

1. WOHNEN

1.1. ALLGEMEINE ANGABEN

Angesichts des erfolgreichen Stadtumbaus und der positiven Wohnungsmarktentwicklung der letzten Jahre, die zu einem deutlichen Rückgang des Wohnungsleerstandes, wieder verstärkter Sanierungstätigkeit sowie deutlichen Einwohnergewinnen der innerstädtischen Altbauquartiere geführt haben, wurde die bisherige Strategie der Wohnungsbestandsentwicklung auf Grundlage des Stadtentwicklungsplans Wohnungsbau und Stadterneuerung (STEP W+S) weiterentwickelt. Hierbei wurden die Ziele präzisiert, inhaltliche und räumliche Schwerpunkte ausgewiesen sowie Steuerungsmöglichkeiten und Umsetzungsinstrumente herausgearbeitet. Besonders berücksichtigt wurden dabei die zu erwartenden Nachfrageveränderungen bei der Wohnraumversorgung, der Einfluss des Wohnungsleerstandes sowie die noch unsanierte stadtbildprägende und denkmalgeschützte Bausubstanz.

Ziel des Fachkonzeptes (und des in Arbeit befindlichen Wohnraumversorgungskonzeptes) ist es daher, eine nachfragegerechte Entwicklung des Wohnungsbestandes und der Wohnquartiere zu befördern und Handlungsschwerpunkte zur Weiterentwicklung des Wohnungsbestandes aufzuzeigen. Ein besonderes Augenmerk gilt dabei den einkommensschwachen, betagten und behinderten Bürgerinnen und Bürger sowie Personen mit besonderem Bedarf.

Wie die Erfahrung der letzten Jahre zeigt, können viele Wohnquartiere nicht allein durch städtebauliche und wohnungswirtschaftliche Instrumente stabilisiert werden. Ziele des Fachkonzeptes Wohnen - wie die Stabilisierung von Wohnquartieren bzw. der Erhöhung der Lebensqualität in bestimmten Wohnquartieren - sind sowohl in der Stadterneuerung als auch im Stadtumbau nur gemeinsam mit den anderen Fachkonzepten im Sinne von integrierten Handlungsansätzen erreichbar.

Angesichts der hohen Zahl denkmalgeschützter Wohngebäude in Leipzig, von denen vor allem im stadtbildprägenden Gründerzeitgürtel noch mehr als 2.000 unsaniert sind, ist die Berücksichtigung denkmalpflegerischer Belange für die Strategien der Wohnquartiersentwicklung von besonderer Bedeutung. Deshalb wurde in Abstimmung mit dem Fachkonzept Wohnen ein Fachkonzept Denkmalpflege erarbeitet, welches räumliche Schwerpunktbereiche sowie prioritäre Handlungsbedarfe aufzeigt. Diese wurden im Fachkonzept Wohnen in die Planungen einbezogen.

verwendete Grundlagen	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Stadtentwicklungsplan Wohnen und Stadterneuerung (STEP W+S) mit den Teilplänen Stadterneuerung, Großsiedlungen und Wohnungsbau (2000 beschlossen, 2002, 2003 und 2006 fortgeschrieben) ▪ Wohnungspolitisches Konzept (2002 beschlossen) ▪ Monitoringberichte
Arbeitsstruktur	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Stadtplanungsamt, Amt für Stadterneuerung und Wohnungsbauförderung, Amt für Bauordnung und Denkmalpflege, Sozialamt (Bewertung Bestandsquartiere durch Planergemeinschaft Leipzig) ▪ Begleitender Arbeitskreis Wohnungswirtschaft mit: LWB, Genossenschaften, Mieterverein Leipzig e.V., Haus & Grund Leipzig e.V., Verband Wohneigentum Sachsen e. V. ▪ ExWoSt-Projekt "Kommunale Konzepte: Wohnen" (Wohnungsmarktgutachten und Wohnraumversorgungskonzept durch das Büro Analyse & Konzepte)

1.2. BESTANDSANALYSE UND PROGNOSE

1.2.1. Entwicklungen seit 1990

Die wesentlichen Entwicklungstendenzen auf dem Wohnungsmarkt in den 1990er Jahren lassen sich schlaglichtartig wie folgt zusammenfassen:

- Der Einwohnerrückgang der 90er Jahren verursacht deutlichen Rückgang der Wohnungsnachfrage.
- Der Bau von Geschosswohnungssiedlungen, später von Einfamilienhausgebieten im Stadtumland führt zu erheblicher Angebotsausweitung.
- In der Folge wuchs der Wohnungsleerstand bis 2000 auf 69.000 WE (davon ca. 70% in Gründerzeitgebäuden).
- 1998 waren 2/3 des Altbaubestand saniert (1998), jedoch wird ein Rückgang der Sanierungstätigkeit und eine sich verstärkende Konzentration auf gute Lagen deutlich.
- Im Zuge der kommunalen Gemeindegebietsreform steht ein über den mittelfristigen Bedarf weit hinausgehendes Wohnbauflächenpotenzial am Stadtrand mit meist geringen Standortqualitäten in Konkurrenz zu innerstädtischem Wohnungsangebot.

Vor dem Hintergrund dieser Entwicklungen erfolgte im Jahr 2000 eine Neuorientierung der Leipziger Stadtentwicklungs- und Stadterneuerungsstrategien mit dem Stadtratsbeschluss zum Stadtentwicklungsplan Wohnungsbau und Stadterneuerung (STEP W+S). Vorrangige Ziele des STEP W+S waren die Konsolidierung des Leipziger Wohnungsmarktes sowie die Verbesserung der Wettbewerbsfähigkeit der innerstädtischen und infrastrukturell gut erschlossenen Stadtteile. Auf Grundlage des STEP W+S wurden die öffentlichen Ressourcen und städtebaulichen Fördermittel räumlich konzentriert und im Sinne einer integrierten Stadtteilentwicklung vernetzt. So wurden drei räumliche Schwerpunkte für den Stadtbau und die Stadtteilentwicklung in Leipzig herausgearbeitet: der gründerzeitlich geprägte Leipziger Osten (Neustadt-Neuschönefeld, Volkmarsdorf, Anger-Crottendorf, Reudnitz), der ebenfalls gründerzeitlich geprägte Leipziger Westen (Plagwitz, Lindenau, Altlindenau, Kleinzschocher) sowie die Großsiedlung Leipzig-Grünau.

Mit der Strategie "neue Gründerzeit" welche mit Instrumenten der Erhaltungs- und Umbaustrategie die Wettbewerbsfähigkeit der Altbauquartiere steigern sollte, erfolgte - neben dem Abriss von nicht mehr benötigter Bausubstanz - dabei eine Konzentration auf drei wesentliche Handlungsfelder des Stadtbaus:

- integrierte Stadtteilentwicklung unter Einbindung von Quartiersmanagement, sozialer Infrastruktur und lokaler Beschäftigungsförderung,
- Eigentumbildung in denkmalgeschützten Altbauten und neuen Stadthäusern,
- Schaffung großräumiger Grünstrukturen und kleinteiliger Zwischennutzungen.

Nach Aufwertungsmaßnahmen innerhalb der Großsiedlungen den 90er Jahren rückte gegen Ende des Jahrzehnts das Thema Rückbau aufgrund des gestiegenen Wohnungsleerstandes in den Fokus: Punktuelle Maßnahmen in den meisten Großsiedlungen sowie schwerpunktmäßig in Grünau, da sich dort die Einwohnerzahl seit 1990 halbiert hatte.

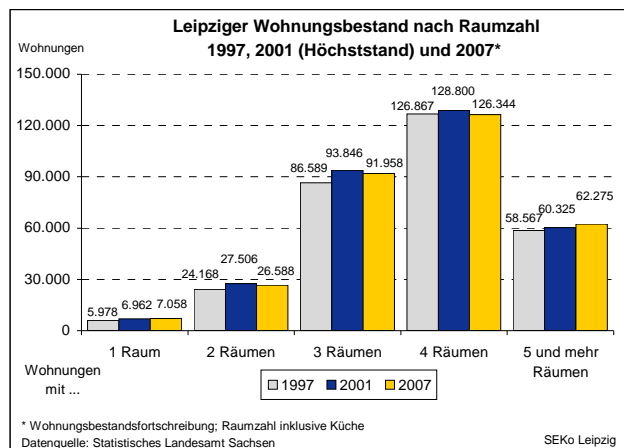
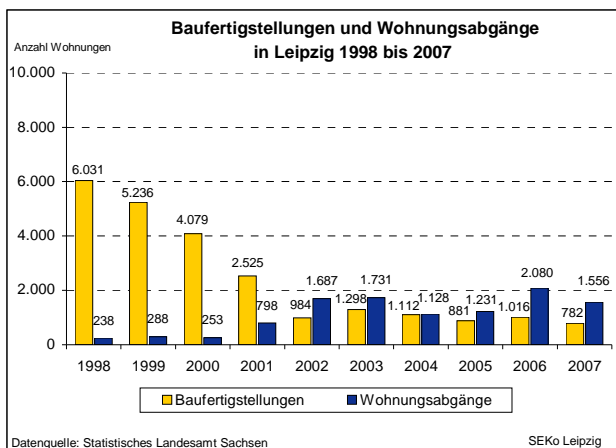
1.2.2. Status Quo

Allgemeine Entwicklungsbedingungen

- Zuwachs von 40.000 Einwohnerinnen und Einwohner in den Altbauquartieren und Rückgang der Abwanderung aus den Großsiedlungen spiegeln den generell positiven Trend der Einwohnerentwicklung seit 2001 wider.
- Die Lebensqualität in Leipzig wird nicht zuletzt durch ein breites und kostengünstiges Wohnungs-

angebot sowie lebendige Wohnquartiere geprägt. Besonderer Beliebtheit erfreuen sich die Gründerzeitviertel nahe des Erholungsraums Auwald (Nord-Süd Schiene).

- Der nach wie vor entspannte Wohnungsmarkt begünstigt jedoch die teilträumlich sehr unterschiedlichen Entwicklungstendenzen, insbesondere in ihrer sozialräumlich und demographischen Differenzierung. Hierbei lassen sich als zentrale Tendenzen für die Wohnortwahl eine steigende Bedeutung der Wohnlagequalität sowie unterschiedliche Ansprüche an Wohnungsqualität und -Ausstattung erkennen.
- Die Zahl der einkommensschwachen Haushalte ist in den letzten Jahren angestiegen. Neben den ca. 48.000 Bedarfsgemeinschaften, die Arbeitslosengeld II empfangen, existieren in Leipzig schätzungsweise weitere 31.000 einkommensschwache Haushalte, vor allem Rentnerinnen und Rentner sowie Geringverdiener. Ein-Personen-Haushalte sind davon besonders häufig betroffen. Insgesamt werden in Leipzig 28% oder 79.000 Haushalte als einkommensschwach eingeschätzt. Dadurch stieg auch die Nachfrage nach kleinen und mietpreisgünstigen Wohnungen wieder an.
- Der Wohnungsbestand ist seit seinem Höchststand 2001 auf ca. 314.200 im Jahre 2007 geringfügig zurück gegangen. Der Rückgang verteilte sich dabei insgesamt recht unterschiedlich: Seit 2001 verringert sich der Bestand an Zwei-, Drei- und Vierraumwohnungen, während die Zahl der Einraumwohnungen¹ und der Wohnungen mit fünf und mehr Räumen steigt.

