

Die Bereitstellung von bezahlbarem Wohnraum, eine Aufgabe im Rahmen der kommunalen Daseinsvorsorge?

Bachelorarbeit
der Hochschule Meißen (FH) und Fortbildungszentrum
zum Erwerb des Hochschulgrades
Bachelor of Laws (LL.B.)

Vorgelegt von
Sebastian Becker
aus Leipzig

Meißen, 30.06.2021

Vorwort

Egal ob Berlin, München oder Leipzig: die Nachfrage nach bezahlbarem Wohnraum und nach Baugrund ist in jeder deutschen Großstadt in den letzten Jahren erheblich gestiegen. Diese Tatsache lässt nach und nach die Frage aufkommen, ob es noch genügend Wohnraum oder Grundstücke gibt, die für jeden erschwinglich sind. Dieses Problem wurde bereits einige Male analysiert, zum Beispiel durch das „Gutachten Wohnungsmärkte in Sachsen“ vom sächsischen Staatsministerium des Inneren aus dem Jahr 2019. Jedoch befindet sich der Wohnungsmarkt im Zeitalter der Globalisierung in einem dynamischen Wandel. Eine mögliche Bereitstellung des Wohnraumes durch den Staat auf kommunaler Ebene im Rahmen der sozialen Daseinsvorsorge ist dabei ein noch nicht besonders intensiv betrachteter Ansatzpunkt.

Im Rahmen dieser Bachelorarbeit soll die Fragestellung bearbeitet werden, ob die kommunale Ebene mitverantwortlich ist für die Bereitstellung von bezahlbarem Wohnraum und falls ja, welche Mittel dabei zur Verfügung stehen und wie diese angewendet werden. Als Beispiel für die konkrete Anwendung dieser Mittel wird dabei die sächsische Großstadt Leipzig herangezogen, welche aufgrund ihres raschen Wachstums und der zukünftigen Wachstumsprognosen besonders stark mit diesem Thema konfrontiert sein wird.

Im Ergebnis soll dann eine Übersicht über die aktuelle Wohnungsmarktsituation stehen, anhand derer sich beurteilen lässt, welche Schritte zur Behebung eines möglichen Mangels nötig sind und somit auch ein Überblick darüber gegeben werden, welche Instrumente bereits gut genutzt werden und auf welche Instrumente die Kommune zukünftig noch verstärkt zurückgreifen kann. Zusätzlich soll dabei am Beispiel der Stadt Leipzig gezeigt werden, welche Einflüsse der Mietpreis auf die sozialen Entwicklungen der einzelnen Stadtbezirke hat.

Um diese Ziele konkret zu erreichen und zum Abschluss eine fundierte Aussage zu der aufgeworfenen Frage treffen zu können, werden dazu verschiedene Statistiken ausgewertet und miteinander in Beziehung gesetzt. Auf diese Weise lassen sich Kennzahlen ermitteln, welche einen Vergleich der einzelnen Stadtbezirke ermöglichen sollen. Die Arbeit beschränkt sich dabei bewusst lediglich auf die 9 großen Stadtbezirke Leipzigs. Die Erwähnung einzelner Stadtteile dient dabei lediglich der Beweisführung von extremen Werten. Weiterhin werden für die Arbeit lediglich Mietpreise ohne Nebenkosten verwendet, um mögliche Verfälschungen durch abweichende Nebenkosten durch beispielsweise die Haustechnik zu vermeiden.

Im Verlauf dieser Arbeit soll also eine konkrete Analyse des Wohnungsmarktes am Beispiel Leipzigs erfolgen. Dazu wird zunächst die aktuelle Situation am Markt genauer beleuchtet, Fachbegriffe geklärt und das Angebot in die verschiedenen Bereiche unterteilt. Anschließend soll es dann darum gehen, die verschiedenen Chancen der Bürger auf eine Wohnung in verschiedenen Stadtteilen darzustellen und daraus resultierend eine mögliche Brennpunktbildung zu erklären. Daraus resultierend soll aufgezeigt werden, wie die kommunale Ebene durch ihre Instrumente hier für Chancengleichheit sorgen kann, um keine Zweiklassengesellschaft entstehen zu lassen. Abschließend soll ein Ausblick auf die zukünftige Entwicklung des Leipziger Wohnungsmarktes gegeben werden, um die Chancen und Herausforderungen aufzuzeigen, welchen sich die Stadt Leipzig in den kommenden 15 Jahren stellen muss.

Inhaltsverzeichnis

Vorwort	2
Abbildungsverzeichnis	5
Tabellenverzeichnis	5
Abkürzungsverzeichnis	6
1 Daseinsvorsorge	7
1.1 Ziele der Daseinsvorsorge	7
1.2 Einordnung des Wohnungsbaus im Rahmen der Daseinsvorsorge	8
2 Der Wohnungsmarkt	9
2.1 Analyse der Bevölkerung als mögliche Interessenten	10
2.2 Die Entwicklung der Mietpreise innerhalb Leipzigs	12
2.3 Theoretischer zukünftiger Bedarf	15
2.4 Praktische Probleme bei der Berechnung des zukünftigen Bedarfs	18
2.5 Chancengleichheit am Markt	19
2.5.1 Folgen der ungleichen Chancen	23
3 Instrumente der Wohnungspolitik	24
3.1 Objektförderung	25
3.2 Subjektförderung	26
3.3 Sozialer Wohnungsbau als Objektförderung	26
3.3.1 „Programm zur sozialen Wohnraumförderung“ – des Freistaates Sachsen	27
3.3.2 Kommunale Ergänzungsförderung der Stadt Leipzig	29
3.4 Baulandentwicklung/Schaffung von Bauland	31
3.4.1 Der Bebauungsplan § 8 BauGB	32
3.4.2 Baulandumlegung § 45 ff BauGB	32
3.4.3 Vorhabenbezogener Zwischenerwerb	33
3.4.4 Städtebauliche Verträge (§ 11 BauGB)	34
3.5 Soziale Erhaltungssatzungen	34
3.6 Wohnungsbau durch Investoren	36
3.7 Zielgruppengerechtes Bauen	37
4 Bautätigkeit innerhalb der Stadt Leipzig	38
4.1 Sozialer Wohnungsbau durch die LWB	39
4.2 Bereitstellung von Bauland am Lindenauer Hafen	40
4.3 Stadtentwicklungskonzept „INSEK 2030“	41
4.3.1 Stadtentwicklung am Schwerpunktgebiet Leipzig-Grünau	42
4.4 Investitionsprogramm für barrierefreies Bauen	44
5 Fazit	46
Kernsätze	48
Literaturverzeichnis	49
Rechtsquellenverzeichnis	54
Eidesstattliche Versicherung	55

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1: Verteilung der Bevölkerung innerhalb Sachsens nach Regionstypen 2018 und 2030	9
Abbildung 2: Durchschnittliche Haushaltgröße	11
Abbildung 3: Entwicklung des Mietpreises innerhalb von Leipzig	13
Abbildung 4: Preisentwicklung verschiedener Wohnungen	14
Abbildung 5: Erwartete Bevölkerungsentwicklung in Leipzig	15
Abbildung 6: Leerstandsquote von Wohnungen in Leipzig von 2001 bis 2019 ...	16
Abbildung 7: Abschluss Quote Stadtbezirk Mitte	22
Abbildung 8: Abschluss Quote Stadtbezirk West	22
Abbildung 9: Beispiel für Zuschuss Berechnung	28
Abbildung 10: angemessene Größen der Wohnung	28
Abbildung 11: Umfrage Vertrauen in den Staat als Bauherr	36
Abbildung 12: Baufertigstellungen in Leipzig	39

Tabellenverzeichnis

Tabelle 1: Verteilung der Haushalte nach Personengröße	10
Tabelle 2: Mietpreisspiegel für Mietwohnungen 2021	13
Tabelle 3: Zusammenfassung des Wohnungsbedarfs	18
Tabelle 4: Preisvergleich einzelner Stadtteile	20
Tabelle 5: Zuschussermittlung für kommunale Ergänzungsförderung	29
Tabelle 6: Anzahl der Wohnungen bzw. Größe des Wohnraumes	39
Tabelle 7: Beispiele für Projekte im Jahr 2020	45

Abkürzungsverzeichnis

Abkürzung	Erläuterung
B-Plan	Bebauungsplan
BauGB	Baugesetzbuch
INSEK	integriertes Stadtentwicklungskonzept
LWB	Leipziger Wohnungsbaugesellschaft
ÖPNV	Öffentlicher Personennahverkehr
m ²	Quadratmeter
WK	Wohnkomplex
ZIA	Zentraler Immobilien Ausschuss

1 Daseinsvorsorge

Im Rahmen des ersten Kapitels wird eine grundlegende Begriffsklärung für den Begriff der Daseinsvorsorge, sowie dessen Bedeutung erfolgen. Anschließend soll dann der Wohnungsbau als Aufgabe in das Feld der Daseinsvorsorge eingeordnet werden.

Die Daseinsvorsorge beschreibt eine staatliche Pflicht, welche sich aus dem Sozialstaatsprinzip ergibt. Man leitet diese Pflicht aus dem Grundgesetz nach Artikel 20 Abs.1 ab. Man kann jene Daseinsvorsorge nach Schneiderhan wie folgt definieren: „Der Begriff der Daseinsvorsorge sollte das öffentlich-rechtliche Element im Vollzug privatrechtlich gewährter Leistungen fassbar machen. Er dient also in erster Linie dazu, die Teilhabe des einzelnen an den Leistungen der Verwaltung zu sichern und ihr den Schutz des öffentlichen Rechtes zu verleihen.“¹. Schneiderhan definiert die Daseinsvorsorge als Pflicht des Staates, zur Absicherung des gesellschaftlichen Lebens durch einen minimalen Standard, für welchen die Kommunen bei z.B. Infrastruktur oder ÖPNV zu sorgen haben. Ein weiterer Punkt sind Leistungen, welche der Bürger aus Kostengründen oder anderen Ursachen nicht selber organisieren kann. Zusätzlich beschreibt Schneiderhan in seiner Definition, dass jeder Einzelne ein Recht auf diese Leistungen besitzt. Daher greifen die Kommunen ein, um durch einheitliche Regelungen die Aufgaben zu erfüllen. Im Gegensatz dafür bezahlen die Bürger Steuern. Daraus leitet sich für sie der Anspruch auf die Daseinsvorsorge ab.

1.1 Ziele der Daseinsvorsorge

Man kann nach Forsthoff den Rahmen, in welchem der Staat für die Bereitstellung der Güter verantwortlich ist, nicht genau beziffern bzw. auf eine genaue Summe herunterbrechen.² Die Ziele der Daseinsvorsorge sind weit gefächert. Beispielsweise soll sie das Fundament für ein geordnetes und friedliches Zusammenleben in der Gesellschaft legen. Um dies zu erreichen soll die Daseinsvorsorge für alle einen gleichen sowie einfachen und möglichst günstigen Zugang ermöglichen. Zugleich betrifft dies auch den Zugang unabhängig von Religion oder Herkunft.³ Bei der Betrachtung der Ziele muss man beachten, dass diese stets durch Unternehmen realisiert werden und somit hier nur eine Betrachtung auf Umsetzungsanforderungen durch die Unternehmen geworfen werden kann. Um diesen Zugang für alle Bürger zu ermöglichen gibt es sowohl privatisierte als auch staatliche Unternehmen, welche für die Bereitstellung sorgen sollen. Diese sind zu

¹ Volker Scheiderhan, Daseinsvorsorge und Vergaberecht, 4. Juni 2012, S.27

² Vgl. Volker Scheiderhan, Daseinsvorsorge und Vergaberecht, 4. Juni 2012, S.24

³ Vgl. Peter Götz, Kommunale Daseinsvorsorge: Zielkonflikte und Rechtsunsicherheit, 2003, S.46

meist monopolistisch organisiert, wie z.B. in Leipzig die Leipziger Verkehrsbetriebe, welche für den ÖPNV verantwortlich sind oder die Leipziger Wohnungsbaugesellschaft, welche vor allem im Bereich des sozialen Wohnungsbaus tätig ist. Grundsätzlich muss man beachten, dass die Erfüllung der Daseinsvorsorge in einem kommunalen oder staatlichen Unternehmen das oberste Ziel ist. Somit darf es nicht auf Kosten der Leistungsqualität und somit auch auf Kosten der Leistungsempfänger zur Gewinnmaximierung kommen. Rechtlich ist dies auch im EG-Vertrag verankert. „Die Entwicklung des Handelsverkehrs darf nicht in einem Ausmaß beeinträchtigt werden, das dem Interesse der Gemeinschaft zuwiderläuft.“⁴ Diese Tatsache schränkt allerdings die Fähigkeit zur Rücklagenbildung stark ein, was sich wiederum auch auf die Investitionsfähigkeit auswirkt. Dies ist vor allem im Rahmen des Wohnungsbaues ein Problem, da hier der Investor in Vorkasse gehen muss, um beispielsweise Grundstücke zu den aktuell hohen Grundstückspreisen zu erwerben, bevor er überhaupt die Wohnungen bauen kann, um die Investition zu refinanzieren.

1.2 Einordnung des Wohnungsbaus im Rahmen der Daseinsvorsorge

Die Verantwortung des Staates bzw. seiner Ebenen lässt sich für den Wohnungsbau aus der Pflicht zur Sicherung des sozialen Mindeststandards ableiten. Die Bedeutung des Wohnungsbaues ist dabei auch in engem Zusammenhang mit der Entwicklungsfähigkeit der Städte zu sehen. Da nicht jeder Bürger in der Lage bzw. überhaupt Willens ist, sich Wohneigentum zu leisten, muss der Staat bedarfsgerecht und in angemessener Art und Weise Wohnraum für alle Einkommensschichten bereitstellen. In diesem Zusammenhang muss auch die Wanderung der Bevölkerung betrachtet werden und damit auch an welcher Stelle Wohnraum benötigt wird und an welcher Stelle Wohnungen zurück gebaut werden können. Aktuell sind dabei vor allem Städte mit angespannten Wohnungsmärkten wie z.B. Leipzig die Brennpunkte der Wohnraumproblematik. Diese Tatsache resultiert aus der zuletzt steigenden Attraktivität der Städte und sorgt immer mehr für einen Mangel an Wohnungen vor allem im niederklassigen Preissegment.⁵ Die Aufgabe kann dabei im Rahmen der Daseinsvorsorge aktiv wahrgenommen werden, in dem selbst gebaut wird oder passiv, in dem Bauherren unterstützt und der Bau von günstigem Wohnraum gefördert wird. Der aktuelle Trend deutet darauf hin, dass der Staat das Wohnraumproblem nicht allein bewältigen kann, sondern nur in Zusammenarbeit mit privaten Investoren. Mit dieser Tendenz steigt aber auch die Verantwortung des Staates gegenüber seinen Bürgern bei der Wohnraumversorgung in Bezug auf Mietpreise. Die-

⁴ EG-Vertrag, Art 86 Abs.2 letzter Satz

⁵ vgl. Kort-Weier, Gesine: Wohnraumversorgung Gesine Kort-Weier als kommunale Aufgabe heute, 12/2011, S.653

ser Pflicht sollte in der Vergangenheit über Elemente wie z.B. die Mietpreisbremse nachgekommen werden, jedoch nur mit bedingtem Erfolg. Die Aufgabe besteht also aufgrund der Privatisierung vieler Objekte bzw. aufgrund der Beteiligung privater Investoren auch im Schutz der Mieter. Dies vor allem beim Erhalt der angemessenen Mietpreise in den großen Städten. Ziel muss es dabei sein, eine Spaltung der Gesellschaft aufgrund von zu hohen Wohnungsmieten zu vermeiden.

2 Der Wohnungsmarkt

In diesem Kapitel wird der aktuelle Wohnungsbestand im Verhältnis zur Entwicklung der Bevölkerung innerhalb der Stadt Leipzig und dazu in Referenz die Bevölkerung von ganz Sachsen betrachtet. Wichtig ist dabei auch die Beachtung der Wanderungen der Bevölkerungen innerhalb Sachsens. Die Tendenz geht dabei aktuell in Richtung Landflucht. Landflucht beschreibt die „Abwanderung eines großen Teils der Landbevölkerung, [...] aus den ländlichen Gebieten in die Städte wegen der meist besseren Arbeits- und Lebensbedingungen“.⁶ Die nachfolgende Grafik zeigt die Wanderungen der Sachsen innerhalb des Bundeslandes.

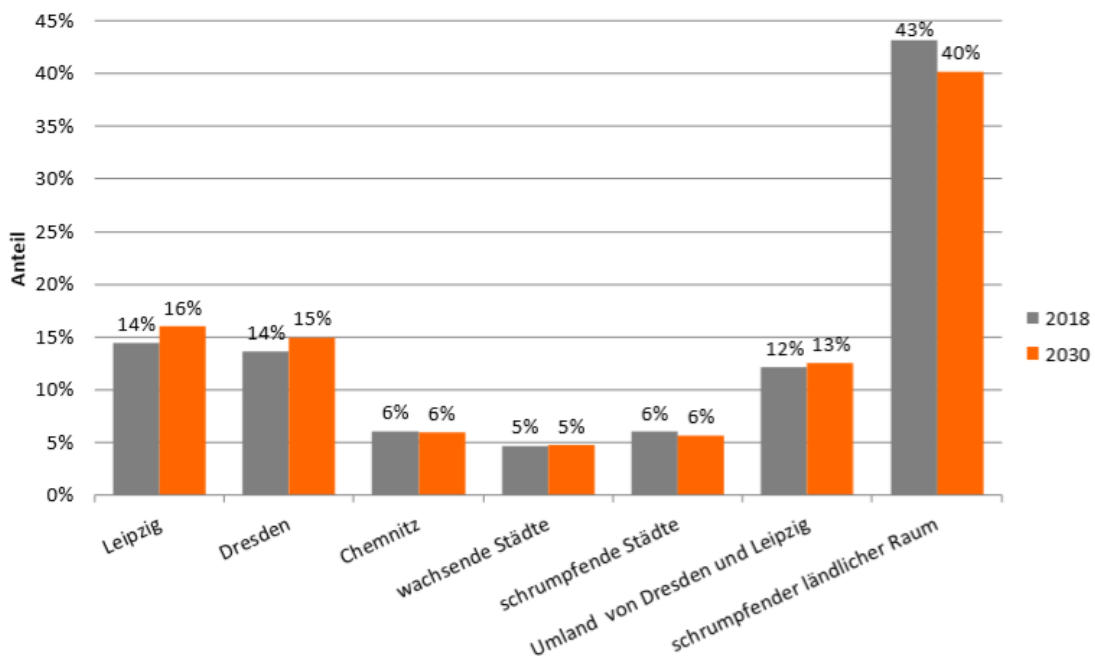


Abbildung 1: Verteilung der Bevölkerung innerhalb Sachsens nach Regionstypen 2018 und 2030

Quelle: Simons, Harald; Weiden, Lukas: Gutachten Wohnungsmärkte in Sachsen, S.23, 09/2019

⁶ Bibliographisches Institut GmbH: *Landflucht*

Abbildung 1 zeigt wie der Bevölkerungsanteil Leipzigs an der Gesamtbevölkerung Sachsens zwischen 2018 und 2030 von 14% auf 16% steigen wird. Sachsen besaß 2019 rund 4,1 Millionen Einwohner.⁷ Allein diese Tatsache zeigt, dass Leipzig bis zum Jahr 2030 80.000 neue Einwohner erwartet und auch neuen Wohnraum für diese schaffen muss. Diese Tatsache zeigt die grundlegende Problematik, dass der Wohnraum der 80.000 Menschen, welcher aktuell an anderer Stelle vorhanden ist nicht mit wandert, sondern neu geschaffen werden muss. Das Problem ist also nicht, ob genug Wohnraum vorhanden ist, sondern viel mehr ob er an der benötigten Stelle vorhanden ist.

