



## Beschlussvorlage Nr. VI-DS-05896

Status: öffentlich

Eingereicht von  
Dezernat Stadtentwicklung und Bau

Betreff:  
**Gesamtstädtische Voruntersuchung zum Einsatz von Sozialen Erhaltungssatzungen**

Beratungsfolge (Änderungen vorbehalten): Gremium	voraussichtlicher Sitzungstermin	Zuständigkeit
Dienstberatung des Oberbürgermeisters SBB Mitte SBB Ost SBB Südost SBB Südwest SBB Alt-West SBB Nord FA Stadtentwicklung und Bau FA Finanzen FA Jugend, Soziales, Gesundheit und Schule FA Wirtschaft und Arbeit FA Allgemeine Verwaltung Ratsversammlung	24.10.2018	Bestätigung                Beschlussfassung

### Beschlussvorschlag:

- Im Ergebnis der Voruntersuchung (Grobscreening) werden vier Stadträume in Leipzig mit Relevanz für eine Soziale Erhaltungssatzung identifiziert:
  - Teile von Zentrum-West und Zentrum-Nordwest (gemäß Anlage)
  - Teile von Neustadt-Neuschönefeld, Volkmarsdorf, Anger-Crottendorf, Sellerhausen-Stünz, Reudnitz-Thonberg und Stötteritz (gemäß Anlage)
  - Teile von Plagwitz, Kleinzschocher, Lindenau, Altlindenau, Neulindenau, Leutzsch und Schleußig (gemäß Anlage)
  - Teile von Gohlis-Süd und Eutritzsch (gemäß Anlage).
- Der Stadtrat beauftragt den Oberbürgermeister bis Anfang 2019 für diese Stadträume eine vertiefende Detailuntersuchung (Detailscreening) durchzuführen, als Basis ggf. für den Erlass von Sozialen Erhaltungssatzungen in 2019 für diese Gebiete.
- Die Aufwendungen für das Detailscreening sind auf Grundlage der Vorlagen Nr. VI-DS-04005 „Freigabe einer Teilsumme der Haushaltsmittel 2017/2018 zur Umsetzung des Wohnungspolitischen Konzepts“ und Nr. VI-DS-05276 „Fortschreibung der Instrumente und Maßnahmen des Wohnungspolitischen Konzepts“ im Innenauftrag Umsetzung des Wohnungspolitischen Konzepts (106452200001), Kostenbaustein D „Wohnungspolitische Instrumente weiter entwickeln“ in den Haushaltsjahren wie folgt geplant:
  - 2018: 20.000,00 €
  - 2019: 40.000,00 €.

**Zusammenfassung:**

Zur Einführung von Sozialen Erhaltungssatzungen nach § 172 BauGB wurde eine Voruntersuchung durchgeführt. Im Ergebnis wird für vier Stadträume in Leipzig die Relevanz nachgewiesen. Vorgeschlagen wird für diese Stadträume bis Anfang 2019 vertiefende Untersuchungen durchzuführen. Zielstellung ist, die Durchmischung der Stadtteile zu erhalten und zu befördern sowie die Verdrängungsprozesse in bestimmten Bereichen der Stadt abzumildern.

## Übereinstimmung mit strategischen Zielen:

<b>Finanzielle Auswirkungen</b>			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

<b>Im Haushalt wirksam</b>		von	bis	Höhe in EUR	wo veranschlagt
Ergebnishaushalt	Erträge				
	Aufwendungen	2018 2019	2018 2019	20.000,00 40.000,00	Innenauftrag 106452200001
Finanzhaushalt	Einzahlungen				
	Auszahlungen				
Entstehen Folgekosten oder Einsparungen?			nein		wenn ja,

<b>Folgekosten Einsparungen wirksam</b>		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				

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

## **Sachverhalt:**

### **1. Anlass und Ziel**

Der Auftrag für die Erarbeitung der Vorlage „Gesamtstädtische Voruntersuchung zum Einsatz von Sozialen Erhaltungssatzungen“ leitet sich aus dem Wohnungspolitischen Konzept (WoPoKo) der Stadt Leipzig von 2015 ab (Beschluss der Ratsversammlung Nr. VI-DS-1475-NF-002 vom 28.10.2015):

„Bei klaren Anzeichen eines angespannten Wohnungsmarktes bzw. Anzeichen von sozial unverträglichen Verdrängungsprozessen ...“ werden weitere Instrumente wie Soziale Erhaltungssatzung geprüft“ (WoPoKo 2015, S.23).

