wohnbauflächen des FNP. Er führt die für 2017 geplante Erarbeitung des STEP Wohnbauflächen der Stadt Leipzig an und geht auf die Umsetzung der Richtlinie für soziale Wohnungsbauförderung des Freistaats Sachsen ein.

Für die Einführung und Konkretisierung der Konzeptvergabe für kommunale Flächen würden derzeit die Rahmenbedingungen geprüft. In diesem Zusammenhang werde in Kürze ein Workshop gemeinsam mit dem Liegenschaftsamt und interessierten Bürgerinnen und Bürgern durchgeführt. Mit der Initiative Netzwerk Leipziger Freiheit sei eine Anlaufstelle für kooperatives und bezahlbares Wohnen geschaffen worden.

Der Erarbeitungsprozess für die Fortschreibung des Integrierten Stadtentwicklungskonzeptes (INSEK) 2030, sei in der Abschlussphase. Bevor das Konzept vom Stadtrat beschlossen werde, solle der Entwurf nach der Sommerpause noch öffentlich diskutiert werden.

Die für das Szenario „starkes Wachstum“ relevanten Teile des WoPoKo sollen u.a. auf der Grundlage der heutigen Diskussionen mit den Wohnungsmarktakeuren weiter entwickelt und dem Stadtrat zum Beschluss vorgelegt werden.

Information über die Wohnungsmarktsituation

Herr Heinig, Stadtplanungsamt, gibt einen Überblick über die aktuellen Entwicklungen auf dem Leipziger Wohnungsmarkt, welcher mit dem Monitoringbericht Wohnen 2016/17 jetzt auf der Internetseite der Stadt Leipzig zur Verfügung stehe. (<http://www.leipzig.de/bauen-und-wohnen/stadtentwicklung/raumbeobachtung-und-monitoring/monitoring-wohnen/>)

Zuerst geht Herr Heinig auf den Nachfragezuwachs ein und nennt Leipzigs neueste Bevölkerungszahl von 580.000 EW, dann erläutert er Struktur und Veränderung der Wohnungshaushalte.

Auf der Angebotsseite geht er auf die Steigerung der Baufertigstellungen und die Entwicklung des Wohnungsbestandes ein, der sich im Jahr 2015 auf 333.562 WE belaufe.

Der geschätzte Leerstand habe sich von etwa 40.000 WE im Jahr 2011 auf ca. 19.000 WE im Jahr 2015 verringert. Die Leerstandsquote liege damit für den Gesamt leerstand bei etwa 6% und für den marktaktiven Leerstand bei 3%. Diese Zahlen würden sich auch in etwa mit denen der befragten Unternehmen decken. Herr Heinig bedankt sich an dieser Stelle bei den Unternehmen für die Bereitstellung der Zahlen und weist darauf hin, dass die Stadt in den nächsten Wochen erneut auf sie zukommen werde mit der Bitte, aktuelle Daten zu Wohnungsbestand und -leerstand zu übermitteln.

Anschließend geht er auf die Entwicklung der aktuellen und geplanten Wohnungsbauvorhaben im Geschosswohnungsbau ein und erläutert, dass sich die aktuellen Bauvorhaben und der erwartete künftige Neubau von Vorhaben mit mehr als 50 WE insgesamt auf ca. 11.000 Wohnungen summieren.

Danach stellt er die Entwicklung der Mieten auf der Grundlage der kommunalen Bürgerumfrage sowie der Preisdatenbank von empirica dar und geht dann auf die künftige Nachfrageentwicklung ein, indem er die Bevölkerungsprognosen der Stadt Leipzig und des Statistischen Landesamtes vorstellt. Im Jahr 2016 sei die Bevölkerungszahl nicht so stark gestiegen, wie angenommen. Sie habe mit 4.500 Personen unter der Hauptvariante und mit 3.000 unter der unteren Variante gelegen, wobei die Vorausschätzungen der Stadt deutlich über denen des Landes liegen würden.

Abschließend verweist Herr Heinig nochmals auf den heute veröffentlichten Monitoringbericht Wohnen 2016/2017, der Informationen zu den Wohnungsmarktdaten, dem Leipziger Wohnungsmarktindex sowie der Wohnungsbedarfsprognose enthalte.

Anschließend leitet **Frau Schmidt** über zum Vortrag von Herrn Jacobs, der die Ergebnisse des Leipziger Wohnungsmarktindex vorstellt.