2.1 Analyse der Bevölkerung als mögliche Interessenten

Um das aktuelle Wohnungsangebot innerhalb des Leipziger Wohnungsmarktes besser bewerten zu können, muss zunächst die einzelnen Marktsegmente genauer betrachten. Es empfiehlt sich dabei grundlegend eine Differenzierung in Single- / Alleinerziehende-haushalte und in Familienhaushalte vorzunehmen. Dies ist bei der Beurteilung eines möglichen Mangels von entscheidender Bedeutung, um im späteren Verlauf die möglichen Instrumente konkret anwenden zu können. Ende 2016 belief sich die Zahl der Haushalte in Leipzig auf rund 331.000.

Privathaushalte in Leipzig 2012 bis 2016 nach der Haushaltsgröße						
Jahr	Haus- halte insge- samt	davon Anteil mit ... Personen in %				Mittlere Haus- halts- größe
		1	2	3	4 oder mehr	
2012	303 465	51,8	30,4	10,7	7,1	1,76
2013	310 279	52,3	30,1	10,5	7,1	1,75
2014	316 787	52,6	29,8	10,3	7,3	1,75
2015	324 997	53,0	29,2	10,2	7,6	1,75
2016	330 948	53,6	28,6	10,1	7,7	1,75
Quelle: Einwohnerregister Amt für Statistik und Wahlen Leipzig						

**Tabelle 1: Verteilung der Haushalte nach Personen-
größe**

Quelle: Stadt Leipzig, Amt für Statistik und Wahlen, Statistischer Quartalsbericht II/2017, S.9, 08/2017

Wie aus der Tabelle hervor geht, steigt die Zahl der Singlehaushalte in Leipzig deutlich an. Sie machen mittlerweile 53,6 % der Gesamthaushalte aus. Setzte man diese in Verbindung mit den Zwei-Personenhaushalten, so machen beide Gruppen zusammen rund

⁷ vgl. Rudnicka, J.: Einwohnerzahlen in Sachsen von 1961 bis 2019, 06/2020

82% aus. Daraus lässt sich für die Nachfrage ableiten, dass vor allem Einraum- sowie Zweiraumwohnungen innerhalb der Stadt sehr begehrt sind bzw. auch gebraucht werden. Dies gilt jedoch nicht für alle Stadtbezirke in Leipzig gleichermaßen. So kann zum Beispiel gesagt werden, dass die Anzahl der Personen pro Haushalt mit der Entfernung zum Zentrum ansteigt. Am besten sieht man das im Stadtbezirk Südost. Der Stadtbezirk Südost umfasst auf der nachfolgenden Karte die Stadtteile Nr. 30 - 35. Im Gegensatz dazu erkennt man in der Mitte von Leipzig die geringsten Haushaltgrößen. Der Stadtbezirk Mitte umfasst dabei die Stadtteile 00 – 05. Dabei umfasst Leipzig Mitte auch den Stadtteil Zentrum, welcher die niedrigste durchschnittliche Haushaltsgröße aller Stadtteile aufweist.⁸

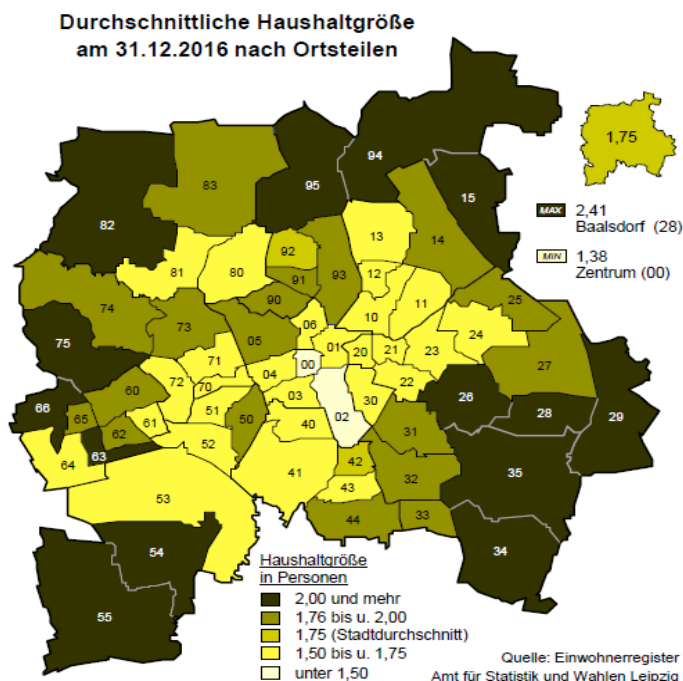


Abbildung 2: Durchschnittliche Haushaltgröße

Quelle: Stadt Leipzig, Amt für Statistik und Wahlen, Statistischer Quartalsbericht II/2017, S.9, 08/2017

Eine mögliche Erklärung für die vielen Single Haushalte im Zentrum ist die attraktive Lage der Wohnungen sowie die Ambitionen junger Menschen, im Zentrum der Großstadt zu wohnen. Belegen lässt sich das mit dem Durchschnittsalter des Stadtbezirkes Mitte. Als einziger Stadtbezirk hat der hier Lebende ein Durchschnittsalter von unter 40 Jahren

⁸ vgl. Stadt Leipzig, Amt für Statistik und Wahlen, Statistischer Quartalsbericht II/2017, S.9, 08/2017.

(39,9). Die Situation der Singlehaushalte wird unter anderem in Leipzig dadurch verstärkt, dass Leipzig unter Studenten als sehr beliebt gilt. So studierten in Leipzig im Jahr 2020 allein an der Universität fast 30.000 junge Menschen.⁹

Dem gegenüber stehen die zumeist älteren und erst später eingemeindeten Stadtteile, zum Beispiel Liebertwolkwitz und Holzhausen (1999) (Nr. 34 und 35) als Teil des Stadtbezirkes Südost. Hier beträgt das Durchschnittsalter 42,2 Jahre, explizit in Holzhausen und Liebertwolkwitz sogar 48 Jahre.¹⁰ Man kann also erkennen, dass die Haushaltgröße auch mit steigendem Alter zunimmt. Ein anderer möglicher Erklärungsansatz ist die Bebauung allgemein. So sind die nahe dem Stadtrand liegenden Stadtteile von Leipzig zumeist ländlich geprägt und weisen vermehrt Einfamilienhäusern auf, in denen dann mehrere Personen je Haushalt leben. Diese Tatsache spiegelt die bereits im Vorwort getätigte Aussage wieder, dass die Problematik nicht in der Existenz des Wohnraumes liegt, sondern ob er dort vorhanden ist wo die Menschen ihn benötigen. Für Leipzig wäre das also vor allem der Stadtbezirk mit dem größten absoluten Bevölkerungswachstum. Dies ist der Stadtbezirk Mitte mit einem Bevölkerungswachstum von rund 3.500 Bewohnern seit 2016. Lediglich der Stadtteil Nordwest hatte prozentual ein größeres Wachstum.¹¹ Allerdings muss an dieser Stelle auch die Kennzahl der Bevölkerungsdichte beachtet werden. Dabei fällt sofort auf, dass im Stadtbezirk Mitte diese Zahl mit 4.721 Einwohnern pro km² mehr als doppelt so hoch ist als der Durchschnitt (2.033 Einwohner pro km²).¹² Aus den vorangegangenen Zahlen lässt sich also klar ableiten, dass Leipzig in Zentrumsnähe in den nächsten Jahren wohl sehr großen Bedarf haben wird, obwohl dort kaum noch freie Flächen vorhanden sind. Dies wird zu einem Ansteigen der Mieten und möglicherweise auch zu einer Teilung der Gesellschaft in Reichere und Ärmere führen. Auf diesen Ansatzpunkt der Chancengleichheit möchte ich im späteren Verlauf noch genauer eingehen.

2.2 Die Entwicklung der Mietpreise innerhalb Leipzigs

Um die Preise innerhalb Leipzigs bzw. deren Entwicklung besser einordnen zu können, soll zunächst ein kurzer Vergleich mit Sachsen und Deutschland erfolgen. Die Auswertung des Mietpreises erfolgt hier anhand der Preise pro m².

⁹ vgl. Stadt Leipzig, Amt für Statistik und Wahlen, Universität und Hochschulen (2019/2020)

¹⁰ vgl. Stadt Leipzig, Amt für Statistik und Wahlen, Einwohner nach Alter: Durchschnittsalter (2020)

¹¹ vgl. Ders., Einwohner: insgesamt (2016-2020)

¹² vgl. Ders., Einwohnerdichte: Einwohnerdichte (2020)

Mietpreisspiegel für Mietwohnungen 2021

m ²	Leipzig	SN	DE
30m ²	9,12 €	7,34 €	13,60 €
60m ²	7,58 €	6,10 €	9,01 €
100m ²	9,46 €	7,64 €	10,20 €

Tabelle 2: Mietpreisspiegel für Mietwohnungen 2021

Quelle: Anonym, Mietspiegel von Leipzig 6/2021, 2021

Aus dem Vergleich ergibt sich, dass Leipzig innerhalb Sachsens in allen drei Kategorien deutlich über dem Durchschnitt liegt. Diese Tatsache zeigt, dass die Großstadt als Wohnort immer beliebter wird. Durch den großen Zustrom neue Bewohner sinkt das Angebot an freien Mietwohnungen und die Mietpreise steigen. Deutschlandweit liegt Leipzig jedoch noch weit unterhalb des Durchschnittes der Mietpreise in den alten Bundesländern.

Grundsätzlich lässt sich sagen, dass Leipzig seit 15 Jahren mit steigenden Mietpreisen zu kämpfen hat. Dies liegt vor allem am rasanten Wachstum der Stadt. Die daraus resultierende Nachfrage lässt das Angebot schrumpfen und das sorgt damit für steigende Mietpreise.

Die nachfolgende Statistik zeigt, dass der durchschnittliche Mietpreis pro m² in den letzten 15 Jahren um ca. 33 % von 4,46 € auf 6,62 € gestiegen ist.

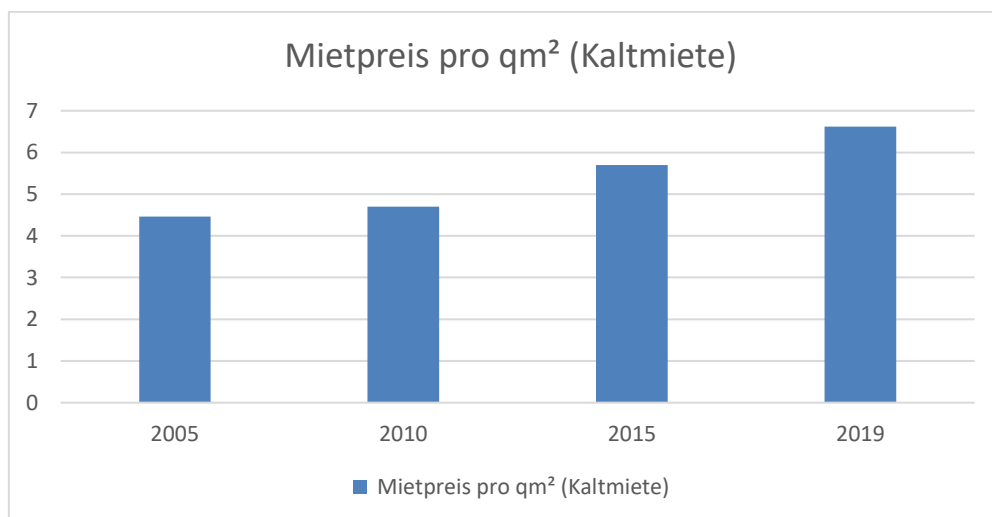


Abbildung 3: Entwicklung des Mietpreises innerhalb von Leipzig

Quelle: eigene Darstellung, vgl.: Statista Research Department, Entwicklung der Angebotsmieten für Wohnungen in Leipzig von 2004 bis zum 1. Quartal 2019, 2021

Neben dieser allgemeinen Entwicklung ist innerhalb von Leipzig noch gut zu erkennen, wie sich die Preise sowohl nach Lage, als auch nach Renovierungszustand unterscheiden. An dieser Stelle wird auf das Kapitel 2.5 verwiesen, wo ein Vergleich der einzelnen Leipziger Stadtbezirke erfolgt. Neben dem Kriterium der Lage spielt innerhalb der Stadt Leipzig ebenso die Größe der Wohnung eine Rolle. Hierbei kann man erkennen, dass vor allem sehr kleine Wohnungen bis 30 m² höhere Mietpreise erzielen als Wohnungen zwischen 30 bis 100 qm².

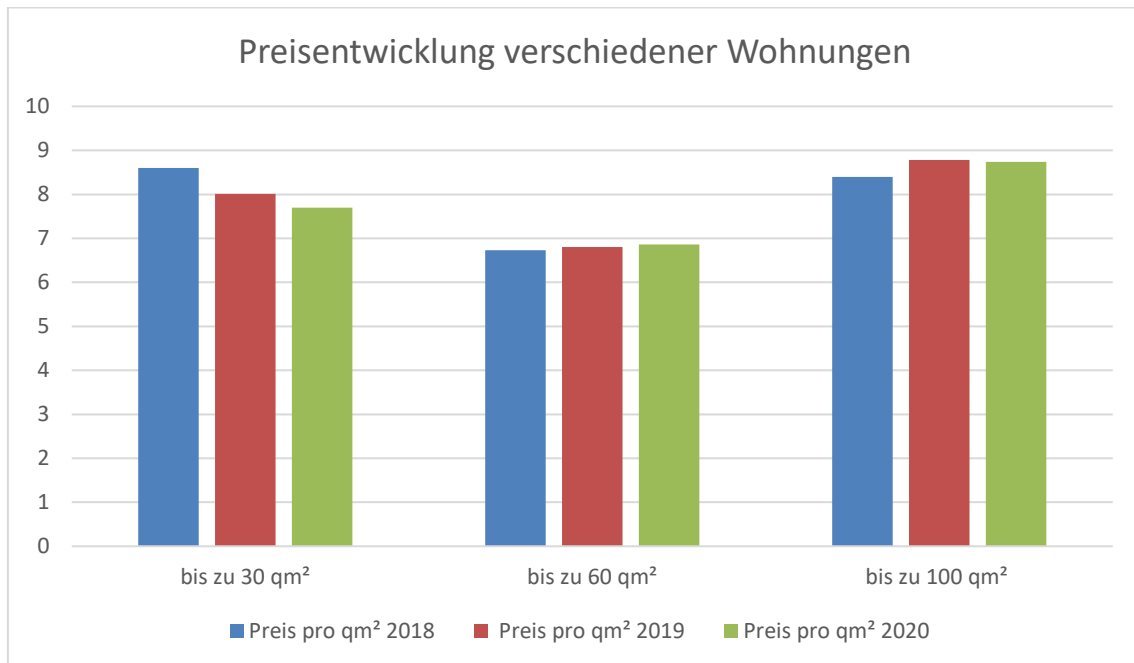


Abbildung 4: Preisentwicklung verschiedener Wohnungen

Quelle: eigene Darstellung, vgl.: Anonym, Mietspiegel von Leipzig – 6/2021, 2021

Diese Tatsache lässt sich vor allem damit erklären, dass in Leipzig die Nachfrage nach kleinen Wohnungen besonders groß ist. Gründe dafür sind die große Anzahl an Singlehaushalten und weiterhin auch ein großer Zuzug von Studenten aus anderen Städten, welche nicht alle Platz in einem Wohnheim finden und somit auf dem Wohnungsmarkt in Konkurrenz treten mit den Einwohnern Leipzigs. Dieses Problem greift das Kapitel 3.6 noch einmal genauer auf. Dem gegenüber ist die Anzahl von Vier- oder Mehr-Personenhaushalten vergleichsweise gering. Aus diesem Grund kosten die 100 m² Wohnungen im Verhältnis weniger. Abschließend kann man also sagen, dass Leipzig auch in den kommenden Jahren vor allem Bedarf bei kleinen Wohnungen haben wird und hier besonders nachsteuern muss.

2.3 Theoretischer zukünftiger Bedarf

Aufgrund der unter 2.1 herangezogenen Statistiken kann man sagen, dass innerhalb von Leipzig gerade in Zentrumsnähe die Wohnungen sehr gefragt sind. Leipzig hat vor allem den großen Bedarf an Einraum- und Zweiraumwohnungen. Dies beruht auf der bereits angesprochenen großen Anzahl an Singlehaushalten sowie auch auf dem kontinuierlichen Zuzug von Menschen aus dem Umland. Die Einwohnerzahl Leipzigs betrug im Jahr 2020 ca. 605.000 Einwohner. Dies stellt ein Plus von 5.000 Einwohnern dar, wenn man den Saldo aus Zu- und Wegzügen nimmt. Vorausschätzungen zu Folge soll dieser Trend sich in den folgenden Jahren fortsetzen.¹³ Die im Anschluss an die Statistik folgenden Berechnungen sind selbst durchgeführt und basieren dabei auf Zahlen aus den Grafiken bzw. sind auf Basis der Statistiken der Stadt Leipzig entstanden. Aufgrund der Tatsache, dass die Statistiken und das „Gutachten Wohnungsmärkte in Sachsen“, des Sächsischen Staatsministerium des Inneren ähnliche Prognosen für Leipzig abgeben, wurden die Berechnungen nur für die Hauptvariante durchgeführt.

