



Beschlussvorlage Nr. VI-DS-1475-NF-002

Status: öffentlich

Beratungsfolge:

Gremium	Termin	Zuständigkeit
Dienstberatung des Oberbürgermeisters		Bestätigung
Fachausschuss Stadtentwicklung und Bau		2. Lesung
Fachausschuss Wirtschaft und Arbeit		2. Lesung
Fachausschuss Jugend, Soziales, Gesundheit und Schule		2. Lesung
Ratsversammlung	28.10.2015	Beschlussfassung

Eingereicht von
Dezernat Stadtentwicklung und Bau

Betreff

Wohnungspolitisches Konzept der Stadt Leipzig, Fortschreibung 2015

Beschlussvorschlag:

1. Das Wohnungspolitische Konzept wird beschlossen.
2. Der Oberbürgermeister wird beauftragt, die in Kapitel 3 beschriebenen Instrumente und Maßnahmen umzusetzen. Dazu sind bei Bedarf gesonderte Vorlagen in den Stadtrat einzubringen.
3. Die zukünftige städtische Strategie einer aktiven Liegenschaftspolitik ist darauf auszurichten, dass geeignete Grundstücke gezielt zur Unterstützung von bezahlbarem und selbstbestimmtem Wohnen entwickelt werden.
4. Bei relevanten kommunalen Entscheidungen sind Auswirkungen auf Mietnebenkosten zu berücksichtigen.
5. Die aufgebaute Kooperation mit allen Akteursgruppen ist bei der Umsetzung des Wohnungspolitischen Konzeptes fortzusetzen und bezogen auf einzelne Projekte / Themen zu vertiefen. Die Etablierung eines „Bündnisses für Wohnen“ ist unter Berücksichtigung der Erfahrungen anderer Städte zu prüfen.
6. Für das Haushaltsjahr 2016 wird eine überplanmäßige Auszahlung gem. § 79 (1) SächsGemO im PSP-Element 1.100.52.2.0.01 (Wohnungsbauförderung), Innenauftrag 106452200001, Sachkonto 42711200 in Höhe von 1.000.000,00 € bestätigt. Die Deckung erfolgt aus dem PSP-Element 1.100.51.1.1.08 (Maßnahmen der Stadterneuerung), Innenauftrag 106400005000, Sachkonto 42711200.
7. Der Sperrvermerk für die zur Umsetzung des Wohnungspolitischen Konzeptes in 2016 eingestellten Mittel (PSP 1.100.52.2.0.01 Wohnungsbauförderung) wird in Höhe von 200.000 € aufgehoben und entsprechend der Darstellung in Kapitel 4 eingesetzt.
8. Die laufende Wohnungsmarktbeobachtung ist auszubauen und um Indikatoren zur Abbildung möglicher Marktanspannungstendenzen zu ergänzen. Die Ergebnisse werden mit den Wohnungsmarktakteuren diskutiert und hinsichtlich notwendiger Veränderungen von Handlungsschwerpunkten bewertet.
9. 2017 ist eine Zwischenevaluierung der Umsetzung des Wohnungspolitischen Konzeptes vorzulegen.
10. Die Beschlüsse RB IV-1567/09 vom 22.04.09 (Wohnungspolitisches Konzept und Wohnraumversorgungskonzept der Stadt Leipzig) und RB V-1754/13 vom 19.09.2013 (Leipziger Initiative zur Begrenzung zukünftiger Mieterhöhungen) werden aufgehoben.

Prüfung der Übereinstimmung mit den strategischen Zielen:

Schaffung von Rahmenbedingungen für eine ausgeglichene Altersstruktur.

Das Handeln der Stadt richtet sich auf Kinder, Jugendliche und Familien mit Kindern aus. (siehe Anlage Prüfkatalog)

Schaffung von Rahmenbedingungen für Arbeitsplätze

(siehe Anlage Prüfkatalog)

Hinweis: Finanzielle Auswirkungen

Finanzielle Auswirkungen			nein	<input checked="" type="checkbox"/>	wenn ja,
Kostengünstigere Alternativen geprüft	<input checked="" type="checkbox"/>	nein			ja, Ergebnis siehe Anlage zur Begründung
Folgen bei Ablehnung		nein	<input checked="" type="checkbox"/>		ja, Erläuterung siehe Anlage zur Begründung
Handelt es sich um eine Investition (damit aktivierungspflichtig)?	<input checked="" type="checkbox"/>	nein			ja, Erläuterung siehe Anlage zur Begründung