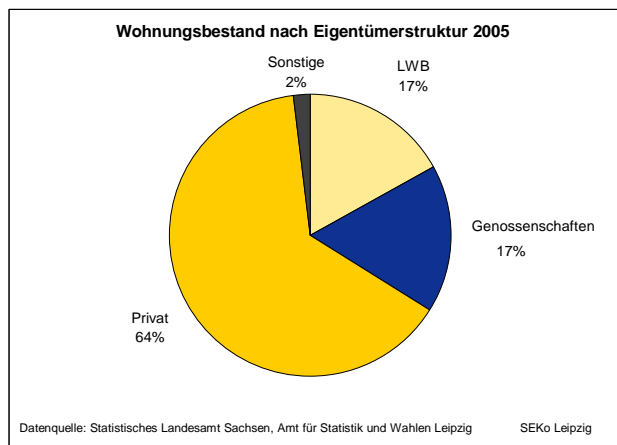
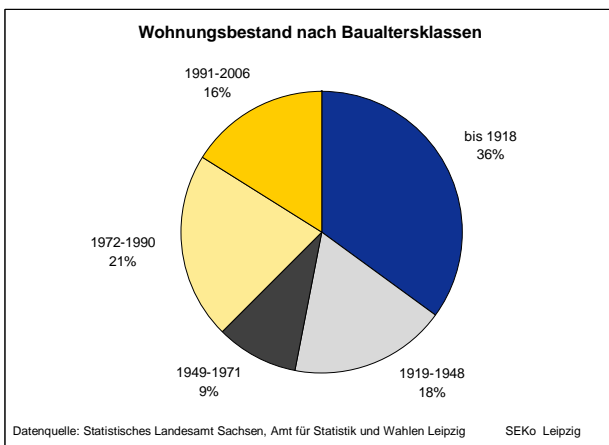
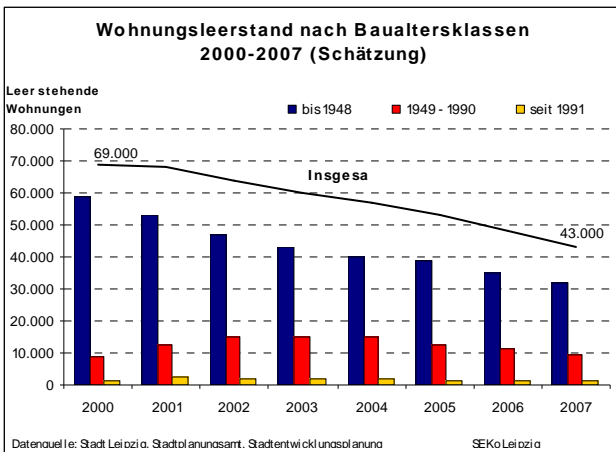


- Die Baufertigstellungen lagen in den letzten Jahren bei ca. 1.000 WE im Jahr, davon 45% im Geschosswohnungsbau. Letztere entstanden vor allem im Zuge von Wohnungsteilungen und Dachgeschossausbau bei der Sanierung von Altbauten, aber auch der Umnutzung ehemaliger Gewerbegebäude in (Loft-)Wohnungen. Geschosswohnungsneubau findet dagegen kaum statt, jedoch gibt es inzwischen wieder vermehrt Planungen für Neubauwohnanlagen in innerstädtischen Quartieren.
- Die Fertigstellungen von Ein- und Zweifamilienhäusern lagen in den letzten Jahren zwischen 500 und 600 WE (zwischen 2003-2006). Auf dem Grundstücksmarkt gab es dabei in den letzten Jahren einen deutlichen Präferenz hin zum Kauf von bauträgerfreien, unbebauten Grundstücken für freistehende Einfamilienhäuser. Die Preise für individuellem Wohnungsbau haben eine leicht steigende Tendenz.
- In den letzten zwei Jahren hat die Sanierungstätigkeit wieder deutlich zugenommen. Sie wird getragen von Projekten, die sich unter Nutzung von Sonderabschreibungen an Kapitalanleger wenden, und konzentriert sich auf die "Nord-Süd-Schiene" und ausgewählte Wohnanlagen der 1920er/30er Jahre. Vor diesem Hintergrund stieg die Zahl der registrierten Erstverkäufe sanierter Altbauwohnungen wieder deutlich an. Im Jahr 2006 waren es rd. 1.660 verkaufte Wohnungen, von denen der überwiegende Teil aus dem nicht marktaktiven Leerstand wieder auf den Markt kam.
- Der Sanierungsstand im Altbau liegt bei ca. 80%. Die unsanierte Altbausubstanz konzentriert sich

¹ Entgegen dem allg. Sprachgebrauch ist in der genannten Raumanzahl die Küche enthalten.

insbesondere auf die Hauptverkehrsstraßen, den Leipziger Osten und Westen, einzelne Wohnanlagen der 1920/30er Jahre sowie verschiedene Randlagen. Dort sind vor allem in schwierigen Lagen kaum Sanierungstätigkeiten zu verzeichnen und es kommt mit der Zeit zur Verschlechterung des Bauzustandes unsanierter Gebäude.

- Seit 2002 übersteigt die Zahl der Wohnungsabgänge die Zahl der fertiggestellten Wohnungen. Bis Ende 2007 wurden 11.575 WE mit Fördermitteln zurückgebaut. Davon lagen 8.271 (70%) in Großsiedlungen und 3.304 WE im Altbau vor 1960. Anteilig am Rückbauvolumen waren die LWB mit 75% und Genossenschaften zu 17% beteiligt.
- Durch Abrisse und vor allem im Zuge des Nachfragezuwachses hat der Wohnungsleerstand deutlich abgenommen: seit 2000 um mehr als 25.000 WE. Dabei war der stärkste Rückgang im gründerzeitlichen Altbau zu verzeichnen, aber auch im DDR-Wohnungsbau ging durch den Abriss seit 2002 der Leerstand deutlich zurück.
- Der marktaktive Leerstand wird von Analyse & Konzepte auf etwas mehr als 50% des Gesamtleerstandes geschätzt. Weitere 40% werden darüber hinaus zwar derzeit als nicht marktaktiv, jedoch als im Zuge von Modernisierungen marktfähig eingeschätzt.



- Die Mietpreise je m² haben sich in den letzten Jahren stabilisiert und steigen in bestimmten Lagen und Marktsegmenten selektiv wieder an. Die Wohnlage gewinnt dabei zunehmend an Bedeutung. Die höchsten Durchschnittsmieten ergeben sich bei den 1-Raum-Wohnungen. Die Mietpreise von Neubauten sind zwar höher als bei Alt- und sanierten Plattenbauten, jedoch sind die Differenzen bei vergleichbarer Wohnqualität relativ gering.

Um die Ausdifferenzierungen des Wohnungsmarktes und die damit verbundenen Handlungserfordernisse bzw. Handlungsmöglichkeiten darzustellen, wird im Folgenden die Wohnungsnachfrage und das Angebot aus unterschiedlichen Sichtweisen dargestellt. Zunächst wird durch eine Gegenüberstellung der vorhandenen Preissegmente und den unterschiedlichen Nachfragegruppen (bzw. ihrer spezifischen

Wohnraumnachfrage) ein Überblick über vorhandene und nachgefragte Wohnungsmarktsegmente gegeben (z.B. Nachfrage eines 1-Personen Haushaltes nach preisgünstigem Wohnraum).

Im Anschluss daran wird der vorhandene Wohnungsbestand nach den einzelnen Bestandssegmenten differenziert betrachtet um einen Eindruck der spezifischen Wohnangebote und ggf. Handlungserfordernisse zu vermitteln (bspw. Wohnungen im Altbau oder in Großsiedlungsbeständen).

Marktsegmente und Nachfragegruppen

Differenziert nach Mietpreisen lassen sich Leipzig drei durch eine Mietpreisrecherche empirisch ermittelte Marktsegmente unterscheiden:

- **Preiswertes Marktsegment (bis 4,20 €/m²):**Wohnungen in einfachen Wohnlagen, Wohnungen entlang der verkehrsbelasteten Magistralen in mittleren Wohnlagen; meist unsanierte oder nur teilsanierte Plattenbau- oder Altbaubestände mit Standardausstattung, teilw. auch sanierte, aber schwer vermarktbar an Standorten mit geringen Wohnumfeldqualitäten oder einem schlechten Image.
- **Mittleres Marktsegment (4,20 bis 5,50 €/m²):** sanierte oder teilsanierte Wohnungen in mittleren Wohnlagen, Wohnungen verschiedener Typen und Baujahre mit meist durchschnittlicher oder etwas besserer Ausstattung (z.B. Einbauküche, Parkett), auch Neubauwohnungen in einfachen und mittleren Lagen.
- **Höherpreisiges Marktsegment (über 5,50 €/m²):** bessere bzw. hochwertige Ausstattungen, Altbauten in guten Wohnlagen bzw. Wohnungen mit gehobener Ausstattung in Villenvierteln und Neubaugebieten; Plattenbauwohnungen bilden nur ein kleiner Teil des Segments (i.d.R. kleine bzw. hochwertig sanierte Wohnungen).

Die Entwicklung der Wohnungsnachfrage stellt sich differenzierter dar als der reine Zuwachs von Bevölkerungs- und Haushaltszahlen. Anhand der Faktoren Alter, Haushaltsgröße, Einkommen und Wohnungspräferenzen lassen sich Haushaltsstrukturen definieren und in Nachfragegruppen einteilen. Diese lassen sich in vier wesentliche etwa gleich große Gruppen einteilen:

- Jüngere 1- bis 2-Personen-Haushalte bis 35 Jahre
- 1- bis 2-Personen-Haushalte mittleren Alters
- Haushalte mit Kindern (Familien und 7% Alleinerziehende)
- Seniorinnen und Senioren über 65 Jahre

Diese Nachfraggruppen unterscheiden sich in Bezug auf das verfügbare Einkommen und somit auch hinsichtlich der Wohnwünsche und deren Realisierungsmöglichkeiten. Die Nachfragegruppen wurden in Verbindung zu den drei Marktsegmenten bzw. der Angebotsstruktur gesetzt, um die Aussagen zur Wohnungsmarktentwicklung zu qualifizieren.

Wohnungsmarktsegmente - Zuordnung der Nachfragegruppen zu den Preissegmenten				
Preissegment	preiswertes Wohnen	mittelpreisiges Wohnen	höherpreisiges Wohnen	Wohnen im Eigentum
Jüngere Haushalte Singles, Paare und WG's unter 35 Jahren (z. B. Studenten, Starterhaushalte)	●	◐	○	○
Einkommenschwächere Haushalte Singles und Paare, 35 bis 65 Jahre	●	◐	○	○
Alleinerziehende Ein Erwachsener mit 1 und mehr Kindern	●	◐	○	○
Familien/Mehrgenerationenwohnen Haushalte mit 3 und mehr Personen	●	◐	◐	●
Einkommensstärkere Haushalte Singles und Paare, 35 bis 65 Jahre	○	◐	●	●
Jüngere Senioren 65-80 Jahre	●	●	◐	◐
Hochaltrige über 80 Jahre mit erhöhtem Pflegebedarf (ambulant/stationär)	●	◐	◐	○
Behindertenwohnen Betreutes Wohnen/erhöhter Pflegebedarf	●	◐	◐	◐

Bedeutung der Preissegmente für die Zielgruppen :
 ○ gering (< 10%) ◐ mittel (10-30%) ● hoch (30-50%)

Datenquelle: Analyse & Konzepte

Differenzierung nach Bestandssegmenten

Altbau (bis 1948 errichtet)

Der bauliche Zustand und die Vermietungssituation sind in den Altbaubeständen räumlich sehr differenziert und heterogen. In kleinräumiger Ausdifferenzierung stehen fortwährende Sanierungstätigkeiten in Gebieten mit günstigen Lagefaktoren Altbauten gegenüber, die aufgrund ihrer ungünstigen Lage durch Sanierungsrückstände und/oder Leerstand geprägt sind (z.B. an Magistralen). Daher kann eine grobe Unterteilung nach den Segmenten "gute" und "einfache" Altbauten vorgenommen werden.