Abb. 18: Erwartete Einwohnerentwicklung in den drei Szenarien

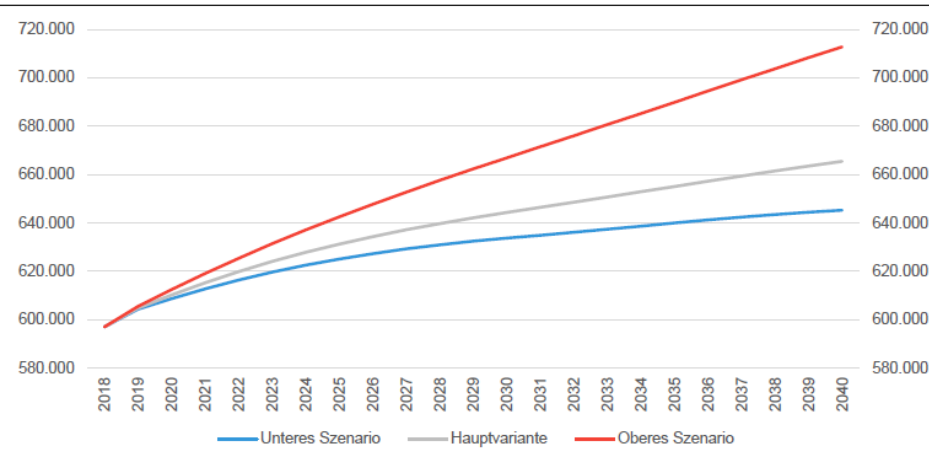


Abbildung 5: Erwartete Bevölkerungsentwicklung in Leipzig

Quelle: Stadt Leipzig, Amt für Statistik und Wahlen, Methoden und Ergebnisse der Bevölkerungsvorausschätzung 2019, S.24, 10/2019

Die Grafik zeigt, dass Leipzigs Bevölkerungszuwachs bis zum Jahr 2040 anhält und Leipzig in der Hauptvariante einen Zuwachs von ca. 70.000 Einwohnern bringen wird. Dies deckt sich ungefähr mit den Berechnungen aus dem „Gutachten Wohnungsmärkte in Sachsen“ vom sächsischen Staatsministerium des Inneren aus dem Jahr 2019. Infolge dessen ist es aus heutiger Sicht schwer zu sagen, wie viele neue Wohnungen Leipzig brauchen wird. Zieht man hierfür die mittlere Haushaltsgröße für Personen pro Haushalt

¹³ vgl. Stadt Leipzig, Amt für Statistik und Wahlen, Einwohnerzahl und Bevölkerungsentwicklung in Leipzig (Stand 2020)

aus dem Jahr 2016 heran, so würde sich im wahrscheinlichsten Szenario die Zahl von 40.000 ($70.000/1,75^{14}$) neuen Wohnungen ergeben, die in Leipzig errichtet bzw. bereitgestellt werden müssten. Das Angebot auf dem aktuellen Leipziger Wohnungsmarkt kann dies nicht im Ansatz leisten, denn die Auslastungsquote der Leipzigerwohnungen steigt jährlich an. Dies beutet im Umkehrschluss aber auch, dass die Zahl der zur Verfügung stehenden freien Wohnungen immer weiter fällt, wie in der nachfolgenden Grafik gut zu erkennen ist. Dies ist umso bemerkenswerter, da der Wohnungsbestand 2011 noch 329.300 betrug und 2018 bereits 342.000 Wohnungen vorhanden waren. Dieses kontinuierliche Wachstum endete erst 2019, als sich der Bestand wieder auf rund 340.000 Wohnungen verringerte¹⁵ Diese Tatsache zeigt, dass die Wohnungen, welche abgerissen werden oder für andere Dinge genutzt werden wie zum Beispiel als Büro, in der Saldo der Gesamtsumme inbegriffen sind und nicht extern ermittelt und abgezogen werden müssen.

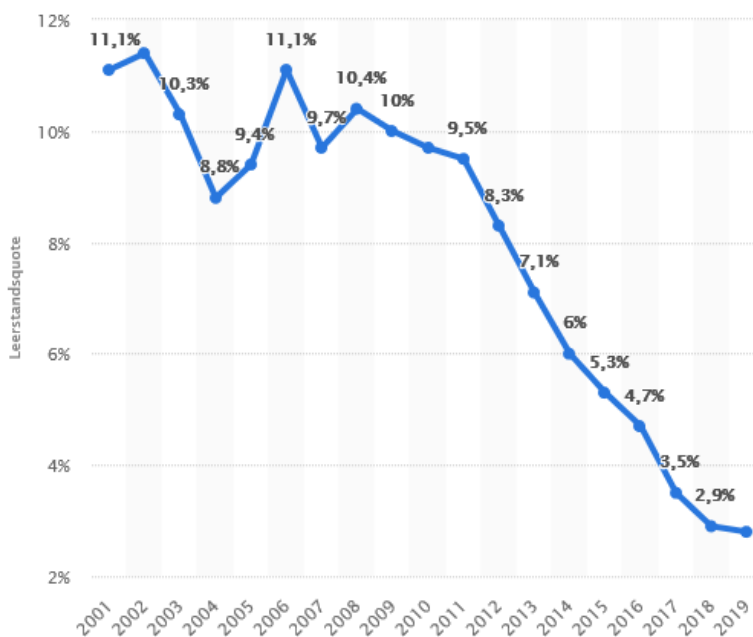


Abbildung 6: Leerstandsquote von Wohnungen in Leipzig von 2001 bis 2019

Quelle: Statista Research Department, Leerstandsquote von Wohnungen in Leipzig von 2001 bis 2019

Die Leerstandsquote betrug im Jahr 2019 noch gerade einmal 2,8%. Umgerechnet auf die Anzahl der Wohnungen auf dem Wohnungsmarkt der Stadt Leipzig aus dem Jahr 2019 (340.000) ergibt sich, dass im Jahre 2019 noch rund 9.500 Wohnungen leer standen. Vergleicht man dieses Marktangebot von 9.500 Wohnungen mit den benötigten

¹⁴ vgl. Stadt Leipzig, Amt für Statistik und Wahlen., Statistischer Quartalsbericht II/2017, S.9, 08/2017

¹⁵ vgl. Stadt Leipzig, Amt für Statistik und Wahlen, Wohnungsbestand: Wohnungen (2011-2019)

40.000 Wohnungen im Jahr 2040, so wird schnell klar, dass Leipzig noch viel Nachholbedarf hat. Unter der Annahme, dass der Wohnungsmarkt in Leipzig auch in den nächsten zwei Jahrzehnten jeweils erneut um 10.000 Wohnungen wächst (siehe Entwicklung zwischen 2011-2019), so fehlen im Jahr 2040 rund 10.500 Wohnungen. Dies würde dazu führen, dass es zu einem Wohnungsmangel kommt und somit zu einem Engpass am Markt. Die Folgen eines solchen Mangels wären gravierend und würde die Mietpreise in die Höhe treiben, sowie die Gesellschaft teilen.

Im Anschluss wird nun, ausgehend von der Verteilung der Haushaltstypen aus 2.1 Tabelle 1 und den nachfolgenden genannten Prämissen, eine mögliche Verteilung der fehlenden Wohnungen auf die einzelnen Wohnungsarten vorgenommen. Es handelt sich bei den Ergebnissen um die Zusammenführung der Statistiken zur Leerstandsquote, des Wohnungsbestandes, die Entwicklung der Einwohner Leipzigs in der Hauptvariante und der durchschnittlichen Haushaltsgröße. Weiterhin werden bei der Aufteilung der fehlenden Wohnungen die nachfolgenden Prämissen berücksichtigt.

Prämisse 1: Single oder Zweipersonenhaushalte nutzen eine Ein- oder Zweiraumwohnung

Prämisse 2: Haushalte mit 3 Personen nutzen eine Dreiraumwohnung

Prämisse 3: Haushalte mit 4 Personen nutzen eine Vierraumwohnung

Die Single- bzw. Zweipersonenhaushalte machen rund 82% aller Haushalte aus. Dies bedeutet, es würden in diesem Bereich 8.610 Wohnungen zu wenig vorhanden sein. Die übrigen fehlenden Wohnungen setzen sich aus Drei- und Vierraumwohnungen zusammen. Weiterhin ausgehend von den Zahlen der Tabelle 1 müssten diese im Verhältnis von 1,33:1 zugunsten der Dreiraumwohnung verteilt werden. Gemäß der Rechnung, für die als Basis die vorangegangenen Statistiken genutzt wurden, lässt sich der Mangel für die zukünftige Entwicklung mit dem Bevölkerungswachstum der Hauptvariante wie folgt zusammenfassen.

Die nachfolgende Tabelle gibt dazu einen groben Überblick, welcher Wohnungstyp theoretisch in der Zukunft wie oft benötigt wird.

Wohnungstyp	Fehlende Wohnung in Stückzahl
Ein-/Zweiraumwohnung	8.610
Dreiraumwohnung	1.247
Vierraumwohnung	823

Tabelle 3: Zusammenfassung des Wohnungsbedarfs

Quelle: eigene Darstellung

2.4 Praktische Probleme bei der Berechnung des zukünftigen Bedarfs

Der bis hierher theoretische Ansatz zur Bedarfsberechnung kann nicht als fix bedacht werden, sondern muss eher als eine Art Orientierungswert beachtet werden. Hierfür gibt es mehrere Gründe. Zum einen basiert er auf Statistiken, welche sehr weit in die Zukunft gehen und somit auch eine entsprechende Abweichung haben können. Und zum anderen gibt es bei der Nachfrage nach Wohnungen noch quantitative und qualitative Faktoren zu beachten. Die Summe der quantitativen Faktoren beschreibt dabei, dass die Relation aus Haushalt und Nachfrage nicht immer 1:1 ist. Dies bedeutet, dass zum Beispiel eine Person aufgrund von Zweitwohnsitzen mehrere Wohnungen belegen kann. In diesem Fall führt dies dazu, dass der tatsächliche Bedarf an Wohnraum sinkt.¹⁶ Um das Ergebnis aus 2.3 zu bereinigen und auf den tatsächlich benötigten Bedarf zu kommen, müsste noch die prozentuale Quote an Zweitwohnsitzen von der Summe von 10.500 Wohnungen abgezogen werden. Weiterhin müssen noch qualitative und quantitative Faktoren berücksichtigt werden.

Die qualitativen Faktoren beschreiben, dass bei der Planung und Entwicklung der wohnungssuchenden Haushalte nicht nur die Entwicklung der Bevölkerung beachtet werden muss, sondern auch die der Gebäude. So muss beachtet werden, dass Wohnungen nicht ewig als solche dienen. Stets werden Wohnungen einer anderen Verwendung zugeführt oder sie werden abgerissen. Dieser Schwund muss also in die Rechnung einbezogen werden. Diese Tatsache spiegelt sich darin wieder, dass vor allem in Städten mit negativer quantitativer Nachfrage stets neue Wohnungen errichtet werden. Der Schwund - fachlich auch Ersatzquote – genannt, resultiert dabei meistens aus Erfahrungswerten und lässt die Qualität bzw. Wertigkeit der Wohnungen außer Acht. Weiterhin muss man zwischen angespannten und entspannten Wohnungsmärkten unterscheiden. Die Ersatzquote sinkt, je angespannter der Wohnungsmarkt ist. D.h. je angespannter der Markt desto weniger Wohnungen fallen aus ihrer Nutzung.

¹⁶ vgl. Simons, Harald; Weiden, Lukas: Gutachten Wohnungsmärkte in Sachsen, S.25, 09/2019

Unter Einbeziehung aller dieser Faktoren kommt die Firma Empirica mit einem selbstentwickelten Verfahren zu dem Schluss, dass sich die Anzahl der erforderlichen Neubauten bei Wohnungen innerhalb des Bundeslandes bis ins Jahr 2030 wohl auf ca. 67.000 Wohnungen belaufen wird ¹⁷

2.5 Chancengleichheit am Markt

Ziel des Punktes Chancengleichheit ist es, zu ermitteln, ob jeder Leipziger unabhängig davon wie viel er verdient, eine faire Chance hat innerhalb von Leipzig eine Wohnung zu finden.

Um eine Aussage zur Chancengleichheit am Markt treffen zu können, werden im Nachfolgenden die Mieten pro m² in den einzelnen Stadtbezirken verglichen. Als Vergleichswert dient dabei die Nettokaltmiete. „Als Kaltmiete wird die Miete bezeichnet, die lediglich die Nutzung der Räumlichkeiten abdeckt. Nicht mit eingeschlossen sind Betriebskosten und weitere Nebenkosten.“¹⁸ Es wurde dieser Wert gewählt, um die 100% Vergleichbarkeit zu ermöglichen. Falls man die Nebenkosten mit einbezieht, entstehen möglicherweise Abweichungen aufgrund verschiedener Anbieter und somit auch verschiedener Preise.

¹⁷ vgl. Simons, Harald; Weiden, Lukas: Gutachten Wohnungsmärkte in Sachsen, S.25, 09/2019

¹⁸ Anonym: Miete – Kaltmiete – Bruttomiete/Warmmiete einfach erklärt, 25.03.2021

Stadtbezirk	Preis pro m ² (Grundmiete) ¹⁹	Wohnungsfläche in m ² Median ²⁰ (2017)	Einkommens Median (persönlich) ²¹ (2017)	Arbeitslosenquote in Prozent	Grundmiete pro Monat	Prozentualer Anteil der Miete vom Gehalt
Mitte	6,49€	68,5	1425€	2,4%	444,57€	31,2%
Nordost	5,34€	64,5	1239€	4,2%	344,43€	27,8%
Ost	5,30€	67,8	1198€	4,7%	359,34€	30%
Südost	5,50€	73,3	1255€	2,8%	403,15€	32,1%
Süd	5,88€	69,3	1326€	3,1%	407,48€	30,7%
Südwest	5,78€	71,7	1407€	3,0%	414,43€	29,5%
West	4,66€	64,2	1274€	5,0%	299,17€	23,5%
Alt-West	5,58€	68,9	1353€	3,9%	384,46€	28,4%
Nordwest	5,45€	70,6	1454€	3,2%	384,77€	26,5%
Nord	5,94€	73,7	1523€	2,6%	437,78€	28,7%
Median	5,62€	69,4	1328	3,5%	390,03€	29,4%

Tabelle 4: Preisvergleich einzelner Stadtteile

Quelle: eigene Darstellung, vgl. siehe Fußnote 19 bis 23

Der Ortsteilkatalog entstammt dem Jahr 2018. Aus diesem Grund werden dem Preis pro m² auch die Medianwerte für Wohnungsfläche und Einkommen aus dem Jahr 2017 gegenübergestellt. Bei dem Nettoeinkommen wird dabei auf das persönliche Nettoeinkommen abgestellt. Es wird von einer Einkommensquelle ausgegangen, um keine weitere Differenzierung in verschiedene Wohnungstypen und verschiedene Haushaltstypen vornehmen zu müssen und somit die Übersichtlichkeit zu wahren. Die Summe der Arbeitslosen errechnet sich dabei anteilig aus der Bevölkerung der einzelnen Stadtbezirke. Hier wurden den Berechnungen ebenfalls die Zahlen aus dem Jahr 2017 zugrunde gelegt.

^{22, 23},

¹⁹ vgl. Stadt Leipzig, Amt für Statistik und Wahlen, Ortsteilkatalog 2018 Strukturdaten der Ortsteile und Stadtbezirke 2019

²⁰ vgl. Ders., Wohnungsbestand: Wohnungen (2017)

²¹ vgl. Ders., Nettoeinkommen: Persönliches Nettoeinkommen (2017)

²² vgl. Stadt Leipzig, Amt für Statistik und Wahlen, Arbeitslose: Arbeitslose insgesamt (2017)

²³ vgl. Ders., Einwohner: insgesamt (2017)

Grundsätzlich kann man zunächst zur Chancengleichheit sagen, dass die Mieten innerhalb von Leipzig stark variieren und somit auf jeden Fall verschiedene Preissegmente existieren. Somit sollte es prinzipiell jedem möglich sein, eine Wohnung zu finden. Grundsätzlich kann man aber erkennen, dass es sozial stärkere und schwächere Stadtteile gibt. So fällt dabei besonders auf, dass die Stadtbezirke Ost und West sehr schwach sind, wohingegen die Stadtteile Mitte und Nord sehr stark sind. Weiterhin kann man erkennen, dass die Miete dabei in den Gebieten am höchsten ist, in denen auch die Menschen mit dem höchsten Einkommen leben. So zum Beispiel im Stadtbezirk Mitte mit 6,49€ pro Quadratmeter, dieser besitzt wie unter 2.1 bereits angesprochen das größte Wachstum. Diese Tatsache unterstreicht noch einmal den bereits angesprochenen Faktor, dass die große Nachfrage auch gleichzeitig die Preise steigen lässt. Aber es belegt auch, dass die qualitativen Faktoren, welche in 2.4 angesprochen wurden, zur Nachfrage und Festsetzung der Miete beitragen. Denn im Gegensatz zum Stadtbezirk ist das Durchschnittseinkommen im Stadtbezirk Nordost noch einmal deutlich höher und trotzdem ist der Preis pro m² immer noch deutlich günstiger. Dieses Beispiel zeigt gut, dass Faktoren wie Anbindung oder Zentrumsnähe entscheidenden Einfluss auf den Preis haben. Der Stadtbezirk Mitte ist also aufgrund seiner Lage mit Abstand der teuerste Stadtbezirk. Man kann aber ebenso erkennen, dass die Preise mit zunehmender Entfernung vom Zentrum fallen. Sehr deutlich zeigt sich das im Stadtbezirk West. Dieser ist mit 4,66€ pro m² der mit Abstand der Stadtbezirk mit den günstigsten Mieten und auch im Stadtbezirk Ost sind die Preise mit 5,30€ pro m² sehr niedrig. Eine mögliche Erklärung lässt sich in der Bebauung der einzelnen Stadtteile innerhalb der Stadtbezirke. Das Bild der beiden Stadtbezirke ist geprägt von Plattenbau-Siedlungen, welche noch in Zeiten der DDR errichtet wurden. Im Stadtbezirk West steht die „größte Plattenbausiedlung Leipzigs. Sie entstand zwischen 1976 bis 1987 am westlichen Rand der Stadt. Der Stadtteil besteht aus acht in Plattenbauweise errichteten WK.“²⁴