Das Integrierte Stadtentwicklungskonzept Leipzig 2030 (INSEK) (VI-DS-04159-NF-01, Beschluss vom 31.05.2018) greift im Fachkonzept Wohnen diesen Auftrag des Wohnungspolitischen Konzeptes auf.

Wie in der Vorlage „Fortschreibung der Instrumente und Maßnahmen des Wohnungspolitischen Konzepts“ (Beschlussvorlage Nr. VI-DS-05276) belegt, verzeichnet Leipzig einen angespannten Wohnungsmarkt. Mit dem 2016 entwickelten Leipziger Wohnungsmarkindex ist eine Einschätzung der Wohnungsmarktlage im Hinblick auf die Angespanntheit des Marktes möglich<sup>1</sup>. Es ist davon auszugehen, dass in angespannten Wohnungsmärkten eine ausreichende Versorgung der Bevölkerung mit Mietwohnungen zu angemessenen Bedingungen besonders gefährdet ist und die Gefahr der Verdrängung von einkommensschwächeren Haushalten zunimmt.

### **2. Kurzbeschreibung des Instruments der Sozialen Erhaltungssatzung**

Das rechtliche Instrument ist im §172 Absatz 1 Satz 1 Nr. 2 BauGB verankert. Um die Zusammensetzung der Wohnbevölkerung zu erhalten, bedürfen im Geltungsbereich einer Sozialen Erhaltungssatzung bestimmte Maßnahmen (Rückbau, Änderung oder Nutzungsänderung baulicher Anlagen) entlang von Kriterien der Genehmigung. Zusätzlich können Einschränkungen für die Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen in Verbindung mit einer Umwandlungsverordnung festgelegt werden. Als städtebauliches Instrument kann die Soziale Erhaltungssatzung nur zur Vermeidung von negativen städtebaulichen Folgewirkungen eingesetzt werden. Entscheidend sind die durch eine Änderung der Zusammensetzung der Wohnbevölkerung ausgelösten nachteiligen Folgen der jeweiligen städtebaulichen Situation. Entscheidend sind die Auswirkungen auf den Bestand, die Größe und die Ausstattung des vorhandenen Wohnraumes. Soziale Erhaltungssatzungen sollen negative städtebauliche Folgewirkungen von Aufwertungs- und Verdrängungsprozessen vermindern.

„Das Ziel einer sozialen Erhaltungssatzung ist in erster Linie der Erhalt der Zusammensetzung (Durchmischung) der Wohnbevölkerung, wobei jedwede Zusammensetzung schutzwürdig ist und nicht nur die eines bestimmten „Milieus“.“<sup>2</sup>

---

<sup>1</sup> Diese wird über die Verschneidung der beiden Faktoren marktaktiver Leerstand und dem Miet- und Einkommensindex, der das Verhältnis aus der durchschnittlichen Höhe und des Resteinkommens von Haushalten beschreibt – ermittelt. Mit einem marktaktiven Leerstand von ca. 2 % und einem Miet- und Einkommensindex von 5,3, der zeigt, dass die Mieten stärker stiegen als das Resteinkommen der Haushalte, ist der Leipziger Wohnungsmarkt in die Phase der Marktanspannung getreten.

<sup>2</sup> Dr. Jörg Beckmann, Rechtsanwalt und Fachanwalt für Verwaltungsrecht, Expertenhearing Münster, 17.11.2016

Eine Soziale Erhaltungssatzung ist ein städtebauliches Instrument und entspricht keinem individuellen Mieterschutz. Die Satzung wirkt indirekt generell mieterschützend, weil sie die Möglichkeiten des Immobilieneigentümers zur baulichen Veränderung (Aufwertung) seines Wohngebäudes beschränkt. Sie wirkt dämpfend auf die Aufwertung der Bestandsbebauung durch folgende Stellschrauben im Genehmigungsverfahren:

- die Begrenzung der Ausstattungsstandards der Wohnungen,
- die Untersagung von Grundrissveränderung,
- die Versagung von Nutzungsänderungen und
- das Verbot der Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen (i.V.m. einer Umwandlungsverordnung – erfordert Erlass vom Freistaat Sachsen) und
- optional die Ausübung des Vorkaufsrechts.

