

UFZ Discussion Papers

Department Stadt- und Umweltsoziologie

4/2024

Sozialer Wohnungsbau in der Kommune: das Beispiel Leipzig

Dieter Rink, Sabine Kühn

Dezember 2024

Sozialer Wohnungsbau in der Kommune: das Beispiel Leipzig

Abstract

Seit über zehn Jahren wird in Deutschland eine „neue Wohnungsfrage“ diskutiert, die die Knappheit und die Bezahlbarkeit des Wohnens in Großstädten und Ballungsräumen adressiert. Der Mangel an sozialem Wohnungsbau ist einer der zahlreichen Faktoren, die zur Knappheit preiswerter bzw. bezahlbarer Wohnungen in Deutschland beigetragen haben, diesbezüglich auch von einer „Sozialwohnungskrise“ bzw. einer „neuen Sozialwohnungsnot“ die Rede. Hierfür werden verschiedene Gründe benannt, darunter ein Mangel an bezahlbarem Bauland, unzureichende Anreize für Investoren, bürokratische Hürden, etc. An diesem Punkt setzt der vorliegende Beitrag an, er untersucht die Umsetzung des sozialen Wohnungsbaus in einer Kommune, am Beispiel der Stadt Leipzig. Der Beitrag fragt zunächst ganz allgemein: Wie erfolgt die Umsetzung von sozialer Wohnraumförderung auf kommunaler Ebene? Was sind die spezifischen Förderkonditionen in Leipzig, welche Mittel stehen zur Verfügung? Wie schätzen die Wohnungsmarkttakteure die soziale Wohnraumförderung ein? Welche Rolle spielen die aktuellen Rahmenbedingungen der Krise für den sozialen Wohnungsbau? Welchen Beitrag leistet die soziale Wohnraumförderung für die Wohnungsversorgung? Der soziale Wohnungsbau de jure ist in Leipzig ein sehr kleines Segment, auch der jährliche Zuwachs hält sich in engen Grenzen. Bereits im Jahr 2024 machte sich die Baukrise mit niedrigeren Fertigstellungszahlen bemerkbar, davon muss man wohl auch für die nächsten Jahre ausgehen. In Leipzig sind zwar derzeit knapp 35% der Einwohner:innen anspruchsberechtigt für einen WBS, der Bedarf an Sozialwohnungen liegt jedoch im niedrigen vierstelligen Bereich. Man muss klar festhalten, dass die ermittelten Bedarfe an mietpreis- und belegungsgebundenem Wohnraum nicht erreicht werden. Dafür stehen nicht die erforderlichen Fördermittel zur Verfügung, es wird ein Mehrfaches der derzeitigen Mittel benötigt. Vom aktuellen sozialen Wohnungsbau de jure gehen keine größeren Versorgungswirkungen aus, dazu ist dessen Umfang viel zu klein. Das Interesse einiger Wohnungsmarkttakteure am sozialen Wohnungsbau ist nicht besonders groß, er wird von einigen kritisch gesehen. Sozialer Wohnungsbau wird aber gebraucht, die Kommune benötigt für bestimmte soziale Gruppen Wohnungen, für die sie das Belegungsrecht besitzt. Um dies in Leipzig zu sichern, sind weiterhin und in höherem Maße Fördermittel nötig. Aus dem Fall Leipzig kann man für den größeren Diskussionszusammenhang lernen, dass es wichtig ist, langfristig zu denken: Entwicklungen und Trends können sich rasch und grundlegend ändern. Es lassen sich folgende Schlussfolgerungen für die Leipziger Wohnungspolitik, speziell auch für die Förderung des sozialen Wohnungsbaus ziehen:

1. Die kommunale Wohnungsgesellschaft LWB muss langfristig gestärkt werden, sie sollte auch in Zukunft der wichtigste Träger für den sozialen Wohnungsbau in der Stadt sein.
2. Das Segment der Sozialwohnungen sollte durch Neubau und Modernisierung sowie Ankauf von Belegungsrechten systematisch aufgebaut und langfristig entwickelt werden.
3. Von Seiten der Landespolitik sollten die Mittel für den sozialen Wohnungsbau aufgestockt und auf Dauer gestellt werden, die Bindungsfristen sollten über die Laufzeiten von 15-20 Jahren hinaus verlängert werden.