Leipziger Wohnungsmarktindex

Herr Jacobs, Timourou, weist darauf hin, dass die wesentlichen Grundzüge bereits beim letzten Workshop vorgestellt worden seien, die aktuellen Datengrundlagen nun eingearbeitet seien und er das aktuelle Ergebnis vorstellen könne. Mit der Entwicklung des Indexes solle die Frage geklärt werden, wie Anspannungstendenzen auf dem Leipziger Wohnungsmarkt ermittelt werden können.

Er nennt als Ausgangsgröße den Leerstand und als dynamische Indikatoren die Bestands- und Angebotsmieten sowie das äquivalenzgewichtete Resteinkommen. Die Leerstandszahlen für Ende 2015 seien in der Zwischenzeit ermittelt worden. Seit der letzten Leerstandszählung im Rahmen der GWZ 2011 würden die Daten rechnerisch fortgeschrieben. Dafür werde die Einwohnermeldedatei mit der Wohngebäudedatei abgeglichen. Demnach sei die Gesamtleerstands-Quote von 12,7% im Jahr 2011 auf 5,7% im Jahr 2015 gesunken und der marktaktive Leerstand von 9% auf 3%. Die weitere Entwicklung könne erst Mitte 2017 bewertet werden, wenn die Zahlen für 2016 zur Verfügung stünden.

Abschließend stellt er den Index vor, der aus dem Miet- und Einkommensindex sowie der marktaktiven Leerstandsquote besteht, und interpretiert die Grafik. Im Jahr 2011 sei die Lage auf dem Wohnungsmarkt noch entspannt gewesen. Seit 2014 seien die Mieten stärker als das Einkommen gestiegen und für das Jahr 2015 sei eine zunehmende Anspannung zu erkennen. Der Indikator werde jedes Jahr neu berechnet und zur Beobachtung in das Monitoring mit aufgenommen.

Wohnungsmarktprognose Leipzig

Anschließend erläutert Herr Jacobs die Berechnung der Wohnungsmarktprognose. Die Prognose werde nach den beiden Teilmktsegmenten Ein- und Zweifamilienhäuser (EZFH) und Mehrfamilienhäuser (MFH) unterschieden, da jeweils unterschiedliche Flächenansprüche bestünden, die eigens berechnet werden müssten.

Ein Rückblick auf die bisherige Bautätigkeit zeige nach einer anfänglichen hohen Bautätigkeit aufgrund der Nachholphase in den 1990er Jahren bei den EZFH eine relativ konstante Bautätigkeit, wohingegen die der MFH eher schwankend sei.

Eine weitere Grundlage für die Prognose sei die zahlenmäßige Entwicklung bei den 30- bis 44-jährigen Personen, da dieses die Lebensphase sei, in der hauptsächlich gebaut werde. Sinke diese Anzahl, so schrumpfe auch die Nachfrage nach EZFH. Werde eine konstante Neubaurate wie im Durchschnitt der Jahre 2013 bis 2015 zugrunde gelegt, zeige das im Ergebnis bei den EZFH für das Jahr 2030 keinen großen Unterschied zwischen der Hauptvariante (8.175 WE) und der unteren Variante (7.777 WE).

Bei den neu Hinzugezogenen konzentriere sich die Nachfrage eher auf den Mietwohnungsbau. Die Nachfrage nach Geschosswohnungsbau (GWB) unterscheide sich in beiden Varianten deutlich: 59.000 WE in der Hauptvariante gegenüber 33.000 WE in der unteren Variante.

Vor allem die Zahlen für die benötigten GWB würden zeigen, dass Neubau weiterhin ein wichtiges Thema bleibe und die langfristige Flächenverfügbarkeit dafür geklärt werden müsse.

Herr Mehlin eröffnet den Raum für Rückfragen zu beiden Vorträgen.

Rückfragen

Wie ist es zu erklären, dass zwischen 2014 und 2015 die Mieten von 5,38 auf 5,29 €/m² gesunken sind?

Die Zahlen seien den Ergebnissen der kommunalen Bürgerumfrage entnommen, deren Stichprobengröße sich jeweils ändere. Aufgrund der dadurch erzeugten Schwankungen in den jährlichen Angaben können nicht einzelne Jahre miteinander verglichen werden, sondern die Zahlen seien eher längerfristig in der Entwicklung zu bewerten.

