



WOHNUNGSPOLITISCHES KONZEPT UND WOHNRAUMVERSORGUNGSKONZEPT 2009



Unter Mitwirkung von Analyse & Konzepte, Hamburg/Droyßig

Gefördert durch das Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung im Rahmen
des ExWoSt-Forschungsfeldes „Kommunale Konzepte: Wohnen“



Wohnungspolitisches Konzept und Wohnraumversorgungskonzept 2009

1 Einleitung

Die Stadt Leipzig hat sich in den 1990er Jahren bereits frühzeitig den Problemen des Wohnungsmarktes und der Wohnungspolitik konzeptionell gestellt. Ein erstes Wohnungspolitisches Konzept wurde 1994 vom Stadtrat beschlossen und 1999 aktualisiert. In der Folgezeit bekamen die städtebaulichen Probleme des Leerstandes und des Sanierungsrückstandes jedoch eine immer größere Bedeutung, auf die mit innovativen Konzepten und zahlreichen Maßnahmen reagiert wurde. Leipzig avancierte zu den Vorreiterstädten des Stadtumbaus in Ostdeutschland. Vor diesem Hintergrund wurde das Wohnungspolitische Konzept 2002 neu gefasst.

Der Stadtumbau im Sinne eines Rückbaus von Wohnungen war und ist ein wichtiger Bestandteil einer zukunftsorientierten Stadtentwicklungspolitik für Leipzig. Dies allein reicht jedoch nicht aus für eine vorausschauende Wohnungspolitik mit dem Ziel, einen langfristig funktionierenden Wohnungsmarkt zu entwickeln, der die Versorgung der Leipziger Bevölkerung mit Wohnraum sicher stellt und sich als attraktiver Wohnstandort für Zuziehende darstellt.

Aufgrund aktueller, weitreichender Veränderungsprozesse ist die Neufassung des Wohnungspolitischen Konzeptes erforderlich. Zu diesen Prozessen zählen u. a. die demographische Entwicklung, der Umbau der Sozialsysteme (ALG II), die Veränderungen des Wohnungsangebots durch Rückbau und Sanierung sowie die Veränderung der Eigentümerstrukturen. Dabei geht es z.B. um Aussagen dazu, wie sich die studentische Wohnungsnachfrage entwickeln wird oder wie groß langfristig die Nachfrage nach Einfamilienhäusern im

Stadtgebiet sein wird.

Vor dem Hintergrund der Leipziger Einkommenssituation ist die Versorgung der ca. 28% einkommensschwachen Haushalte mit angemessenem Wohnraum, zu denen neben ALG II-Empfängern auch Geringverdiener, Studenten, Rentner oder Alleinerziehende zählen können, ein wichtiges Thema für das Wohnungspolitische Konzept.

Rolle des Wohnungspolitischen Konzeptes

Das Wohnungspolitische Konzept definiert vor dem Hintergrund der aktuellen Veränderungsprozesse die langfristigen Leitlinien, die Ziele und Strategien sowie die kurz- bis mittelfristig einzusetzenden Instrumente für den Leipziger Wohnungsmarkt. Handlungsbedarfe und -schwerpunkte werden sowohl für die Wohnungseigentümer als auch für die öffentliche Hand formuliert.

Gleichzeitig handelt es sich bei dem Wohnungspolitischen Konzept um ein „Wohnraumversorgungskonzept“ im Sinne des Wohnraumförderungsgesetzes, das die entsprechenden rechtlichen Instrumente strategisch steuert.

Mit dem Wohnungspolitischen Konzept werden folgende Ziele verfolgt:

- Die Wohnungspolitik als kommunales Thema stärker in den Fokus zu lenken.
- Mehr Marktinformationen und -transparenz zu schaffen.
- Vorstellungen über die zukünftigen Veränderungen zu entwickeln.
- Handlungsmöglichkeiten für die Stadtverwaltung und die Wohnungseigentümer zu entwickeln.

- Verbindungen von Wohnungs-, Sozial- und Stadtentwicklungspolitik herzustellen.
- Die Zusammenarbeit zwischen Kommune und Wohnungswirtschaft zu verbessern.

Gutachten zum Wohnraumversorgungskonzept

Analytische Basis des Wohnungspolitischen Konzeptes bildet ein vom Büro Analyse & Konzepte erstelltes „Gutachten zum Wohnraumversorgungskonzept“, das in der Anlage beigefügt ist. Die Wohnungsmarktanalyse und -prognose des Gutachtens erfolgte nach einem nachfrageorientierten Ansatz. Im Zentrum der Betrachtung stehen verschiedene Nachfragegruppen und deren Wohnwünsche, die verschiedenen Marktsegmenten zugeordnet wurden.

Im Rahmen des Gutachtens zum Wohnraumversorgungskonzept erfolgten

- die Analyse des Gesamtmarktes auf Grundlage des Leipziger Wohnungsmarkt-Monitorings,
- die Bildung von Nachfragergruppen hinsichtlich ihrer Struktur, ihrer Wohnungsnachfrage und ihres Volumens,
- die Analyse des Wohnungsangebotes im Hinblick auf Struktur, Preise und Wohnlagen,
- die Beschreibung der Wohnungsmarktsegmente,
- eine Befragung privater Vermieter,
- eine gesonderte Betrachtung der kommunalen Wohnungsgesellschaft LWB sowie
- die Formulierung von Handlungsempfehlungen und Beschreibung räumlicher Handlungsfelder.

Im Ergebnis wurden die wohnungspolitischen Leitlinien, Ziele/Strategien und Instrumente abgeleitet.

Im Zuge der Erstellung des Gutachtens wurde zwischen Juni 2007 und Oktober 2008 eine intensive Diskussion mit den verschiedenen Wohnungsmarktakteuren im Rahmen eines Arbeitskreises geführt. An dem Arbeitskreis waren neben den relevanten Ämtern der Stadtverwaltung beteiligt:

- Baugenossenschaft Leipzig e. G.
- Leipziger Wohnungs- und Baugesellschaft mbH
- Haus und Grund e. V.
- Mieterverein Leipzig e. V.
- Verband Wohneigentum e.V.
- Vereinigte Leipziger Wohnungsgenossenschaft e. G.
- Wohnungsgenossenschaft UNITAS e. G.
- Wohnungsgenossenschaft Transport e. G. (WOGETRA)
- Wohnungsbaugenossenschaft Kontakt e. G.
- Wohnungsgenossenschaft Lipsia e. G.

