



## Beschlussvorlage-Nr. VII-DS-10118

Status: öffentlich

Eingereicht von:  
**Dezernat Stadtentwicklung und Bau**

Stammbaum:  
VII-DS-10118 Dezernat Stadtentwicklung  
und Bau

Betreff:  
**Änderung der Fachförderrichtlinie Angleichung Bewilligungsmiete /  
Anfangsmiete**

<b>Beratung im Gremium (Änderungen vorbehalten)</b>	<b>Voraussichtlicher Sitzungstermin</b>	<b>Zuständigkeit</b>
DB OBM - Vorabstimmung		Vorberatung
Dienstberatung des Oberbürgermeisters		Bestätigung
FA Stadtentwicklung und Bau	03.09.2024	1. Lesung
zeitweilig beratender Ausschuss Wohnen	03.09.2024	1. Lesung
FA Soziales, Gesundheit und Vielfalt	09.09.2024	1. Lesung
FA Finanzen	09.09.2024	1. Lesung
FA Stadtentwicklung und Bau	17.09.2024	2. Lesung
zeitweilig beratender Ausschuss Wohnen	17.09.2024	2. Lesung
FA Soziales, Gesundheit und Vielfalt	23.09.2024	2. Lesung
FA Finanzen	14.10.2024	2. Lesung
Ratsversammlung	23.10.2024	Beschlussfassung
<b>Auswirkungen auf Strategie, Haushalt und Stadtraum</b>		
Ziele „Leipzig-Strategie 2035“		
Klimawirkung	nein	
Auswirkung auf bezahlbares Wohnen	ja	
Finanzielle Auswirkungen	ja	
Auswirkung auf den Stellenplan	nein	
Räumlicher Bezug	gesamtes Stadtgebiet	

## Beschlussvorschlag

1. Die Fachförderrichtlinie Angleichung Bewilligungsmiete / Anfangsmiete (Anlage 1) wird in der Neufassung beschlossen.

2. Die Neufassung der Fachförderrichtlinie Angleichung Bewilligungsmiete / Anfangsmiete tritt mit Beschlussfassung der Ratsversammlung in Kraft und setzt damit die Fachförderrichtlinie Angleichung Bewilligungsmiete / Anfangsmiete vom 09.07.2020, VII-DS-01079 außer Kraft

## Zusammenfassung

Anlass der Vorlage:

- Rechtliche Vorschriften       Stadtratsbeschluss       Verwaltungshandeln
- Sonstiges:

Durch steigende Angebotsmieten ist ohne den Einsatz zusätzlicher kommunaler Mittel die Schaffung bezahlbaren Wohnraums im Neubau für Wohnberechtigungsscheininhaber

bedarfsgerecht nicht mehr möglich. Mit der Aufstockung der Landesfördermittel soll eine Absenkung der anfänglichen Miete/ Bewilligungsmiete für neugeschaffenen mietpreis- und belegungsgebundenen Wohnraum auf eine bedarfsgerechte Anfangsmiete erreicht werden. Dies ist erforderlich, um zu sichern, dass sich Wohnberechtigungsscheininhaber, die an der unteren Einkommensgrenze liegen, die Wohnungen auch weiterhin leisten können.

## Beschreibung des Abwägungsprozesses

entfällt

### I. Eilbedürftigkeitsbegründung

entfällt

### II. Begründung Nichtöffentlichkeit

entfällt

### III. Strategische Ziele

Mit dem Einsatz städtischer Mittel für die Fachförderrichtlinie wird zur Verwirklichung des INSEK-Ziel zur Schaffung der sozialen Stabilität innerhalb der Stadtgesellschaft beigetragen, indem preisgünstiger Wohnraum erhalten wird. Damit erfolgt auch die weitere Umsetzung des Wohnungspolitischen Konzepts (VI-DS-1475-NF-002 vom 28.10.2015) sowie der Fortschreibung 2023 (VII-DS-09202, im Verfahren). Die kommunale Wohnungsbauförderung, gemäß Handlungsfeld „Bezahlbares Wohnen – schaffen und erhalten“ des Arbeitsprogramms 2023 des Oberbürgermeisters wird durch einen weiteren Förderbaustein ergänzt



### IV. Sachverhalt

#### 1. Anlass

Anlass der Änderung der kommunalen Fachförderrichtlinie ist die Änderung der FRL gMW. Die ursprüngliche Fassung der kommunalen FFRL stellt zwar auf eine flexible Angebotsmiete ab, hat aber eine Anfangsmiete von 6,50 €/m<sup>2</sup> festgelegt. Nunmehr wird die Angebotsmiete, die Grundlage der Ermittlung der Zuschussberechnung ist, mit einer vom SMR festgelegten prognostizierten jährlichen Mietkostensteigerung bis zum Jahr der Bezugsmiete erhöht. Aufgrund der ohnehin steigenden Angebotsmieten ist eine Erreichung einer Anfangsmiete von 6,50€/m<sup>2</sup> Wohnfläche nicht mehr realisierbar. Die neue Fassung der kommunalen FFRL formuliert deshalb auch die Höhe der Anfangsmiete offener, um auf zukünftige Änderungen flexibler zu reagieren.