Gute Altbauten besitzen eine gute Vermarktungsperspektive und sind vor allem im mittleren und im höherpreisigen Segment zu verorten. Die Bestände weisen eine gute Vermietbarkeit und wenig bis keine Leerstände auf. Dabei handelt es sich vor allem um Altbaubestände in der "Nord-Süd Schiene" und kleine Wohnanlagen.

Einfache Altbauten befinden sich überwiegend in einfachen Wohnlagen, vor allem in den Ortsteilen mit mehr als 20% Leerstand sowie an Hauptverkehrsstraßen. Erzeugt durch hohe Leerstände auch im sanierten Bestand sowie einem hohen Anteil an niedrigen Mieten sind diese durch eine schwierige Ertragssituation gekennzeichnet.

Über die Hälfte der Altbaubestände liegen im preiswerten Segment und übernehmen damit eine erhebliche Versorgungsfunktion für Starter-Haushalte, einkommenschwache Haushalte jeden Alters und ALG II-Empfänger. Dies geschieht jedoch weniger als gewollte Zielgruppenorientierung sondern im Sinne einer Verluste minimierendem Vermietungsstrategie aufgrund von geringer Nachfrage.

Die Gründerzeitbestände des mittelpreisigen und preiswerten Segments sind durch einen hohen Anteil jüngerer Bewohner und Familien mit Kindern gekennzeichnet. In den Beständen der 1920/ 30er Jahre ist dagegen der Altersdurchschnitt der Bewohner deutlich höher.

Der Großteil des Gründerzeitbestandes ist im Besitz privater (Klein-)Eigentümer. Hierunter ist der Anteil ortsferner Kapitalanleger besonders hoch. Bei den Wohnanlagen der 1920/ 30er Jahre sind institutionelle Privateigentümer, zwei Wohnungsgenossenschaften und die LWB die wichtigsten Eigentümer.

Wohnungsbau der 50er/ 60er Jahre

Unter den Beständen der 50er/ 60er Jahre weisen die Block- und Zeilenbauten in industrieller Bauweise aufgrund des hohen Altersdurchschnitts einen besonderen Handlungsbedarf im Rahmen der Wohnraumversorgung auf. Die Bestände befinden sich überwiegend in Lagen am Übergang zum Stadtrand (z.B. Großzschocher, Gohlis-Nord), teilweise aber auch an Standorten des innerstädtischen Wiederaufbaus. Eigentümer sind überwiegend Wohnungsgenossenschaften und die LWB.

Die Blockbauten, mit geringer Vielfalt an Wohnungsgrundrissen und -größen sind in den neunziger Jahren in großem Umfang in recht standardisierter Form saniert worden und werden heute überwiegend im mittleren Preissegment angeboten. Die Bestände weisen derzeit kaum Vermietungsprobleme auf, es zeichnet sich jedoch eine Veränderung der Nachfragestrukturen ab.

Großsiedlungen

Die Bestände der Großsiedlungen in industrieller Plattenbauweise der 70er und 80er Jahre unterscheiden sich heute vor allem im Sanierungsgrad (teilsaniert oder vollsaniert). Ähnlich wie in der Grundausstattung wurden Modernisierungen eher standardisiert vorgenommen. Innerhalb der Großsiedlungen bilden sich räumliche Schwerpunkte im preiswerten (z. B. Mockau West) bzw. im mittleren (z. B. Mockau Ost) Marktsegment.

Nach wie vor gibt es in vielen dieser Gebieten kontinuierliche Einwohnerverluste, die inzwischen weniger auf eine starke Abwanderung als vielmehr auf geringe Zuwanderung und ein negatives Saldo der natürlichen Bevölkerungsentwicklung zurück zu führen sind. Der Leerstand ist durch die Rückbautätigkeiten der letzten Jahre zurück gegangen und führte mit Ausnahme von Mikrolagen und einiger Teilbereiche in Grünau zu einer Stabilisierung. Die Bevölkerungsstruktur ist heterogen: Es besteht einerseits eine Konzentration von einkommensschwachen Haushalten und andererseits teils räumlich konzentriert Bewohner mit hohem Durchschnittsalter durch einen hohen Anteil langjähriger Bestandsmieter.

Wohnungsbau der 90er Jahre

Die randstädtischen Baugebiete der 1990er Jahre, sowohl im Geschosswohnungsbau als auch im Eigenheimbau, weisen derzeit eine weitgehend stabile sozio-demographische Entwicklung auf. Aktuelle Befragungsergebnisse, Destabilisierungstendenzen einzelner Baugebiete im Umland von Leipzig, aber auch die Erfahrungen mit Suburbanisierungsgebieten der 1970er Jahre in den alten Bundesländern lassen einen langfristigen Handlungsbedarf aufgrund von Wegzugs- und Alterungsprozessen erwarten. Die Entwicklungen werden fortlaufend beobachtet, um frühzeitig im Sinne einer nachhaltigen Stadtentwicklung reagieren zu können.

Innerstädtischer und randstädtischer Eigenheimbau

Der Neubau von Einfamilienhäusern ist deutlich hinter den Annahmen des STEP W+S zurück geblieben. Dies lässt sich u.a. auf die konjunkturelle Entwicklung zurückzuführen, die vor allem bei den Schwellenhaushalten zu einem Verzicht des Eigentumserwerbs geführt haben. Zu beobachten ist eine Tendenz zur Nachverdichtung und Nachfrage an kleinen Standorten, während auf vielen großen, in den 90er Jahren erschlossenen Standorten nicht weiter gebaut wird.

Eine Lenkung von ca. 15% des Eigenheimbaus auf innerstädtische Standorte (4-5 km um die City) konnte erreicht werden. Dabei spielt das Segment der Stadthäuser, das durch die städtische Initiative Selbstnutzer.de initiiert und inzwischen durch eine zunehmende Zahl an Bauträgerprojekten aufgegriffen wurde, eine wichtige Rolle. Durch die Stadthäuser werden innerstädtische Brachflächen wieder genutzt und ein wichtiger Beitrag zur Stabilisierung umliegender Wohnquartiere geleistet.

Das im STEP W+S 1999/ 2000 erfasste Potenzial für Wohnungsneubau (27.100 WE) hat sich infolge von Verfahrens- und Realisierungsfortschritten, aber auch der Verringerung der Bebauungsdichte sowie der Rücknahme von Bauflächen deutlich reduziert. Derzeit bestehen randstädtische Wohnbauflächen

chen für Eigenheime auf Standorten mit mehr als 20 WE in einer Gesamtkapazität von ca. 14.100 WE². Entsprechend der Bewertung des STEP W+S und Zielformulierung verteilen diese sich wie folgt:

- 5.100 WE in Realisierung,
- 2.700 WE auf Wohnbauflächen mit Entwicklungspriorität,
- 2.600 WE auf weiteren Standorten mit Baurecht sowie
- 3.700 WE auf langfristigen Reserveflächen.

Zudem wird das Nachverdichtungspotenzial im Siedlungsbestand auf insgesamt 8.000 – 10.000 WE geschätzt, nicht zuletzt auf potentiellen Stadthausstandorten sowie auf "Recyclingstandorten" nach Rückbaumaßnahmen.

1.2.3. Prognose/ Entwicklungserwartungen und Handlungsbedarf

Annahmen zur Nachfrageentwicklung

Die positive Einwohnerentwicklung wird sich in den nächsten Jahren - wie in den soziodemographischen Rahmenbedingungen dargestellt – fortsetzen. Kernfrage für den Wohnungsmarkt ist, welche Haushaltsentwicklung daraus resultiert. Die Bevölkerungsvorausschätzung der Stadt Leipzig geht neben dem Einwohnerzuwachs von einer weiteren leichten Verringerung der Haushaltsgrößen von 1,67 auf 1,65 Personen je Haushalt aus, so dass bis 2012 insgesamt eine Steigerung der Haushaltszahlen um rund 13.000 prognostiziert wird. Auch danach ist von einem weiteren Haushaltszuwachs auszugehen, aber in geringerem Maße.

Genauso wichtig wie die Entwicklung der Nachfrage insgesamt sind die Veränderungen in den einzelnen Nachfragergruppen, um den Handlungsbedarf im Wohnungsbestand abzuleiten. Unter Berücksichtigung der Ergebnisse der Bevölkerungsvorausschätzung sowie allgemeiner Entwicklungen ist von den in nachfolgender Tabelle dargestellten Trends auszugehen.

Zukünftige Entwicklung der Nachfragegruppen			
	Anzahl Haushalte	Trend	
		2010	2015
Singles bis 35 Jahre	57.000		
Paare bis 35 Jahre	15.000		
Singles 35 bis 65 Jahre	51.000		
Paare 35 bis 65 Jahre	27.000		
Familien	44.000	/	/
Alleinerziehende	20.000	/	/
Singles 65 bis 80 Jahre	23.000		
Paare 65 bis 80 Jahre	32.000		
Hochaltrige über 80	18.000		
Behinderte Bürger / Bürgerinnen*	-		
Summe	287.000		

* Behinderte sind in die o.g. Haushalte eingerechnet
Datenquelle: Analyse & Konzepte

² Hierin ist ein geringfügiger Anteil an Geschosswohnungsflächenpotenzialen enthalten.

Die zu erwartende positive Entwicklung der Haushaltszahlen wird sich v.a. durch Zuwachs in der Nachfragegruppe der 1-bis 2-Personen Haushalte mittleren Alters und unter den Seniorinnen und Senioren der Anzahl der Hochaltrigen widerspiegeln. Auch in der Nachfragegruppe Haushalte mit Kindern wird es zu einem leichten Zuwachs kommen, betrachtet man die Gruppe der Familien und Alleinerziehenden gemeinsam.

Vor dem Hintergrund der hohen Zahl an einkommensschwachen Haushalten unter den kleinen Haushalten wird die Nachfrage nach kleinem, preiswertem Wohnraum steigen. Zusätzlich ist ein Nachfragezuwachs bei familienfreundlichen Wohnformen zu erwarten, wenn sich Leipzig erfolgreich als familienfreundliche Stadt profiliert.

Annahmen zur Wohnungsbestands- und Leerstandsentwicklung

Für die Abschätzung der Wohnungsbestandsentwicklung sind die Baufertigstellungen (differenziert nach Ein- und Zweifamilienhäusern sowie Mehrfamilienhäusern) und die Abgänge wesentliche Faktoren:

- Um den Handlungs- und Förderbedarf in Bezug auf den Wohnungsrückbau abzuleiten, wird zunächst angenommen, dass ohne geförderte Rückbaumaßnahmen die jährlichen Wohnungsabgänge wieder auf das Niveau der 1990er Jahre zurückgehen und ca. 250 WE betragen.
- Beim Neubau von Ein- und Zweifamilienhäusern gab es in den letzten Jahren eine stabile Entwicklung auf niedrigem Niveau. Mit Blick auf die Einkommenssituation und Altersstruktur ist nicht davon auszugehen, dass die Neubautätigkeit in den nächsten Jahren erheblich steigt, so dass auch weiterhin von durchschnittlich 600 WE im Jahr ausgegangen werden kann.
- Im Segment der Mehrfamilienhäuser sind dagegen leicht steigende Baufertigstellungen zu erwarten. Dafür sprechen einerseits die aktuellen Planungen für innerstädtische Neubaumaßnahmen als auch die begonnene Umnutzung großer Kasernengelände in Gohlis. Deshalb werden auch in diesem Segment in den nächsten Jahren Baufertigstellungszahlen von durchschnittlich 650 WE erwartet.