Das vorliegende Gutachten zum Wohnraumversorgungskonzept wurde im Rahmen des integrierten Stadtentwicklungskonzeptes (SEKo) als Bestandteil des Fachkonzeptes „Wohnen“ erstellt. Zentrale Aussagen des Gutachtens sowie die Leitlinien des Wohnungspolitischen Konzeptes sind somit im SEKo integriert und finden sich dort wieder.



2 Wesentliche Merkmale des Leipziger Wohnungsmarktes

Im Folgenden werden einige wesentliche Entwicklungstendenzen und Zusammenhänge auf dem Leipziger Wohnungsmarkt aufgezeigt. Darauf bauen dann die im Kapitel 3 definierten Leitlinien, Ziele und Instrumente auf.

Gesamtmarkt Leipzig

- Die Tendenz der in den letzten Jahren steigenden Einwohnerzahlen wird sich angesichts aktueller Prognosen auch zukünftig fortsetzen. Dabei zeigt sich, dass der Wohnungsmarkt in Leipzig in Bewegung ist und sich in den nächsten Jahren weiterhin verändern wird. Insbesondere die Alterung trägt zu einer Verschiebung zwischen den Nachfragergruppen bei. Positiv auf den Wohnungsmarkt wirkt sich die steigende Zahl von Haushalten aus. Gleichzeitig werden die Haushalte im Durchschnitt immer kleiner bei zugleich leicht steigender Wohnflächennachfrage.
 - Hinzu kommt, dass der Leipziger Wohnungsmarkt durch sehr dynamische Haushaltstypen geprägt ist. Junge Haushaltstypen, insbesondere Studenten tragen zu einer vergleichsweise hohen Fluktuation in der Bevölkerung bei.
 - In Leipzig besteht eine hohe Nachfrage nach preisgünstigem Wohnraum. Ende 2007 sind zusätzlich zu den ca. 48.000 Bedarfsgemeinschaften, die ALG II beziehen, weitere 31.000 Haushalte als einkommensschwach einzuschätzen. Mehr als die Hälfte der einkommensschwachen Haushalte sind Ein-Personen-Haushalte.
 - Der Bereich des Eigentumserwerbes zeichnet sich auch weiterhin durch eine Stagnation bei leicht steigenden Verkaufspreisen aus. Dies gilt sowohl für den Erwerb von Eigenheimen als auch von Grundstücken für den individuellen Wohnungsbau.
- Steuerbedingte Schwankungen mit derzeit steigenden Verkaufszahlen verzeichnet der Kapitalanlegermarkt für sanierte Altbauwohnungen.
 - Es gibt Anzeichen dafür, dass die Mietpreise in sanierten und hochwertig ausgestatteten Beständen in guten Wohnlagen und Neubauten zukünftig leicht anziehen.
 - Eine wesentliche Rolle spielen für den Leipziger Wohnungsmarkt vor allem die Mikrolagen, die insgesamt ein stark ausdifferenziertes Bild abgeben. Die räumlichen Strukturen sind einerseits durch Standorte gekennzeichnet, die durch prosperierende Entwicklungen gekennzeichnet sind, und andererseits durch Standorte, die nur geringe Zukunftschancen haben.
 - Leipzig wird auch zukünftig einen sehr entspannten Wohnungsmarkt haben. Von Analyse & Konzepte wird der Leerstand Ende 2007 auf ca. 42.000 Wohnungen (13 %) geschätzt, von denen derzeit rund 25.000 marktaktiv sind. Durch die positive Bevölkerungsentwicklung und die zunehmende Zahl an Haushalten wird sich der Leerstand marktbedingt leicht verringern. Eine grundsätzliche Veränderung der Leerstandsproblematik ist jedoch nicht zu erwarten, da durch Sanierung Wohnungen aus dem marktfähigen Leerstand sowie durch Umnutzung von Gewerbebauten auf den Markt kommen. Damit bleibt auch zukünftig der Stadtumbau ein notwendiger Baustein einer zukunftsfähigen Stadtentwicklung.

Auf Grundlage der Einschätzungen zum Gesamtmarkt wurden die Analysen für Teilsegmente vertieft. Für die wohnungspolitischen Ziele und Instrumente sind die Ableitungen zu Preissegmenten, Nachfragegruppen und Segmenten des Wohnungsbestandes von besonderer Bedeutung, da sich der Handlungsbedarf für Wohnungseigentümer und öffentliche Hand vor allem aus der zu erwartenden Veränderung von Nachfragestrukturen ableitet. Deshalb werden die wesentlichen Ergebnisse dazu im Folgenden kurz vorgestellt. Eine ausführliche Darstellung der Wohnungsmarktsituation und ihrer Perspektiven

befindet sich in dem Gutachten vom Büro Analyse & Konzepte in der Anlage.

Einbauküche, Parkett), auch Neubaugewohnungen in einfachen und mittleren Lagen.

Preissegmente und Nachfragegruppen

Differenziert nach Mietpreisen lassen sich Leipzig drei durch eine Mietpreisrecherche empirisch ermittelte Preissegmente 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.

- **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 Wohnpräferenzen lassen sich Haushaltsstrukturen definieren und in Nachfragegruppen einteilen. Diese lassen sich in vier wesentliche etwa gleich große Gruppen einteilen.

Da sich diese Nachfragegruppen in Bezug auf das verfügbare Einkommen und somit auch hinsichtlich der Wohnwünsche und

Wohnungsmarktsegmente - Zuordnung der Nachfragegruppen zu den Preissegmenten				
Preissegment \ Nachfragegruppe	preiswertes Wohnen	mittelpreisiges Wohnen	höherpreisiges Wohnen	Wohnen im Eigentum
Jüngere Haushalte Singles, Paare und WG's unter 35 Jahren (z. B. Studenten, Starterhaushalte)	●	◐	○	○
Einkommensschwächere 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 Nachfragegruppen :
 ○ gering (< 10%) ◐ mittel (10-30%) ● hoch (30-50%)

Wohnungsmarktsegmente

ANALYSE & KONZEPTE



deren Realisierungsmöglichkeiten unterscheiden, lassen sie sich unterschiedlichen Preissegmenten zuordnen. Daraus ergeben sich die verschiedene Wohnungsmarktsegmente (siehe Grafik).

Entwicklung der Nachfragegruppen

Kernfrage für den Wohnungsmarkt ist, welche Haushaltsentwicklung aus der positiven Einwohnerentwicklung 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 untenstehender Tabelle dargestellten Trends auszugehen.