Diese Plattenbauten - zum Teil noch unsaniert - weichen stark vom Lebensstandard der modernen Wohnungen in der Innenstadt oder dem Leipziger Norden ab. Diese Tatsache erklärt auch die sehr niedrigen Mieten. So hatte zum Beispiel der Stadtteil Grünau Ost im Jahr 2017 einen Durchschnittspreis von nur 4,43€ pro m² ²⁵. Aus diesem Grund ist Grünau auch Teil des Stadtteilentwicklungskonzeptes Leipzig-Grünau 2030.²⁶ Ein weiterer Grund für die geringen Mieten findet sich in der hohen Arbeitslosenquote innerhalb der Stadtbezirke Ost und West, da hier ein Großteil der Sozialwohnungen der Stadt Leipzig für Hilfsbedürftige und Sozialhilfeempfänger stehen. Die großen Mietdifferenzen

²⁴ vgl. Stadt Leipzig, Stadterneuerungsschwerpunkt Leipzig-Grünau

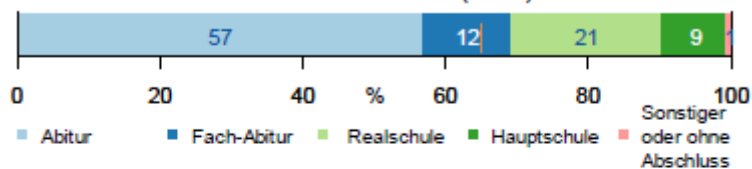
²⁵ vgl. Stadt Leipzig, Amt für Statistik und Wahlen, Ortsteilkatalog 2018 Strukturdaten der Ortsteile und Stadtbezirke, S.202, 2019

²⁶ vgl. Stadt Leipzig, Stadterneuerungsschwerpunkt Leipzig-Grünau

zwischen den einzelnen Stadtbezirken birgt allerdings die Gefahr der Segregation. Segregation beschreibt dabei die „Trennung von Personen[gruppen] mit gleichen sozialen (religiösen, ethnischen, schichtspezifischen u. a.) Merkmalen von Personen[gruppen] mit anderen Merkmalen“²⁷

Dies meint im vorliegenden Fall die Trennung aufgrund der verschiedenen Einkommenschichten, welche sich möglicherweise auch auf Bildungsunterschiede zurückführen lassen. Hierzu wird im nachfolgenden der Ortsteilkatalog herangezogen, um die beiden Extreme bei den Stadtbezirken miteinander zu vergleichen. Es handelt sich dabei um Leipzig Mitte und Leipzig West

Höchster schulischer Abschluss (in %)



Höchster beruflicher Abschluss (in %)

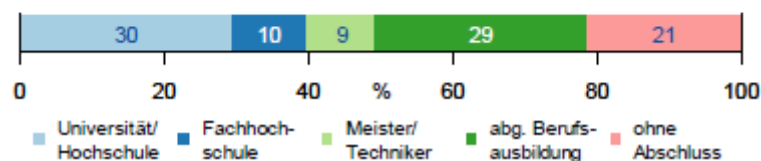
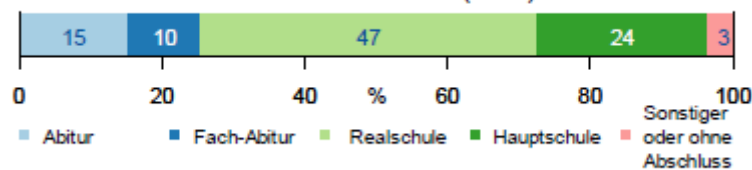


Abbildung 7: Abschluss Quote Stadtbezirk Mitte

Quelle: Stadt Leipzig, Amt für Statistik und Wahlen, Ortsteilkatalog 2018 Strukturdaten der Ortsteile und Stadtbezirke, S.10, 2019

Höchster schulischer Abschluss (in %)



Höchster beruflicher Abschluss (in %)

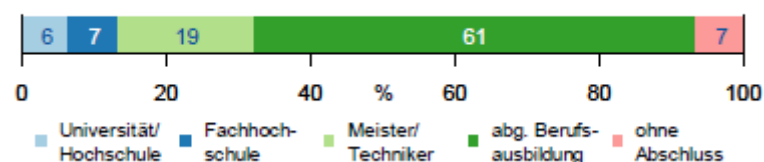


Abbildung 8: Abschluss Quote Stadtbezirk West

Quelle: Stadt Leipzig, Amt für Statistik und Wahlen, Ortsteilkatalog 2018 Strukturdaten der Ortsteile und Stadtbezirke, S.194, 2019

²⁷ Bibliographisches Institut GmbH: *Segregation*

Im Vergleich des Bildungsniveaus fällt sofort auf, dass innerhalb des Stadtbezirkes Mitte über die Hälfte der Bewohner ein Abitur haben, während es im Stadtbezirk West nur 15% sind. Dieser Unterschied spiegelt sich dann auch in den Universitätsabschlüssen wieder. Auch hier kann man einen klaren Vorteil für den Stadtbezirk Mitte erkennen. Demgegenüber haben im Stadtbezirk West wesentlich mehr Bewohner eine abgeschlossene Berufsausbildung oder einen Meister vorzuweisen. Hier erkennt man wieder, dass Grünau hauptsächlich mal eine Siedlung für gehobene Arbeiter der DDR war. Hier war es Standard einen Beruf zu lernen, während heute die Möglichkeit zum Abitur jedem offensteht. Belegen lässt sich das auch mit dem Blick auf das Durchschnittsalter der beiden Stadtbezirke. Das Durchschnittsalter in Leipzig Mitte lag in den letzten Jahren konstant unterhalb von 40 Jahren, während Leipzig West ein Durchschnittsalter von ca. 48 Jahren hat.²⁸ Dieses Beispiel zeigt also, wie die unterschiedlichen Bildungsstände auch zur Wahl des Wohnortes beitragen und es in diesem Beispiel zur Trennung von Akademikern und Werktätigen kommen kann. Der Prozess der Segregation ist somit in Leipzig bereits spürbar. Die Möglichkeit der freien Wahl des Wohnortes wird also in Leipzig stark vom Einkommen bzw. im obigen Beispiel vom Schulabschluss beeinflusst. Diese Tatsache schränkt die Chancengleichheit erheblich ein.

2.5.1 Folgen der ungleichen Chancen

Zur Abschätzung der Folgen soll nun ein beispielhafter Vergleich in ausgewählten Kategorien stattfinden. Diese Kategorien sind Zufriedenheit der Bürger allgemein sowie die Zahl der Straftaten. Um hier eine realistische Aussage zu treffen, erfolgt der Vergleich zwischen den Stadtbezirken Nord und West, anstatt Stadtbezirk Mitte und West. Der Stadtbezirk Nord hat starke Ähnlichkeiten mit dem Stadtbezirk Mitte. Aber Leipzig Mitte hat aufgrund seiner Lage und als Mittelpunkt des gesellschaftlichen Lebens eine ungleich schlechtere Ausgangssituation in Bezug auf die Kriminalitätsstatistik hat.

Betrachtet man zunächst die allgemeine Zufriedenheit der Bürger, so kann man feststellen, dass im wohlhabenderen Stadtbezirk Nord 85 % Prozent der Einwohner allgemein zufrieden mit ihrem Leben sind. Im Stadtbezirk West beläuft sich diese Zahl lediglich auf 70 %. Diese Differenz zeigt sich auch im Vergleich der Unzufrieden Bürger so sind in West 9 % Unzufrieden mit Ihrer Situation und während es in Nord nur 3 % sind. Weitere Unterschiede zeigen sich vor allem bei genauerer Betrachtung. So sind zum Beispiel im Stadtbezirk West nur 29% der Bevölkerung sehr zufrieden mit der medizinischen Versorgung während es im Stadtbezirk Nord ganze 36 % sind. Ähnlich verhält es sich bei der Versorgung mit Waren des täglichen Bedarfes, dabei sind 62 % aller Bewohner des

²⁸ vgl. Stadt Leipzig, Amt für Statistik und Wahlen, Einwohner nach Alter: Durchschnittsalter (2016-2020)

Stadtbezirk Nord sehr zufrieden während es im Stadtbezirk West nur 54 % sind. Man erkennt anhand dieser Zahlen, dass der wohlhabendere Stadtteil Nord eine wesentlich bessere Infrastruktur hat als der ärmere Stadtbezirk West. Diese Unzufriedenheit spiegelte sich möglicherweise auch bei der Bundestagswahl 2017 wider, als die AfD in Leipzig West mit 26,9% die meisten Stimmen erhielt. Dem gegenüber erhielt sie in Leipzig Nord lediglich 18,5%. Dieses unterschiedliche Wahlergebnis kann als Ausdruck politischer Unzufriedenheit bzw. dem Wunsch nach einem politischen Kurswechsel gewertet werden. Diese Tatsache wäre ein Indiz dafür, dass in den ärmeren Stadtteilen Leipzigs noch Nachholbedarf ist.

Beim Vergleich der Kriminalität kommt es zu dem Ergebnis, dass im Jahr 2017 auf 1.000 Einwohner herunter gerechnet in Nord 103 Straftaten geschehen und in West nur 94. Somit kann hier kein Zusammenhang von Unzufriedenheit und steigender Kriminalität nachgewiesen werden. Im Ergebnis zeigt sich also, dass ungleiche Chancen bedingt durch unterschiedliches Einkommen innerhalb der Stadt Leipzig zwar zur Bildung von sozialen Schichten führt, aber diese sozialen Schichten in ihrer Zufriedenheit und Kriminalität kaum voneinander zu unterscheiden sind. Das bedeutet, dass sich die Menschen durch ihre verschiedenen Einkommen kaum in ihrer Lebensqualität eingeschränkt fühlen. Nichtsdestotrotz schneidet der Stadtbezirk Nord in der Gesamtbewertung (Mittel aus wirtschaftlicher Lage und Zukunftsaussicht) mit 2,15 deutlich besser ab als der Stadtbezirk West mit 2,55.^{29, 30}

3 Instrumente der Wohnungspolitik

Innerhalb dieses Kapitels sollen nachfolgend ausgewählte Instrumente der Wohnungspolitik erläutert sowie deren Einfluss auf den Markt dargestellt werden. Weiterhin soll dann am Beispiel der Stadt Leipzig gezeigt werden, wie genau diese Instrumente bereits angewendet werden oder wie dies in der Zukunft noch erfolgreicher gemacht werden könnte. „Ziel kommunaler Wohnungspolitik ist es grundsätzlich, allen Einwohnern eine angemessene Wohnungsversorgung zu ermöglichen.“³¹ Innerhalb der Instrumente der Wohnungspolitik muss zwischen der Objektförderung und der Subjektförderung unterschieden werden.

²⁹ vgl. Stadt Leipzig Amt für Statistik und Wahlen Ortsteilkatalog 2018 Strukturdaten der Ortsteile und Stadtbezirke, S. 195-196 (Leipzig West), 2019

³⁰ vgl. Ders., ebd., S. 275-276 (Leipzig Nord), 2019

³¹ vgl. Hintzsche Burkhardt, Kommunale Wohnungspolitik

3.1 Objektförderung

Von Objektförderung spricht man bei einer „investive[n] Förderung zur Finanzierung einer konkreten Wohnung.“³² Umgangssprachlich versteht man darunter die Förderung zum Neubau von Sozialwohnungen. Im Rahmen dieser Objektförderung ist der Zuschuss meist an verschiedene Bedingungen geknüpft. So darf die Mietwohnung nur an Haushalte mit Wohnberechtigungsschein vermietet werden. Weiterhin ist eine Förderung je nach Richtlinie an verschiedene Standards bezüglich der Wohnfläche und Ausstattung sowie deren Qualität geknüpft. Der Mietpreis wird dabei im Rahmen der Förderzusage über die Bewilligungsmiete festgestellt. Diese Bewilligungsmiete ermöglicht eine Ausrichtung anhand des Marktwertes der Wohnung. Neben etwaigen Wohnungsneubauten wird auch die Sanierung von alten Wohnungen gefördert. Darunter fallen zum Beispiel eine verbesserte Wärmedämmung oder die Erneuerung der sanitären Anlagen. Die Förderung erfolgt dabei aus staatlichen Mitteln in Form von zinsfreien oder zinsgünstigen Darlehen. Auch gehört hierzu die allseits bekannte Bausparförderung zur Eigentumsbildung. Hier erhält der Sparer innerhalb des zweckgebundenen Darlehens staatliche Zuschüsse. „Mit einer Objektförderung „erkauft“ [sich] der Staat unterschiedlich hohe Mietverbilligungen und unterschiedlich lange Fristen eines Belegungsvorbehalts für Einkommensschwächere“³³. Jedoch führt die Tatsache, dass diese Belegungsvorbehalte stets nur befristet sind, immer wieder zu Kritik an der Objektförderung, da auf diese Weise nach Ablauf des Belegungsvorbehaltes private Vermögensbildung aus öffentlichen Geldern mitfinanziert wird. Neben der Förderung des Neubaus oder der Sanierung zählen ebenfalls auch der Ankauf von Belegungsrechten, die Bereitstellung von günstigem Bauland oder der Abschluss von Erbpachtverträgen zur Objektförderung. Im Falle des Ankaufs von Belegungsrechten werden dabei Wohnungen vom Vermieter für Einkommensschwache Haushalte vorgehalten. Der Vermieter erhält im Gegenzug dafür eine Ausgleichszahlung. Im Falle von Erbpachtverträgen erhält die Stadt einen Pachtzins für die Nutzungszeit und kann die Bedingungen für den Pächter selbst bestimmen sowie Anforderung an die Grundstücksnutzung stellen. Langfristig bleibt das Grundstück im Eigentum der Stadt. Diese kann auf diese Weise auch Spekulation mit Grundstückspreisen begrenzen. Zusätzlich erfolgt die Trennung der Kosten für Boden und dem darauf stehenden Immobilie.³⁴

³² vgl. Sarah Ginski, Barbara Koller, Gisela Schmitt, Sondierungspapier „Wohnungsbau und öffentliche Förderung“, S.14, 2012

³³ vgl. Ders., ebd. S.15

³⁴ vgl. Ders., ebd, S. 15-16

3.2 Subjektförderung

Subjektförderung beschreibt die Förderung eines „Haushalt[es] für den die Marktmiete oder die Eigenwohnungsbelastung untragbar hoch ist, auf Antrag einen Zuschuss zur Miete oder Belastung erhält“³⁵ In der BRD erfolgt dieser Zuschuss über die Auszahlung von Wohngeld. Dieser Zuschuss wird unabhängig von Wohnobjekt oder dessen Finanzierung ausgezahlt und ist lediglich an die persönlichen Einkommensverhältnisse des Mieters gebunden.

Im Rahmen dieser Arbeit sollen jedoch die Instrumente der Kommune näher beleuchtet werden, welche sich mit dem Bau bzw. der Schaffung von neuem Wohnraum befassen. Da die Subjektförderung vornehmlich den Mieter fördert und nicht die Neuschaffung von Wohnraum soll nachfolgend nur Bezug auf die Objektförderung genommen werden.

3.3 Sozialer Wohnungsbau als Objektförderung

„Angesichts der hohen Wohnungsnachfrage von Haushalten [...] steht der preisgebundene, öffentlich geförderte Wohnungsbau wieder im Fokus der Wohnungsbaupolitik“³⁶. Ziel des sozialen Wohnungsbaus ist es dabei, besonders für die unteren und mittleren Einkommensschichten den nötigen Wohnraum zu einem angemessenen Preis zur Verfügung zu stellen. Dabei untergliedert man noch einmal in die schwache Einkommenschicht, zu welcher auch benachteiligte Haushalte zählen, diesen wird der Wohnraum direkt zur Verfügung gestellt und in die mittlere Einkommenschicht. Diese bezieht ihren Vorteil aus dem sozialen Wohnungsbau durch eine bedarfsgerechte Förderung. Mit steigendem Einkommen reduzieren sich die Pflichten der Kommune im Wohnungsbau auf Verwaltungsaufgaben, so zum Beispiel das Erteilen von Baugenehmigungen oder das Bereitstellen von Baufläche insgesamt. Langfristig soll der soziale Wohnungsbau durch die großflächige Schaffung von Wohnraum der steigenden Nachfrage gerecht werden und für die Stabilisierung der Mietpreise sorgen.³⁷ Im Rahmen dieser Stabilisierung der Mietpreise steigt auch die Chancengleichheit der Bürger. Die Zuständigkeit für den sozialen Wohnungsbau wurde 2006 mit der Föderalismusreform I vom Bund auf die Länder übertragen. Den Ländern stehen nun also die Rechte im Bereich der Gesetzgebung be-

³⁵ vgl. Sarah Ginski, Barbara Koller, Gisela Schmitt, Sondierungspapier „Wohnungsbau und öffentliche Förderung“, S.16, 2012

³⁶ vgl. Michael Neitzel, Simon Austrup, Wiebke Gottschalk, Dietmar Walberg, Timo Gniechwitz, Instrumentenkasten für wichtige Handlungsfelder der Wohnungsbaupolitik, S. 54, 2016

³⁷ vgl. Hintzsche Burkhardt, Kommunale Wohnungspolitik

züglich Wohnraumförderung und der Wohnbindungsgesetze zu. In dieser Tätigkeit unterstützen Bund und Land die Kommunen finanziell.³⁸ Diese sind ihrerseits für die Bereitstellung des Wohnraumes als Teil der Selbstverwaltungsaufgaben verantwortlich.³⁹ Ab dem Jahr 2020 stellt der Bund den Ländern eine Milliarde Euro zur Verfügung, davon fließt ein Teil in das „Das Programm zur sozialen Wohnraumförderung“. Aus diesem Programm bezieht die Stadt Leipzig für die Haushaltsjahre 2017 - 2024 66,3 Millionen Euro.⁴⁰ Der soziale Wohnungsbau beschreibt dabei ein Instrument der Objektförderung. In den nachfolgenden Kapiteln werden nun Programme zur Förderung des Sozialen Wohnungsbaus näher beleuchtet. Bei den dabei angegebenen Mietpreisen handelt es sich immer um die Nettokaltmiete.

3.3.1 „Programm zur sozialen Wohnraumförderung“ – des Freistaates Sachsen

Dabei handelt es sich um ein seit 2017 existierendes Förderprogramm, welches zur Schaffung von bezahlbarem Wohnraum beiträgt. Der Freistaat stellt den Kommunen dabei Mittel zur Verfügung, welche anschließend für Wohnungsbaumaßnahmen an die Eigentümer der Objekte weitergegeben werden. Im Gegenzug verpflichten sich die Eigentümer die neu geschaffenen, umgebauten oder sanierten Wohnungen an einen festen Mietpreis zu binden und das Objekt an sozial schwächere Haushalte zu vermieten. Diese Bindung gilt über einen Zeitraum von 15 Jahren. Auf diese Weise wurden innerhalb der Stadt Leipzig bereits 302 Wohnungen fertiggestellt und weitere 1650 Wohnungen befinden sich im Bau. Für die Jahre 2021 bis 2025 stehen der Stadt Leipzig 25 Millionen Euro für die Schaffung von neuem Wohnraum zur Verfügung. Die zulässige Förderung beläuft sich dabei auf 35 % der durchschnittlichen monatlichen Angebotsmiete maximal jedoch 3,50€ pro Quadratmeter. Analog zum 15-jährigen Bindungszeitraum wird auch die Förderung über einen Zeitraum von 15 Jahren berechnet.⁴¹

³⁸ vgl. Bundesministerium des Innern, für Bau und Heimat: Soziale Wohnraumförderung

³⁹ vgl. Hintzsche Burkhardt, Kommunale Wohnungspolitik

⁴⁰ vgl. Stadt Leipzig, Soziale Wohnraumförderung

⁴¹ vgl. Ders., ebd.