Schlagwörter: Wohnungsfrage, sozialer Wohnungsbau, Wohnungspolitik, Kommune, Leipzig

1. Einleitung

Seit über zehn Jahren wird in Deutschland eine „neue Wohnungsfrage“ diskutiert, die die Knappheit und die Bezahlbarkeit des Wohnens in Großstädten und Ballungsräumen adressiert (Rink et.al. 2015)¹. Der Mangel an sozialem Wohnungsbau ist einer der zahlreichen Faktoren, die zur Knappheit preiswerter bzw. bezahlbarer Wohnungen in Deutschland beigetragen haben. In einer aktuellen Studie des Pestel-Instituts, die vom Verbändebündnis „Soziales Wohnen“ in Auftrag gegeben wurde, ist diesbezüglich sogar von einer „Sozialwohnungskrise“ bzw. einer „neuen Sozialwohnungsnot“ die Rede (Pestel-Institut 2024). Schon vor über zehn Jahren, zu Beginn des Wohnungsmarktzyklus², hatte es Forderungen nach einer Aufstockung des sozialen Wohnungsbaus gegeben, etwa durch die ersten Studien des Verbändebündnisses „soziales Wohnen“ (Pestel-Institut 2012, 2015), durch einen ersten Vorstoß der Linkspartei im Bundestag im Jahr 2012 (Lay 2022, S. 46) oder durch die Forderung des Deutschen Mieterbunds zum Bau von jährlich 40.000 Sozialwohnungen (Horlitz 2014, S. 203). Auch in der Wissenschaft wurde ähnlich diskutiert, so diagnostizierten Droste und Knorr-Siedow für Deutschland, „Social Housing is back on the political agenda“ (Droste/Knorr-Siedow 2014, S. 183) und Kofner argumentierte für „a revitalization of social housing in Germany without repeating the old mistakes“ (Kofner 2017, S. 61).

Tatsächlich erfuhr der soziale Wohnungsbau schon im Zuge der Fluchtzuwanderung 2015/16 eine erhöhte Aufmerksamkeit, die damalige Bundesregierung stockte ihre Zahlungen für den sozialen Wohnungsbau an die Länder sukzessive auf. Die Ampelregierung hat mit ihrem Regierungsprogramm „Mehr Fortschritt wagen“ 2021 das Ziel ausgegeben, pro Jahr 100.000 Sozialwohnungen zu errichten (2021, S. 69) und dazu die Mittel abermals deutlich erhöht. Trotzdem ist Deutschland von diesem Ziel weit entfernt, in den letzten Jahren sind im Schnitt jeweils nur ca. 25.000 neue Sozialwohnungen geschaffen worden. Zwar hat sich die Zahl der jährlich neugebauten Sozialwohnungen damit seit Mitte der 2010er Jahre verdoppelt (BBSR 2019), dies reicht aber nicht aus, um den Bestand zu stabilisieren, da jährlich viel mehr Sozialwohnungen aus der Bindung fallen, als neue gebaut werden. Das liegt auch daran, dass die vom Bund und den Ländern zur Verfügung gestellten Mittel nicht für 100.000 Sozialwohnungen ausreichen, wie das Pestel-Institut in neuen Studien vorgerechnet hat (Pestel-Institut 2023, 2024). Darüber hinaus gibt es auch ein Umsetzungsdefizit, da die Städte in der Regel die selbst gesteckten Ziele für den Neubau von Sozialwohnungen nicht erreichen (Rink/Egner 2022, S. 444). Hierfür werden verschiedene Gründe benannt, darunter ein Mangel an bezahlbarem Bauland, unzureichende Anreize für Investoren, bürokratische Hürden, etc. (ebd.).

An diesem Punkt setzt der vorliegende Beitrag an, er untersucht die Umsetzung des sozialen Wohnungsbaus in einer Kommune, am Beispiel der Stadt Leipzig. Die Stadt war in den 2010er und auch in den 2020er Jahren eine der am schnellsten wachsenden Großstädte

¹ Wir möchten uns an dieser Stelle herzlich bei Dr. Elisa Gerbsch (HTW Mittweida), Dr. Annegret Haase (UFZ Leipzig), Tobias Jacobs (TIMOUROU Leipzig), Prof. Ina Merkel (Leipzig) und Jana Naerlich (AWS Leipzig) für die kritische Lektüre und Kommentierung früherer Fassungen dieses Textes bedanken.