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

Zukünftige Entwicklung der Nachfragegruppen			
	Anzahl Haushalte	Trend	
	2007	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*	-		
Summe	287.000		

* Personen mit Behinderungen sind in die o.g. Haushalte eingerechnet.

ANALYSE & KONZEPTE

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. Darüber hinaus ist Nachfragezuwachs bei familienfreundlichen Wohnformen zu erwarten, wenn sich Leipzig erfolgreich als familienfreundliche Stadt profiliert.

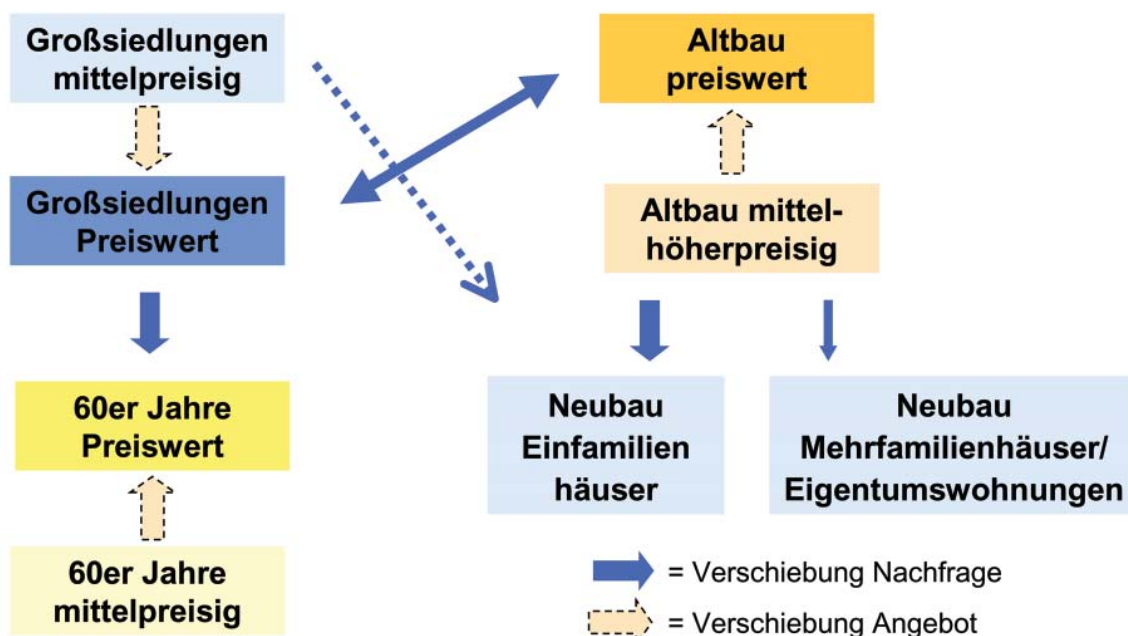
Austauschbeziehungen zwischen wichtigen Bestandssegmenten

Um eine Schnittstelle zwischen Wohnraumversorgung und städtebaulichen Fragestellungen herzustellen, lassen sich die Nachfrageentwicklungen mit der Entwicklung wesentlicher Bestandssegmente in Beziehung setzen. Diese Bestandssegmente definieren sich einerseits nach den Baualterstrukturen (Altbau, 50/60er-Jahre, Großsiedlungen, Neubau) und andererseits den Preissegmenten.

Zwischen den verschiedenen Bestandssegmenten finden Austauschprozesse statt, die wesentlichen Einfluss auf das Wohnungsangebot und die Entwicklung der Quartiere haben. Die nachfolgende Graphik macht diese Austauschbeziehungen deutlich:

- Mit Nachfragerückgängen auf Grund der natürlichen Bevölkerungsentwicklung ist vor allem in den mittelpreisigen Beständen der 1960er Jahre und der Großsiedlungen zu rechnen. Hier ist davon auszugehen, dass bei nicht mehr ausreichender Nachfrage einzelne Bestände je nach Standort- und Objektqualität zukünftig auch im preiswerten Segment angeboten werden.
- Mit einem zunehmenden Angebot an preiswerten 60er-Jahre-Beständen ist aber auch zu erwarten, dass es zu einer Nachfrageverschiebung aus den preiswerten Großsiedlungsbeständen in dieses Segment kommt.
- Beim mittel- bis höherpreisigen Altbau wird zunächst durch Sanierung bisher nicht bewohnter Bestände ein Angebotszuwachs erfolgen. Gleichzeitig gibt es sowohl eine Nachfrageverschiebung

Zentrale Austauschbeziehungen zwischen den Bestandssegmenten





in das Neubausegment als auch einen Nachfragezuwachs durch Zuwanderung.

- In dem Maße, in dem der Angebotszuwachs die Nachfrageentwicklung übersteigt, ist auch im Altbau in weniger bevorzugten Lagen mit einer Verschiebung des Angebotes vom mittelpreisigen in das preiswerte Segment zu rechnen.

Im Ergebnis werden insbesondere der preiswerte Altbau und die preiswerten Großsiedlungsbestände zukünftig von strukturellem Leerstand betroffen sein. Zentrale Frage ist dabei, in welchem Maße sich die Nachfrage zwischen diesen beiden Segmenten zu Gunsten des einen oder des anderen verschiebt. Dabei wird die Höhe der Nebenkosten zunehmend an Bedeutung gewinnen.

3 Wohnungspolitische Leitlinien, Ziele und Instrumente

Die analytischen und prognostischen Aussagen des Wohnraumversorgungskonzeptes verdeutlichen den Rahmen, in dem sich Wohnungspolitik in Leipzig bewegen kann. Die folgenden Leitlinien und Ziele stellen vor dem Hintergrund der aktuellen und zukünftig zu erwartenden Wohnungsmarktprozesse und -dynamiken ein erreichbares wohnungspolitisches Optimum dar. Dies ist dann erreichbar, wenn die Stadt Leipzig, das kommunale Wohnungsunternehmen LWB, die Genossenschaften sowie die privaten Wohnungseigentümer ihren Teil zur Umsetzung beitragen. Darüber hinaus ist eine Verknüpfung des Wohnraumversorgungskonzeptes mit den Strategien und Maßnahmen anderer Konzepte wie insbesondere des Integrierten Stadtentwicklungskonzeptes oder der Infrastrukturplanung erforderlich.