In der Summe kann bis 2012 von einem jährlichen Zuwachs des Wohnungsbestandes um ca. 1.000 WE ausgegangen werden. Wird diesem Bestandszuwachs die prognostizierte Erhöhung der Haushaltszahlen gegenüber gestellt, ergibt sich bedingt durch die positive Nachfrageentwicklung ein Rückgang der Leerstandes um weitere 8.000 WE auf 34.000 WE bzw. 11%. Längerfristig bis 2020 ist jedoch durch den geringer werdenden Nachfragezuwachs im Falle gleichbleibender Bautätigkeit von einer stagnierenden Leerstandsquote auszugehen.

Szenario zukünftiger Leerstandsentwicklung

Wohnungsleerstand 2007	ca. 43.000
Haushaltszuwachs bis 2012	14.000 (-)
Wohnungszuwachs bis 2012	5.000 (+)
Wohnungsleerstand bis 2012	34.000
	ca. 11%

Datenquellen: Amt für Statistik und Wahlen, Monitoring, Berechnungen Analyse & Konzepte

Der Rückgang des Leerstands, eine positive Einwohnerentwicklung und leichter Anstieg der Mietpreise in einzelnen Segmenten führen jedoch dazu, dass der Konsens über gemeinsame Rückbauziele schwindet. So sind bis 2011 Rückbaumittel in Höhe von 7 – 8 Mio. € noch nicht mit Maßnahmen unterlegt und es ist nicht abzusehen, dass die größeren Eigentümer weitere umfangreiche Rückbaumaßnahmen umsetzen werden. Angesichts der wirtschaftlichen Situation der un- und teilsanierten Plattenbaubestände ist mittelfristig hingegen ein erhöhter Rückbau- oder Sanierungsbedarf zu erwarten. Zudem bestehen innerstädtisch nur geringe Rückbaupotenziale da der Leerstand sich v.a. auf stadtstrukturell bedeutsame Lagen konzentriert (z.B. an Magistralen). Rückbaupotenziale in Randbereichen existieren lediglich in mengenmäßig unerheblichen Maßen.

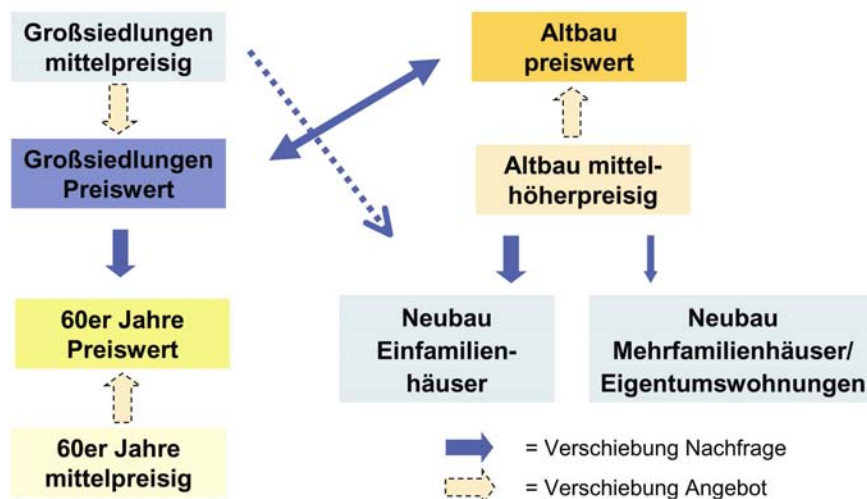
Durch die beschriebenen Entwicklungsprozesse wird es in Teilen zu einer Verschiebung der Leerstandsproblematik kommen. Wohnungen mit günstigem Lage- und Wohnwert werden auch zukünftig keine Leerstandsprobleme haben. Bei den leerstandsgefährdeten Beständen kann zwischen marktaktivem Leerstand, marktfähigem Leerstand und nicht-marktrelevantem Leerstand unterschieden werden:

- Marktaktiver Leerstand sind grundsätzlich vermietbare Wohnungen, die aufgrund bestimmter Merkmale schwer vermittelbar sind. Bei hochwertigen Sanierungsmaßnahmen (wie z.B. Umbau in Lofts) können diese Bestände der Leerstandsgefährdung entzogen werden. Sie können einerseits in Konkurrenz zum sanierten guten Altbau treten, aber andererseits auch das vorhandene Angebot diversifizieren.
- Unter marktfähigen Leerstand fallen Leerstände von Gebäuden, die aufgrund ihres baulichen Zustandes derzeit nicht vermietbar sind, sich jedoch in relativ günstigen Lagen befinden. Aufgrund dieses Potenzials können mit Hilfe von Modernisierungen diese Bestände wieder marktaktiv werden und in Konkurrenz zu anderen Beständen treten.
- Nicht marktrelevante Leerstände sind Wohnungen in ungünstigen Lagen mit geringem Wohnwert. Sie haben auch zukünftig ein hohes Leerstandsrisiko, da sie auch durch bauliche Maßnahmen nicht der Leerstandsgefährdung entzogen werden können (z.B. Altbauten entlang besonders betroffener Magistralen). Diese Bestände stellen z.Z. keine Konkurrenz zum Wohnungsangebot dar.

Wichtiger als die Entwicklung des Leerstandes insgesamt ist vor diesem Hintergrund demnach die Veränderung der marktaktiven Leerstände. Neben den neu fertiggestellten Wohnungen kommen derzeit jährlich ca. 1.300 WE durch Sanierungen wieder auf den Markt, die bei der Vermietung in Konkurrenz zum aktuellen Wohnungsbestand stehen. Entsprechend wird in den nächsten Jahren kein deutlicher Rückgang des marktaktiven Wohnungsleerstandes erwartet. Vielmehr kann auch weiterhin von einem entspannten und nachfrageorientierten Wohnungsmarkt ausgegangen werden.

Vor dem Hintergrund der in nachfolgender Graphik dargestellten Austauschbeziehungen in Bezug auf Angebot und Nachfrage sind insbesondere der preiswerte Altbau und die preiswerten Großsiedlungsbestände zukünftig von strukturellem Leerstand betroffen.

Zentrale Austauschbeziehungen zwischen den Bestandssegmenten



Datenquelle: Analyse & Konzepte

Sowohl der Wohnwert, als auch der Lagewert unterliegen keinem absoluten Maßstab. Sie werden von verschiedenen Nachfragegruppen teilweise sehr unterschiedlich wahrgenommen. Deshalb ist insbesondere mit der Ausprägung "ungünstig" ein von allen potenziellen (und mengenmäßig marktrelevanten) Nachfragegruppen als nachteilig empfundenenes Wohnungsangebot beschrieben.

Maßnahmen zur Erhöhung des Wohnwertes liegen prinzipiell in der Entscheidungsmacht der Eigentümer. Sie ist abhängig von den schematisch dargestellten Wohnungsmarktmechanismen sowie den aus

kommunaler Sicht nur begrenzt steuerbaren Investitionsanreizen durch Steuerbegünstigungen, verschiedenen Fördertatbeständen und nicht zuletzt den jeweiligen Renditeerwartungen/ -erfordernissen.

Auch der Lagewert stellt keine Konstante dar, lässt sich jedoch nur in begrenztem Rahmen verbessern. Eine wirksame Lageaufwertung erfordert fast immer das koordinierte Zusammenwirken verschiedener Akteure – insbesondere der Immobilieneigentümer und der öffentlichen Hand. Erfolgreiche Lageaufwertungen z.B. an stadtteilprägenden Magistralen können hingegen einen Aufwertungseffekt für die Wohnlagen auch im weiteren Umfeld und das Image eines ganzen Stadtteils bewirken. Da diese aus Sicht der Stadtentwicklung für die innerstädtischen Altbauquartiere dringend erwünschten Entwicklungen durch die dargestellten Marktmechanismen nicht initiiert werden, bedürfen sie einer übergreifenden Steuerung und – vor dem Hintergrund des weiter bestehenden Überangebotes – einer konsequenten Prioritätensetzung.

Zusammenfassung der Handlungsbedarfe

Wohnraumversorgung

Die Untersuchung der Nachfragegruppen und deren zukünftige Entwicklungstendenzen zeigen, dass - auch wenn weiter mit einem entspannten Wohnungsmarkt zu rechnen ist - die Nachfrage für bestimmte Standorte und Marktsegmente das Angebot übersteigen wird. Aus diesem Grunde liegt der Handlungsbedarf zukünftig in der differenzierten qualitativen Entwicklung einzelner Wohnungsmarktsegmente, um die urbane Lebensqualität zu erhöhen und den attraktiven Wohnungsmarkt auch als Standortfaktor für Leipzig zu stärken. Angesichts der demographischen Differenzierungsprozesse in der Stadt spielt dabei einerseits die senioren- und die familiengerechte Anpassung von Wohnungsbestand und Wohnumfeld und andererseits der Erhalt mietpreisgünstigen Wohnraums eine wichtige Rolle.

Nicht nur mit Blick auf die von der Stadt zu leistenden Kosten der Unterkunft ist auf eine Nachfrageentwicklung nach kleinen mietpreisgünstigen Wohnungen zu reagieren. Ggf. sind neue Instrumente zur Sicherung der sozialen Wohnraumversorgung erforderlich, da die Möglichkeiten der Mietpreis- und Belegungsbindungen in den nächsten Jahren stark zurück geht. Dabei soll auch - im Rahmen der sehr begrenzten Möglichkeiten - dämpfend auf Segregationstendenzen eingewirkt werden, da diese durch den entspannten Wohnungsmarkt tendenziell verstärkt werden.

Wohnungsbestand

Handlungsbedarf besteht insbesondere in benachteiligten Stadtteilen und in schwierigen aber stadt- bildprägenden Lagen (z.B. Magistralen) mit hohen Defiziten an baulichen und freiräumlichen Qualitäten sowie sozialräumlichen Konzentrationsprozessen.

In den Beständen der 50er/ 60er Jahre erfordert der steigende Altersdurchschnitt der Bewohnerinnen und Bewohner einerseits eine Qualifizierung von Wohnungen und Umfeld für die jetzige Bewohnerschaft. Tritt keine Änderung/ Erweiterung der Nachfrage ein, kann es mittelfristig zu einer Erhöhung des Leerstands in diesen Beständen kommen.

In den Großsiedlungen ist vor allem in heute noch relativ stabilen, älteren Quartieren aufgrund der fehlenden neuen Nachfrage im mittleren Preissegment mit steigenden Leerstandszahlen zu rechnen.

Im Spannungsfeld der dargestellten Herausforderungen wäre ein weiterer Wohnungsrückbau erforderlich, der sich sowohl an der Nachfrage als auch an den stadtökonomischen Erfordernissen orientiert. Wenngleich derzeit geringe Rückbauaktivitäten zu erwarten sind, ist hier weiterer Handlungsbedarf gegeben.