Wenn die Entwicklung so weitergeht, haben wir dann Ende 2016 2% marktaktiven Leerstand? Und gibt es irgendwann ein Wohnungsdefizit?

In der Prognose seien mehr Haushalte dargestellt als real vorhanden sind. Dementsprechend bestehe noch ein gewisser Spielraum, aber höchstwahrscheinlich werde der Wohnungsmarkt angespannt sein. Über eine gesteigerte Bautätigkeit könnte eine Abfederung der Anspannungstendenzen erfolgen.

Ist die Betrachtung der Bautätigkeit unterteilt worden in „alte Stadt“ und die neu eingemeindeten Ortsteile?

Nach diesen Kriterien wurde nicht unterteilt. Die Bautätigkeit sei jedoch sinnvollerweise eher stadtstrukturell zu betrachten und nach verschiedenen Baualtersklassen und Baustrukturtypen zu unterscheiden.

Wie realistisch wird die Prognose der EZFH eingeschätzt? Bei städtischen Grundstücken übersteige jetzt schon die Nachfrage das Angebot.

Zurzeit sei noch Potential in Baulücken und bestehenden B-Plangebieten vorhanden, das ausgeschöpft werden könne und darüber hinaus wurde auf weitere Anbieter auf dem Markt verwiesen. Wenn das Potential an Flächen ausgeschöpft sei, blieben den Bauwilligen zwei Möglichkeiten: Entweder sie blieben im Geschosswohnungsbau oder sie gehen ins Umland.

In diesem Zusammenhang wurde auf das Wohnbauflächenkonzept verwiesen, bei dessen Erarbeitung auch das Potential an Wohnbauflächen untersucht und ausreichend Potenzial für die dargestellte Nachfrage gesichert werden sollte.

Wurde auch die Entwicklung der Einkommensseite betrachtet?

Die Einkommenssituation sei von vielen Faktoren abhängig und könne daher nicht prognostiziert werden. Eine Mietpreisprognose sei ebenfalls nicht möglich, da die Mieten abhängig davon seien, wie viel gebaut werde und ob damit eine Entspannung am Mietwohnungsmarkt herbeigeführt werden könne oder nicht.

Was sind die Grundlagen für die Angebotsmieten?

Als Grundlage für die Angebotsmieten sei die empirica-Preisdatenbank verwendet worden, für die wiederum verschiedene Angebotsportale analysiert worden seien. Die festgestellte Auseinanderentwicklung von Bestands- und Angebotsmieten müsse weiter beobachtet und diskutiert werden.

Wurden die Baufertigstellungen komplett erfasst?

Das Bauordnungsamt melde Baufertigstellungen an das Statistische Landesamt, welches die Statistik führe. Die Zahl der Baufertigstellungen sei daher relativ genau, jedoch könne es durch dieses Verfahren zu zeitlichen Verzögerungen kommen. Darüber hinaus seien gewisse Unschärfen, wie z.B. nicht gemeldete Baufertigstellungen nicht auszuschließen. Alle Zahlen seien nochmal überprüft worden und es seien die Genauesten, die aktuell vorliegen. Diese Situation sei in allen Städten etwa gleich.

Diskussion wohnungspolitischer Instrumente und Maßnahmen

Frau Schmidt leitet über zum nächsten Teil und nennt die Hauptthemen zur Weiterbearbeitung in den Arbeitsgruppen: Möglichkeiten zur Beeinflussung der Mietentwicklung, zur Steigerung der Bautätigkeit und zum Erhalt bzw. zur Schaffung von preiswertem und bezahlbarem Wohnraum.

Die Themen der Gruppen sind daher:

- Absenkung der Kappungsgrenze und Mietpreisbremse
- Rechtliche Instrumente
- Kostengünstiges Bauen und Sanieren
- Bautätigkeit steigern

Eingeleitet werden die Themen durch drei Inputreferate, die in den Arbeitsgruppen weiter diskutiert werden sollen. Herr Mehlin erläutert die Themen, Ziele und Aufgaben, die anschließend in zwei Runden in jeweils vier Gruppen diskutiert werden sollen. In der ersten Runde erfolgt die Zuordnung der Teilnehmenden auf die Themen durch Namensschilder. Nach 40 Minuten besteht die Möglichkeit, die Gruppe zu wechseln. Die zweite Runde beginnt mit einer kurzen Zusammenfassung für die neu Hinzugekommenen. Die Diskussionen in den Gruppen sollen der Vorbereitung und Klärung der Instrumente für starkes Wachstum dienen, die die Stadt Leipzig weiter entwickeln wird.