Die wohnungspolitischen Ziele sind in einem ersten Teil als generelle Leitlinien formuliert und werden im zweiten Abschnitt konkretisiert und um entsprechende Instrumente ergänzt.

3.1 Leitlinien

Oberstes Ziel der Leipziger Wohnungspolitik ist es, Leipzig als attraktiven und konkurrenzfähigen Wohnstandort der Region weiter zu entwickeln und Rahmenbedingungen zu schaffen, damit alle in Leipzig Lebenden entsprechend ihren Wünschen, Bedürfnissen sowie materiellen Möglichkeiten eine adäquate Wohnung finden können. Damit muss sich das Wohnungsangebot an der konkreten Nachfrage der unterschiedlichen Bevölkerungsgruppen und den entsprechenden Marktsegmenten orientieren.

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 in industrieller Bauweise errichteten Großsiedlungen, sollen auch zukünftig eine wichtige Versorgungsfunktion mit niedrig- und mittelpreisigen Mieten übernehmen. Dafür sind in Teilbereichen Aufwertungsmaßnahmen und die Stabilisierung der sozialen Struktur erforderlich. Dazu bedarf es auch der gezielten Schaffung von höherpreisigen

Wohnungen.

- 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 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.
- Besondere Förderung erhalten Vereine und Verbände, die im Rahmen der Erfüllung der kommunalen Pflichtaufgabe die Stadt Leipzig bei der Verhinderung und Beseitigung von Obdachlosigkeit und Wohnungslosigkeit aktiv unterstützen.

Der Leipziger Wohnungsmarkt als ökonomische Aufgabe:

- Einerseits soll durch die Beibehaltung eines begrenzten marktaktiven Überangebotes sowie durch marktadäquate Regelungen der Kosten der Unterkunft (KdU) ein der Nachfrage entsprechen-



des 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 von selbstgenutztem Wohneigentum durch ein entsprechendes Angebot von Wohnflächen im preiswerten Marktsegment, durch Mieterprivatisierungen von Wohnungen in sanierungsbedürftigen Altbauten sowie durch die gleichberechtigte Förderung aller Wohneigentumsformen.

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 denkmalgeschützter Gebäuden ist gezielt zu unterstützen und zu kommunizieren.

3.2 Ziele und Instrumente

Abgeleitet aus den wohnungspolitischen Leitlinien können konkrete Ziele und Instrumente für die einzelnen Marktsegmente sowie für die wichtigsten Zielgruppen dargestellt werden. Zur Erreichung der Ziele ist eine enge Abstimmung der Instrumente mit anderen Fachpolitiken, insbesondere in den Bereichen Infrastruktur und Soziales, im Sinne einer integrierten Stadtentwicklung von besonderer Bedeutung. Die Grundlage dafür bildet das Integrierte Stadtentwicklungskonzept (SEKo).

Preiswertes Wohnen	
Perspektive	Derzeit können ca. 28 % der Leipziger Haushalte als einkommensschwach eingestuft werden. Diese Zahl wird mittelfristig leicht sinken, gleichzeitig wird sich jedoch auch das preiswerte Wohnungsangebot verringern (vgl. Kap. 6.1.4). Das betrifft insbesondere die privaten Vermieter, von denen derzeit der größere Teil an preiswerten Wohnungen angeboten wird.
Ziel/Strategie	<p>Maßnahmen zum preiswerten Wohnungsmarktsegment sollen sich immer auf alle einkommensschwachen Haushalte beziehen, also sowohl auf Bedarfsgemeinschaften und Wohngeldempfänger als auch auf andere Haushalte mit Niedrigeinkommen, die keine Transferleistungen beziehen.</p> <p>Insgesamt gilt es, für alle einkommensschwachen Haushalte ausreichenden, angemessenen Wohnraum zur Verfügung zu stellen. Hierbei soll die durch normale Marktprozesse entstehende sozialräumliche Segregation nicht weiter verstärkt werden.</p> <p>Gesondert zu unterstützen sind Haushalte, die sich nicht allein am Wohnungsmarkt versorgen können, wie z. B. Obdachlose oder einkommensschwache Großfamilien.</p>
Instrumente	Zentraler Ansatzpunkt ist es, ein begrenztes marktaktives Überangebot vor allem kleinerer Wohnungen zu erhalten.
	Die Angemessenheitskriterien zur Übernahme der Kosten der Unterkunft sind so zu gestalten, dass einerseits ein größtmögliches preiswertes Wohnungsangebot erhalten bleibt und andererseits aber dadurch die sozialräumliche Segregation nicht weiter verstärkt wird. Dies kann, auch bei gleichbleibender Arbeitslosigkeit, zu einer weiteren Erhöhung der kommunalen Kosten für die Unterkunft führen.
	Um der Gefahr entgegen zu wirken, dass eine Verknappung preiswerter Wohnungen für kleine Bedarfsgemeinschaften eintritt, ist insbesondere der methodische Ansatz des Deckungsringes beizubehalten und ggf. weiter zu entwickeln.
	Flankierend sind insbesondere nach Wohnungsgröße und Bautyp differenzierte Angemessenheitsgrenzen der Betriebs- und Heizkosten zu entwickeln.
	Eine wichtige Rolle bei der Angebotssteuerung zur Verringerung von Segregationstendenzen übernimmt die kommunale Wohnungsgesellschaft LWB, die Aufgaben zur Versorgung und Beeinflussung des niedrigen Preissegmentes und der Entwicklung in den Quartieren wahrnehmen soll.
	Zur Stabilisierung der sozialräumlichen Quartiersentwicklung und der Sicherung der sozialen Wohnraumversorgung sollen darüber hinaus Kooperationen der Stadtverwaltung mit weiteren Wohnungseigentümern erfolgen. Wichtige Akteure sind hierbei sowohl die Wohnungsgenossenschaften als auch private Wohnungsanbieter.
	Für Haushalte, die sich nicht allein am Wohnungsmarkt versorgen können und entsprechende Hilfen bzw. Betreuungsleistungen benötigen, soll ein gesondertes maßnahmenbezogenes und objekt konkretes Handlungskonzept entwickelt werden. Dabei sind Kooperationsverträge mit Eigentümern zu nutzen und ggf. Belegungsbindungen zu vereinbaren.