Beispiele zur Berechnung des Zuschusses

Neubau

- Orientierungswert Angebotsmiete: 10,00 Euro netto kalt
- Absenkung um 35 Prozent = 3,50 Euro pro Quadratmeter pro Monat
- Zulässige Fördermiete: 6,50 Euro pro Quadratmeter
- Bindungszeitraum: 15 Jahre
- Zuschuss: 630,00 Euro pro Quadratmeter

Bei einer Wohnungsgröße von 60 Quadratmetern ergibt sich ein Zuschuss in Höhe von 37.800 Euro.

Abbildung 9: Beispiel für Zuschuss Berechnung

Quelle: Stadt Leipzig, Soziale Wohnraumförderung

Grundlegend muss für die Förderung lediglich beachtet werden, dass das Vorhaben noch nicht begonnen haben darf und die zu fördernden Objekte über eine angemessene Raumgröße verfügen.

- 1-Personen-Haushalte: 45 Quadratmeter
- 2-Personen-Haushalte: 60 Quadratmeter
- 3-Personen-Haushalte: 75 Quadratmeter
- 4-Personen-Haushalte: 85 Quadratmeter

Abbildung 10: angemessene Größen der Wohnung

Quelle: Stadt Leipzig, Soziale Wohnraumförderung

Falls die ortsübliche Miete oberhalb der Angebotsmiete liegt, darf die Miete nach der Förderung prozentual um die Differenz aus Angebotsmiete und ortsüblicher Miete angehoben werden.

Sollte die festgelegte durchschnittliche Angebotsmiete jenseits der 10,00 € liegen so wird das sächsische Förderprogramm mit der kommunalen Ergänzungsförderung kombiniert werden⁴²

⁴² vgl. Stadt Leipzig, Soziale Wohnraumförderung.

3.3.2 Kommunale Ergänzungsförderung der Stadt Leipzig

Die kommunale Ergänzungsförderung ist ein vierteiliges Konzept der Stadt Leipzig zur Schaffung von bezahlbarem Wohnraum. Der erste Baustein ist die Förderung von Gebieten mit einer Angebotsmiete von 10,50€ oder darüber. Basis dafür ist die Nutzung der Richtlinie belegungsgebundener Mietraum sowie die Fachförderrichtlinie Angleichung und Bewilligungsmiete / Anfangsmiete. Hierfür kommen zum Beispiel Stadtteile wie Plagwitz oder das Zentrum in Betracht. Wie in Punkt 2.3 beschrieben, befindet sich der Stadtteil Mitte, welchem vor allem das Zentrum angehört, in einem starken Wachstum. Die Stadt versucht hier durch die Mittel aus dem Förderprogramm des Landes Sachsen und eigener kommunale Mittel die Preise bis auf 6,50€ zu drücken. Die mögliche Berechnung sieht dafür wie folgt aus. Dabei unterscheidet man die Ortsteile der Gebiete 1 (Zentrum-Südost, Zentrum-Nordwest, Zentrum-West, Plagwitz) und die Ortsteile der Gebiete 2 (z. B. Zentrum-Ost oder Schleußig)⁴³

Zuschussermittlung		
	Gebiet 1	Gebiet 2
Orientierungswert Angebotsmiete 2021	11,00 pro Quadratmeter Wohnfläche	10,50 Euro pro Quadratmeter Wohnfläche
Förderung (Zuschuss) nach Richtlinie gebundener Mietwohnraum	-3,50 Euro pro Quadratmeter Wohnfläche	-3,50 Euro pro Quadratmeter Wohnfläche
Miete nach Förderung Richtlinie gebundener Mietwohnraum	7,50 Euro pro Quadratmeter Wohnfläche	7,00 Euro pro Quadratmeter Wohnfläche
Kommunale Haushaltsmittel (Zuschuss)	-1,00 Euro pro Quadratmeter Wohnfläche	-0,50 Euro pro Quadratmeter Wohnfläche
Höhe anfängliche Miete	= 6,50 Euro pro Quadratmeter Wohnfläche	= 6,50 Euro pro Quadratmeter Wohnfläche

Tabelle 5: Zuschussermittlung für kommunale Ergänzungsförderung

Quelle: Stadt Leipzig, Soziale Wohnraumförderung

Neben dem Einsatz der Mittel des Freistaates Sachsen werden weiterhin Mittel des kommunalen Haushaltes verwendet. Die zusätzliche Förderung durch die Stadt Leipzig beläuft sich dabei auf die Differenz aus Landesförderung und Angebotsmiete. Je nach Gebiet beträgt dann die Höhe des Zuschuss 0,50 € bzw. 1,00 € je Quadratmeter. Auf diese Art und Weise versucht die Stadt Leipzig die Mietpreise zu deckeln. Gefördert werden

⁴³ vgl. Stadt Leipzig, Soziale Wohnraumförderung

dabei der Neubau sowie die Nutzungsänderung und Erweiterung von Mietraum. Um diese zusätzliche Förderung zu erhalten, ist es erforderlich die Förderung des Freistaates Sachsen nach der Landesrichtlinie in Anspruch genommen zu haben. Auf diese Weise soll die Wohnung 15 Jahre für einkommensschwache Haushalte zur Verfügung stehen. Dies setzt voraus das der Haushalt über einen Wohnberechtigungsschein verfügen.⁴⁴

Der zweite Baustein der kommunalen Ergänzungsförderung bildet die städtische Förderung für den Neubau großer Wohnungen. Im Rahmen dieses Programmes wird der Neubau von Großraum-Wohnungen gefördert, d.h. diese Regelung gilt für Wohnungen mit einer Wohnfläche ab 85 m² und mindestens vier Wohnräumen. Ziel ist es dabei, durch den Einsatz von städtischen Zuschüssen die bereits erreichte Bewilligungsmiete von 6,50 € noch einmal weiter zu reduzieren. Die Summe des Förderungszuschusses beläuft sich dabei auf eine Differenz aus 6,50 pro m² und den Kosten der Unterkunft. Im Mittel ergibt sich daraus eine durchschnittliche Fördersumme von 1,18 € pro m². Daher beläuft sich die Miete anschließend nur noch auf 5,32€ pro m². Für die Förderung großer Neubau Wohnungen gilt ebenfalls wie im ersten Baustein eine Belegungsbindung von 15 Jahren. Hierbei schlägt die Stadt Leipzig dem Eigentümer drei mögliche Mieter vor von denen er dann einen auswählt. Aus diesem Grund beläuft sich die Förderung auch auf 15 Jahre, also $1,18 \text{ €} * 12 \text{ Monate} * 15 \text{ Jahre} = 212,40 \text{ pro m}^2$. Empfänger dieses Zuschusses ist dabei der grundbuchmäßige Eigentümer oder der Erbbauberechtigte der Mietwohnungen.⁴⁵

Den dritten Baustein der Kommunalen Ergänzungsförderung bildet die Fachförderrichtlinie „Kleine Wohnungen“. Analog zum zweiten Baustein geht es auch bei dieser darum, die bereits reduzierte Bewilligungsmiete von 6,50€ pro m² mit Hilfe eines städtischen Zuschusses noch einmal zu senken. Dabei ist diese Förderrichtlinie „Kleine Wohnungen“ das Äquivalent zur städtischen Förderung für den Neubau großer Wohnungen. Denn sie verfolgt dasselbe Ziel: durch den Zuschuss soll eine Miete in Höhe der Kosten der Unterkunft erreicht werden, welche den Grundleistungsempfängern zu steht. Die Fördersumme je m² beläuft sich dabei auf 1,41 m². In Folge dessen beläuft sich die Miete dann nur noch auf 5,09€ pro m². Von der Richtlinie erfasst sind dabei sämtliche Wohnungen zwischen 35,25 und 45,00 m² unabhängig ob Neubau oder Nutzungsänderung. Der Vermieter verpflichtet sich für 15 Jahre zur Belegungsbindung. Die erfolgt dabei analog zum zweiten Baustein durch die Auswahl des Mieters innerhalb eines Vorschlages der Stadt Leipzig. Insgesamt beläuft sich die Fördersumme in den 15 Jahren auf 253,80 € je m².⁴⁶

⁴⁴ vgl. Stadt Leipzig, Soziale Wohnraumförderung

⁴⁵ vgl. Ders., ebd.

⁴⁶ vgl. Ders., ebd.

Den vierten Baustein bildet die „Fachförderrichtlinie Wohnprojekte für Menschen mit Behinderung“. Diese neue Richtlinie wurde am 25.02.2021 durch die Ratsversammlung beschlossen. Sie hat das Ziel, Wohnprojekte für Menschen mit Behinderung zu unterstützen und diesen auf diese Weise ein selbstständiges Wohnen zu ermöglichen. Im Rahmen dieser Förderung setzt die Stadt auf die Instrumente der kommunalen Förderung, Beratungsangeboten und auf die Bereitstellung von Bauland. Im Gegensatz zu den anderen drei Bausteinen gibt diese Fachförderrichtlinie keine pauschalen Förderbeträge an, sondern ermöglicht je nach Projekt einen kommunalen Zuschuss von bis zu 200.000 € oder die Bereitstellung von kommunalen Grundstücken für Pilotprojekte. Die individuelle Fördersumme ergibt sich dabei aus der Kostenerstattungsbetragsberechnung. Dabei wird unter Berücksichtigung von Ausgaben und Einnahmen der unrentierliche Betrag ermittelt. Dieser gibt den Fehlbetrag an, welcher nicht durch Einnahmen (z.B. Miete) gedeckt werden kann. Die allgemeine Belegungsbindung beläuft sich gemäß § 26 Absatz 2 Seite 2 WoFG auf 15 Jahre.⁴⁷

3.4 Baulandentwicklung/Schaffung von Bauland

„Unter Baulandentwicklung wird der Prozess verstanden, der bei der städtebaulichen Planung beginnt, die Bodenordnung und Erschließung des Grundstücks einschließt und erst mit der Mobilisierung des Baulandes, also der Zuführung der vorgesehenen Nutzung abgeschlossen ist.“⁴⁸ Im Rahmen dieser Baulandentwicklung ist speziell auf die lokalen Gegebenheiten, Besonderheiten und das mögliche Potential der Fläche zu achten. Diesen individuellen Anforderungen ist auch in der Gesamtstrategie Rechnung zu tragen. D.h. es ist neben den individuellen Anforderungen auch der qualitative und quantitative Bedarf an Bauland zu berücksichtigen. Der entscheidende Erfolgsfaktor bei diesem Instrument ist die Ausdauer und der langfristige Durchhaltewille. Nur so kann sich über den längeren Zeitraum eine positive Entwicklung der Bodenpreise einstellen.

Im nachfolgenden sollen ausgewählte Möglichkeiten zur Baulandschaffung dargestellt werden.⁴⁹

⁴⁷ vgl. Stadt Leipzig, Soziale Wohnraumförderung

⁴⁸ Bundesministerium für Umwelt, Naturschutz, Bau und Reaktorsicherheit, Mehr Bauland für bezahlbaren Wohnungsbau Gute Beispiele kommunaler Boden- und Liegenschaftspolitik, S.14, 2016

⁴⁹ vgl. Ders., ebd., S.14

3.4.1 Der Bebauungsplan § 8 BauGB

Er gilt als das zentrale Element der Steuerung für die Kommune innerhalb der städtebaulichen Entwicklung. Der Bebauungsplan hat dabei Satzungscharakter und ist verbindlich. Er enthält dabei Angaben zur „städtebauliche[n] Ordnung sowie Art und Maß der baulichen Nutzung des Grundstücks“⁵⁰. Sein Anwendungsbereich findet der Bebauungsplan im Rahmen der Angebotsplanung. Jedoch nimmt die Bedeutung der Angebotsplanung ab, da sie nur über eine begrenzte Steuerungsfunktion und somit auch keine besonders günstige Wirksamkeit verfügt. Die Kommune erhält hierbei lediglich den Erschließungsbeitrag für ihre Mindestaufgaben nach BauGB und hat aber anschließend keinen Einfluss auf den Planvollzug, da Sie im Regelfall nicht der Eigentümer des Grundstückes ist. Mögliche Gründe für das Scheitern können in diesem Fall der Bestandschutz oder das Scheitern von Privatinvestitionen sein. In einem solchen Fall müsste der Bebauungsplan nachträglich abgewandelt werden, was mit sehr hohem Aufwand einhergehen würde. Zusätzlich zu diesem Risiko ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes aufgrund seines förmlichen Verfahrens sehr zeitaufwendig. Im Ergebnis entstehen der Kommune also im Hinblick auf das mobilisierte Bauland hohe Kosten und möglicherweise große Nachteile durch einen Bebauungsplan. Aus diesem Grund wird der Bebauungsplan bzw. die klassische Angebotsplanung in Städten mit angespanntem Wohnungsmarkt nur noch sehr selten zur Schaffung von Bauland genutzt. Aufgrund ihrer dennoch vorhandenen Bedeutung wird sie heute in Kombination mit städtebaulichen Verträgen oder Konzeptausschreibungsverfahren eingesetzt.⁵¹

3.4.2 Baulandumlegung § 45 ff BauGB

Das Verfahren der Baulandumlegung verfolgt das Ziel der „Neuordnung der Grundstücke im (Alt-)Eigentum. Es dient dazu, bebaubare Grundstückszuschnitte zu schaffen“⁵². Im Rahmen der Baulandumlegung gibt es das freiwillige und das amtliche Verfahren, welches nach BauGB geregelt ist. Die Zuständigkeit hierzu liegt gemäß § 46 Abs. 1 bei den Gemeinden „Die Umlegung ist von der Gemeinde [Umlegungsstelle] in eigener Verantwortung anzuordnen und durchzuführen“.⁵³ Eine Baulandumlegung erfolgt im Regelfall zur Umsetzung eines B-Planes oder im Rahmen der städtebaulichen Entwicklung.⁵⁴

⁵⁰ Bundesministerium für Umwelt, Naturschutz, Bau und Reaktorsicherheit, Mehr Bauland für bezahlbaren Wohnungsbau Gute Beispiele kommunaler Boden- und Liegenschaftspolitik, S.15, 2016

⁵¹ vgl. Ders. ebd., S.15

⁵² Ders., ebd., S.16,

⁵³ § 46 Abs.1 BauGB

⁵⁴ Vgl. § 46 BauGB Abs.1 S.1

Das amtliche Verfahren findet dann Anwendung, wenn es die Komplexität des individuellen Sachverhaltes erfordert oder die Beteiligten und der Eigentümer keine gütliche Einigung erzielen können. Dabei erfolgt im Rahmen der amtlichen Umlegung ein fairer Ausgleich unter den Eigentümern.

Im Gegensatz zum amtlichen Verfahren setzt das freiwillige Verfahren auf privatrechtliche oder städtebauliche Verträge. Voraussetzung ist dabei allerdings eine einvernehmliche Einigung aller Beteiligten im Voraus. Unabhängig von der Wahl des Verfahrens hat die Baulandumlegung verschiedene Vorteile. So entstehen der Kommune keine Risiken oder Kosten für Zwischenerwerb, Finanzierung oder Grunderwerb. Weiterhin besteht durch die Gleichbehandlung aller eine sehr hohe Transparenz. So verbleiben die Wertgewinne aus dem Wertsprung von Rohbauland zu Bauland bei der Kommune und der restliche Wertgewinn aus planungs- und entwicklungsbedingter Wertsteigerung beim Eigentümer. Jedoch gilt auch in diesem Verfahren analog zum B-Plan, dass die Kommune ohne zusätzliche vertragliche Regelungen keinen Einfluss auf die tatsächliche Baurealisierung hat. Diese Möglichkeit eröffnet die Einbringung von „boden- beziehungsweise wohnungspolitischen Zielsetzungen“⁵⁵, dies erfordert allerdings die Mitwirkung aller Beteiligten.

Eine weitere Variante der Umlegung ist die amtlich vereinbarte Umlegung. In dieser Variante werden die Vorteile des amtlichen Verfahrens wie z.B. Rechtssicherheit und die Vorteile der freiwilligen Umlegung wie z.B. Zeitersparnis kombiniert, um das Verfahren zu beschleunigen und dennoch allen die nötige Sicherheit zu geben.⁵⁶

3.4.3 Vorhabenbezogener Zwischenerwerb

Im Rahmen dieses Instrumentes kauft die Kommune Grundstücke an und übernimmt auf eigene Kosten deren Entwicklung und Planung. Man unterscheidet dabei den Zwischenerwerb aufgrund von konkreter Planungsabsicht und den Ankauf von Grundstücken als Instrument der Bodenvorratspolitik. Im ersten Fall erfolgt die Erschließung durch die Kommune selber. Für die hieraus entstehenden Kosten muss die Kommune zunächst in Vorleistung gehen. Anschließend werden die erschlossenen Grundstücke mit Gewinn weiterverkauft, um die entstandenen Kosten decken zu können. Auf diese Art und Weise wird der Gewinn durch die Bodenwertsteigerung im Rahmen der Erschließung direkt genutzt, um weitere Grundstücke zu finanzieren. Im Gegensatz zu den bisher genannten

⁵⁵ Bundesministerium für Umwelt, Naturschutz, Bau und Reaktorsicherheit, Mehr Bauland für bezahlbaren Wohnungsbau Gute Beispiele kommunaler Boden- und Liegenschaftspolitik, S.17, 2016

⁵⁶ vgl. Ders., ebd., S.17

Instrumenten in 3.4 kann die Kommune beim Vorhabenbezogenen Zwischenerwerb aufgrund ihrer Eigentümerposition auch beim Weiterverkauf direkt auf die Umsetzung der Ziele hinwirken. Der Vorteil besteht hierbei also im großen Steuerungspotential. Dies kommt in vertraglich geregelten Bauverpflichtungen zum Ausdruck. Diese erste Variante dient der schnellen und konkreten Bereitstellung.⁵⁷

Im Falle des Zwischenerwerbes als Bodenvorratspolitik handelt es sich um ein langfristiges Unterfangen. Dieses bedarf einer konkreten Strategie. Hierbei werden vor allem günstige Grundstücke gekauft, ohne dass dabei eine konkrete Bauabsicht besteht. Riskant ist bei diesem Vorgehen jedoch der schwankende Immobilienmarkt sowie die spätere Vermarktung im Rahmen des Weiterverkaufs. In der Praxis besteht das Regelmodell aus einem öffentlichen oder privaten Entwicklungsträger, welcher die Grundstücke im Sinne der Kommune ankauft.⁵⁸

3.4.4 Städtebauliche Verträge (§ 11 BauGB)

Städtebauliche Verträge stellen ein kooperatives Modell der Baulandbereitstellung dar. Sie können insbesondere folgende Dinge umfassen: die Vorbereitung oder Durchführung städtebaulicher Maßnahmen, die Förderung oder Sicherung der Ziele der Bauleitplanung, die Bereitstellung von Grundstücken, Anforderungen an Gebäude und deren Qualität, sowie Regelungen zu daraus entstandenen Kosten.⁵⁹ Ziel solcher Verträge ist es, die Wohnungsknappheit zu reduzieren, die nötige Infrastruktur zu schaffen und die soziale Ausgewogenheit zu erhalten. Mit diesen Möglichkeiten stellen diese Verträge ein Instrument mit einem besonders breiten Anwendungsbereich dar. Aufgrund ihrer Einheitlichkeit stellen Städtebauliche Verträge ein sehr transparentes Mittel dar, um Einzelfallentscheidungen zu reduzieren. Sie sorgen vor allem in punkto Kostenbeteiligung und der daraus resultierenden Wertsteigerungen für klare Eckpunkte. Die stetige Anwendung in den letzten 20 Jahren führte dabei zu einer stetig steigenden Akzeptanz dieser Art der Baulandschaffung

3.5 Soziale Erhaltungssatzungen

Im Gegensatz zu den bisher genannten Instrumenten geht es bei Erhaltungssatzungen weder um die Förderung von Neubauten noch um die Bereitstellung von neuem Bauland.