Für eine bessere Lesbarkeit des Protokolls werden die später berichteten wesentlichen Ergebnisse der Arbeitsgruppen im Anschluss an den Inhalte der Referate dargestellt.

Mietpreisbremse und Kappungsgrenze

Nach einer kurzen Pause berichtet **Herr Veser, IfS** (Institut für Stadtforschung und Strukturpolitik GmbH), über die Möglichkeiten der Absenkung der Kappungsgrenze sowie die Einführung einer Mietpreisbremse als mietrechtliche Instrumente für angespannte Wohnungsmärkte. Beide Instrumente wirken auf unterschiedliche, sich nicht überlagernde, Bereiche. Während die Kappungsgrenze ausschließlich bei der Erhöhung der Nettokaltmieten bei Bestandsmietverträgen wirksam werde, richte sich die Mietpreisbremse ausschließlich auf Verträge bei Neuvermietung.

Voraussetzung für beide sei ein angespannter Wohnungsmarkt, wobei die Definition dafür umstritten sei. Die Bundesländer seien ermächtigt, Verordnungen zu erlassen. Während in Dresden die Absenkung der Kappungsgrenze eingeführt wurde, würde keines der beiden Instrumente derzeit für Leipzig gelten.

Herr Veser stellt die Ziele der Instrumente vor und erläutert deren Wirkungsweise anhand von Beispielen. Die Untersuchungen aus anderen Städten hätten bisher nur eine geringe Wirkung der Instrumente gezeigt. Die Absenkung der Kappungsgrenze wirke sich maximal auf ein Fünftel des Wohnungsmarktes aus und auch nur dort, wo die Mieten über 15% erhöht werden sollten. Die Mietpreisbremse setze sowohl bei hohen, als auch bei niedrigen Mieten an, jedoch seien die Hürden relativ hoch. Sowohl die Vergleichsmiete als auch die vorherige Miete müssten bekannt sein und die Vermieter-Rüge als neues Verfahren sei noch ungewohnt.

Sein Fazit zur Einführung beider Instrumente in Leipzig ist, dass ein wesentlicher Einfluss auf die Mietentwicklung von keinem der Instrumente zu erwarten sei. Beide könnten jedoch eine Schutzwirkung für Bestandsmieter und Wohnungssuchende haben. Die Sinnhaftigkeit der Einführung der Instrumente

in Leipzig lasse sich nicht wissenschaftlich herleiten. Vielmehr sei es eine politische Frage, die jetzt diskutiert werden solle.

Diskussion in der Arbeitsgruppe (Moderation Hr. Mehlin, Assistenz Fr. Jackisch-Tetzel)

Herr Mehlin berichtet von einer intensiven Diskussion über die Absenkung der Kappungsgrenze, ohne dass es ein einheitliches Votum gebe. Kurzfristige Wirkungen des Instrumentes auf den Markt würden nicht gesehen, eine mittelfristige Wirkung hingegen schon. Die Absenkung der Kappungsgrenze werde mehrheitlich als ein sinnvolles Instrument für Leipzig eingeschätzt, weil einzelne Mieterinnen und Mieter auf Mietsteigerungen im Bestand reagieren könnten. Gleichwohl werde die Gefahr gesehen, dass es kurz vor der Einführung des Instrumentes noch zu Mietsteigerungen in vollem Umfang kommen könnte. Die Kappungsgrenze könne daher unter Umständen im Vorfeld zu starken Preissteigerungen führen.

Die Einführung einer Mietpreisbremse hingegen sei insgesamt eher kritisch betrachtet worden, da sie eine hohe Hürde für die Mieterinnen und Mieter darstelle. Vor allem der Nachweis der vorherigen Miete sei als problematisch angesehen worden.

Die Mietpreisbremse habe keinen Einfluss auf die Tatsache, dass Umziehen in Leipzig immer schwieriger werde, dies betreffe vor allem Familien. Wenn das Instrument eingeführt werden sollte, sollte es auf jeden Fall von anderen wohnungspolitischen Maßnahmen wie z.B. der Schaffung von Belegungsrechten flankiert werden.