Wohnungsneubau und Umnutzungen

Unter den Rahmenbedingungen des entspannten Wohnungsmarktes ist bezüglich des Wohnungsneubau- und Umnutzungsgeschehens eine Balance zu finden, bei der einerseits durch nachfrageorientierte neue Angebote die Attraktivität Leipzigs gestärkt und andererseits die Konkurrenz für erhaltenswürdigen Wohnraumbestand möglichst gering gehalten wird.

Bei der Flächenvorsorge für den Eigenheimbau ist angesichts der stabilen Nachfrage auf niedrigem Niveau der Fokus zukünftig noch stärker auf eine Innenentwicklung und die Nutzung ehemals bebauter und infrastrukturell gut erschlossener Standorte zu lenken. Dabei kommt der Unterstützung preiswerter Stadthausstandorte eine besondere Bedeutung zu.

1.3. KONZEPTION UND HANDLUNGSSTRATEGIEN

1.3.1. Gesamtstädtische Ziele und inhaltliche Schwerpunktsetzungen

Oberstes Ziel der Leipziger Wohnungspolitik ist es, Leipzig als attraktiven und konkurrenzfähigen Wohnstandort in der Region weiter zu entwickeln. Zudem sollen möglichst alle Bürgerinnen und Bürger entsprechend ihren Wünschen, Bedürfnissen und materiellen Möglichkeiten einen adäquaten Wohnraum in Leipzig finden können.

Zentrale Grundbedingung zur Realisierung dieser Ziele ist es die Schaffung eines zukunftsfähigen und nachfragegerechten Wohnungsangebotes zu unterstützen. Hierzu gehört vor allem:

- Der Erhalt des vorhandenen breiten Wohnangebots sowie die Schaffung neuer Qualitäten durch neue Wohnformen.
- Die Stärkung vorhandener Qualitäten durch Sanierung und Modernisierung des aktuellen Bestandes unter besonderer Berücksichtigung der energetischen Effizienz.
- Der Erhalt von ausreichendem preiswerten Wohnraum.
- Eine aktive Flächenpolitik, mit der die Neubaunachfrage innerhalb des inneren Stadtgebietes befriedigt werden kann.
- Eine Reduzierung des dauerhaft nicht marktgängigen Wohnungsbestandes unter Berücksichtigung städtebaulicher, infrastruktureller und denkmalpflegerischer Gesichtspunkte.

Die Stadtgestalt von Leipzig wird in hohem Maße von der Vielfältigkeit und Attraktivität seiner Stadtteile geprägt. Aufgrund der Wohnlagen- und Bestandsqualitäten einerseits sowie der Nachfrageentwicklungen andererseits ist eine differenzierte Entwicklung der Stadtteile sinnvoll. Hierbei sind die Potenziale der jeweiligen Stadtteile so zu nutzen und weiterzuentwickeln, dass sie sich im Gesamtgefüge der Stadt ergänzen und die Gesamtstadt stärken.

- Der höherwertige Altbau in guten Wohnlagen soll als Markenzeichen Leipzigs weiter gepflegt werden.
- Der einfachere Altbau in ungünstigen Wohnlagen soll, wo eine langfristige Vermarktungsperspektive besteht, durch Sanierung des Bestandes, Aufwertung des Wohnumfeldes und Hilfen bei der Leerstandsreduzierung und Vermarktung stabilisiert werden. Gleichzeitig gilt es hier auf eine integrierte Entwicklung der Quartiere zu achten.
- Die Großstandorte der industriellen Bauweise sollen auch zukünftig eine wichtige Versorgungsfunktion für das preiswerte und mittlere Marktsegment übernehmen, entsprechend sind in Teilbereichen Aufwertungsmaßnahmen und Stabilisierung der sozialen Struktur erforderlich.
- Im Sinne einer flächensparenden Siedlungsentwicklung sind die Flächenpotenziale noch stärker zu nutzen, um den Neubau von Eigenheimen auf innerstädtische und infrastrukturell gut erschlossene Standorte zu lenken.

Der Leipziger Wohnungsmarkt als soziale Aufgabe:

- Ausreichend preiswerter Wohnraum sollte nicht nur für ALG II-Empfänger, sondern für alle einkommensschwachen Haushalte vorhanden sein.
- Haushalte, die sich am Wohnungsmarkt nicht selbst ausreichend mit Wohnraum versorgen können, müssen unterstützt werden.
- Im Sinne einer ausgewogenen Stadt- und Sozialstruktur sollen benachteiligte Quartiere oder Quartiere, die sich ungünstig entwickeln, frühzeitig stabilisiert werden, um Segregationstendenzen entgegen zu wirken.
- Angesichts der demographischen Veränderungsprozesse muss ein besonderer Schwerpunkt bei

der Anpassung von Wohnungen und Wohnumfeld an die Bedürfnisse der Seniorinnen und Senioren liegen.

- Der attraktive Wohnungsmarkt soll gezielt genutzt werden, um Leipzig als familien- und kinderfreundliche Stadt profilieren und damit die Bedingungen für die Bildung und das Dasein von Familien zu verbessern.

Der Leipziger Wohnungsmarkt als ökonomische Aufgabe:

- Einerseits soll durch die Beibehaltung eines begrenzten marktaktiven Überangebotes sowie durch marktadäquate Regelungen für die Kosten der Unterkunft (KdU) ein der Nachfrage entsprechendes preiswertes Wohnungsangebot erhalten werden.
- Andererseits ist ein Kaufpreisniveau erforderlich, das für Kapitalanleger attraktiv ist, um so Investitionen anzuregen. Vor diesem Hintergrund sind zur Stabilisierung, insbesondere des Altbausegmentes, Maßnahmen zur Verringerung des Wohnungsangebotes notwendig.
- Des Weiteren ist durch integrierte Quartiersentwicklung der Entwertungsprozess in einzelnen Quartieren zu stoppen und so die Wirtschaftlichkeit der Eigentümer zu erhalten.
- Ziel ist die Steigerung des Anteils Leipziger Privateigentümer insbesondere durch ein ausreichendes Angebot preiswerter Wohnbauflächen sowie durch ein größeres Angebot an Mieterprivatisierungen.

Der Leipziger Wohnungsmarkt als städtebauliche Aufgabe:

- Das Erscheinungsbild Leipzigs nach außen, aber auch die Lebensqualität in den Wohnquartieren ist nicht zuletzt bedingt durch die vorhandene historische Bausubstanz. Deshalb soll die Sanierung, ggf. Sicherung und Zwischennutzung stadtbildprägender Wohngebäude weiterhin gezielt unterstützt werden.
- Die Ziele und Strategien der Wohnraumversorgung sind mit denjenigen des Stadtumbaus und der Stadtentwicklung eng zu verzahnen, regelmäßig zu überprüfen, zu aktualisieren und ggf. weiter zu entwickeln.
- Angesichts der zunehmenden Überlagerung verschiedener Handlungsbedarfe in benachteiligten Quartieren wird eine angemessene Stärkung dieser Quartiere durch fachübergreifende (integrierte) Maßnahmen verfolgt. Hierbei ist das Erreichen einer städtebaulichen und wohnungswirtschaftlichen Stabilisierung nur im Zusammenhang mit den Strategien aller Fachressorts möglich.

Der Leipziger Wohnungsmarkt als ökologische Aufgabe:

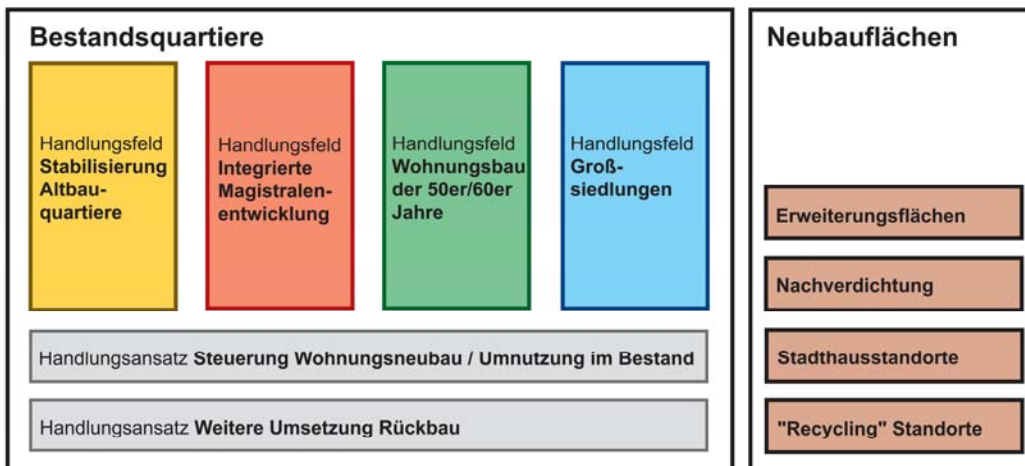
- Da die effiziente Energienutzung für die Zukunftsfähigkeit der Leipziger Wohnungsbestände, sowohl mit Blick auf die klimatische Wirkung als auch auf die Wohnnebenkosten von entscheidender Bedeutung ist, sollen energetisch sinnvolle Modernisierungsmaßnahmen unterstützt werden.
- Die Entwicklung innovativer Lösungen der energetischen Optimierung insbesondere denkmalgeschützten Gebäuden ist gezielt zu unterstützen und zu kommunizieren.

1.3.2. Räumliche Schwerpunkte

Handlungsfelder des Fachkonzeptes Wohnen

Basierend auf den dargestellten Handlungsbedarfen wurden inhaltlich differenzierte Handlungsfelder (vgl. Abbildung) für die Wohnungsbestandsentwicklung herausgearbeitet, deren Schwerpunkte sich räumlich verorten lassen (siehe Karte B 1.1). Diese wurden unter Berücksichtigung der Handlungsspielräumen im Bereich Wohnnutzung definiert. Für den Großteil der Handlungsfelder bestehen jedoch zusätzliche Handlungsbedarfe aus anderen Fachbereichen, die im Rahmen einer integrierten Stadtteilentwicklung zu einer gemeinsamen Umsetzungsstrategie führen müssen.

Handlungsfelder des Fachkonzeptes Wohnen



Bestandsquartiere

Für die Handlungsfelder der Bestandsquartiere wurden die Standorte nach Problemintensitäten, der Einschätzung der Potenziale und vorhandenen Handlungsspielräume untersucht und in Folge die Standorte mit der höchsten Handlungspriorität herausgearbeitet.

Handlungsfeld: Stabilisierung benachteiligter Altbauquartiere

Wie die Erfahrung der letzten Jahre und die erzielten Erfolge von Stadtumbau und integrierter Stadtteilentwicklung zeigen, kann in Altbauquartieren mit einer Überlagerung sozialer und städtebaulicher Problemlagen allein mit Instrumenten des Städtebaus und des Wohnungsmarktes keine nachhaltige Verbesserung erzielt werden.

Bei der Untersuchung der Problemintensitäten zeichnet sich ab, dass in den bereits bekannten Schwerpunktgebieten Leipziger Osten und Leipziger Westen (mit teils geringfügigen teilräumlichen Veränderungen) weiterhin hoher Handlungsbedarf besteht. Ähnliche Problemkonzentrationen bestehen im Leipziger Nordosten, welcher bisher kein Handlungsschwerpunkt war, aber bereits im STEP W+S mit einer hohen bis sehr hohen Problemintensität herausgearbeitet wurde. Für die Auswahl der Handlungsschwerpunkte innerhalb dieses Handlungsfeld wurden jedoch nur Quartiere herangezogen, die über eine langfristige und aus sich heraus wirkende Vermarktungsperspektive verfügen.