Im Haushalt wirksam	von	bis	Höhe in EUR	wo veranschlagt
Ergebnishaushalt	Erträge			
				PSP 1.100.52.2.0.01
	Aufwendungen	01.01.16	31.12.16	1.000.000,00 €
				Innenauftrag: 106452200001
				Sachkonto: 42711200
Finanzhaushalt	Einzahlungen			
	Auszahlungen			
Entstehen Folgekosten oder Einsparungen?	<input checked="" type="checkbox"/>	nein		wenn ja,

Folgekosten Einsparungen wirksam	von	bis	Höhe in EUR (jährlich)	wo veranschlagt
Zu Lasten anderer OE	Ergeb. HH Erträge			
	Ergeb. HH Aufwand			
Nach Durchführung der Maßnahme zu erwarten	Ergeb. HH Erträge			
	Ergeb. HH Aufwand (ohne Abschreibungen)			
	Ergeb. HH Aufwand aus jährl. Abschreibungen			

Auswirkungen auf den Stellenplan	<input checked="" type="checkbox"/>	nein		wenn ja,
Beantragte Stellenerweiterung:	Vorgesehener Stellenabbau:			
Beteiligung Personalrat	<input checked="" type="checkbox"/>	nein		ja,

Sachverhalt:

Erarbeitungs- und Beteiligungsprozess

Aufgrund der Veränderungen auf dem Leipziger Wohnungsmarkt wurde die Verwaltung im Oktober 2013 mit Ratsbeschluss RBV-1793/13 beauftragt, das Wohnungspolitische Konzept der Stadt Leipzig fortzuschreiben. Angesichts der sehr unterschiedlichen Sichtweisen auf die aktuelle und zukünftige Wohnungsmarktentwicklung, die Handlungsbedarfe und -möglichkeiten der öffentlichen Hand wurde das Konzept auf Grundlage der Ergebnisse eines breiten Beteiligungsprozesses erarbeitet. Durch das Beteiligungsverfahren sollte gleichzeitig eine Basis für eine kooperative Umsetzung des Konzepts durch öffentliche Hand, Wohnungsmarktakteure und Stadtgesellschaft geschaffen werden.

Zwischen Mai 2014 und Mai 2015 umfasste der Beteiligungsprozess 6 Workshops mit einem geladenen Akteurs- und Expertenkreis sowie 3 öffentliche Abendveranstaltungen (Auftaktveranstaltung, 2 Themenabende). Im Ergebnis wurde die Vorlage „Fortschreibung des Wohnungspolitischen Konzepts“ (IV-DS-01475) erarbeitet. Sie enthält auch eine kurze Dokumentation der Beteiligungsveranstaltungen sowie die Darstellung wesentlicher abweichender Positionen im Beteiligungsprozess.

Am 29. Juni 2015 wurde der Entwurf des Wohnungspolitischen Konzeptes in einer öffentlichen Veranstaltung vorgestellt und mit rund 250 Teilnehmenden diskutiert. Im Anschluss daran bestand bis zum 31.07.2015 die Möglichkeit, das Konzept im Internet einzusehen und zu kommentieren sowie in einer Ausstellung im Stadtbüro Hinweise zum Konzept zu geben. Parallel dazu wurden ausgewählte Träger öffentlicher Belange gebeten, zum Konzeptentwurf Stellung zu nehmen. 720 Besucher haben die entsprechenden Internetseiten genutzt. 15 schriftliche Stellungnahmen von Bürgerinnen und Bürgern mit Kommentierungen und Anregungen zum Konzept sind eingegangen. Darüber hinaus haben 8 Institutionen und Träger öffentlicher Belange eine Stellungnahme abgegeben. Insgesamt gab es eine positive Rückmeldung zum Gesamtkonzept. Eine Vielzahl der eingebrachten Hinweise und Anregungen bezogen sich auf die Art und Weise der Umsetzung des Konzeptes. Nur in wenigen Punkten entstand daraus ein Änderungsbedarf am Konzept selbst.

Trotz der wenigen Änderungen wird dem Stadtrat die Vorlage (VI-DS-01475) als Neufassung zur Beschlussfassung vorgelegt, da das Einfügen der Änderungen über Austauschseiten technisch nicht praktikabel ist. Folgende sich aus dieser Beteiligungsphase ergebenden Änderungen und Ergänzungen wurden in die vorliegende Neufassung der Vorlage aufgenommen:

- Aufnahme des Instruments: „Nutzung integrierter Programme der Stadterneuerung“ zur Umsetzung wohnungspolitischer Zielsetzungen
 - Aufnahme der Information: Ermittlung kleinteiliger Wohnbauflächenpotentiale zur Nachverdichtung 2016 in Vorbereitung der Fortschreibung des Wohnbauflächenkonzepts 2017/2018,
 - Aufnahme des Begriffs „angespannter Wohnungsmarkt“ in die Begriffsbestimmungen
 - Aufnahme von textlichen Schärfungen bzw. Klarstellungen:
 - besondere städtische Verantwortung für das Wohnraumangebot für Menschen mit niedrigen und mittleren Einkommen,
 - Beobachtung möglicher Auswirkungen auf den Wohnungsmarkt und ggf. Reaktion, infolge des aktuellen Flüchtlingszustroms,
 - stadtweiter Ausbau von Kooperationsvereinbarungen und Belegungsbindungen/-optionen,
 - bei der Quartiers- und Infrastrukturentwicklung werden auch die Anforderungen der Menschen mit Behinderungen berücksichtigt,
 - frühzeitige Beratung (möglichst vor Planungsbeginn) zur Steigerung der Energieeffizienz,
 - Einsetzen für eine Überprüfung kostentreibender baulicher Standards auch auf europäischer Ebene.
 - Aufnahme von Positionen von Bürgerinnen und Bürgern (Anhang A) sowie der Träger öffentlicher Belange in der letzten Beteiligungsphase (Anhang C).
- Darüber hinaus wurden die Beschlusspunkte 3 und 6 ergänzt.

Eine Übersicht über die Änderungen und Ergänzungen in der Vorlage sowie die Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen sind der Vorlage als Anlage beigefügt.

Inhaltliche Kernaussagen

Angesichts des aktuell starken Bevölkerungswachstums werden im Wohnungspolitischen Konzept folgende Leitlinien verfolgt:

- Leitlinie 1: Wohnen in Leipzig – für alle, vielfältig, bezahlbar und wirtschaftlich tragfähig,
- Leitlinie 2: genügend Wohnungen für einkommensschwache Haushalte,
- Leitlinie 3: Familien, Senioren und Menschen mit Behinderungen besonders unterstützen,
- Leitlinie 4: Wohnungspolitik als Teil integrierter Stadtentwicklung.

Dabei stehen kooperative und aktivierende Maßnahmen und Instrumente im Vordergrund, um frühzeitig einem angespannten Wohnungsmarkt vorzubeugen. Da es große Unsicherheiten bezüglich der Stärke des zukünftigen Wachstums gibt, kommt der kontinuierlichen Wohnungsmarktbeobachtung und der gemeinsamen Bewertung der Veränderungsprozesse eine besondere Bedeutung zu.

Im Ergebnis des Arbeitsprozesses werden die Beschlüsse RB IV-1567/09 vom 22.04.09 (Wohnungspolitisches Konzept und Wohnraumversorgungskonzept der Stadt Leipzig und RB V-1754/13 vom 19.09.2013 aufgehoben. Das Wohnungspolitische Konzept von 2009 wird dadurch ersetzt. Im Konzept ist dargestellt, dass der Einsatz von Instrumenten wie Mietpreisbremse und Absenkung der Kappungsgrenze dann erneut geprüft werden, wenn es – entsprechend der rechtlichen Voraussetzungen – klare Anzeichen für einen angespannten Wohnungsmarkt gibt.

Finanzielle Auswirkungen

Für die Umsetzung des Wohnungspolitischen Konzepts sind im Haushalt für 2016 1 Mio. € unter dem PSP-Element 1.100.51.1.1.08 (Maßnahmen Stadterneuerung) mit einem Sperrvermerk eingestellt. Im Zuge einer sachgerechten Zuordnung werden die Mittel in das PSP-Element 1.100.52.2.0.01 (Wohnungsbauförderung), Innenauftrag 106452200001, Sachkonto 42711200 übertragen. Für 200.000€ wird der Sperrvermerk aufgehoben, um die Mittel für weitere fachliche Expertise, Prozessbegleitung und Moderation einzusetzen (siehe Kapitel 4). Die weitere Untersetzung der verbleibenden 800.000 € wird in einer oder mehreren gesonderten Vorlagen dargestellt.

Wenn diese Mittel nicht zur Verfügung stehen, können die Maßnahmen zur Umsetzung des Wohnungspolitischen Konzepts nur teilweise umgesetzt werden.

Für die Fortsetzung in den Folgejahren sind die weiteren Bedarfe von den einzelnen Ämtern zu ermitteln. Sie werden in die Planung zum Doppelhaushalt 2017/18 eingebracht.

Anlagen:

- Wohnungspolitisches Konzept der Stadt Leipzig, Fortschreibung 2015
- Übersicht über die Änderungen in der Neufassung der Vorlage
- Abwägung der Stellungnahmen der öffentlichen Beteiligung
- Prüfkatalog