Möglichkeiten rechtlicher Instrumente

Anschließend stellt **Herr Schröder, LPG** (Landesweite Planungsgesellschaft mbH, Berlin), Möglichkeiten verschiedener rechtlicher Instrumente zum Schutz der Mieterinnen und Mieter vor Verdrängung dar. Als Instrumente nennt er öffentlich geförderte Wohnungen, Sozialplanverfahren, öffentlich-rechtliche Verträge, Umwandlungs- und Zweckentfremdungsverbot, Vorkaufsrecht und das Besondere Städtebaurecht.

Er stellt die Ziele und die städtebaulichen Gründe für die Festlegung von sozialen Erhaltungsgebieten vor sowie den Einfluss der Erhaltungssatzung auf das Eigentum.

Die Einführung einer Erhaltungssatzung müsse sich aus der städtebaulichen Notwendigkeit des Gebietes heraus begründen. Der Schutz vor „normalen“ Mietsteigerungen sei begrenzt, da kein individueller Mieterschutz bestehe, sondern es sich um ein Instrument des Besonderen Städtebaurechts handele.

Herr Schröder geht auf die möglichen Maßnahmen des sozialen Erhaltungsrechts ein, wie z.B. Umwandlungs- und Zweckentfremdungssatzungen, Genehmigungsvorbehalte oder Versagung von Maßnahmen und Begrenzung von wohnwerterhöhenden Modernisierungen.

Er beschreibt die besondere Problematik der Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen. Gerade in sozial schwächeren Quartieren sei dies der Anlass der Modernisierung und Verdrängung. Er stellt dar, dass „soziale Erhaltungsverordnungen ohne einen entsprechenden Genehmigungsvorbehalt für die Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen häufig ihr Ziel nicht erreichen.“

Als weiteres Mittel nennt er das Vorkaufsrecht nach § 24 BauGB zur Sicherung der Erhaltungsziele und schließt mit einem Vergleich der Instrumente.

Diskussion in der Arbeitsgruppe (Moderation Fr. Schmidt, Assistenz Fr. Pannike)

Frau Schmidt informiert über die intensive Diskussion zur sozialen Erhaltungssatzung. Die sozialen Erhaltungsgebiete dienen dem Schutz der sozialen Zusammensetzung der Bevölkerung sowie der Nutzungsmischung eines Gebiets. Die Infrastruktur sei auf die Bevölkerungs- und Wohnraumstruktur angepasst und eine einseitige Veränderung, die zu hohen Folgekosten für die Kommune führen könne, sollte dadurch vermieden werden.

Vor allem sei darüber diskutiert worden, welche Milieus in Leipzig eigentlich erhalten und geschützt werden sollten, da diese meist sehr kleinteilig seien. In den vorbereitenden Untersuchungen werde zwar die Zusammensetzung der Bevölkerung klar definiert, aber die Schwierigkeit bestehe darin, den Zeitpunkt zu bestimmen, wann die (gewünschte) Aufwertung in eine Verdrängung übergehe und ein Eingreifen erforderlich mache. Dies werde noch erschwert durch die Tatsache, dass zwischen der Untersuchung und der Einführung der Satzung einige Zeit vergehe und in der Zwischenzeit schon Veränderungen stattfinden können.

Die Teilnehmenden äußerten die Meinung, dass eine Milieuschutzsatzung gemeinsam mit anderen Instrumenten einen Anstieg der Mieten dämpfen könne. Da die Wirkung der Satzung nur bei Sanierung und Veränderung eintritt, würden lediglich 10-15% der Wohnungen des Gebiets erreicht. Bei normalen Modernisierungsmaßnahmen im Bestand würden die Instrumente nicht greifen. Darüber hinaus gehe bei den Bestandsaufwertungen in Sanierungsgebieten in anderen Städten die stärkste Verdrängung durch die Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen aus. In Leipzig sei die Situation, historisch bedingt, jedoch eine andere.

Das Thema konnte in der Kürze der Zeit nicht abschließend diskutiert werden und es sollte geprüft werden, wie es weiter vertieft werden könne.

Abschließend seien die Möglichkeiten und Wirkungsweisen eines Zweckentfremdungsverbots für die Umwandlung von Wohnraum in andere Nutzungen besprochen worden.

Kostengünstiges Bauen und Sanieren

Herr Dr. Lippert, BBU (Verband Berlin-Brandenburgische Wohnungsunternehmen e.V., Berlin), stellt in seinem Vortrag anhand von Beispielen in Berlin und Brandenburg die Kosten des Wohnungsneubaus sowie Vorschläge zu deren Optimierung dar. Nach einer kurzen Vorstellung des BBU beschreibt er die Entwicklung der Bauwerkskosten auf der Grundlage von Daten des Statistischen Bundesamtes, einer Studie der ARGE e.V. (Arbeitsgemeinschaft für Zeitgenössisches Bauen e.V.) sowie von Erhebungen zu Baukosten bei den Mitgliedsunternehmen.