Zur Stabilisierung der ausgewählten Stadträume eine Fortführung bzw. eine Neuaufnahme der integrierten Handlungsansätze in Zusammenarbeit mit allen anderen Fachkonzepten erforderlich. Die bisherigen Ansätze der Strategie Erhalt und Umbau beinhaltet u.a. Unterstützung von Zwischennutzungen, Schaffung von Grünverbindungen/ Stadtteilparks, Verbesserung der Versorgungszentren und Ausbau Qualifizierung des Kita- und Schulnetzes. Sie sollen weiter fortgeführt werden.

Mögliche Impulse der Wohnungsmarktentwicklung zur Stabilisierung dieser Quartiere:

- Diversifizierung des Angebots: In ausgewählten Lagen Schaffung von ziel- und nachfragegruppenorientierten (z.B. familienfreundlichen) Wohnangeboten zur Attraktivierung des Stadtteils für neue Nachfragegruppen (in Form von gewünschter Umnutzung oder Stadthäusern).
- Wohnumfeldaufwertung (neben Weiterentwicklung der Infrastruktur und Unterstützung der lokalen Wirtschaft) zur Attraktivierung des Stadtteils für neue Nachfragegruppen.
- Gemeinsame Vermarktung des Quartiers (mit den Eigentümern) zur Senkung des Leerstands, nach vorhergehendem erforderlichen gemeinsamen Handeln zur Verbesserung der Lebensqualität im Quartier.
- Unterstützung der Maßnahmen vor allem in leerstandsgefährdeten Lagen, die mit einem effizienten Ressourceneinsatz stabilisierbar sind und auf benachbarte Lagen ausstrahlen.

- Prüfung von Rückbaumaßnahmen an Solitärstandorten und Randlagen im Stadtteil.

Für nachgefragte Teilbestände vor allem in einfachen bis mittleren Wohnlagen ist dagegen Zurückhaltung bei Bestandsveränderungen geboten, um so den Mietpreis günstig zu halten und jetzige Bewohner nicht zu verdrängen.

Handlungsfeld: Integrierte Magistralenentwicklung

Das Handlungsfeld "Magistralen" ist auf strukturprägende Hauptstraßenachsen und übergeordnete öffentliche Räume bezogen, die durch überwiegend gründerzeitlich urban geprägten Bebauungskanten geprägt sind. Sie haben eine hohe Bedeutung für das Stadtbild und Image der Gesamtstadt oder sind wichtige Teilräume in den Stadtteilen. Sie verfügen traditionell über eine gemischte Nutzungsstruktur, wobei die Wohnnutzung insgesamt überwiegt. Aufgrund der Belastung durch Verkehrslärm sind die Gebäude oft von hohem Leerstand und teilweise geringem Sanierungsgrad geprägt.

Gemeinsam mit anderen Fachkonzepten ist hier ein integrierter Handlungsansatz zur Vitalisierung und Stärkung der Multifunktionalität und Nutzungsmischung als Voraussetzung urbanen Lebens im Stadtteil unter Einbeziehung insbesondere der Funktionen Wohnen, Arbeiten, Versorgung, Bildung und Erziehung, Freizeit, Kultur und Verkehr. Anzustreben ist eine nachhaltige Stadtteilentwicklung im Sinne der Umweltverträglichkeit (Minderung von Lärm- und Schadstoffimmissionen). Die Stärkung des öffentlichen Raums im Stadtteil als Ort der Identifikation und Begegnung hat einen besonderen Stellenwert.

Mögliche Impulse der Wohnungsmarktentwicklung:

- Vorrangige und koordinierte Sicherung, bedarfs- und standortgerechte Sanierung und Revitalisierung der prägenden Bestandsbebauung;
- Kompensation negativer Auswirkungen der Lagenachteile für die Wohnnutzung durch zielgruppen-gerechte Anpassung und Qualifizierung des Wohnungs- und ggf. Infrastrukturangebots im Bestand;
- Nutzung als Potenzial zur Minderung von Segregationstendenzen in Stadtteilen mit fortschreitender Konsolidierung des Wohnungsmarktes durch Aktivierung der Wohnungsbestände mit relativen Lagenachteilen an Magistralen und infolgedessen relativ geringerem Mietniveau und um Verdrängungsprozessen einkommensschwächerer Haushalte aus dem Stadtteil vorzubeugen.

Schwerpunkte dieses Handlungsfeldes sind aus Sicht des Fachkonzeptes Wohnen Teile der Magistralen: Gorkistraße, Eisenbahnstraße, Dresdner Straße/ Wurzner Straße/ Breite Straße/ Zweinaundorfer Straße, Lützner Straße, Georg-Schwarz-Straße, Georg-Schumann-Straße, Delitzscher Straße.

Handlungsfeld: Anpassung Wohnungsbestände der 50er/ 60er Jahre

Wegen der besonderen Altersstruktur der Bewohnerschaft weisen diese Quartiere einen besonderen Handlungsbedarf im Rahmen der Wohnraumversorgung auf. Aufgrund der relativen Homogenität und der stadträumlichen Lage der Bestände und wegen der starken und tendenziell wachsenden Wechselbeziehung sowohl zu den Altbaubeständen (in einfacher Lage) als auch zu den Großsiedlungsbeständen soll eine vorausschauende Steuerung der Entwicklung der Bestände des seriellen DDR-Wohnungsbaus aus den 50er und 60er Jahren trotz ihrer derzeit weitgehenden Konsolidierung erfolgen.

Ziel ist es einerseits die Standorte zielgerichtet für die Bedürfnisse der alternden Bewohnerschaft anzupassen. Aufgabe der Stadt ist es neben der engen erforderlichen Kooperation mit den Wohneigentümern Maßnahmen zur Gestaltung eines barrierefreien und altenfreundlichen Wohnumfeldes unter Einbeziehung des öffentlichen Raumes sowie der Verkehrs- und Infrastrukturbelange in die Wege zu leiten.

Ein altenfreundliches Wohnumfeld entspricht in Teilen den Anforderungen an familienfreundliches Wohnen. Dies kann zur Steigerung der Attraktivität für neue Nachfragegruppen unterstützen und einen Generationenwechsel der Nachfragergruppen einleiten. Wenn es gelingen sollte die Nachfrage nach diesen Beständen langfristig zu stabilisieren, kann dies nur zu Ungunsten anderer Standorte gesche-

hen. Nach den in der Graphik auf Seite 10 dargelegten Annahmen wäre durch eine Stabilisierung der 50er/ 60er Jahre Wohnungsbauten ein Nachfragerückgang v.a. in den preiswerten Beständen der Großsiedlungen zu erwarten.

Mögliche Impulse der Wohnungsmarktentwicklung:

- **Ausstattungsverbesserung:** Grundrissveränderungen, Anbau von Balkonen, die für die Neuvermietung zwingend sind; räumlicher Schwerpunkt: mittlere oder gute Wohnlagen.
- **Wohnumfeldaufwertung:** Zielgruppenspezifische Veränderung des Wohnumfeldes zur Steigerung der Attraktivität für neue Nachfragegruppen; ggf. begleitet durch soziale Dienstleistungen; räumlicher Schwerpunkt mittlere Wohnlagen.
- **Rückbau:** Mittelfristig wird Rückbau kein zentrales Thema werden, Ausnahme stellen bautechnische Mängel dar, deren Beseitigung zu kostenintensiv ist. Räumlicher Schwerpunkt: einfache und gute Wohnlagen. Aufgrund ihrer Lage und der Qualität der vorhandenen Infrastruktur stellen diese Flächen ein gutes Potenzial für eine zukünftige bauliche Nachnutzung dar.

Für einen Teil des Bestandes v. a. in einfachen bis mittleren Wohnlagen ist dagegen Zurückhaltung bei Bestandsveränderungen geboten um so den Mietpreis günstig zu halten. Sollte es in Beständen ohne Ausstattungsänderungen zu einem Leerstandsanstieg kommen, kann mit einer Mietpreisreduzierung reagiert werden insbesondere in weniger guten Wohnlagen bzw. in obersten Geschossen der Gebäude; räumlicher Schwerpunkt sind einfache Wohnlagen. Damit könnte ein Teil der Blockbauten in das Segment des preiswerten Wohnraums übergehen.

Schwerpunkte dieses Handlungsfeldes sind in Mockau-Nord, Schönefeld Ost, Sellerhausen, Marienbrunn, Lößnig und Großzschocher, Gohlis-Nord.

Handlungsfeld Großsiedlungen

Trotz umgesetzter Stadterneuerungs- und Stadtumbaumaßnahmen gibt es in den Großsiedlungen deutlich unterschiedliche Entwicklungen, welche jedoch insgesamt weiteren Nachfragerückgang erwarten lassen. Dabei wird von zentraler Bedeutung sein, wie sich die Nachfrage künftig zwischen preiswerten Großsiedlungsbeständen und einfachen Altbaubeständen verteilt. Neben der Umsetzung von weiterem Rückbau im Stadtumbaugürtel Grünau gilt es einerseits, Teilräume zu stabilisieren, indem das Wohn- und Infrastrukturangebot an die sich wandelnde Nachfrage angepasst wird (gemäß Anforderungen der jetzigen Bevölkerung und zur Anziehung anderer Nachfragegruppen) oder Mietpreise gesenkt werden, und andererseits Bereiche offen zuhalten für Rückbaumaßnahmen mit langfristiger Perspektive.

Mögliche Impulse der Wohnungsmarktentwicklung:

- **Aufwertung des Wohnbestandes zur Leerstandsverringerung bzw. durch altengerechte Anpassung.** Investitionen in Bereichen in denen eine langfristige Stabilisierung zu erwarten ist (bzw. unterstützt werden soll) zur Stabilisierung im mittleren Preissegment.
- **Wohnumfeldaufwertung in Bereichen, die langfristig stabilisiert werden sollen:** Zielgruppenspezifische Veränderung des Wohnumfeldes zur Steigerung der Attraktivität für neue Nachfragegruppen; ggf. begleitet durch soziale Dienstleistungen. Räumlicher Schwerpunkt: mittlere Wohnlagen.
- **Rückbau:** Mit Ausnahme der Rückbaubereiche im Stadtumbaugürtel Grünau wird Rückbau mittelfristig kein zentrales Thema werden, Ausnahme sind Gebäude mit bautechnischen Mängeln, deren Behebung zu kostenintensiv ist. In Lagen in denen keine wesentlichen Nachfragesteigerung zu erwarten ist, sollten langfristig Rückbauoptionen (durch Zurückhaltung bei Investitionen) offen gehalten werden. Aufgrund der Qualität der vorhandenen Infrastruktur bieten manche dieser Lagen ggf. ein gutes Potenzial für eine zukünftige bauliche Nachnutzung (z.B. im Eigenheimsektor).

Für einen Teil des Bestandes sind keine Bestandsveränderung bzw. lediglich Teilsanierungen erforderlich, um so den Mietpreis günstig zu halten oder sich langfristige Handlungsspielräume zu erhalten. Aufgrund der Konzentration dieser mietpreisgünstigen Angebote besteht jedoch hier ein erhöhtes Segregationsrisiko auf welches mit Mitteln des Wohnungsmarktes aber auch mit Mitteln andere Fachkonzepte reagiert werden muss.