Deutschlands (Stadt Leipzig 2024a, S. 5). Im Zuge dessen hat sich der Leipziger Wohnungsmarkt zunehmend angespannt, was sich u.a. in steigenden Angebotsmieten und niedrigem Leerstand zeigt. Der Beitrag fragt zunächst ganz allgemein: Wie erfolgt die Umsetzung von sozialer Wohnraumförderung auf kommunaler Ebene? Was sind die spezifischen Förderkonditionen in Leipzig, welche Mittel stehen zur Verfügung? Wie schätzen die Wohnungsmarkttakteure die soziale Wohnraumförderung ein? Welche Rolle spielen die aktuellen Rahmenbedingungen der Krise für den sozialen Wohnungsbau? Welchen Beitrag leistet die soziale Wohnraumförderung für die Wohnungsversorgung?

Im Folgenden werden im Abschnitt 2 Definitionen und theoretische Ansätze sowie die aktuelle Diskussion zum Thema sozialer Wohnungsbau in Deutschland vorgestellt und diskutiert. Danach wird in Abschnitt 3 der Leipziger Wohnungsmarkt im Hinblick auf Bedarf und Angebot an preiswerten und Sozialwohnungen analysiert (3.1) und dann die Leipziger Wohnungspolitik (3.2). Im vierten Abschnitt wird die Methodik der Empirie dargelegt. Im 5. Abschnitt wird zunächst das Förderprogramm des Freistaats vorgestellt (5.1), seine bisherige Umsetzung in Leipzig dargestellt (5.2) und schließlich die Ergebnisse der Interviews mit den Wohnungsmarkttakteurinnen und -akteuren dargelegt (5.3). Abschließend wird ein Fazit gezogen (6.).

2. Definition und Forschungsstand zum sozialen Wohnungsbau in Deutschland

Es gibt in Deutschland keine offizielle bzw. feste Definition von „sozialem Wohnungsbau“, weder in entsprechenden Gesetzestexten, noch in der Praxis des Wohnungsbaus oder in der wissenschaftlichen Literatur. Der Begriff „Sozialer Wohnungsbau“ wurde übrigens im Nationalsozialismus geprägt. Nach Hartmut Häußermann umfasst „sozialer Wohnungsbau“ sehr verschiedene sozialpolitische Orientierungen, Finanzierungssysteme und Trägerformen: „Gewöhnlich ist damit der Sektor der Wohnungsversorgung gemeint, in dem staatliche Subventionen die Produktion von Wohnungen ermöglichen, deren Mieten niedriger sind als die solcher Wohnungen, bei denen sämtliche Finanzierungskosten einschließlich einer Profitrate in die Miete eingehen. Die Berechtigung zum Bezug solcher Wohnungen mit `herunter subventionierter` Miete ist immer an bestimmte Einkommensgrenzen der Bewohner gebunden, daher die Charakterisierung als `sozial`“ (Häußermann 1988, S. 273). Ähnlich definiert Kofner den Sozialwohnungssektor in Deutschland „functionally as rental dwellings currently subsidised in an social housing programme comprising special subsidies, rent ceilings and occupancy commitments“ (Kofner 2017, S. 62)². Für den deutschen Bundestag haben seine wissenschaftlichen Dienste folgende Definition bereitgestellt: „Als sozialen Wohnungsbau bezeichnet man den staatlich geförderten Bau von Wohnungen, insbesondere für soziale Gruppen, die ihren Wohnungsbedarf nicht am freien Wohnungsmarkt decken können. Zur Belegungsbindung tritt eine höchstzulässige Miete (Kostenmiete), wie sie

² Scanlon et.al. definieren noch allgemeiner wie folgt: „Conceptually the central distinction is that market housing is allocated according to effective demand, while social housing is allocated to need, and usually has sub-marked rents“ (Scanlon et.al. 2015, S. 4). Sie sehen das Problem der Erfassung von Sozialwohnungen darin, dass die meisten Sozialwohnungsstatistiken „are based on ownership of the dwelling rather than allocations mechanisms“ (ebd.).

beispielsweise im deutschen Wohnungsbindungsgesetz (WoBindG) geregelt ist.“ (Wissenschaftliche Dienste 2019). Eine gültige Definition des sozialen Wohnungsbaus, die auf alle Phasen des staatlich geförderten Wohnungsbaus zutrifft, ist für Hentschel „der Tausch staatlicher Subventionen gegen Auflagen und soziale Bindungen“ (Hentschel 2019, S. 48).