	Ein zentrales Instrument stellt auch diesbezüglich die LWB dar, um gezielt einzelne Bedarfsgruppen mit Wohnraum zu versorgen. Hierzu sollte die LWB in die Bestandsaufnahme geeigneten Wohnraums und in die Verteilung von Bedarfsgruppen im Rahmen einer Kooperation mit dem Sozialamt eingebunden werden.
	Die Anforderungen des preiswerten Wohnens sind in die Entscheidungsfindung bei Rückbaumaßnahmen und deren Förderung einzubeziehen.
	Die Betrachtung einkommensschwacher Haushalte sowie die Entwicklung des preiswerten Marktsegmentes soll im Rahmen des Wohnungsmarktmonitorings mit eigenen Indikatoren besonders berücksichtigt werden.

Mittelpreisiges Wohnen	
Perspektive	Das mittelpreisige Wohnungsangebot umfasst ca. 55-60 % des Leipziger Wohnungsbestandes. Sowohl Angebot als auch Nachfrage werden mittelfristig leicht steigen (vgl. Kap. 6.3).
Ziel/Strategie	Die Zielgruppen des mittleren Preissegmentes sind wichtige Nachfrager sowohl <ul style="list-style-type: none"> - von sanierten Altbauten in mittleren Lagen als auch - von sanierten Wohnungen in Großsiedlungen und können somit zu einer Stabilisierung in den Quartieren beitragen. Hierzu ist seitens der Wohnungseigentümer eine zielgruppenorientierte Bestandsentwicklung und Vermarktung erforderlich.
Instrumente	In einigen Quartieren soll mit Hilfe von Wohnumfeldmaßnahmen zur Stabilisierung beigetragen werden, um eine Verschiebung in preiswerte Segmente zu verhindern. Dies kann in der Form erfolgen, wie es im Rahmen der altenfreundlichen Quartiersanpassung empfohlen wird (vgl. Kap. 6.6.3). Denn altersfreundliche Merkmale von Wohnquartieren sind in vielerlei Hinsicht auch familienfreundlich.
	Im Hinblick auf die Gruppe der Familien sollen innenstadtnahe Wohnungsangebote geschaffen werden, die eine Alternative zum klassischen Eigenheim bilden können. Hierzu sollen weitere Impulse zur Errichtung von Stadthäusern gegeben werden.
	Des Weiteren ist auch im mittelpreisigen Mietwohnungsbereich Neubau erforderlich, der hinsichtlich Grundrissen und Ausstattungsmerkmalen zukünftigen Mieterwünschen entspricht und somit zu einer nachfragegerechten Diversifizierung des Leipziger Wohnungsangebotes beiträgt.
	Neubauvorhaben sollen gleichzeitig der städtebaulichen Entwicklung der Bestandsquartiere dienen und zu einer maßvollen Verdichtung führen, die eine kosteneffiziente Infrastruktur sichert und die Steigerung der Wohnnebenkosten dämpft.

Höherpreisiges Wohnen	
Perspektive	Das höherpreisige Marktsegment umfasst aktuell einen Marktanteil von 15-20 %, zukünftig werden sowohl Angebot als auch Nachfrage leicht ansteigen (vgl. Kap. 6.4).
Ziel/Strategie	Um eine weitere Steigerung der Attraktivität Leipzigs als Wohnstandort zu erreichen, sollen Impulse für weitere höherpreisige Wohnprojekte gegeben werden. Gute Wohnlagen und besondere Wohnangebote bzw. -standorte sollen neu entwickelt und vermarktet werden.
Instrumente	<p>Es sollen einzelne Standorte entwickelt werden, die bisher noch nicht durch höherpreisiges Wohnen geprägt sind, um somit auch zur Ausdifferenzierung der Wohnqualitäten an einzelnen Wohnstandorten beizutragen.</p> <p>Die planerischen und verfahrenstechnischen Grundlagen zur Umwandlung alter Fabrikanlagen zu Loftwohnungen sollen gelegt werden, um der Nachfrage einer zahlungskräftigen, kreativen Klientel nachzukommen und diese in der Stadt zu halten. Dabei ist jedoch insbesondere Wert auf eine behutsame Entwicklung von Quartieren zu legen, die eine soziale und städtebauliche Mischung gewährleisten kann. Die durch Nachfrageverschiebungen entstehenden Abwertungsprozesse im vorhandenen Bestand - bis hin zum Leerstand - sollen begrenzt werden, u. a. indem bei der Umwandlung von Loft- und Kasernenwohnungen auf eine möglichst kleinteilige Entwicklung hingewirkt wird..</p>

Studentisches Wohnen	
Perspektive	Derzeit werden knapp 4 % der Wohnungen sowie rd. 5.100 Wohnheimplätze durch Studenten nachgefragt. Durch den Geburtenknick wird sich das Nachfragepotenzial deutlich verringern (vgl. Kap. 6.2).
Ziel/Strategie	Ziel ist es, einem zu erwartenden Rückgang der studentischen Wohnungsnachfrage von 2.000-5.000 Wohnungen entgegen zu wirken. Dazu ist dem sich abzeichnenden Rückgang der Studierendenzahlen durch entsprechende Maßnahmen zu begegnen. Durch den demographisch bedingten Rückgang der ostdeutschen Schulabgänger muss der Zuzug von Studenten aus westdeutschen Bundesländern und aus dem Umland einpendelnden Studenten forciert werden.
Instrumente	<p>Um frühzeitig auf Entwicklungen reagieren zu können, soll die tatsächliche Entwicklung der Studierendenzahl durch eine kontinuierliche Beobachtung im Rahmen des Wohnungsmarktmonitorings erfolgen.</p> <p>Für Studierende soll ein passgenaues (Stadt-)Marketing in Zusammenarbeit mit den Hochschulen initiiert werden, das auf den großen Vorteil eines attraktiven und preisgünstigen Wohnraumangebotes in Leipzig aufmerksam macht. Ein Instrument hierfür ist z. B. ein gemeinsamer Internetauftritt, der die Standortfaktoren Qualität der Universität, Qualität des Wohnungsangebotes und kulturelle Vorzüge in den Vordergrund stellt.</p> <p>Das bestehende Wohnraumangebot, ergänzt durch Wohnheimplätze bietet insgesamt ausreichende Möglichkeiten, sodass die Schaffung eines weiteren studentenspezifischen Wohnraums nicht angestrebt wird.</p>