⁵⁷ vgl. Bundesministerium für Umwelt, Naturschutz, Bau und Reaktorsicherheit, Mehr Bauland für bezahlbaren Wohnungsbau Gute Beispiele kommunaler Boden- und Liegenschaftspolitik, S.18, 2016

⁵⁸ vgl. Ders., ebd., S. 18

⁵⁹ vgl. BauGB § 11 Abs. 1 Nr. 1 bis 5

„Das Ziel einer Sozialen Erhaltungssatzung besteht darin, die Wohnbevölkerung vor Verdrängungsprozessen zu schützen, die durch aufwendige Modernisierungen in Wohngebäuden verursacht werden“.⁶⁰ Grundlage für eine Erhaltungssatzung ist § 172 Abs. 1 Nr. S.1 Nummer 2 BauGB. Zur Anwendung kommt dieses Städtebauliche Instrument vor allem in Regionen, in denen die Nachfrage nach Wohnungen das vorhandene Wohnungsangebot übersteigt. Die Folge davon sind zumeist Modernisierung und Mietsteigerungen und damit verbunden auch eine Veränderung in der sozialen Zusammensetzungen des Orts oder Stadtteils. In Folge dessen würden sozial Schwächere Haushalte zum Umzug genötigt und müssten so ihr lange gewachsenes und sicheres Wohnumfeld verlassen. Somit sollen diese Satzungen also die Verdrängung von Menschen aus ihrem Wohnraum aufgrund steigender Mieten verhindern. Zu diesem Zweck werden in Erhaltungssatzungen Vorschriften getroffen, in welchem Umfang Modernisierungen in dem vorliegenden Gebiet getroffen werden dürfen.

Konkret bedeutet dies also einen Einfluss auf Rückbau, Nutzungsänderungen und Änderungen von baulichen Anlagen. Grundsätzlich gilt dabei, dass eine Veränderung nur in dem Maße erfolgen darf, in dem sie auch den ansässigen Bevölkerungsgruppen dient. In Folge dieser Tatsache sind sämtliche Bauvorhaben innerhalb des Gebiets durch die Kommune zu genehmigen. Dies gilt auch für Maßnahmen, welche nach der Sächsischen Bauordnung eigentlich genehmigungsfrei wären. Es handelt sich dabei bei jeder Entscheidung um eine Einzelfallentscheidung, da § 172 Abs. 1 S.1 Nr. 2 i.V.m. § 172 Abs. 4 BauGB eine Reihe von Tatbeständen vorsieht, in denen die Genehmigung zu erteilen ist, d.h. die Kommune hat dabei kein Ermessen. Die Aufstellung bzw. Umsetzung einer sozialen Erhaltungssatzung lässt sich in zwei Abschnitte untergliedern. Die erste Stufe besteht aus der gutachterlichen Voruntersuchung des gesamtstädtischen Raumes und der Detailuntersuchung der Teilbereiche. Während dieser ersten Stufe wird das Satzungsgebiet festgelegt. Die zweite Stufe beschreibt die Umsetzung, nachdem die Satzung korrekt in der Ratsversammlung beschlossen und ortsüblich bekannt gemacht wurde.

Trotz aller Schutzwirkungen haben Erhaltungssatzungen keinen individuellen Mieter-schutz, da sie nicht direkt vor Mieterhöhungen schützen, sondern diese nur über Auflagen innerhalb der Modernisierungen begrenzen können. Sie sollen hauptsächlich die baulichen Eigenschaften der Wohneinheiten erhalten.⁶¹

⁶⁰ Stadt Leipzig, Soziale Erhaltungssatzungen in Leipzig

⁶¹ vgl. Stadt Leipzig, Soziale Erhaltungssatzungen in Leipzig

3.6 Wohnungsbau durch Investoren

Da die Anzahl an geförderten Mietwohnungen in den letzten Jahren immer weiter zurückgeht, rücken private Investoren immer mehr als Teil der Lösung in den Fokus. Eine Umfrage des zentralen Immobilien Ausschusses (ZIA) ergab dabei sogar, dass private Investoren mittlerweile mehr Vertrauen in der Bevölkerung haben als die Stadt selber. Die ZIA gilt dabei als eine der größten Interessenvertretungen Deutschlandweit. Der ZIA-Präsident Andreas Mattner sieht die privaten Investoren dabei zukünftig mit einer entscheidenden Rolle im Rahmen des der Stadtentwicklung betraut.⁶²

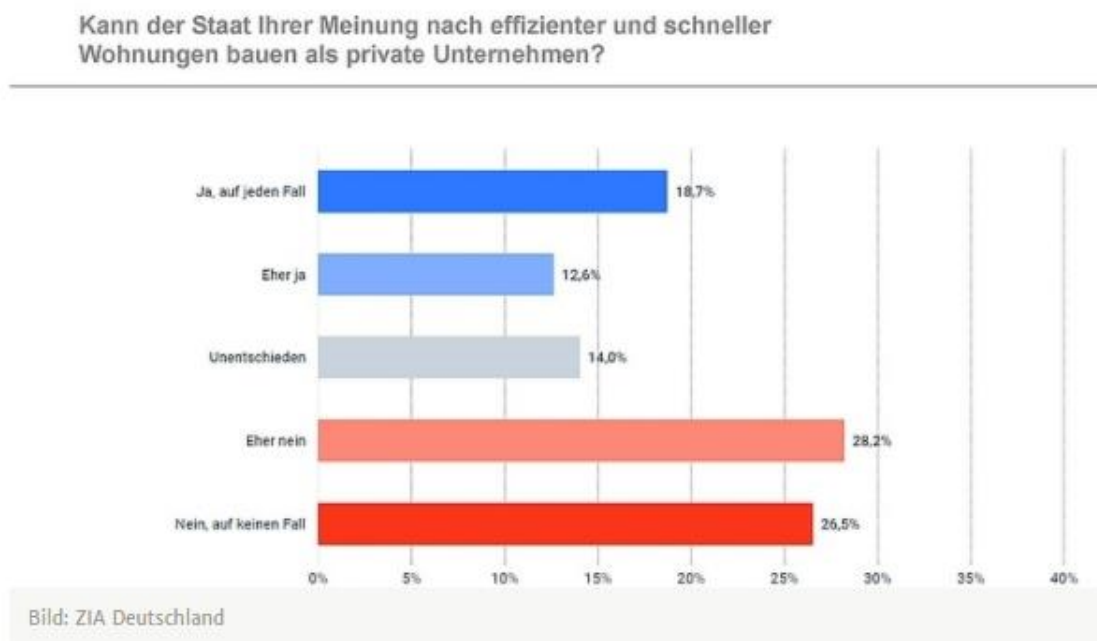


Abbildung 11: Umfrage Vertrauen in den Staat als Bauherr

Quelle: Haufe Online Redaktion, ZIA Umfrage: Deutsche vertrauen beim Wohnungsbau auf private Investoren, 2019

Die Umfrage zeigt deutlich, dass in der Bevölkerung aufgrund des zuletzt schlechten Wohnraummanagements wenig Vertrauen in den Staat als Problemlöser vorhanden ist. Diese Situation liegt vor allem an den verschiedenen Förderprogrammen der Länder. In Sachsen stellt sich die Situation am dramatischsten dar. In Leipzig sankt die Zahl der geförderten Mietwohnungen zwischen 2011 und 2019 um 90 % und in Dresden um 89 %. Daran lässt sich die steigende Bedeutung von privaten Investoren erkennen. Laut einer Studie der Bulwiengsa werden 55 % der derzeit geförderten Wohnungen durch private Investoren errichtet, Tendenz steigend bis 2025 auf 61 %. Die kommunalen Wohnungsunternehmen liegen hingegen nur bei 32 %. Diese Zahl spricht dafür, dass die Kommunen das Problem alleine durch Wohnungsbaugesellschaften nicht lösen können.

⁶² vgl. Haufe Online Redaktion, Studie: Geförderte Mietwohnungen fehlen in (zu) vielen Städten, 2021

Um diesen Trend umzukehren bedarf es laut Thomas Meyer, Vorstand der Wertgrund-Immobilien AG zukünftig der Zusammenarbeit von privaten Akteuren und den verantwortlichen von staatlicher Seite.⁶³ Um diesen Schritt zu ermöglichen sollten von staatlicher Seite Anreize für Investoren geschaffen werden. Hierbei wären zum Beispiel vereinfachte Verfahren oder Steuererleichterungen in Betracht zu ziehen.

Grund für das immer weiter steigende Interesse privater Investoren ist dabei die große Sicherheit als Investment, da aufgrund des geringen Angebots stets eine hohe Nachfrage herrscht. Geförderte Wohnungen zählen dabei zu den Defensiven Investment.⁶⁴ Diese Entwicklung sollte trotz aller positiven Aspekte auch kritisch betrachtet werden, da sozialer Wohnraum nicht zum Spekulationsobjekt von privaten werden darf.

3.7 Zielgruppengerechtes Bauen

Im Rahmen des zielgruppengerechten Bauens sollen besonders Gruppen angesprochen werden, deren Nachfrage nach Wohnraum erst in den letzten Jahren so stark angestiegen ist. Dies lässt sich gut am Beispiel der Studenten in Deutschland erkennen. Mit dem Aussetzen der Wehrpflicht zum 1. Juli 2011 und dem Verkürzen der Schulzeit auf zwölf Jahre kam es in der Folge zu einem starken Anstieg der Studierenden. Die Zahl der Studierenden stieg zwischen 2010 und 2015 von 2,2 auf 2,7 Millionen Studierende.⁶⁵ Mit den steigenden Zahlen stieg auch die Nachfrage der Studenten nach Wohnraum. Die Wohnheime konnten dies nicht abfangen, da sie in derselben Zeit nicht entsprechend mitgewachsen sind. Infolge dessen sank auch die Quote der Wohnheimplätze im Vergleich zu den Studierenden auf 10,6%. Daher weichen viele Studenten auf den Wohnungsmarkt aus, wo sie mit allen um die wenigen freien Wohnungen konkurrieren. Dies führt dazu, dass kleine Wohnungen vor allem in großen Städten mit angespanntem Wohnungsmarkt für Investoren mehr und mehr zu Spekulationsobjekten werden.⁶⁶

Um dies zu vermeiden werden im Rahmen des zielgruppengerechten Bauens explizit Gegenmaßnahmen ergriffen, welche auf Prognosen für die Zukunft basieren. Im Fall der Studierenden wäre das die Errichtung von Wohnheimen, welche nachhaltig und mit entsprechenden Standards errichtet werden. Weiterhin sollten sie sich in das Stadtbild einfügen. Dies hätte den Vorteil, dass sie später auch einer anderen Nutzung zugeführt werden können. Denkbar dabei wäre eine Nutzung als Seniorenheim, da aufgrund des

⁶³ vgl. Haufe Online Redaktion, Studie: Geförderte Mietwohnungen fehlen in (zu) vielen Städten, 2021

⁶⁴ vgl. Anonym: Private Investoren entdecken den sozialen Wohnungsbau, 2018

⁶⁵ vgl. Michael Neitzel, Simon Austrup, Wiebke Gottschalk, Dietmar Walberg, Timo Gniechwitz, Instrumentenkasten für wichtige Handlungsfelder der Wohnungsbaupolitik, S.64, 2016

⁶⁶ vgl. Ders., ebd., S.65-66

demografischen Wandels die Gesellschaft irgendwann mehr Senioren haben wird. Eine weitere Möglichkeit zur Schaffung von Wohnräumen für Studenten sind mögliche Sanierungen von leerstehenden Beständen. Auf diese Weise würden die vorhandenen Kapazitäten optimal ausgenutzt. Weiterhin müssen Kommunen und Städte allgemein für das Problem der Studierenden bei der Wohnraumsuche sensibilisiert werden.⁶⁷

Neben der Zielgruppe der Studenten trifft das zielgruppengerechte Bauen auch auf Asylsuchende zu, welche im Rahmen der dezentralen Unterbringung auf Wohnungen mit geringen Mieten angewiesen sind. Seit der Flüchtlingskrise zeigt sich damit auch, dass Asylsuchende und Studenten um dasselbe Segment am Wohnungsmarkt konkurrieren.⁶⁸ Ein zielgruppengerechtes Bauen ist daher für die Zukunft unerlässlich und ein wichtiges Element zur Entspannung des Wohnungsmarktes.

4 Bautätigkeit innerhalb der Stadt Leipzig

Im Rahmen dieses Kapitels sollen die unter Kapitel 3 bereits erläuterten Instrumente noch einmal konkret mit Bezug auf die Stadt Leipzig betrachtet werden. Dabei werden ausgewählte Projekte betrachtet, welche unter das jeweilige städtebauliche Instrument zu fassen sind.

Aufgrund des kontinuierlichen Bevölkerungswachstums innerhalb der Stadt Leipzig verabschiedete die Stadt Leipzig am 28.10.2015 „Das Wohnpolitische Konzept“. Ziel des Konzeptes ist es, langfristige Strategien für den angespannten Wohnungsmarkt zu entwickeln und den Einsatz der hierfür nötigen Instrumente vorzubereiten. Das Konzept sieht dabei sowohl die Wohnungseigentümer als auch die öffentliche Hand in der Pflicht. Konsequenz dieses Konzeptes ist das integrierte Stadtentwicklungskonzept 2030 (INSEK).⁶⁹

Das kontinuierliche Wachstum der Stadt spiegelt sich auch mit Blick auf die Fertigstellung von Wohnungen wider. In der nachfolgenden Grafik ist klar zu erkennen, dass die Anzahl der fertiggestellten Wohnungen in den letzten Jahren durchschnittlich gestiegen ist. So wurden im Jahr 2015 noch ca. 1.000 neue Wohnungen innerhalb Leipzigs errichtet. Im Jahr 2018 verdoppelte sich diese Summe bereits und auch 2019 lag sie deutlich oberhalb von 1.500 Wohnungen.

⁶⁷ vgl. Michael Neitzel, Simon Austrup, Wiebke Gottschalk, Dietmar Walberg, Timo Gniechwitz, Instrumentenkasten für wichtige Handlungsfelder der Wohnungsbaupolitik, S.67, 2016

⁶⁸ vgl. Ders., ebd., S.68-70

⁶⁹ vgl. Stadt Leipzig: Das Wohnpolitische Konzept

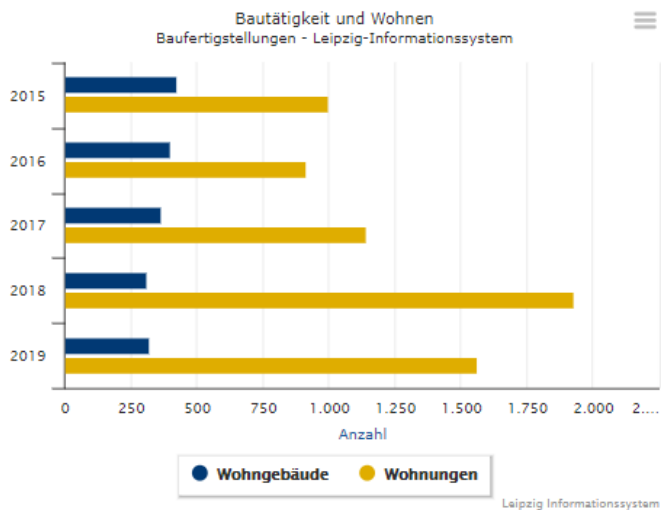


Abbildung 12: Baufertigstellungen in Leipzig

Quelle: Stadt Leipzig, Amt für Statistik und Wahlen, Baufertigstellungen

Dieser massive Zuwachs an Wohnraum lässt sich auch bei einem Blick auf die Gesamtwohnfläche erkennen. So ist diese zwischen 2015 und 2019 um mehr als 460.000 m² gewachsen.