In Deutschland lassen sich mindestens drei Verständnisse von Sozialwohnung unterscheiden: 1. eine engere Definition, die sich auf alle Wohnungen bezieht (ungeachtet der Eigentümerschaft), die in irgendeiner Form öffentlich gefördert wurden und sich in einer Belegungsbindung befinden. Nach dieser Definition waren 2021 ca. 1,2 Mill Wohneinheiten „Sozialwohnungen“. 2. Kommunen schließen häufig Verträge mit Privateigentümern ab, um zeitlich befristete Belegungsbindungen für Wohnungen zu erwerben. In diesen Wohnungen können Haushalte nach bestimmten Kriterien untergebracht werden. 3. Viele deutsche Städte und Gemeinden besitzen mehr oder weniger große Wohnungsbestände, die in kommunalen Wohnungsgesellschaften organisiert sind. Diese Gesellschaften operieren zwar formell kommerziell, sind aber ähnlich ausgerichtet, wie die Sozialwohnungen in einem engeren Sinne (Bernt 2017, S. 256 f.).

Droste und Knorr-Siedow machen eine Unterscheidung zwischen „de jure“ und „de facto“ Sozialwohnungen (Droste/Knorr-Siedow 2014, S. 184)³. Die „de jure“-Sozialwohnungen wurden vor allem in den Nachkriegsjahrzehnten in der Bundesrepublik errichtet. Dabei handelt es sich im Wesentlichen um Mietwohnungen, aber auch um selbstgenutztes Wohneigentum, deren bzw. dessen Bau durch öffentliche Mittel gefördert wurde, was in Verträgen zwischen den Gemeinden und den Eigentümern festgelegt wurde. Beim „de facto“-sozialen Wohnungsbau handelt es sich um eine Varianz von niedrigpreisigem Wohnen, das durch Wohnungsgenossenschaften und öffentliche Wohnungsunternehmen angeboten wird. Droste und Knorr-Siedow schätzen, dass zwischen 30% und 50% der früheren de jure-Sozialwohnungen in diesem Segment zu finden sind, was etwa 1 Million Wohnungen entspräche (Droste/Knorr-Siedow 2014, S. 192). Zu den „de-facto“-Sozialwohnungen sind auch die Wohnungsbestände in den neuen Bundesländern zu rechnen, die zwischen 1949 und 1989 als Volks- oder Genossenschaftseigentum entstanden. Die volkseigenen Bestände wurden nach 1990er meist in kommunales Eigentum überführt. Im Rahmen des sog. „Altschuldenhilfegesetzes“ wurde Anfang der 1990er Jahre festgelegt, dass 15% der vormals 1,5 Mill. volkseigenen Wohnungen privatisiert werden sollten (Droste/Knorr-Siedow 2014, S. 192). Außer den 15% wurden weitere Teile dieser Bestände in den 1990er und 2000er Jahren privatisiert und landeten nach z.T. mehrfachen Verkäufen bei großen Immobilien- und Wohnungsunternehmen, wie der Vonovia. Zudem wurden in Ostdeutschland seit 2002 ca. 350.000 Wohneinheiten im Rahmen des Stadtumbaus abgerissen, zum weit überwiegenden Teil auch aus diesen Beständen.