Wohnen für Familien	
Perspektive	Ca. 22 % der Leipziger Haushalte sind Familien, ein knappes Drittel davon sind Alleinerziehende. Auch wenn die Geburtenzahlen aktuell wieder steigen, ist zukünftig nur mit einer konstanten bis leicht steigenden Anzahl an Haushalten mit Kindern zu rechnen (vgl. Kap. 3.4.3, 3.4.4).
Ziel/Strategie	Ziel ist es, den attraktiven Wohnungsmarkt zu nutzen, um Leipzig als familien- und kinderfreundliche Stadt zu profilieren und so die Bedingungen für die Bildung und das Dasein von Familien zu verbessern. Dabei ist ein enges Zusammenwirken mit anderen Fachpolitiken im Rahmen einer integrierten Stadtentwicklung erforderlich.
Instrumente	Die Schaffung eines familienfreundlichen Wohnungsangebotes als Kombination aus attraktiven Wohnungen, kinderfreundlichem Wohnumfeld sowie sozialen und Bildungs-Infrastrukturangeboten erfordert eine integrierende Vorgehensweise der jeweiligen Akteure (s. auch unter Kooperation). Dies gilt insbesondere für Quartiere, in denen ein Generationswechsel zu erwarten ist bzw. unterstützt werden soll. Hier ist eine offensive Kommunikation mit den zumeist älteren Bestandsmietern erforderlich.
	Insbesondere für einkommensschwache Familien sind ausreichende Möglichkeiten für Bildung, Betreuung und gesellschaftliche Teilhabe wohnortnah zu schaffen. Hierbei sind Kooperationen zwischen Stadt, sozialen Trägern und Wohnungsunternehmen zu fördern.
	Im Hinblick auf die Wohnqualitäten in Leipzig soll die Familienfreundlichkeit als Gegenstand eines städtischen Marketings aufgegriffen werden. Mögliche Instrumente sind Imagekampagnen, die Bereitstellung von Beratungsmöglichkeiten und Informationen über geeignete Wohnungsangebote.

Wohnen im Eigentum	
Perspektive	Die Wohneigentumsquote in Leipzig liegt bei circa 11 %. Der Wunsch nach Eigentum kann gegenüber den Vorjahren als in etwa konstant bezeichnet werden, ebenso die Größe der zukünftigen eigentumsbildenden Altersgruppen. Mit entsprechenden Angeboten lässt sich daher die Eigentumsquote steigern. Bisher deutet die Preisentwicklung nicht auf Engpässe in diesem Segment hin. Die Eigentumswohnung wird allerdings auch zukünftig überwiegend ein Produkt für Kapitalanleger bleiben (vgl. Kap. 6.5).
Ziel/Strategie	<p>Ziel ist es, allen Haushalten, die Eigentum bilden wollen, dies in Leipzig zu ermöglichen. Auch insgesamt soll die Wohneigentumsquote in Leipzig erhöht werden, um somit u. a. auch eine stärkere Bindung zu Stadt zu erreichen.</p> <p>Die Eigentumsbildung soll sowohl durch Neubau als auch im Bestand erfolgen. Hierbei sind innerstädtische, integrierte Wohnlagen zu bevorzugen, wobei gleichzeitig ein ausreichendes Angebot an preiswerten Angeboten bzw. Grundstücken – auch bei Stadthäusern – zu schaffen ist.</p>
Instrumente	<p>Bei der Wohnbauflächen-Planung sind Rahmenbedingungen zu schaffen, die den unterschiedlich nachgefragten Bau- und Wohnlagetypen nachkommen. Dabei ist besonders zu berücksichtigen, dass ca. 60-70 % des Grundstücksangebotes im preiswerten Segment liegen sollen, die mit Angeboten im Umland konkurrieren können, umso eine Abwanderung zu verhindern.</p> <p>Ein wichtiges Segment im Eigentumsbereich, das durch planerische Maßnahmen und aktive Beratung befördert werden soll, stellen Stadthäuser dar. Für die Schaffung eines entsprechenden Angebotes sollen die notwendigen Rahmenbedingungen geschaffen werden. Hierzu zählt insbesondere die Aktivierung innerstädtischer Flächen für preiswerte Stadthäuser bis ca. 170.000 € durch günstige Grundstückspreise und konventionellere Bauweisen.</p> <p>Das Leipziger Selbstnutzer-Projekt soll weiter fortgeführt werden, um Haushalte beim Eigentumserwerb im Bestand und im Neubau aktiv zu unterstützen und beispielhafte Lösungen zu entwickeln.</p>
	Ein weiteres Element zur Förderung des selbst genutzten Wohnens im Eigentum stellen Mieterprivatisierungen der Wohnungsanbieter dar.



Seniorenwohnen	
Perspektive	22 % der Leipziger Bevölkerung sind über 65 Jahre alt, knapp ein Viertel davon sogar über 80 Jahre. Die Zahl der Senioren wird mittelfristig um bis zu 10 % steigen, die Zahl der Hochaltrigen sogar um rd. 70 %, womit ein deutlicher Anstieg der Pflegebedürftigkeit verbunden ist (vgl. Kap. 6.6).
Ziel/Strategie	Ziel ist die Schaffung ausreichender altersfreundlicher, bezahlbarer Wohnangebote, um die Wohnungsversorgung aller Nachfragergruppen mit geeignetem Wohnraum sicher zu stellen. Hierbei sind die drei Ebenen Wohnung, Gebäude und Wohnumfeld zu berücksichtigen. Neben diesen baulichen und gestalterischen Aspekten ist auch eine Verknüpfung mit ambulanten Pflegeangeboten erforderlich. Damit soll insgesamt erreicht werden, dass die Senioren solange wie möglich selbstständig ihren Haushalt führen und in ihrem gewohnten Umfeld verbleiben können.
Instrumente	Zentrales Handlungsfeld ist die altengerechte Anpassung von Wohnungen und Gebäuden im Bestand. Dies bedeutet zum einen, das Angebot an barrierefreien Wohnungen zu steigern, zum anderen ist dies für den größeren Teil der Wohnungen nur schwer umsetzbar, jedoch auch nicht zwingend erforderlich. Wesentlich ist jedoch die Schaffung eines weitgehend barrierefreien und altengerechten Wohnumfeldes.
	Aus Sicht der Stadt Leipzig sind entsprechende Fördermöglichkeiten für altersfreundliche Maßnahmen im Bestand vom Freistaat Sachsen zu fordern.
	Um die Bedeutung des senioren- bzw. altersfreundlichen Wohnens einerseits und die Umsetzungserfordernisse andererseits zu verdeutlichen, soll ein konkretes Projektvorhaben mit den Wohnungsunternehmen für eine modellhafte Entwicklung von zunächst ein bis zwei Wohnquartieren durchgeführt werden (vgl. Kap. 6.6.3).
	Die Schaffung altersfreundlicher Wohnquartiere ist als ein Teil der Stadt- und Quartiersentwicklung zu begreifen und somit eine gemeinschaftliche Aufgabe der Stadt und der Wohnungseigentümer. Auf Quartiersebene sind Kooperationen mit den Wohnungsunternehmen und den privaten Eigentümern notwendig. In diesem Zuge sollen einzelne Quartiere entwickelt und eine Steigerung ihrer Attraktivität als Wohnstandort herbeigeführt werden.
	Die Umsetzung altersfreundlicher Maßnahmen bei privaten Vermietern insbesondere von Altbauten sind dagegen aufgrund der Diversität der Vermieterstruktur nur schwer zu fördern, daher liegt hier das Handlungsfeld in der Information und Beratung der Vermieter einerseits und der betroffenen Senioren andererseits.
	Insbesondere seitens der Wohnungsunternehmen sollten neue Angebote des Pflege-Wohnens (z. B. Demenz-WGs) entwickelt werden.
	Die vorhandenen Beratungsmöglichkeiten der Stadt Leipzig zum behindertengerechten/altersfreundlichen Bauen sollen stärker kommuniziert und ausgebaut werden, um die Inanspruchnahme zu forcieren. Hierzu zählen die Wohnberatung oder auch Hinweise durch das Bauordnungsamt.
	Im neuen Altenhilfeplan der Stadt Leipzig 2009 sollen Aussagen zum mittel- und langfristigen Bedarf an stationären Pflegeplätzen getroffen werden, welche die Entwicklung ambulanter sowie häuslicher (Pflege-