	Einheit	2015	2016	2017	2018	2019
Wohnungen	Anzahl	333 562	335 024	1) 336 653	1) 338 414	1) 340 316
Wohnfläche	1 000 m ²	23 244	23 408	1) 23 364	1) 23 489	1) 23 708

Tabelle 6: Anzahl der Wohnungen bzw. Größe des Wohnraumes

Quelle: Stadt Leipzig, Amt für Statistik und Wahlen, Baufertigstellungen

4.1 Sozialer Wohnungsbau durch die LWB

Der soziale Wohnungsbau wird innerhalb Leipzigs durch das Förderprogramm des Freistaates Sachsen, sowie durch die kommunale Ergänzungsförderung der Stadt selbst gefördert. Diese beiden Programme wurden im Kapitel 3 bereits näher erläutert. Im Jahr 2020 konnte die Stadt Leipzig mit Mitteln in Höhe von 19,7 Millionen Euro den Bau oder die Sanierung von 495 Wohnungen bis 2024 vertraglich abschließen. Diese Wohnungen sind mietpreis- und belegungsgebunden. Ein Großteil der Wohnungen sind dabei für Haushalte ab 3 Personen vorgesehen. Die Wohnungen werden nur an Menschen mit dem weißen Wohnberechtigungsschein vergeben.⁷⁰ Innerhalb der Stadt Leipzig werden dabei vier verschiedene Wohnberechtigungsscheine ausgestellt, je nach Einkommen

⁷⁰ vgl. Schumann, Lars: Weitere 25 Millionen Euro für sozialen Wohnungsbau in Leipzig (2021)

und Lebensumfeld. Der weiße „berechtigt zum Bezug einer belegungsgebundenen Wohnung, die aus Mitteln der Richtlinie gebundener Mietwohnraum vom 22.11.2016 saniert oder neu geschaffen wurde.“⁷¹

Den Hauptanteil an den Neubauten hat die Leipziger Wohnungs- und Baugesellschaft mbH (LWB). Sie beginnt ab 2021 mit der Vermietung der neuen Wohnanlagen. Diese befinden sich unter anderem in der Liststraße und der Bernhard-Göring-Straße. Hier befinden sich 151 Wohnungen für Menschen mit Wohnberechtigungsschein. Weiterhin sind derzeit 406 geförderte Wohnungen der LWB im Bau. Diese entstehen in der Saalfeder bzw. Landsberger Straße. Neben diesen bereits gestarteten Projekten befinden sich weitere in Planung. So sollen auch im Neubaugebiet am Lindenauer Hafen LWB Wohnungen entstehen. Neben der Förderung vom Freistaat Sachsen wurden bei 12 Wohnungen Mittel der Stadt Leipzig ergänzend eingesetzt. Dies hat das Ziel, die Kosten der Unterkunft in den Bereich der zulässigen Grundsicherungsleistung zu drücken.⁷² Bereits im Vorjahr also 2019 wurde durch die LWB mit dem Bau von über 1.000 Wohnungen an über acht Standorten innerhalb Leipzigs begonnen. Diese Wohnungen sollen ebenfalls ab 2021 bezugsfertig seien. Diese Wohnungen sind dabei für den Mittelstand gedacht, also weder für Hartz-IV-Empfänger noch für Gutverdiener. Ziel soll es damit sein, die steigenden Angebotsmieten zu mindern. Neben diesem Großprojekt beginnt 2020 auch noch ein Projekt für 18 Wohnungen und eine Kindertagesstätte im neuen Stadtviertel am Lindenauer Hafen. Die Gesamtkosten der LWB für die Projekte belaufen sich dabei auf 170 Millionen Euro.⁷³

4.2 Bereitstellung von Bauland am Lindenauer Hafen

Der ehemalige Lindenauer Hafen im Westen Leipzigs ist einer der letzten großen Potentialräume innerhalb des Stadtgebietes. Ziel des Projektes ist die Schaffung eines wassernahen urbanen Stadtviertels mit einer Kombination aus Freizeit und Gewerbe. Der vorgesehene Mix aus Eigentums- und Mietwohnungen soll für eine breite Mischung der Einwohner sorgen.

Nachdem das Gelände jahrelang brach lag, soll nun nach dem Anschluss an das städtische Gewässernetz auf 40.000 m² ein neues Stadtviertel entstehen. Auf den peripher erschlossenen Grundstücken sind dabei bis zu 500 neue Wohnungen geplant. Die

⁷¹ Stadt Leipzig, Wohnberechtigungsschein beantragen

⁷² vgl. Schumann, Lars: Weitere 25 Millionen Euro für sozialen Wohnungsbau in Leipzig (2021)

⁷³ vgl. Rometsch, Jens, Leipziger LWB baut 1000 neue Wohnungen – die Hälfte kostet 6,50 Euro kalt (2019)

Grundstücke konnten von der Stadt mit großem Gewinn veräußert werden. Diese Tatsache zeigt, wie knapp das Bauland innerhalb der Stadt Leipzig ist. Projektbeginn war der Sommer 2016 mit der Grundsteinlegung durch den Leipziger Oberbürgermeister Burkhard Jung.⁷⁴ „Ziel ist es, in dem attraktiven Gebiet sowohl hochpreisige Wohnungen als auch den sozialen Wohnungsbau zu etablieren“⁷⁵, so Jung zur Grundsteinlegung. Die Vermarktung der Grundstücke erfolgte dabei im Losverfahren. So wurden zum Beispiel die Lose 6a bis 6c an private Investoren für Eigenheime vergeben. Dabei sind bereits 19 von 20 Grundstücke für Stadthäuser verkauft. Die restlichen Lose gingen an institutionelle Investoren wie zum Beispiel die Otto Heil Immobilien Lindenauer Hafen Leipzig GmbH & Co. KG. Diese plant drei neue fünfgeschossige Häuser zu errichten. Ziel dieser aufwendigen und zugleich vielfältigen Vergabe soll die Erzielung einer großen Vielfalt und Lebensqualität im neuen Stadtviertel sein. So sind neben den Wohneinheiten ein Kindergarten und Gewerbeflächen geplant.⁷⁶ Ein weiteres Los ging an die Townscape One Development GmbH & Co. KG. Diese plant in Kooperation mit der Sassenscheidt GmbH & Co. KG 72 neue Mietwohnungen zwischen 50 und 120 m² inklusive einer Tiefgarage mit 61 Stellplätzen. Die Geschäftsführer Sassenscheidt und Grabiowski begründeten ihr Bauvorhaben mit dem großen wirtschaftlichen Potenzial Leipzigs und der sehr hohen Attraktivität des Lindenauer Hafens.⁷⁷ Das Großprojekt Lindenauer Hafen ist eines der größten Projekte innerhalb der Stadt Leipzig zur Schaffung von neuem Wohnraum und ein gutes Beispiel dafür, wie private Investoren zur Lösung des Wohnungsproblems in Kooperation mit der Stadt Leipzig beitragen können.

4.3 Stadtentwicklungskonzept „INSEK 2030“

Das INSEK 2030 stellt die gesamtstrategische Ausrichtung der Stadt Leipzig für die nächsten 10 bis 15 Jahre dar. Innerhalb des Stadtentwicklungskonzeptes werden dabei sämtliche Themen fachübergreifend zusammengeführt.⁷⁸ Handlungsschwerpunkte sind dabei die Lebensqualität und die soziale Stabilität. Neben diesen Schwerpunkten geht es außerdem um regionale Kooperationen sowie die Stärkung der kommunalen Wirtschaft.⁷⁹ Die Umsetzung dieser Ziele erfolgt dann durch einzelne Fachkonzepte. So gibt es auch ein Fachkonzept „Wohnen“.

⁷⁴ vgl. mpu/jr.: Baustart für drei neue Fünfgeschosser am Lindenauer Hafen in Leipzig, 2017

⁷⁵ Ders. ebd.

⁷⁶ Westend PR, Bau- und Vermarktungsfortschritt am Lindenauer Hafen, 2017

⁷⁷ Ummen Communications GmbH, Townscape und Sassenscheidt entwickeln Wohnprojekte am Lindenauer Hafen in Leipzig, 2018

⁷⁸ vgl. Stadt Leipzig, Integriertes Stadtentwicklungskonzept „Leipzig 2030“, 2018

⁷⁹ vgl. Ders., Strategisches Zielbild

Das Fachkonzept „Wohnen“ ist eine Reaktion auf den kontinuierlichen Einwohnerzuwachs, den Leipzig erfährt. Durch dieses Konzept soll dem angespannten Wohnungsmarkt entgegengewirkt werden, um ein breites und vielfältiges Wohnangebot bereitzustellen. Hauptziel ist es dabei, Leipzig zu einem attraktiven und konkurrenzfähigen Wohnstandort weiterzuentwickeln, der für jede Einkommensschicht einen adäquaten Wohnraum bietet. Dies soll durch eine gezielte Förderung von Zielgruppen wie zum Beispiel von Menschen mit Behinderung, Senioren oder einkommensschwache Schichten erfolgen. Die Umsetzung dieser Ziele erfolgt durch den Bau neuer Wohnungen in Randgebieten oder durch die Bebauung von Brachflächen innerhalb der Stadt (Bsp.: Lindener Hafen). Ein weiteres Mittel zur Umsetzung des Konzeptes ist die Verdichtung des Wohnraumes in einem angemessenen Umfang. Hierbei gilt es, Baulücken zu schließen und den Platz bestmöglich zu nutzen, ohne dass die bisherige Wohnqualität darunter leidet.⁸⁰

Um diese Ziele bzw. Strategie möglichst effektiv umzusetzen, wurde Leipzig verschiedene Gebiete eingeteilt. Es gibt Schwerpunktgebiete, Entwicklungsgebiete und Aufmerksamkeitsgebiete. Die Aufmerksamkeitsgebiete sind Gebiete, welche zukünftig möglicherweise zu Schwerpunktgebieten werden könnten. Maßnahmen werden hier je nach Bedarf individuell gestaltet. Während es sich bei Entwicklungsgebieten um Gebiete mit hohem zukünftigem Potential handelt sind Schwerpunktgebiete Orte an denen großer sozioökonomischer Handlungsbedarf besteht. Hiervon sind vor allem die Plattenbausiedlungen von Grünau und Paunsdorf betroffen. In diesen Regionen liegt der Schwerpunkt auf Akzenten zur generationsübergreifenden und sozialen Förderung.⁸¹

4.3.1 Stadtentwicklung am Schwerpunktgebiet Leipzig-Grünau

Das Schwerpunktgebiet im Leipziger Westen ergibt sich als Folge des oben erläuterten INSEK 2030. Mit ehemals 85.000 und heute noch rund 45.000 Einwohnern war bzw. ist Grünau der größte Stadtteil innerhalb Leipzigs. Zu DDR-Zeiten als Plattenbausiedlung mit gehobenem Standard errichtet, gilt Grünau heute nicht mehr als besonders erstrebenswerte Wohngegend, denn die Plattenbauten, welche zwischen 1976 und 1987 errichtet worden sind, sind teilweise sogar noch unsaniert. Diese Tatsache drückt sich vor allem auch in den Mietpreisen aus. Wie in Abb. 2 zu erkennen, sind diese im gesamten Stadtbezirk West weit unter dem Durchschnitt. Neben den Mieten lässt sich auch erkennen, dass die Einwohnerzahlen kontinuierlich sanken und vor allem junge Menschen

⁸⁰ vgl. Stadt Leipzig, Fachkonzept Wohnen

⁸¹ vgl. Ders., Fachübergreifende Schwerpunktgebiete

abwanderten. So beträgt das Durchschnittsalter im Stadtbezirk West 47,6 Jahre. Diese Tatsachen erfordern in Grünau eine zielgruppenorientierte Förderung. Hierzu wurde das Integrierte Stadtteilentwicklungskonzept Leipzig Grünau 2030 verabschiedet.⁸² Dieses Konzept soll durch Maßnahmen im Bereich der sozialen Infrastruktur, des Wohnungsbaus usw. den Stadtteil wieder attraktiver machen.

In Folge der Abwanderung kam es in Grünau auch zu einem kontinuierlichen Rückbau von leerstehenden Wohnungen. So wurden zwischen 2001 und 2010 im Rahmen des Landesrückbauprogrammes 7.755 Wohnungen abgerissen. Daher verfügt der Stadtteil heute über viele gut erschlossene freie Flächen. Mit Ende der 2000er Jahre wurde dann begonnen, den Stadtteil Grünau durch Stabilisierungsmaßnahmen, öffentliche Aufwertungsmaßnahmen sowie die Ergänzung und Qualifizierung der Infrastruktur wieder attraktiver zu gestalten. In Folge dessen verzeichnet auch Grünau seit 2012 wieder ein Bevölkerungswachstum. Ein Grund für die aktuell wieder steigenden Bevölkerungszahlen ist die steigende Zahl von Menschen mit Migrationshintergrund. Diese besondere Zielgruppe wird auch im Rahmen des Wohnpolitischen Konzeptes seit 2016 gefördert.⁸³

Aufgrund der vergleichsweise großen Zahl von Freiflächen soll Grünau bei der Bewältigung des zukünftigen Bedarfs am Wohnungsmarkt eine besondere Bedeutung zukommen. So sollen die Angebote sowohl hinsichtlich der Wohnungsarten als auch bezüglich der Angebotsmenge aufgestockt werden. Dabei wird angestrebt, dass sich die neuen Wohnungen durch eine gezielte Nachverdichtung optimal in die aktuelle Siedlungsstruktur einfügen sollen. Des Weiteren sollen die alten Wohnungen saniert werden und durch Aufwertungsmaßnahmen mehr Individualität erhalten, um den differenzierten Wünschen der Bevölkerung gerecht zu werden. Im Rahmen der Sanierung erfolgt auch ein Ausbau der Infrastruktur und der Nachhaltigkeit, so wird zum Beispiel die Nutzung von neuen Energien in den Mittelpunkt gestellt und der Ausbau des ÖPNV noch einmal besonders gefördert werden.⁸⁴ Beispielsweise ist dafür die Nutzung der freien Flächen auf den Dächern der Plattenbauten für Energiespeicherung oder Energiegewinnung durch Solartechnik angedacht. Weiterhin sollen sämtliche öffentliche Laternen mit sparsameren Leuchtmitteln versehen werden.⁸⁵

Neben den Wohnungen, welche in Grünau neu geschaffen werden sollen, muss weiterhin auch die soziale Infrastruktur mitwachsen. Dies gilt vor allem für die Schulkapazitäten

⁸² vgl. Stadt Leipzig, Stadterneuerungsschwerpunkt Leipzig-Grünau

⁸³ vgl. Ders., Stadt Leipzig, Integriertes Stadtteilentwicklungskonzept Leipzig-Grünau 2030 (STEK) S.5-7, 2018

⁸⁴ vgl. Ders., ebd., S. 42

⁸⁵ vgl. Ders., ebd., S. 44

und deren Qualität. In Grünau lässt sich derzeit gut beobachten, wie einige Schulen saniert und / oder erweitert werden. Hier ist zum Beispiel die 91. Grundschule zu nennen oder das Großprojekt Max-Klinger-Gymnasium. Letztere soll mit der 94. Oberschule zu einem großen Schulcampus zusammengelegt werden. Der Beginn des Projektes war 2017.

Der Stadtteil Grünau zeigt also, dass die Frage nach mehr Wohnraum eine Kettenreaktion in Gang setzt und nicht als einzelnes Thema betrachtet werden darf, sondern immer im Gesamtbild betrachtet werden muss. Nur auf diese Weise lassen sich Folgeprobleme aufgrund mangelnder Infrastruktur in allen Bereichen vermeiden.

4.4 Investitionsprogramm für barrierefreies Bauen

Dieses Investitionsprogramm zählt zu den Maßnahmen des zielgruppengerechten Bauens. Im Rahmen dessen geht es um die spezielle Förderung einer Gruppe von Menschen angepasst an deren Bedürfnisse. Diese Gruppe können zum Beispiel wie oben erwähnt Studenten sein, aber auch - wie im Falle des Investitionsprogramms „Lieblingsplätze für alle“ - Menschen mit einer Behinderung.

Im Rahmen dieses Projektes, welches seit 2014 durch den Freistaat aufgelegt und in Zusammenarbeit mit der Stadt Leipzig umgesetzt wird, werden die Lieblingsplätze der Leipziger barrierefrei umgebaut. Darin eingeschlossen sind dabei z. B. Einrichtungen der Gastronomie, Arztpraxen sowie Kultur-, Bildungs- und Freizeitanrichtungen. Konkrete Maßnahmen im Rahmen der Förderung sind ein barrierefreier Zugang, barrierefreie Sanitäranlagen oder barrierefreie Kommunikationsmöglichkeiten in Form von Tastmodellen oder Audioguides.

Die Bewilligung ist dabei abhängig vom Kosten – Nutzenaufwand, d.h. wie viele Nutzer des Angebotes sind zu erwarten, sowie von der Umsetzbarkeit des Projektes im Rahmen des Bewilligungszeitraumes. Weiterhin ist die Funktionalität der Maßnahme zu bewerten und inwiefern ein wirtschaftlicher Vorteil für die Einrichtung zu erwarten ist. Abschließend kann auch die Anzahl der bereits erhaltenen Förderungen aus dem Programm ein Ausschlag geben.

Die Empfänger dieser Unterstützung können zum Beispiel Betreiber, Mieter oder Pächter der Einrichtung sein, für welche die Investition beantragt wurde. Die Fördersumme liegt dabei bei bis zu 100% der Kosten oder maximal 25.000€ für die Förderung eines einzelnen Projektes. Die Zweckbindungsfrist beläuft sich auf 5 Jahre.

Zwischen den Jahren 2014 und 2020 konnten im Rahmen des Projektes 116 Maßnahmen durchgeführt werden und es wurden rund zwei Millionen Euro investiert.⁸⁶

Geförderte Einrichtung	Einzelprojekt
Schillerhaus, Menckestraße 42	Tastmodelle und deskriptive Audioführung
Katholische Kirche St. Martin, Kolpingweg 1	Einbau einer Automatiktür am Eingangsporta tal
Radio-Verein-Leipzig e.V., Paul-Gruner-Straße 62	Einbau eines Plattformliftes im Eingangsbereich

Tabelle 7: Beispiele für Projekte im Jahr 2020

Quelle: Stadt Leipzig: Investitionsprogramm Barrierefreies Bauen: Lieblingsplätze für alle

⁸⁶ vgl. Stadt Leipzig: Investitionsprogramm Barrierefreies Bauen: Lieblingsplätze für alle

5 Fazit

Diese Bachelorarbeit ging zum einen der Frage nach, ob die Schaffung von bezahlbarem Wohnraum eine Aufgabe im Rahmen der Daseinsvorsorge ist. Weiterhin beschäftigte sie sich mit der Frage, ob es innerhalb der sächsischen Großstadt Leipzig genug bezahlbaren Wohnraum gibt. Zur Beantwortung der Fragen wurde eine statistische Auswertung der Bevölkerungsentwicklung und ein Vergleich der Mietpreise innerhalb der einzelnen Stadtbezirke durchgeführt. Anschließend wurden dann Möglichkeiten aufgezeigt und erläutert, mit denen man eine Entspannung des Wohnungsmarktes herbeiführen kann.

Im Ergebnis lässt sich festhalten, dass der Wohnungsbau auf jeden Fall eine Aufgabe der Daseinsvorsorge ist und der Staat vertreten durch die Kommune hierbei in der Verantwortung steht. Allerdings ist die Finanzierung dieses Wohnungsbaus Aufgabe aller staatlichen Ebenen.