Besondere Handlungsansätze für die einzelnen Bereiche:

- **Kernbereich Grünau:** Langfristiges Stabilisieren und Aufwerten der Wohnbereiche durch Qualifizierung des Wohnungsbestandes, durch Maßnahmen für seniorengeeignete Wohnungsangebote sowie Differenzierung des Wohnungsangebotes, weitere Aufwertung des Wohnumfeldes, Erhaltung und Verbesserung der Infrastrukturangebote sowie Verbesserung der sozialräumlichen Qualitäten und Unterstützung der lokalen Ökonomie.
- **Stadtumbaugürtel Grünau:** Erhöhung des Vermietungsgrads der weitgehend stabilen Wohnquartiere in den *Stabilisierungskernen* mittels der Nachfrage entsprechende schrittweise Maßnahmen durch die Eigentümer und Verzicht auf Förderung von Rückbaumaßnahmen durch die Stadt. In den *Rückbaubereichen* werden im Sinne eines flächenhaften und stadtkononomisch effizienten Stadtumbaus Rückbaumaßnahmen konzentriert und gefördert (inklusive der technischen und verkehrlichen Infrastruktur).
- **Weitere Großsiedlungen:** Zurückhaltung bei der Förderung oder dem Einsatz städtischer Mittel in den in der Karte als Handlungsschwerpunkte gekennzeichneten Gebieten für die Bereiche Wohnungsbestand, technische Infrastruktur, Verkehr und öffentlicher Raum, um im Sinne eines nachhaltigen Mitteleinsatzes eine zukünftigen Rückbauoption offen zu halten. Hierzu zählen Bereiche in Gohlis-Nord, Mockau-Nord und Thekla.

Handlungsansätze zur weiteren Umsetzung von Rückbau

Die derzeitigen Rahmenbedingungen führen dazu, dass kurz- bis mittelfristig kein Rückbau im Umfang der vorhandenen Fördermittel sondern lediglich kleinteilige Rückbaumaßnahmen möglich wären, die jedoch keine gesamtstädtische Wirkung auf den Wohnungsmarkt erreichen können. Dennoch besteht weiterhin Konsolidierungsbedarf auf den Wohnungsmarkt, welcher mittel- bis langfristig auch durch den Abbau des strukturellen Überangebotes weiter verfolgt werden soll.

Daher werden folgende Ansätze verfolgt:

- Langfristiges Offenhalten von Rückbauperspektiven am Stadtrand (Modell „Stadtumbau Gürtel“).
- Kleinteilige Rück- und Umbaumaßnahmen im Zuge der Stadtteilentwicklung, die gemeinsam mit der Aufwertung von Teilbereichen erfolgen.
- Angebot für die Förderung von kleinteiligen Rückbaumaßnahmen an Solitärstandorten, Randlagen gesamtstädtisch oder im Stadtteil vorhalten sowie Zurückhaltung bei städtischen Investitionen in diesen Gebieten.
- Ggf. weiteren Teilrückbau im DDR-Wohnungsbau unterstützen.

Neben denen im Handlungsfeld Großsiedlungen gekennzeichneten Gebieten sind Aussagen hierzu in der Kategorie "Umstrukturierungsgebiet" der kleinräumigen Zielkategorien getroffen (siehe kleinräumige Zielaussagen unten sowie Karte B 1.2).

Handlungsansätze zur Steuerung von Wohnungsneubau im Stadtteil und Umnutzung im Bestand

Unter den Rahmenbedingungen des Überangebots an Wohnraum und des Wunsches nach Erhalt und Revitalisierung möglichst großer Teile insbesondere der prägenden Gründerzeitbebauung ist eine begrenzende Steuerung des Wohnungsneubau- und Umnutzungsgeschehens notwendig, um abträgliche Konkurrenzen einzudämmen.

Daher werden folgende Ansätze zur Steuerung von Lage und Dichte verfolgt:

- Hinwirken auf Bauformen mit geringerer Dichte (z.B. Einfamilienhäuser) oder Minimierung des Anteils von Geschosswohnungsbau im Rahmen von B-Planverfahren/ -überarbeitungen.
- Begrenzung der Anzahl neuer Wohneinheiten im Zuge bauordnungs- und planungsrechtlicher Genehmigungsverfahren für die Umnutzung ehemaliger Industriedenkmäler (Kasernen o.ä.).
- Vermeidung der Verfestigung von Wohnnutzung in Gewerbegebieten oder an anderen unzurei-

chend in den Stadteilzusammenhang integrierten Rand- und Streulagen.

Neubau- oder Umbauvorhaben können im Einzelfall zu einer erwünschten Diversifizierung des Wohnangebotes vor allem im höherpreisigen Segment (z.B. Loftwohnungen) beitragen oder zur Befriedigung spezieller Wohnraumnachfrage z.B. nach barrierefreiem und/ oder betreuten Wohnen dienen. Dies ist v.a. dann zu unterstützen, wenn dies eine positive Ausstrahlung für den Stadtteil, die Entwicklung an exponierten Standorten, zur Lückenschließung erfolgt sowie zur Einbeziehung vorrangig erhaltenswerter Bestandsgebäude führt.

Neubaufflächen

Die in den letzten Jahren sehr verhaltene Bautätigkeit im Eigenheimsegment auf den im STEP W+S ausgewiesenen Bauflächen bei gleichzeitig relativ starker Bautätigkeit in vorhandenen randstädtischen Siedlungsgebieten verdeutlicht, dass konsequent auf bedarfsgerechte Entwicklung von Wohnbauflächen zu setzen ist.

Zur Bedienung der Nachfrage von ca. 7.200 WE (bis 2020) stehen ausreichend Potenziale im Siedlungsbestand (Stadthäuser, Nachverdichtung, Wiedernutzung von Rückbauflächen zur Verfügung. Um eine Angebotsbreite zu erhalten (und bestimmte Nachfragergruppen in der Stadt zu halten), müssen jedoch auch randstädtische Standorte entwickelt werden. Hierbei sollen jedoch die Chancen für eine stärkere, stadtökonomisch sinnvolle Lenkung genutzt und das Wohnbauflächenpotenzial reduziert werden.

Anstelle großer, randstädtischer Wohnungsbaustandorte mit mäßiger Infrastrukturausstattung und ggf. aufwändiger Gebietserschließung soll zukünftig konsequent auf Standortangebote in integrierten Lagen, im Siedlungszusammenhang und guter Infrastrukturausstattung gesetzt werden. Hierfür sollten kritisch geprüft werden:

- Reservestandorte (insbesondere im Westraum - Knautkleeberg-Knauthain, Großzschocher, Bölitzehrenberg - sowie Südost - Probstheida) hinsichtlich Inanspruchnahme, möglicher Herausnahme aus dem FNP und insbesondere bei hohem Konfliktpotenzial der Umweltverträglichkeit.
- Standorte mit Baurecht hinsichtlich Rücknahme des Baurechts bei bereits geprüften Standorten ohne Entwicklungspriorität.

Zielgerichtet sind für die Nachfragergruppe nach Eigenheimen stadtentwicklungsplanerisch gewünschte und bedarfsgerechte Standortangebote, nach Lagen und Räumen differenziert zu priorisieren und zur Verfügung zu stellen durch:

- Potenziale auf Stadtumbau- und Umnutzungsstandorten, Nachverdichtungen bzw. Arrondierungen in den bestehenden Einfamilienhausgebieten und alten Ortslagen (z.B. in Kleinzschocher, Leutzsch und Möckern).
- Stärkung der Eigentumsbildung bei konsequenterer Innenentwicklung, durch Aktivierung von kleineren Stadthausstandorten, schrittweise Entwicklung größerer und preiswerter Stadthausstandorte (z.B. Kanalbogen Plagwitz, Crottendorfer Plan) sowie nachfrageorientierter Weiterentwicklung der Stadthaus/ Selbstnutzerstrategie. Im Bezug auf die Bedürfnisse der aktuellen Nachfragestruktur sind Angebote mit preiswerteren und konventionelleren Bauformen erforderlich um v.a. die Schwellenhaushalte in der Stadt zu halten.

Als wichtige strategische Grundlage muss die standortkonkrete Fortschreibung des Teilplans Wohnungsbau im STEP W+S bis 2009 erfolgen.

1.3.3. Teilräumliche Ziele

Zielkategorien zur Steuerung des Fördermittel- und Ressourceneinsatzes

Neben den gesamtstädtisch betrachteten Schwerpunkten der Handlungsfelder ist aufgrund der kleinräumigen Ausdifferenzierung des Wohnungsbestandes eine kleinteilige Bewertung und Zielformulierung für die Steuerung von Entwicklungen des Bestands und der Quartiere insbesondere für den gezielten Einsatz städtebaulicher Fördermittel erforderlich. In der Fortschreibung des STEP W+S bzw. auf Grundlage der erforderlichen Bewertungskategorien der Arbeitshilfe des Freistaates Sachsen zum SE-Ko erfolgte eine Bewertung aller Bestandsquartiere (siehe Karte B 1.2).

Dabei ist anders als im STEP W+S keine blockkonkrete Beurteilung erfolgt, sondern eine übergreifende Bewertung in großräumigeren Bereichen vorgenommen worden, um vor dem Hintergrund der begrenzten Mittel eine eindeutige Prioritätensetzung vorzunehmen. Die Kategorie "Konsolidiertes Gebiet" ist nicht so zu verstehen, dass keinerlei Leerstand bzw. Sanierungs- und Modernisierungsbedarf vorliegen. Es besagt lediglich, dass außer zur Arrondierung stadtstrukturell bedeutender Strukturen keine Fördermittel eingesetzt werden sollen. Diese sollen vor allem für Erhalt und Qualifizierung der "Konsolidierungswürdigen Gebiete" bzw. zur Umstrukturierung verwendet werden.

Die Aussagen des Fachbeitrags Denkmalpflege (im Anhang des Fachkonzept Wohnen) sind bei den kleinräumlichen Aussagen der Zielkategorien des Fachkonzeptes Wohnen als wichtige Kriterien berücksichtigt worden. In einigen Bereichen wird, aufgrund von Abweichungen in der Prioritätensetzung, eine gemeinsame Strategie im Zuge einer Umsetzungsplanung (für Erhalt, Umbau oder Rückbau) im Einzelnen zu erstellen sein (z.B. in Gebieten, in denen die denkmalpflegerische Einschätzung einen Erhalt vorsieht, jedoch Nachfrageentwicklungen und Nutzungspotenziale dem entgegenstehen).