)Strukturen sowie der Förderkonzepte des Landes Sachsen berücksichtigen.
	Als analytische Grundlage für die Weiterentwicklung der unterschiedlichen Seniorenwohnformen sollen in jährlichen Abständen eine Evaluation der tatsächlichen Nachfrage sowie der Abgleich mit den Prognosen erfolgen.

Behindertengerechtes Wohnen	
Perspektive	Rund 12 % der Leipziger sind behindert, der größere Teil von ihnen ist im Seniorenalter. Entsprechend des demographischen Wandels ist mit einem Anstieg der Behindertenzahl zu rechnen (vgl. Kap. 6.7).
Ziel/Strategie	Auch alle behinderten Bürger sollen in Leipzig angemessenen und bezahlbaren Wohnraum finden. Entsprechend der konkreten Nachfrage müssen ausreichende Wohnungsangebote geschaffen werden. Auch hier soll nach dem Prinzip „ambulant vor stationär“ und möglichst ein Verbleib im gewohnten Quartier ermöglicht werden, indem insbesondere die Bedürfnisse behinderter Menschen berücksichtigt werden.
Instrumente	Nach heutigen Berechnungen wird der Bedarf an Heimplätzen für behinderte Senioren bis zum Jahr 2020 steigen. Um rechtzeitig auf eine steigende Nachfrage reagieren zu können, soll der Bedarf regelmäßig (jährlich) überprüft werden.
	Die Nachfrage nach behinderten- oder rollstuhlgerechten Wohnungen wird u. a. auch durch den Zuwachs an Hochaltrigen steigen. Im Zuge der altersfreundlichen Anpassung von Wohnungen und Quartieren soll daher durch individuelle Anpassungen auf diese Nachfrage reagiert werden. Es ist zu erwarten, dass die Nachfrage insbesondere im preiswerten Segment ansteigen wird.
	Um Impulse für die Anpassung von Wohnungen und Quartieren zu geben, sollten ggf. städtische Fördermöglichkeiten entwickelt werden.
	Die vorhandenen Beratungsmöglichkeiten der Stadt Leipzig zum behindertengerechten/altersfreundlichen Bauen sollen stärker kommuniziert und ausgebaut werden, um die Inanspruchnahme zu forcieren. Hierzu zählen die Wohnberatung des Sozialamtes oder auch Hinweise durch das Bauordnungsamt.
	Da es bereits vorhandene rollstuhlgerechte Wohnungen gibt, die z. T. nicht bedarfsgerecht genutzt werden, sollte die Vermietung durch Ankopplung an Vermittlungsdienste gewährleistet werden.



Kooperation und Kommunikation	
Ziel/Strategie	<p>Um die dargestellten wohnungspolitischen Leitlinien und Ziele des Wohnraumversorgungskonzeptes wirkungsvoll erreichen zu können, ist eine kontinuierliche Zusammenarbeit der wohnungsmarktrelevanten Akteure erforderlich. Hierfür sind entsprechende Kommunikations- und Kooperationsstrukturen notwendig, die folgende Ebenen umfassen:</p> <ul style="list-style-type: none">- Informations- und Datenaustausch- Abstimmung von Maßnahmen, Zielen und Strategien- gemeinsame Umsetzung
Instrumente	<p>Im Zuge des kleinräumigen Wohnungsmarkt-Monitorings sollen die Eckwerte des Wohnraumversorgungskonzeptes aktualisiert und bewertet werden, um ausreichende Marktinformationen zu gewinnen.</p> <p>Darauf aufbauend soll mit den relevanten Wohnungsmarktakteuren im Rahmen eines 2-3mal jährlich zusammenkommenden Arbeitskreises</p> <ul style="list-style-type: none">- die aktuellen Entwicklungen und Probleme erörtert,- die Erreichung der wohnungspolitischen Ziele evaluiert und- Empfehlungen für die Weiterentwicklung des Wohnraumversorgungskonzeptes gegeben werden. <p>Je nach tatsächlicher Marktentwicklung soll das Wohnraumversorgungskonzept fortgeschrieben und die prognostischen Ziele und Aussagen aktualisiert werden.</p> <p>Die Umsetzung der Ziele des Wohnraumversorgungskonzeptes soll durch Kooperationsprojekte forciert werden. Eine erste Basis bietet hierfür die modellhafte altenfreundliche Umgestaltung von Wohnquartieren oder Umsetzung von Wohnprojekten für Haushalte, die sich nicht selbst am Wohnungsmarkt versorgen können.</p> <p>Zur Umsetzung der Ziele sollen zudem subjektbezogene Maßnahmen stärker mit objektbezogenen Maßnahmen verknüpft werden.</p>
	<p>Zur Einbindung der privaten Eigentümer müssen Foren geschaffen bzw. genutzt werden (z. B. Mitgliederversammlung von Haus & Grund), um so schrittweise</p> <ul style="list-style-type: none">- mehr Informationen über den Markt zu vermitteln,- mögliche Strategien zu diskutieren- und modellhafte Beispiele zu entwickeln. <p>Zur Aufwertung und Stabilisierung von einzelnen Quartieren insbesondere im Altbaubereich sollen gemeinsame Aktivitäten von der Internetvermarktung bis hin zur Bildung von Eigentümerstandortgemeinschaften genutzt werden.</p>

