



Neufassung Beschlussvorlage-Nr. VII-DS-09202-NF-01

Status: öffentlich

Eingereicht von:
Dezernat Stadtentwicklung und Bau

Stammbaum:
VII-DS-09202 Dezernat Stadtentwicklung
und Bau
VII-DS-09202-NF-01 Dezernat
Stadtentwicklung und Bau

Betreff:
Wohnungspolitisches Konzept - Fortschreibung 2023

Beratung im Gremium (Änderungen vorbehalten)	Voraussichtlicher Sitzungstermin	Zuständigkeit
FA Soziales, Gesundheit und Vielfalt	27.05.2024	2. Lesung
zeitweilig beratender Ausschuss Wohnen	28.05.2024	2. Lesung
Verwaltungsausschuss	05.06.2024	Vorberatung
FA Stadtentwicklung und Bau	11.06.2024	2. Lesung
zeitweilig beratender Ausschuss Wohnen	11.06.2024	Vorberatung
Ratsversammlung	19.06.2024	Beschlussfassung

**Auswirkungen auf Strategie, Haushalt
und Stadtraum**

Ziele „Leipzig-Strategie 2035“	
Klimawirkung	ja
Auswirkung auf bezahlbares Wohnen	ja
Finanzielle Auswirkungen	nein
Auswirkung auf den Stellenplan	nein
Räumlicher Bezug	gesamtes Stadtgebiet

Beschlussvorschlag

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

(Fortschreibung der Instrumente und Maßnahmen des Wohnungspolitischen Konzepts) werden aufgehoben.

Räumlicher Bezug

gesamtstädtisch

Zusammenfassung

Anlass der Vorlage:

Rechtliche Vorschriften Stadtratsbeschluss Verwaltungshandeln

Sonstiges:

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

Beschreibung des Abwägungsprozesses:

entfällt

I. Eilbedürftigkeitsbegründung

entfällt

II. Begründung Nichtöffentlichkeit

entfällt

III. Strategische Ziele

Das „Wohnungspolitische Konzept – Fortschreibung 2023“ setzt das INSEK-Ziel „Leipzig schafft soziale Stabilität“ mit den Handlungsschwerpunkten „Bezahlbares Wohnen“ und „Chancengerechtigkeit in der inklusiven Stadt“ um. Die Schaffung und der Erhalt von bezahlbarem Wohnraum ist zentrales wohnungspolitisches Ziel und wird mit entsprechenden Instrumenten und Maßnahmen unteretzt. Vor dem Hintergrund der Verengung des Wohnungsmarktes benötigen zunehmend mehr Bürger/-innen Unterstützung bei der Wohnraumversorgung. Mit kommunalen Maßnahmen sollen im Sinne der Chancengerechtigkeit in der inklusiven Stadt Haushalte unterstützt werden, die sich nicht (mehr) selbständig mit Wohnraum versorgen können.

Darüber hinaus verfolgt das Wohnungspolitische Konzept das INSEK-Ziel „Leipzig besteht im Wettbewerb“ mit dem Handlungsschwerpunkt „Vorsorgendes Flächen- und Liegenschaftsmanagement“. Mit den im Wohnungspolitischen Konzept benannten Zielen und Maßnahmen wird darauf hingewirkt, durch strategische Flächenvorsorge und eine aktive Liegenschaftspolitik zukünftige Entwicklungsoptionen für den Wohnungsbau zu sichern. Die Vorlage unterstützt die Umsetzung des Projektes „Bezahlbares Wohnen – Schaffen und Erhalten“ des Arbeitsprogramms des Oberbürgermeisters.

IV. Sachverhalt

1. Anlass

Seit 1994 erfolgt die wohnungspolitische Steuerung der Stadt Leipzig über wohnungspolitische Konzepte. Seit dem wird das Wohnungspolitische Konzept regelmäßig im Kontext der jeweiligen Phase der Stadtentwicklung und bestehenden Herausforderungen am Wohnungsmarkt fortgeschrieben oder neu gefasst (1999, 2002, 2009, 2015). Mit dem Beschluss VII-A-01914 „Wohnungspolitisches Konzept jetzt fortschreiben!“ vom 24.02.2021 wurde die Fortschreibung des Wohnungspolitischen Konzeptes aus dem Jahr 2015 sowie die Berücksichtigung verschiedener Ziele und Instrumente beschlossen.

2. Beschreibung der Maßnahme

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

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

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

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

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

ÜBERGEORDNETE LEITLINIE

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

LEITLINIEN

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

ZIELE

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

Abb. 1: Leitlinien und Ziele des Wohnungspolitischen Konzepts

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

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



Abb. 2: Handlungsfelder und Instrumente des kommunalen Handlungsprogramms

Eine besondere Rolle kommt dem Handlungsfeld „Kommunale Wohnungsbestände“ zu. Angesichts rund 4.200 unversorgter Haushalte muss die Kommune ihren Wohnungsbestand nutzen, um einen wesentlichen Beitrag zur Wohnraumversorgung dieser Haushalte zu leisten. Gerade vor dem Hintergrund, dass rund die Hälfte dieser Haushalte in Gemeinschaftsunterkünften lebt und daher für neu ankommende geflüchtete Menschen die Unterkunftskapazitäten ausgebaut werden, muss die kommunale Initiative zum einen auf die Versorgung der unversorgten Haushalte in eigenem Wohnraum abstellen (**Ziel bis 2029: jährliche Bereitstellung von 450 Wohnungen an das Sozialamt zur Vermietung; danach Evaluierung und erneute Beurteilung**) und zum anderen auf eine Ausweitung des kommunalen Wohnungsbestands hinwirken (**Ziel bis 2030: Planungsbeschlüsse für die Erweiterung des Gesamtwohnungsbestandes auf 40.000 Wohnungen; Ziel bis 2035: Umsetzung der Planungen und Erweiterung des Gesamtwohnungsbestandes auf 40.000 Wohnungen**). Dies ist in der parallel stattfindenden Fortschreibung der Eigentümerziele für die Leipziger Wohnungs- und Baugesellschaft mbH (vgl. VII-DS-07818 – im Verfahren) zu beachten.

Neben konkreten Instrumenten und Maßnahmen der Kommune sowie jener von Land und Bund enthält das Wohnungspolitische Konzept eine Umsetzungsstrategie. Darin werden grundlegende Prinzipien und Prozesse der Umsetzung innerhalb der Verwaltung dargelegt. Dazu gehört die enge Zusammenarbeit zwischen den Ämtern der Stadt Leipzig (z. B. in der AG Wohnen), aber auch mit übergeordneten Verwaltungsinstanzen in Bund und Land, mit Vertreter/-innen der Wohnungswirtschaft sowie der Zivilgesellschaft und anderen relevanten Stakeholdern. Durch die Stärkung der ämterübergreifenden Abstimmung sollen Planungs- und Genehmigungsverfahren für größere Wohnbauvorhaben optimiert werden. Dafür wird eine Wohnungsbaukonferenz und eine Wohnungsbaukoordination in der Stadtverwaltung eingerichtet.

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

3. Realisierungs- / Zeithorizont

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

4. Finanzielle Auswirkungen

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

5. Auswirkungen auf den Stellenplan

keine

6. Bürgerbeteiligung

bereits erfolgt

geplant

nicht nötig

7. Besonderheiten

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

8. Folgen bei Nichtbeschluss

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

Anlage/n

- 1 Anlage 1 Wohnungspolitisches Konzept - Fortschreibung 2023 - Stand 2024-05-24 (öffentlich)
- 2 Anlage 2 Umsetzungsbericht 2015-2023 - Stand 2023-12-06 (öffentlich)