#### 2. Beschreibung der Maßnahme

Die Förderrichtlinie des Sächsischen Staatsministeriums für Regionalentwicklung zur Förderung der Schaffung von mietpreis- und belegungsgebundenem Mietwohnraum (FRL gMW) vom 20.12.2023 ermöglicht gemäß Nr. VI. 6.a Satz 2 die Vereinbarung einer vertraglich niedrigeren anfänglichen Miete.

Die Fachförderrichtlinie „Angleichung Bewilligungsmiete/Anfangsmiete“ soll deshalb auf die FRL gMW des Landes aufsetzen und durch kommunale Mittel die Miete reduzieren.

Die Höhe der Förderung ist abhängig von der Entwicklung der für Leipzig festgelegten Angebots- und Bewilligungsmieten für mietpreis- und belegungsgebundenen Wohnraum im 1. Förderweg und der Höhe der Landesförderung pro Quadratmeter Wohnfläche.

**Beispielrechnung** für die Ermittlung des kommunalen Zuschusses für den Bewilligungszeitraum 2024:

Orientierungswert Angebotsmiete 2024	13,00 €/m <sup>2</sup> Wfl.
Prognose bis zum Jahr der Bezugsmietfertigkeit in 2028:	0,80 €/m <sup>2</sup> Wfl.
	13,80 €/m <sup>2</sup> Wfl.
Förderung (Zuschuss) nach FRL gMW	- 6,21 €/m <sup>2</sup> Wfl.
Miete nach FRL gMW	7,59 €/m <sup>2</sup> Wfl.
Kommunale Haushaltsmittel (Zuschuss)	-0,69 €/m <sup>2</sup> Wfl.
Anfangsmiete	6,90 €/m <sup>2</sup> Wfl.

Der Zuschuss von 6,21 €/m<sup>2</sup> Wfl., der aus der FRL gMW resultiert, wird durch kommunale Mittel - in diesem Fall in Höhe von 0,69 €/m<sup>2</sup> Wfl. - für die Dauer der Mietpreis- und Belegungsbindung von mindestens 15 Jahren und maximal 20 Jahren entsprechend erhöht

### 3. Zeitplan

Die Realisierung der Neubauvorhaben erfolgt ab 2024. Die Mittel werden dabei nach Baufortschritt ausgezahlt.

### 4. Finanzen und Personal (Details)

Im Haushalt wirksam		von	bis	Höhe in EUR	wo veranschlagt
Ergebnishaushalt	Erträge				
	Aufwendungen				
Finanzhaushalt	Einzahlungen				
	Auszahlungen	jährlich		1.500.000 €	7.000.1586.740.001
Entstehen Folgekosten oder Einsparungen?			<input checked="" type="checkbox"/> ja	<input type="checkbox"/> nein	wenn ja, nachfolgend angegeben
Folgekosten Einsparungen wirksam		von	bis	Höhe in EUR/Jahr	wo veranschlagt
Zu Lasten anderer OE	Ergeb. HH Erträge				
	Ergeb. HH Aufwand				
Nach Durchführung der Maßnahme zu erwarten	Ergeb. HH Erträge				
	Ergeb. HH Aufwand (ohne Abschreibungen)				
	Ergeb. HH Aufwand aus jährl. Abschreibungen				
<b>Auswirkungen auf den Stellenplan</b> (wenn ja, nachfolgend angegeben)					
Geplante Stellenerweiterung:			Vorgesehener Stellenabbau:		

Die Bedarfe liegen jährlich bei ca. 1,1 – 3 Mio. EUR. Aufgrund der Haushaltssituation können aber nur 1,5 Mio. EUR bereitgestellt werden. Das hat zur Folge, dass weniger Haushalte an der unteren Einkommensgrenze mit bedarfsgerechtem Wohnraum ausgestattet werden können.

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

## 5. Klimawirkung (Details)

Eine Klimawirkung ist nicht zu erwarten.

## 6. Auswirkung auf bezahlbares Wohnen (Details)

Die vorgeschlagene Maßnahme

---

schafft,  erhält oder  mindert mietpreis- u. belegungsgebundenen Wohnraum

---

verringert,  stabilisiert oder  erhöht Miet- und/oder Wohnnebenkosten

## 7. Bürgerbeteiligung

bereits erfolgt  geplant  nicht nötig

## 8. Besonderheiten

### 9. Folgen bei Nichtbeschluss

Bei Nichtbeschluss der Vorlage wäre die Anfangsmiete weiterhin mit 6,50 €/m<sup>2</sup> festgelegt, was entgegen der Entwicklung der für Leipzig festgelegten Angebotsmieten stehen würde. Außerdem hätten Investierende weiterhin Anspruch auf eine 6,50 €/m<sup>2</sup> Miete statt z.B. 6,90 €/m<sup>2</sup>, was damit weniger Wohnraum in diesem Segment schaffen würde.

Anlage/n

- 1 FFRL\_Angleichung\_Bewilligungsmiete\_2024\_ (öffentlich)
- 2 FFRL\_Angleichung\_Bewilligungsmiete\_2024\_änderungen\_markiert (öffentlich)
- 3 64-032-Antrag (öffentlich)
- 4 64-033-Auszahlungsantrag (öffentlich)
- 5 64-034-Verwendungsnachweis (öffentlich)