4 Rolle der Leipziger Wohnungs- und Baugesellschaft mbH

Die LWB nimmt als kommunale Wohnungsgesellschaft eine besondere Funktion auf dem Leipziger Wohnungsmarkt ein. Mit einem Wohnungsbestand von rund 46.000 Wohnungen, davon ca. 39.000 Wohnungen im Kernbestand, verfügte die LWB Ende 2007 in Leipzig über einen Marktanteil von 14 %. Obwohl dies unter dem Anteil vieler vergleichbarer ostdeutscher Städte liegt, verfügt die LWB über eine wichtige, aber bei weitem nicht marktbeherrschende Stellung und soll auch zukünftig verschiedene Aufgaben zur Erreichung wohnungspolitischer Ziele der Stadt Leipzig übernehmen. Dies ist nicht zuletzt angesichts des Auslaufens der Belegungs- und Mietpreisbindung für geförderte Wohnungen von besonderer Bedeutung. Als kommunale Gesellschaft ist sie damit ein wichtiges Instrument zur praktischen Umsetzung sozial- und stadtentwicklungspolitischer Ziele, die unter Berücksichtigung der betriebswirtschaftlichen Stabilität verfolgt werden.

Ökonomische Stabilität

Ein zentrales Ziel der Stadt ist es, dauerhaft die wirtschaftliche Stabilität der LWB zu erhalten, um die gesteckten Ziele langfristig erfüllen zu können. Damit wird auch die Grundlage geschaffen, dauerhaft einen Beitrag für den städtischen Haushalt zu leisten. Aus wohnungswirtschaftlicher Sicht bedeutet dies ein Portfoliomanagement, das z. B. die Entwicklung verschiedener - auch höherpreisiger - Angebotssegmente umfasst.

Wohnraumversorgung

Aufgabe der städtischen Tochter LWB ist die Versorgung insbesondere einkommensschwacher Haushalte mit Wohnraum sowie Haushalten, die sich nicht selber am Markt versorgen können. Neben dieser direkten Versorgungsfunktion für das preiswerte Marktsegment gibt es auch eine indirekte durch die markt-beeinflussende Wirkung. Denn in einzelnen Quartieren und an den meisten Großstandorten sind Wohnungsbestände in so großem Umfang vorhanden, dass an diesen Standorten eine Marktbeeinflussung erfolgen kann. Dies bezieht

sich vor allem auf das Mietpreisniveau, mit dem wiederum die städtischen Ausgaben für die Kosten der Unterkunft begrenzt werden können.

Stadtentwicklung

Marktbeeinflussung an einzelnen Standorten bedeutet auch, dass im Rahmen der Bestandsentwicklung auch Quartiersentwicklung betrieben wird und somit Ziele der Stadtentwicklung verfolgt werden können. Da es einen hohen Grad an Wechselwirkungen zwischen Unternehmensaktivitäten der LWB und stadtentwicklungspolitischen Zielen gibt, kann die LWB entsprechend als Akteur der Stadtentwicklung in Leipzig zu fungieren. Die LWB hat diese Rolle in der Vergangenheit u. a. im Rahmen des Stadtumbaus bzw. des Rückbaus übernommen. Die LWB ist dabei ein wichtiger Partner für die Stadt Leipzig bei der Stadt- und Quartiersentwicklung und übernimmt z. B. im Rahmen des Quartiermanagements Aufgaben und kooperiert mit der Stadtverwaltung sowie mit örtlichen Organisationen und Vereinen.

Sozialmanagement

Zu den originären Aufgaben der LWB zählt die Betreuung ihrer Kunden bzw. Mieter. Um auf die spezifischen Problemlagen der Haushalte mit Marktzugangsschwierigkeiten angemessen reagieren zu können, bietet die LWB diesen Kundengruppen über den Vermietungsservice hinaus eine Vielzahl an Beratungs- und Betreuungsleistungen an. Die LWB übernimmt damit die Aufgabe, ein Wohnraumangebot für alle Bevölkerungsgruppen zu gewährleisten.

Initiierung von Modellprojekten

Im Rahmen der Bestandsentwicklung hat die LWB auch die Aufgabe, Modellprojekte voranzutreiben. Dies können energetische Modellprojekte sein (z. B. CO₂-Programm) oder die modellhafte Entwicklung eines seniorengerechten Quartiers. Der Oberbürgermeister legt bis 30.06.2010 eine Konzeption konkretisierter Eigentümerziele für die LWB vor, die die sozial- und stadtentwicklungspolitischen sowie die wirtschaftlichen und finanziellen Ziele enthält.

Das Wohnungspolitische Konzept
und Wohnraumversorgungskonzept
2009 wurde am 22.04.2009 durch die
Ratsversammlung der Stadt Leipzig
beschlossen.

Impressum

Herausgeber:

Stadt Leipzig

Der Oberbürgermeister

Dezernat Stadtentwicklung und Bau

Stadtplanungsamt

Redaktion:

Stefan Heinig, Karolin Pannike (Stadtplanungsamt,
Abt. Stadtentwicklungsplanung)

Arbeitsgruppe Wohnen (Amt für Stadterneuerung
und Wohnungbauförderung, Sozialamt, Stadtpla-
nungsamt)

Tobias Jacobs, Jens Töpfer (Analyse & Konzepte,
Hamburg/Droyßig)

Bildnachweise Titelseite:

Stadt Leipzig, bzw. l.u. Stadt Leipzig / Eisler, r.u.
Stadt Leipzig / Schlamann

Die Erarbeitung des Wohnungspolitischen Kon-
zepts und Wohnraumversorgungskonzept wurde
gefördert durch das Bundesamt für Bauwesen
und Raumordnung im Rahmen des ExWoSt-For-
schungsfeldes „Kommunale Konzepte: Wohnen“

Stand: Beschlussfassung 22.04.09