Demnach sei der Baupreisindex für Wohngebäude in der Zeit von 2.000 bis 2014 um 27% gestiegen. Die Herstellungskosten inklusive Grundstück seien im gleichen Zeitraum um 40% auf über 3.000 €/m² Wohnfläche gestiegen.

Der BBU habe eine vergleichende Untersuchung für Berlin und Brandenburg, mit der Bezugsgröße Quadratmeter ohne Grundstückskosten, durchgeführt.

Im Jahr 2014 habe der Neubau auf Grundstücksreserven der Unternehmen begonnen. Dabei würden sich die Herstellungskosten ohne Grundstückskosten in Berlin im Schnitt mit 2.225 €/m² Wohnfläche nicht wesentlich von denen in Brandenburg unterscheiden (2.175 €/m²). Aus einer vertieften Untersu-

chung der Ursachen der zum Teil erheblichen Kostenunterschiede in Berlin seien Möglichkeiten der Optimierung abgeleitet worden.

Herr Lippert stellt die Auswirkungen der Kostensteigerungen auf die zur wirtschaftlichen Refinanzierung der Investitionen rechnerisch notwendige Neubaumiete im Jahr 2015 im Vergleich zu 2009 dar. Die Gesamrentabilität müsste bei 12 €/m² liegen, wenn neben den gestiegenen Baulandpreisen noch den erhöhten Anforderungen aus allen Bereichen wie Schallschutz, Brandschutz, Barrierefreiheit und energetischen Anforderungen nachgekommen werden müsse. Bei genauerer Betrachtung werde deutlich, dass die Schwierigkeiten nicht in den jeweiligen Bereichen an sich lägen, sondern in der Summe der diversen Anforderungen.

Anschließend nennt er Beispiele für die Kostentreiber in den einzelnen Kostengruppen nach DIN 276 und unterbreitet Vorschläge sowohl für die funktionale und kostentechnische Optimierung des Wohnungsneubaus als auch für die Optimierung des Verwaltungshandelns und des Rechts- und Handlungsrahmens.

Um Planungs- und Umsetzungsverzögerungen zu vermeiden und Kosten zu senken, empfiehlt er, im Vorfeld alle Themen offen und ehrlich zu diskutieren und gemeinsam nach kreativen Lösungen zu suchen. Wichtig sei vor allem die Klärung, welche Ansprüche unbedingt erfüllt werden müssten und wo Abstriche möglich seien. Die Diskussion solle ohne Vorbehalte oder Tabus geführt werden.

Diskussion in der Arbeitsgruppe (Moderation Hr. Wallraf, Assistenz Fr. Komm)

Herr Wallraf informiert über eine sehr lebhafte und kontroverse Diskussion zum kostengünstigen Sanieren und Bauen. Neben der Frage, was die Öffentliche Hand selbst tun könne, um Kosten zu sparen, seien die Möglichkeiten der Einsparung, die im Bauen selbst liegen, erörtert worden.

Bei den Möglichkeiten der Öffentlichen Hand seien zunächst die Möglichkeiten im Rahmen der Stellplatzsatzung genannt worden. Welche Ober- und Untergrenzen seien notwendig, welche Qualitätsstandards und Möglichkeiten könnten gefunden werden? Eine Reduzierung auf das Minimum sei angeregt worden.

Kontrovers seien die Kosteneinsparungen beim Bau nach § 34 BauGB gegenüber Bauen in B-Plan-Gebieten diskutiert worden. Das Bauen nach § 34 BauGB sei weniger zeitaufwändig und dadurch kostengünstiger, aber bei verbindlichen B-Plan-Verfahren könnten Konflikte im Vorfeld geregelt werden.

Durch private Investoren errichtete Erschließungsstraßen seien in der Regel günstiger als öffentlich gebaute Straßen. Auch hier sollte die Frage der Standards geprüft und diskutiert werden.

Ein Genehmigungsmanager könne zur Beschleunigung von Verfahren beitragen, insbesondere wenn Konflikte auftauchen. Es sei darauf hingewiesen worden, dass in einigen Städten bereits autonome Mediatoren z.B. als Umbaumanager beauftragt worden seien.