Konsolidierte Gebiete

Zielkategorien	Ziel und Handlungsbedarf	Merkmale im Bestand	Förderoptionen
Konsolidiertes Gebiet	Geringer Steuerungsbedarf, Eigenentwicklung auf Grundlage vorhandener Potenziale	Wohnbebauung mit überwiegend hohem Sanierungsstand, geringer bis mittlerer Leerstand, ausreichende Nachfrage nach saniertem Wohnraum; oder mittlerer Sanierungsstand bzw. geringes Baualter und relativ geringer Leerstand und für Wohnnutzung tragfähige Bebauungs- und Freiraumstruktur; gute bis mittlere stadträumliche Lage, überwiegend gute, auch im Ausnahmefall mindestens ausreichende Eignung als Wohnstandort, relativ hohe soziale Stabilität	i.d.R. kein Einsatz kommunal kontingentierter Fördermittel. Ausnahmen im Einzelfall für denkmalpflegerisch bedingten unrentierlichen Mehraufwand (Gebäudesicherung und -sanierung) bei Baudenkmalen von besonderer Bedeutung oder in besonderen Ausnahmefällen für Rückbau.
Konsolidiert, Handlungsbedarf jedoch absehbar	Vorausschauender Steuerungsbedarf in Abstimmung mit den Eigentümern zur Anpassung an veränderte und verminderte Nachfrage, perspektivisch ggf. Reduzierung der Bestände (Zeithorizont ab 5-10 Jahre)	Weitgehend sanierte serielle Wohnungsbaubestände überwiegend der 50er und 60er Jahre, (im Einzelfall ggf. auch andere Siedlungsbauten), mit noch geringem bis mittleren, jedoch wachsendem Leerstand und hohem Anteil älterer Bewohnerschaft	ggf. Förderung von Anpassungsmaßnahmen im Gebäudebestand (soweit nicht rentierlich) sowie im Freiraum zur Schaffung Altengerechter und Barrierearmer Standards auf der Grundlage abgestimmter Gesamtkonzepte, in diesem Rahmen Förderung von Pilot- bzw. Modellprojekten

Konsolidierungswürdige Gebiete

Zielkategorien	Ziel und Handlungsbedarf	Merkmale im Bestand	Förderoptionen
Erhaltungspriorität insbesondere an Magistralen	Vorrangiger und dringender Steuerungsbedarf zu Erhalt, Sanierung und Revitalisierung der Gebäudebestände, im Einzelfall auch behutsame gestalterisch und funktional verträgliche bauliche Ergänzung; Stabilisierung oder Etablierung einer urbanen Nutzungsmischung, konsequente Sicherung gefährdeter Denkmalbestände	Stadtbildprägende Bebauung entlang der Magistralen und herausgehobenen öffentlichen Räume, überwiegend mit hohem Denkmalwert und Bestand an Baudenkmalen, historische Prägung durch urbane Nutzungsmischung, hoher Handlungsbedarf infolge Sanierungsrückstand, teils Gefährdung der Bausubstanz, hoher Leerstand und Nutzungsdefizite	Vorrangige Förderung für Gebäudeinstandsetzung und Modernisierung, insbesondere für denkmalpflegerischen Aufwand und bei Bedarf Gebäudesicherung, Förderung von Pilot- und Modellprojekten für Zielgruppenspezifische Wohnangebote und innovative Nutzungskonzepte im Bestand und/ oder ökologische Mustersanierung und energetische Optimierung; Förderung von Qualifizierungsmaßnahmen im Öffentlichen Raum und Wohnumfeld, Förderung von Lärm- und Immissionsminderung sowie Qualifizierung der Verkehrsinfrastruktur (Umweltverbund) nach Bedarf; im Einzelfall auch Neubau zum Lückenschließung und Angebotsergänzung

<p>Bestandskonsolidierung/-anpassung</p>	<p>noch Förderungs- und teilweise weiterer Steuerungsbedarf zum Erhalt und zur bedarfsgerechten Qualifizierung bzw. Weiterentwicklung der vorhandenen Wohnbebauung, Stabilisierung der erhaltungswürdigen Bebauungsstruktur, nach Bedarf kleinräumige Struktur-anpassung oder -ergänzung möglich (Zeithorizont: in den nächsten 5 Jahren)</p>	<p>weitgehend erhaltene, erhaltenswürdige und mit angemessenem Aufwand erhaltungsfähige Bestandsbebauung, mittlerer bis hoher Leerstand, geringer bis mittlerer Sanierungsstand und für Wohnnutzung bereits tragfähige oder durch kleinmaßstäbliche Eingriffe qualifizierbare Bebauungs- und Freiraumstruktur; gute bis mittlere stadträumliche Lage, überwiegende gute bis befriedigende, mindestens jedoch auch perspektivisch ausreichende Eignung als Wohnstandort</p>	<p>Förderung für Gebäudeinstandsetzung/ Modernisierung (unrentierlicher, z.B. denkmalpflegerisch begründeter Aufwand) sowie Gebäudesicherung nach Bedarf, im Einzelfall auch Förderung des Gebäudeabbruchs zur Verbesserung der Bebauungsstruktur oder des Wohnumfeldes bzw. Schaffung grüner Blockinnenbereiche auf der Grundlage abgestimmter Konzepte, ggf. Modellprojekte, z.B. bezüglich Wohnangeboten für spezielle Zielgruppen oder ökologische Modellvorhaben; ggf. Aufwertung von Freiflächen</p>
<p>Konsolidierungswürdig, jedoch ohne Handlungspriorität</p>	<p>Konsolidierung wünschenswert, jedoch in der Abwägung gegenüber prioritären Stabilisierungszielen im Stadtteil nachrangig. Beobachtung der weiteren Entwicklung, Vermeidung bzw. Verminderung des Risikos von Fehlinvestitionen und Konkurrenz zu Beständen mit vorrangigem Stabilisierungsbedarf, bei wesentlicher Veränderung der Rahmenbedingungen erneute Überprüfung der Zielsetzung</p>	<p>In der Struktur weitgehend erhaltene, und grundsätzlich erhaltenswürdige Bestandsbebauung, relativ hoher Leerstand bei geringem, teils auch mittlerem Sanierungsstand, wegen deutlicher Lagenachteile oder eingeschränkter Eignung für die Wohnnutzung und insgesamt nicht ausreichender Wohnraumnachfrage im Stadtraum jedoch kurz- bis mittelfristig nur geringe oder zu Lasten prioritärer Stabilisierungsziele gehende Konsolidierungschancen</p>	<p>i.d.R. kein Einsatz kommunal kontingentierter Fördermittel Ausnahmen im Einzelfall bei drohendem Verlust von Baudenkmalen von besonderer Bedeutung (unter Beachtung der Nachrangigkeit)</p>

Umstrukturierungsgebiete

Zielkategorien	Ziel und Handlungsbedarf	Merkmale im Bestand	Förderoptionen
<p>Umstrukturierung mit Priorität in der Fläche, oder punktuell (Signatur)</p>	<p>Kurzfristiger und mittelfristiger Handlungsbedarf zur Strukturveränderung mit dem Ziel städtebaulicher Qualifizierung einschließlich Freiraumentwicklung und/ oder der Reduzierung oder Neuausrichtung des Wohnungsangebots (z.B. Stadthäuser)</p>	<p>Bebauung oder Bebauungsstruktur mit starken städtebaulichen Mängeln (Substanz oder Funktion) oder andere Bebauung mit geringerer Erhaltungswürdigkeit bzw. problematischer Bebauungsstruktur, überwiegend geringer Sanierungsstand und hoher Leerstand bzw. geringe Einwohnerdichte und/ oder hohe Störwirkung auf die Umgebung, entweder gute bis mittlere stadträumliche Lage, ggf. auch besonderes Lagepotenzial, oder gute bis sehr gute Eignung als Wohnstandort (oder für ein anderes geplantes Bauvorhaben), oder gutes Potenzial und Bedarf zur Entwicklung eines übergeordneten oder für die Stadtteilentwicklung wichtigen Freiraums oder isolierter, noch desolater Wohnungsbaubestand, der zur Vermeidung der Konkurrenz zu Beständen mit Erhaltungs- und Entwicklungspriorität im Stadtteilzusammenhang vom Markt genommen bzw. ferngehalten werden soll</p>	<p>Förderung für Gebäudeabbruch oder Sanierung mit Umbau und Umnutzung auf der Grundlage abgestimmter Konzepte, in diesem Rahmen im Einzelfall Gebäudesicherung für erhaltenswerte Baudenkmale, Förderung von Modellvorhaben; ggf. Erschließung für neue Gartenorientierte Wohnbebauung geringerer Dichte oder Neuanlage von öffentlichen Grünflächen auf der Grundlage abgestimmter Konzepte; Flächenerwerb oder Grundstückstausch soweit zur Umsetzung erforderlich</p>
<p>Umstrukturierung ohne Priorität oder langfristig</p>	<p>Vorausschauender Steuerungsbedarf zur langfristigen koordinierten Rückentwicklung der Wohnnutzung (vorzugsweise Rückbau von den Siedlungsrändern her) oder grundlegenden Neustrukturierung, z.B. für Wohnbebauung geringer Dichte oder zur Freiraumentwicklung</p>	<p>Bebauung oder Bebauungsstruktur mit erheblichen städtebaulichen Mängeln und/ oder Lagenachteilen (Randlage) oder sonstige Bebauung mit perspektivisch geringerer Erhaltungswürdigkeit bzw. problematischer Bebauungsstruktur, und dauerhaft zu geringem oder stark rückläufigem Nachfragepotenzial, im Einzelfall auch Standorte mit perspektivischem Entwicklungspotenzial für neue bauliche Nutzungen, Infrastrukturen oder spätere Freiraumentwicklung</p>	<p>Förderung für Gebäudeabbruch in Übereinstimmung mit perspektivischen Entwicklungszielen, darüber hinaus kein Einsatz kommunal kontingentierter Fördermittel</p>

1.3.4. Instrumente

Zur Umsetzung des Fachkonzeptes Wohnen sind entsprechend der räumlichen Schwerpunktsetzung verschiedene Instrumente von Bedeutung, die direkt oder indirekt auf den Wohnungsmarkt und die Wohnquartiersentwicklung wirken. Dabei ist insbesondere die Bedeutung einer integrierten Stadtteilentwicklung und der räumlichen Differenzierung der Fachkonzepte im Rahmen des SEKo insgesamt zu betonen.

Kooperation und Kommunikation

- Marktinformation und -transparenz durch Wohnungsmarktbeobachtung und kleinräumigem Monitoring sowie Informationsaustausch zwischen den Marktakteuren,
- gezielte Initiierung, Unterstützung und Kommunikation von innovativen Lösungsansätzen ("Pilotprojekte"),
- Kooperationsprojekte mit Eigentümern (z.B. Eigentümerstandortgemeinschaften),
- Beratung von Eigentümern und Investoren.

Bauplanungsrechtliche Instrumente

- Aktivierung von innerstädtischen Bauflächenpotenzialen für Eigenheime/ Stadthäuser,
- Reduzierung von Wohnbauflächen im Flächennutzungsplan und ggf. Aufhebung von B-Plänen,
- Steuerung der Dichte und des Anteils von Geschosswohnungsbau in B-Plänen,
- Sanierungsrechtliche Instrumente zur Beseitigung städtebaulicher und funktionaler Missstände,
- Bauordnungs- und denkmalrechtliche Einflussnahme bei Umnutzung im Bestand.

Förderinstrumente

- Ausrichtung der kommunal steuerbaren Förderprogramme auf Grundlage des Fachkonzeptes Wohnen und des SEKo insgesamt,
- räumliche Einflussnahme auf kommunal nicht kontingentierte Fördermittel (z.B. über Zielkategorien),
- indirekte Subventionen durch Maßnahmen bei Wohnumfeld und Infrastruktur.

Kommunales Wohnungsunternehmen

- Versorgung einkommensschwacher Haushalte und besonderer Bedarfsgruppen mit mietpreisgünstigem Wohnraum,
- positive Beeinflussung von Segregation und Quartiersentwicklung durch entsprechende Bestands- und Vermietungspolitik,
- Impulse für Modell- und Schlüsselprojekte der Stadtentwicklung,
- zentraler Partner für Rückbau und Aufwertung in Stadtumbaugebieten.

weitere Instrumente der sozialen Wohnraumversorgung

- Angemessenheitskriterien bei den Kosten der Unterkunft nach dem SGB II,
- Sicherung von Belegungsrechten sowie Prüfung und ggf. Einsatz weiterer Instrumente gemäß Wohnraumförderungsgesetz.

Die Instrumente und ihr Einsatz werden im Rahmen des Wohnraumversorgungskonzeptes sowie vertiefender oder teilräumlicher Konzepte weiter untersetzt.