Anhand der statistischen Auswertung der sächsischen Großstadt Leipzig kann man erkennen, dass die Stadt als Lebensraum immer beliebter wird. In Folge dessen sinkt die Zahl der angebotenen Wohnungen in Leipzig seit 2009 immer weiter ab, während die Bevölkerung der Stadt in allen Prognosen noch bis ca. 2040 wachsen soll. Dieses schrumpfende Angebot und die immer weiter steigende Nachfrage hat einen Anstieg der Mietpreise zur Folge. Diese Tendenz zeigt ganz klar, dass es aktuell einen Mangel an bezahlbarem Wohnraum gibt - vor allem im Segment für Sozialhilfeempfänger oder einkommensschwache Mieter fehlen besonders viele Wohnungen. Der Trend zeigt also das der Staat als Bauherr allein der aktuellen Lage nicht Herr werden kann.

Weiterhin ergab die Auswertung der Mietpreise und Nettoeinkünfte der Mieter, dass es innerhalb von Leipzig starke Unterschiede gibt, welche zu einer Spaltung in verschiedene soziale Schichten aufgrund der Einkommensverhältnisse führt. Es wurde ebenfalls gezeigt, dass die Mietpreise dabei abhängig von Lage und Art der Immobilie sowie dem Renovierungszustand sind. So sind zum Beispiel die Plattenbausiedlungen, welche eher am Stadtrand gelegen und noch teilweise unsaniert sind die günstigsten Stadtteile in Leipzig und zugleich aber auch die einkommensschwachen Gegenden, als Beispiel ist hier Leipzig-Grünau zu nennen.

In diesem Zusammenhang konnte durch den Vergleich der Stadtbezirke Leipzig-Nord und Leipzig-West in verschiedenen voneinander unabhängigen Kategorien gezeigt werden, dass die Zufriedenheit der Stadtbevölkerung nicht in direktem Zusammenhang zu

den Wohn- und Einkommensverhältnissen steht, aber sich eine Trennung der Einkommenschichten abzeichnet.

Die Ergebnisse haben also gezeigt, dass es innerhalb von Leipzig zu wenige Wohnungen gibt, um den zukünftigen Bedarf zu decken. Um dem entgegen zu wirken, sollten die Instrumente der Wohnungspolitik zukünftig noch stärker eingesetzt werden und mögliche Antragsverfahren beschleunigt werden, um auch private Investoren und Bauherren besser leichter einbeziehen zu können. Ziel muss es somit sein das Angebot auf dem Leipziger Wohnungsmarkt zeitnah breiter aufzustellen und damit auch die Chancengleichen aller möglichen Interessenten zu erhöhen und eine Spaltung in Arm und Reich zu vermeiden.

Kernsätze

1. Wohnungsbau ist eine Aufgabe im Rahmen der kommunalen Daseinsvorsorge, die Finanzierung jedoch Aufgabe aller staatlichen Ebenen.
2. Leipzig wird trotz einer guten Wohnungspolitik zukünftig weiterhin mit Wohnungsmangel zu kämpfen haben.
3. Innerhalb der Stadt ergeben sich deutliche Unterschiede der Mietpreise was zu einer Spaltung der Einwohner führt.

Literaturverzeichnis

Anonym: *Miete – Kaltmiete – Bruttomiete/Warmmiete einfach erklärt*, 2021 [Zugriff am 28.04.2021, 07:43 Uhr] verfügbar unter:

<https://www.juraforum.de/lexikon/miete-kaltmiete-bruttomiete>

Anonym: *Mietspiegel von Leipzig – 6/2021*, 2021 [Zugriff am 11.06.2021, 11:00 Uhr] verfügbar unter:

<https://www.wohnungsboerse.net/mietspiegel-Leipzig/7390>

Anonym: *Private Investoren entdecken den sozialen Wohnungsbau*, 2018 [Zugriff am 18.05.2021, 9:35 Uhr] verfügbar unter:

<https://www.wertgrund.de/private-investoren-entdecken-den-sozialen-wohnungsbau/>

Bibliographisches Institut GmbH: *Landflucht*, [Zugriff am 27.04.2021, 11:33 Uhr] verfügbar unter:

<https://www.duden.de/rechtschreibung/Landflucht>

Bibliographisches Institut GmbH: *Segregation*, [Zugriff am 28.04.2021, 09:59 Uhr] verfügbar unter:

<https://www.duden.de/rechtschreibung/Segregation>

Bundesministerium des Innern, für Bau und Heimat: *Soziale Wohnraumförderung*, [Zugriff am 29.04.2021, 09:06 Uhr] verfügbar unter:

<https://www.bmi.bund.de/DE/themen/bauen-wohnen/stadt-wohnen/wohnraumfoerderung/soziale-wohnraumfoerderung/soziale-wohnraumfoerderung-node.html>

Bundesministerium für Umwelt, Naturschutz, Bau und Reaktorsicherheit: *Mehr Bauland für bezahlbaren Wohnungsbau Gute Beispiele kommunaler Boden- und Liegenschaftspolitik*, 2016

Ginski, Sarah; Koller, Barbara; Schmitt Gisela: *Sondierungspapier Wohnungsbau und öffentliche Förderung*, 2012

Götz, Peter: *Kommunale Daseinsvorsorge: Zielkonflikte und Rechtsunsicherheit*, Konrad Adenauer Stiftung (Hrsg.) 2003 [Zugriff am 23.06.2021, 10:10 Uhr] verfügbar unter:

https://www.kas.de/c/document_library/get_file?uuid=b5224cf6-aa15-f4c1-6d56-cd8d9aeaa52f&groupId=252038

Haufe Online Redaktion: *Studie: Geförderte Mietwohnungen fehlen in (zu) vielen Städten*, 2021 [Zugriff am 18.05.2021 09:28 Uhr] verfügbar unter:

https://www.haufe.de/immobilien/investment/geoerderter-mietwohnungsbau-wenig-rendite-schreckt-investoren-ab_256_407474.html

Haufe Online Redaktion: *ZIA Umfrage: Deutsche vertrauen beim Wohnungsbau auf private Investoren*, 2019 [Zugriff am 18.05.2021, 9:00 Uhr] verfügbar unter:

https://www.haufe.de/immobilien/wirtschaft-politik/zia-umfrage-wohnungsbau-nur-mit-investoren_84342_492730.html

Hintzsche, Burkhardt: *Kommunale Wohnungspolitik*, [Zugriff am 28.04.2021, 8:47 Uhr] verfügbar unter:

https://link.springer.com/chapter/10.1007/978-3-663-10504-6_52

Kort-Weiher, Gesine: *Wohnraumversorgung Gesine Kort-Weiher als kommunale Aufgabe heute*, 2011 [Zugriff am 08.06.2021, 15:15] verfügbar unter:

https://www.bbsr.bund.de/BBSR/DE/veroeffentlichungen/izr/2011/12/Inhalt/DL_KortWeiher.pdf?__blob=publicationFile&v=3

mpu/ jr: *Baustart für drei neue Fünfgeschosser am Lindenauer Hafen in Leipzig*, 2017 [Zugriff am 19.05.2021, 11:55 Uhr] verfügbar unter:

<https://www.lvz.de/Leipzig/Lokales/Baustart-fuer-drei-neue-Fuenfgeschosser-am-Lindenauer-Hafen-in-Leipzig>

Rometsch, Jens: *Leipziger LWB baut 1000 neue Wohnungen – die Hälfte kostet 6,50 Euro kalt*, 2019 [Zugriff am 19.05.2021, 12:30 Uhr] verfügbar unter:

<https://www.lvz.de/Leipzig/Lokales/Leipziger-LWB-baut-1000-neuen-Wohnungen-Haelfte-fuer-6-50-Euro-kalt>

Rudnicka, J.: *Einwohnerzahlen in Sachsen von 1961 bis 2019*, 2021 [Zugriff am 27.04.2021, 11:38 Uhr] verfügbar unter:

<https://de.statista.com/statistik/daten/studie/155167/umfrage/entwicklung-der-bevoelkerung-von-sachsen-seit-1961/>

Volker Scheiderhan, *Daseinsvorsorge und Vergaberecht.: Darstellung eines Spannungsverhältnisses unter besonderer Berücksichtigung des Öffentlichen Personennahverkehrs. (Schriften zum Öffentlichen Recht)*, 1. Auflage, Berlin, Duncker & Humblot Verlag, 04.Juli 2012

Schumann, Lars: *Weitere 25 Millionen Euro für sozialen Wohnungsbau in Leipzig*, 2021 [Zugriff am 18.05.2021, 10:05 Uhr] verfügbar unter:

<https://www.leipziginfo.de/aktuelles/artikel/weitere-25-millionen-euro-fuer-sozialen-wohnungsbau-in-leipzig/>

Simons, Harald; Weiden, Lukas: *Gutachten Wohnungsmärkte in Sachsen*, empirica ag, 2019

Stadt Leipzig, Amt für Statistik und Wahlen: *Arbeitslose: Arbeitslose insgesamt*, [Zugriff am 28.04.2021, 09:14 Uhr] verfügbar unter:

<https://statistik.leipzig.de/statdist/table.aspx?cat=7&rub=2>

Stadt Leipzig, Amt für Statistik und Wahlen: *Baufertigstellungen*, [Zugriff am 11.05.2021, 11:06 Uhr] verfügbar unter:

<https://statistik.leipzig.de/statcity/chart.aspx?cat=6&rub=5&obj=0&per=y>

Stadt Leipzig, Amt für Statistik und Wahlen: *Einwohner: insgesamt*, [Zugriff am 27.04.2021, 13:15 Uhr] verfügbar unter

<https://statistik.leipzig.de/statdist/table.aspx?cat=2&rub=1>

Stadt Leipzig, Amt für Statistik und Wahlen: *Einwohner nach Alter: Durchschnittsalter*, [Zugriff am 27.04.2021, 13:05 Uhr] verfügbar unter:

<https://statistik.leipzig.de/statdist/table.aspx?cat=2&rub=2>

:

Stadt Leipzig, Amt für Statistik und Wahlen: *Einwohnerdichte: Einwohnerdichte*, [Zugriff am 27.04.2021, 13:27 Uhr] verfügbar unter:

<https://statistik.leipzig.de/statdist/table.aspx?cat=2&rub=8>

Stadt Leipzig, Amt für Statistik und Wahlen: *Methoden und Ergebnisse der Bevölkerungsvorausschätzung 2019*, 2019

Stadt Leipzig, Amt für Statistik und Wahlen: *Nettoeinkommen: Persönliches Nettoeinkommen*, [Zugriff am 28.04.2021, 08:05 Uhr] verfügbar unter:

<https://statistik.leipzig.de/statdist/table.aspx?cat=9&rub=1&item=316>

Stadt Leipzig, Amt für Statistik und Wahlen: *Ortsteilkatalog 2018 Strukturdaten der Ortsteile und Stadtbezirke*, 2019

Stadt Leipzig, Amt für Statistik und Wahlen: *Statistischer Quartalsbericht II/2017*, 2017

Stadt Leipzig, Amt für Statistik und Wahlen: *Universität und Hochschulen*, [Zugriff am 27.04.2021, 12:55 Uhr] verfügbar unter:

<https://statistik.leipzig.de/statcity/table.aspx?cat=5&rub=4>

Stadt Leipzig, Amt für Statistik und Wahlen: *Wohnungen und Wohnfläche*, [Zugriff am 11.05.2021, 11:15 Uhr] verfügbar unter:

<https://statistik.leipzig.de/statcity/table.aspx?cat=6&rub=1>

Stadt Leipzig, Amt für Statistik und Wahlen: *Wohnungsbestand: Wohnungen*, [Zugriff am 27.04.2021, 14:20 Uhr] verfügbar unter:

<https://statistik.leipzig.de/statdist/table.aspx?cat=6&rub=4>

Stadt Leipzig: *Das Wohnpolitische Konzept*, [Zugriff am 11.05.2021, 10:54 Uhr] verfügbar unter:

<https://www.leipzig.de/bauen-und-wohnen/stadtentwicklung/stadtentwicklungspläne-step/strategische-konzepte-zum-wohnen/das-wohnungspolitische-konzept/>

Stadt Leipzig: *Einwohnerzahl und Bevölkerungsentwicklung in Leipzig*, [Zugriff am 27.04.2021, 13:48 Uhr] verfügbar unter:

<https://www.leipzig.de/buergerservice-und-verwaltung/unsere-stadt/statistik-und-zahlen/einwohner-und-bevoelkerungsentwicklung/>

Stadt Leipzig: *Fachkonzept Wohnen*, [Zugriff am 21.05.2021, 10:30 Uhr] verfügbar unter:

<https://www.leipzig.de/bauen-und-wohnen/stadtentwicklung/stadtentwicklungskonzept-insek/die-fachkonzepte-des-stadtentwicklungskonzepts-insek-2030/fachkonzept-wohnen/>

Stadt Leipzig: *Fachübergreifende Schwerpunktgebiete*, [Zugriff am 21.05.2021, 10:40 Uhr] verfügbar unter:

<https://www.leipzig.de/bauen-und-wohnen/stadtentwicklung/stadtentwicklungskonzept-insek/stadtentwicklungsstrategie/fachuebergreifende-schwerpunktgebiete/>

Stadt Leipzig: *Integriertes Stadtteilentwicklungskonzept Leipzig-Grünau 2030 (STEK), 2018*

Stadt Leipzig: *Integriertes Stadtentwicklungskonzept "Leipzig 2030"*, [Zugriff am 21.05.2021, 10:00 Uhr] verfügbar unter:

<https://www.leipzig.de/bauen-und-wohnen/stadtentwicklung/stadtentwicklungskonzept-insek>

Stadt Leipzig: *Investitionsprogramm Barrierefreies Bauen: Lieblingsplätze für alle*, [Zugriff am 14.06.2021, 10:25 Uhr]

<https://www.leipzig.de/bauen-und-wohnen/stadterneuerung-in-leipzig/stadterneuerungsprojekte/lieblingsplaetze-fuer-alle/?L=0>

Stadt Leipzig: *Soziale Wohnraumförderung* [Zugriff am 29.04.2021, 09:13 Uhr] verfügbar unter:

<https://www.leipzig.de/bauen-und-wohnen/stadterneuerung-in-leipzig/foerderprogramme/soziale-wohnraumfoerderung>

Stadt Leipzig: *Soziale Wohnraumförderung* [Zugriff am 29.04.2021, 11:38 Uhr] verfügbar unter:

<https://www.leipzig.de/bauen-und-wohnen/stadterneuerung-in-leipzig/foerderprogramme/soziale-wohnraumfoerderung/#c114982>

Stadt Leipzig: *Soziale Erhaltungssatzungen in Leipzig*, [Zugriff am 11.05.2021, 09:45 Uhr] verfügbar unter:

<https://www.leipzig.de/bauen-und-wohnen/stadterneuerung-in-leipzig/soziale-erhaltungssatzungen/>

Stadt Leipzig: *Stadterneuerungsschwerpunkt Leipzig-Grünau*, [Zugriff am 28.04.2021, 9:38 Uhr] verfügbar unter:

<https://www.leipzig.de/bauen-und-wohnen/foerdergebiete/leipzig-gruenau/>

Stadt Leipzig: *Wohnberechtigungsschein beantragen*, [Zugriff am 18.05.2021, 10:15 Uhr] verfügbar unter:

<https://www.leipzig.de/buergerservice-und-verwaltung/aemter-und-behoerdengaenge/behoerden-und-dienstleistungen/dienstleistung/wohnberechtigungschein-beantragen-52455488698fb>

Stadt Leipzig: *Strategisches Zielbild*, [Zugriff am 21.05.2021, 10:05 Uhr] verfügbar unter:

<https://www.leipzig.de/bauen-und-wohnen/stadtentwicklung/stadtentwicklungskonzept-insek/strategisches-zielbild/>

Statista Research Department: *Entwicklung der Angebotsmieten für Wohnungen in Leipzig von 2004 bis zum 1. Quartal 2019, 2021* [Zugriff am 11.06.2021, 11:30 Uhr] verfügbar unter:

<https://de.statista.com/statistik/daten/studie/535299/umfrage/mietpreise-auf-dem-wohnungsmarkt-in-leipzig/>

Statista Research Department: *Leerstandsquote von Wohnungen in Leipzig von 2001 bis 2019, 2021* [Zugriff am 27.04.2021, 14:27 Uhr] verfügbar unter:

<https://de.statista.com/statistik/daten/studie/486388/umfrage/leerstandsquote-von-wohnungen-in-leipzig/>

Ummen Communications GmbH: *Townscape und Sassenscheidt entwickeln Wohnprojekte am Lindenauer Hafen in Leipzig*, 2018 [Zugriff am 19.05.2021, 12:20 Uhr]

<https://www.l-iz.de/melder/wortmelder/2018/04/Townscape-und-Sassenscheidt-entwickeln-Wohnprojekt-am-Lindenauer-Hafen-in-Leipzig-214846>

Westend PR: *Bau- und Vermarktungsfortschritt am Lindenauer Hafen*, 2017 [Zugriff am 19.05.2021, 12:10 Uhr] verfügbar unter:

<https://www.l-iz.de/melder/wortmelder/2017/05/Bau-und-Vermarktungsfortschritt-am-Lindenauer-Hafen-177008>

Rechtsquellenverzeichnis

Bau Gesetzbuch i. d. F. der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist"

EG-Vertrag i. d. F. vom 02.10.1997, Zuletzt geändert durch den Vertrag über den Beitritt der Republik Bulgariens und Rumäniens zur Europäischen Union vom 25.04.2005 (ABl. EG Nr, L 157/11) m.W.v. 01.01.2007

Eidesstattliche Versicherung

Hinweis: Eine der nachfolgenden eidesstattlichen Versicherungen ist zwingender Bestandteil der Bachelorarbeit. Je nach Art der Arbeit (Einzel- oder Gruppenarbeit) muss der entsprechende Text nach einem der folgenden Muster erscheinen:

a) Für Einzelarbeiten:

Eidesstattliche Versicherung

Ich versichere hiermit an Eides Statt, dass ich die vorgelegte Bachelorarbeit selbstständig verfasst, nur die angegebenen Quellen und Hilfsmittel benutzt sowie alle Stellen der Arbeit, die wörtlich oder sinngemäß aus anderen Quellen übernommen wurden, als solche kenntlich gemacht habe und die Bachelorarbeit in gleicher oder ähnlicher Form noch keiner Prüfungsbehörde vorgelegt wurde.

Die gedruckte und digitalisierte Version der Bachelorarbeit sind identisch.

Meißen, 30.06.2021

Unterschrift