Beim sozialen Wohnungsbau in der Bundesrepublik ging es von Anfang an um die Verbesserung der Wohnungsversorgung der „breiten Schichten der Bevölkerung“, wie das im ersten Wohnungsbaugesetz formuliert worden war. Der soziale Wohnungsbau war insofern

³ An diese Unterscheidung zwischen „de jure“ und „de facto“ Sozialwohnungen haben sich inzwischen auch andere Autorinnen und Autoren angeschlossen (vgl. Pößneck/Kabisch 2021).

kein „Armenwohnungsbau“ oder Fürsorge für die Schwächsten in der Gesellschaft, wie in anderen westlichen Ländern (vgl. Häußermann/Siebel 1996, S. 150). In den ersten Nachkriegsjahrzehnten war der soziale Wohnungsbau in der Bundesrepublik DAS zentrale Instrument, um die akute Wohnungsfrage zu lösen. Er war damals eingebettet in eine breite wohlfahrtsstaatliche Politik als eine seiner Säulen. Er wurde aber auch als Ergebnis eines politischen bzw. Klassenkompromisses gesehen, der sich auch in der Ausgestaltung der staatlichen Eingriffe im Wohnungsbereich niederschlug (Häußermann 1988, S. 279). Er wurde „in den westlichen Industrienationen zum städtebaulichen Symbol des `gesellschaftlichen Friedens´ und des wirtschaftlichen Aufschwungs“ (Schönig 2018, S. 227).

Mit dem sozialen Wohnungsbau wurde ein wohlfahrtsstaatliches Wohnungssegment geschaffen, in das von Anfang seine eigene Abschaffung eingebaut war. Üblicherweise wurde die Bindung auf die Laufzeit der öffentlichen Darlehen dafür befristet, das waren in der Regel 30 Jahre. Nach Ablauf der Bindung sollten die Wohnungen in den „freien“ Wohnungsmarkt übergehen und „normal“ vermietbar sein. Der Hintergrund war, dass der soziale Wohnungsbau in Deutschland gerade „kein sozial stigmatisiertes Segment der Wohnungsversorgung sein, sondern „breiten Schichten des Volkes“ offenstehen sollte, wie dies schon im Wohnungsgesetz von 1950 festgelegt wurde.

Bereits 1986 war durch den damaligen Bauminister das Ende des sozialen Wohnungsbaus verkündet worden. Allerdings kam es in den 1990er Jahren infolge der Ost-West-Migration und der Fluchtzuwanderung aus Ex-Jugoslawien noch einmal zu einem kleinen Boom beim sozialen Wohnungsbau. Das Instrument wurde auf Ostdeutschland übertragen und hier zum ersten Mal auch de jure Sozialwohnungen errichtet. Danach wurden die Mittel dafür deutlich gekürzt und der soziale Wohnungsbau zu einem marginalen Segment. Mit der Reform des Wohnraumfördergesetzes im Jahr 2002 wurde die Zielgruppe eingegrenzt, aber nicht die Ausgestaltung des sozialen Wohnungsbaus geändert. Allerdings lässt sich beobachten, dass die Bindungsfristen seitdem viel kürzer sind als in der Nachkriegszeit, nicht mehr – wie früher üblich – ca. 30 Jahre, sondern nur noch 25 oder 20, z.T. nur noch 15 Jahre. Seitdem beschleunigt sich die Schrumpfung dieses Wohnsegments. Mit der Residualisierung des sozialen Wohnungsbaus ging die Konzentration von armen Haushalten (Arbeitslose, Sozialhilfeempfänger, Migranten u.a.) in den Beständen einher und wurden diese stigmatisiert (Droste/Knorr-Siedow 2014, S. 192).

Hentschel zeichnet die Entwicklung des sozialen Wohnungsbaus in (West)Deutschland in den Nachkriegsjahrzehnten in groben Zügen nach. Er arbeitet heraus, dass der soziale Wohnungsbau in der Phase der Nachkriegsprosperität eine „Stück Sozialstaatlichkeit“ war, die staatlichen Investitionen in diesem Bereich waren „wesentliche Motoren des Wachstumsprozesses“ (Hentschel 2019, S. 44). Er betont, dass mit dem sozialen Wohnungsbau nicht nur wohnungspolitische Ziele verfolgt worden seien. Der staatlich finanzierte Wohnungsbau wurde „auch zur Wachstums-, Beschäftigungs- und Konjunkturförderung eingesetzt“ (ebd., S. 59). Er kritisiert, dass die staatliche Förderung heute „nur noch als Kostenfaktor, nicht mehr als Instrument der Konjunktur- und Wachstumsförderung gesehen“ werde (ebd.). Zudem macht er auf die Effekte aufmerksam,

dass „die Förderung von Sozialwohnungen ... das Niveau der am Markt durchsetzbaren Mieten insgesamt“ beschnitt (ebd., S. 42). In der Gegenwart sei der soziale Wohnungsbau zu einer „Chiffre geworden, zu einer politischen Leerformel“, es gebe eine „oft schablonenhaft geführte Diskussion darüber“ (ebd., S. 50), dabei sei die „Ausweitung des sozialen Wohnungsneubaus in den Wachstumsstädten dringend“ erforderlich (ebd., S. 80).