### **3. Vorgehensweise**

Um zu einer fundierten Einschätzung zu gelangen, ob das Instrument der sozialen Erhaltungssatzung für die Leipziger Situation geeignet und relevant ist, wurden in einem zeitlich parallelen Prozess folgende Analysen durchgeführt:

1. eine Befragung anderer Städte mit Sozialen Erhaltungssatzungen (Städterecherche) im Vollzug bzw. in der Vorbereitung sowie
2. eine gesamtstädtische statistische Bewertung (Grobscreening), um einzuschätzen, ob die Anwendungsvoraussetzungen für den möglichen Erlass einer oder mehrerer Erhaltungssatzungen in Leipzig gemäß §172 Abs. 1 S. 1 Nr. 2 BauGB in Teilräumen vorliegen.

### **4. Zuständigkeit und beteiligte Ämter**

Die Federführung für die Erarbeitung des Entscheidungspapiers liegt beim Amt für Stadterneuerung und Wohnungsbauförderung. Im Erarbeitungsprozess waren folgende Ämter beteiligt: Sozialamt, Stadtplanungsamt, Amt für Bauordnung und Denkmalpflege, Amt für Geoinformation und Bodenordnung und Amt für Statistik und Wahlen.

### **5. Zusammenfassung der Erkenntnisse / Schlussfolgerung für Leipzig**

Die Ergebnisse der Städtebefragung lassen sich wie folgt zusammenfassen:

1. Eine soziale Erhaltungssatzung kann Verdrängungsprozesse dämpfen.
2. Eine soziale Erhaltungssatzung kann übermäßige Aufwertungsprozesse dämpfen.
3. Ein hohes Wirkungsvermögen der Sozialen Erhaltungssatzung erfordert einen Mix an wohnungspolitischen Instrumenten im Einsatz.

Die Stadt Leipzig erfüllt die Voraussetzungen für die weitere Vorbereitung von sozialen Erhaltungssatzungen insofern, als auf gesamtstädtischer Ebene die Eckwerte eines angespannten Wohnungsmarktes erreicht sind und durch das gesamtstädtische Grobscreening folgende Stadträume identifiziert wurden, die ein erhöhtes Aufwertungs- und Verdrängungspotenzial verzeichnen (vgl. Anlage):

- I. Teile von Zentrum-West und Zentrum-Nordwest (gemäß Anlage)
-

- II. Teile von Neustadt-Neuschönefeld, Volkmarsdorf, Anger-Crottendorf, Sellerhausen-Stünz, Reudnitz-Thonberg und Stötteritz (gemäß Anlage)
- III. Teile von Plagwitz, Kleinzschocher, Lindenau, Altlindenau, Neulindenau, Leutzsch und Schleußig (gemäß Anlage)
- IV. Teile von Gohlis-Süd und Eutritzsch (gemäß Anlage).

Zielstellung für Leipzig ist, die Durchmischung der Stadtteile zu erhalten und zu befördern sowie die Verdrängungsprozesse in bestimmten Bereichen der Stadt abzumildern.

## **6. Fazit**

Nach Abwägung des Instruments der Sozialen Erhaltungssatzung in Verbindung mit einem ämterübergreifenden Abstimmungsprozess kommt die Stadtverwaltung Leipzig zur Schlussfolgerung, dass die weitere Vorbereitung und Umsetzung des Instruments der Sozialen Erhaltungssatzung auch in Leipzig erforderlich ist.

Es wird demzufolge empfohlen, dass der Stadtrat die generelle Anwendung des Instruments der Sozialen Erhaltungssatzung beschließt und die Stadtverwaltung mit dem Detailscreening für die o.g. Stadträume und mit der weiteren Vorbereitung von Satzungsaufstellungen für konkrete Gebiete beauftragt.

Im Falle einer Entscheidung gegen die weitere Vorbereitung und Anwendung des Instruments der Sozialen Erhaltungssatzung würde die Steuerungsmöglichkeit auf dem Wohnungsmarkt nicht voll ausgeschöpft werden.

### **Anlagen:**

Entscheidungspapier „Soziale Erhaltungssatzungen in Leipzig – Voruntersuchung zur Umsetzung und zur Identifikation von relevanten Stadtgebieten“