Die Einführung von Leitlinien und Standards nicht nur beim Neubau, sondern auch bei Umbau und Modernisierung werde befürwortet, da es sonst zu Doppelstandards kommen könne: Für Reiche gut, für Arme billig und schlecht.

Bauen im ländlichen Raum unterliege anderen Faktoren als in der kompakten Stadt, z.B. seien dort keine Tiefgaragen vorgesehen.

Als weitere Möglichkeit der Kostensenkung seien standardisierte Typenbauten besprochen worden oder andere Bautypologien, wie z.B. Laubenganghäuser.

Bei der Barrierefreiheit sei noch großes Potenzial vorhanden. Es sei vorgeschlagen worden, nach Möglichkeit barrierearm zu bauen, statt barrierefrei nach DIN-Norm. Barrierearme Wohnungen könnten nach Bedarf auf DIN- Norm nachgerüstet werden.

Ein Erfahrungsaustausch mit anderen Städten und Ländern sei angeregt worden.

Weitere Vorschläge seien, neue Wohnformen und Kooperationen bekannter zu machen und die Spielräume besser zu kommunizieren, auch gegenüber Ämtern und Behörden.

Bautätigkeit steigern

Diskussion in der Arbeitsgruppe (Moderation Hr. Westermann, Assistenz Fr. Weinhold)

Herr Westermann berichtet, dass die Teilnehmenden der Gruppe zunächst das Ziel „Steigerung der Bautätigkeit“ hinterfragt hätten. Zwar werde Neubau als unerlässlich angesehen, jedoch sei es eine Frage der Dimensionen und der Preise. Soll eine bewusst zurückhaltende Bautätigkeit der Wohnungswirtschaft dazu dienen, die Mieten zu erhöhen oder geht es um die Wahrung einer sensiblen Balance am Markt? Es sei diskutiert worden, welche Möglichkeiten vor Ort gesehen werden, um die Bautätigkeit zu steigern und ob dies überhaupt möglich sei?

Der Umgang mit sozialem Wohnungsbau müsse neu gelernt werden. Die Frage, ob es in Leipzig im Vergleich zu anderen Städten zu viele B-Plan-Verfahren und zu wenige Genehmigungen nach § 34 BauGB gebe, sei ebenfalls diskutiert worden.

Die hohen Baukosten wurden als Hindernis für die Neubautätigkeit gesehen. In diesem Zusammenhang sei über Möglichkeiten der Kostensenkung, z.B. durch Standardisierungen beraten worden.

Die unterschiedlichen politischen Anforderungen, wie z.B. Stellplatzverordnung, soziale Ziele stünden im Widerspruch zur Wirtschaftlichkeit.

Am Ende bleibe die Frage, was wirtschaftlich möglich sei und welche Mieten noch bezahlt werden können.

Abschluss und Ausblick

Frau Schmidt und Herr Mehlin bedanken sich bei den Teilnehmenden und den anderen Moderatoren und übergeben das Wort an Herrn Lunebach.

Herr Lunebach lässt die Inputs und Diskussionen des Workshops Revue passieren. Es habe sich gezeigt, dass die Datenbasis für die Diskussionen hinreichend sei. Nun komme es darauf an, die Daten richtig zu interpretieren.

Die Verwaltung werde jetzt die Ergebnisse des Workshops aufbereiten und daraus einen Vorschlag für die Politik erarbeiten. Bis zum Sommer solle die Teilfortschreibung des WoPoKo für starkes Wachstum formuliert sein. Damit sei aber die Diskussion nicht zu Ende, der Meinungsaustausch über die Entwicklungen in der wachsenden Stadt solle auf jeden Fall weitergeführt werden. Darüber hinaus bietet Herr Lunebach den Teilnehmenden an, mit der Verwaltung ins Gespräch zu kommen, wenn es Vorschläge gäbe, wie verwaltungstechnische Abläufe handwerklich verbessert werden könnten.

Es sei nun an der Verwaltung u.a. aufbauend auf die Ergebnisse des Workshops Vorschläge zu erarbeiten und der Politik zur Diskussion vorzulegen, welche dann - in der parlamentarischen Demokratie – die Aufgabe habe entsprechende Entscheidungen zu treffen.

Abschließend bedankt er sich bei dem Moderatorenteam und allen Anwesenden für die Diskussion.