Schönig stellt fest, dass sich im Zuge nationaler ebenso wie städtischer Transformationsprozesse in Deutschland in den letzten 35 Jahren ein neues Paradigma sozialen Wohnungsbaus herausgebildet hat (Schönig 2018, S. 228). Dies gelte hinsichtlich seiner gesellschaftlichen Funktion, als Teil wohlfahrtsstaatlicher Daseinsvorsorge, seiner institutionellen Arrangements, in denen sozialer Wohnungsbau organisiert und produziert wird, sowie für seine baulich-räumliche Form (Schönig 2018, S. 228). Die entscheidende Zäsur dafür war die Reform des Wohnraumförderungsgesetzes (WoFG) im Jahr 2002, damit wurde der soziale Wohnungsbau auf Gruppen beschränkt, die sich selbst nicht am Wohnungsmarkt versorgen können, die staatlichen Mittel dafür wurden begrenzt und mit der Föderalismusreform 2006 wurde der soziale Wohnungsbau an die Bundesländer abgegeben. Der Bund zahlte danach noch bis zunächst 2019 befristet Kompensationsmittel an die Länder in Höhe von ca. 500 Mill. Euro jährlich, allerdings ohne strenge Zweckbindung. Zudem wurden in den 2000er Jahren größere (ehemalige) Bestände des sozialen Wohnungsbaus privatisiert, vorrangig an internationale Investoren. Der soziale Wohnungsbau wurde damit zu „einem wohnungspolitischen Instrument, mit dem (vermeintlich) temporäre Knappheiten am Markt und persönliche Notlagen ausgeglichen werden sollen. In doppeltem Sinne wird er zu einem Ausnahmesegment am Wohnungsmarkt“ (Schönig 2018, S. 232). Die Transformation des sozialen Wohnungsbaus „lässt sich funktional, institutionell und baulich-räumlich nachvollziehen und damit auch ein neues Paradigma des sozialen Wohnungsbaus identifizieren“ (Schönig 2018, S. 242). Im Zuge dieses Prozesses wurde „sozialer Wohnungsbau zu einem stadträumlich integrierten, quantitativ kaum bedeutsamen Segment eines weitgehend liberalisierten Wohnungsmarkts – ebenso unsichtbar in der Stadt wie bedeutungslos am Markt“ (Schönig 2018, S. 242). Dieser soziale Wohnungsbau sei aber kein „residualisiertes Restsegment“ mangelhafter Qualität, sondern zeichne sich durch „hohe Qualität an Städtebau und Architektur, Infrastruktur und räumlicher Integration aus“ (Schönig 2018, S. 242). Als „Ausnahmesegment“ habe sozialer Wohnungsbau so seinen gesellschaftspolitisch akzeptierten Raum (Schönig 2018, S. 242). Dieses Paradigma lasse Raum für lokale Variationen, hinsichtlich der institutionellen und baulich-räumlichen Form (ebd.). Der soziale Wohnungsbau und die Wohnungspolitik in Deutschland werden von der internationalen komparativen Wohnungsforschung wegen ihrer Besonderheiten als Sonderfall interpretiert bzw. eingeordnet. Deutschland kann diesbezüglich weder eindeutig den liberalen noch den sozialdemokratischen Wohlfahrtsstaaten zugeordnet werden (Schönig 2018, S. 229). Die deutsche Wohnungspolitik ist einerseits durch indirekte Intervention geprägt (wie steuerliche Eigenheimförderung, Mietrecht oder Wohngeld), andererseits aber förderte die Bundesrepublik von den 1950er bis in die 1990er Jahre umfänglich vergleichsweise qualitätvollen sozialen Wohnungsbau. Dieser adressierte ähnlich wie in sozialdemokratischen Wohlfahrtsstaaten „breite Schichten des Volkes“ und sei nicht, wie in

liberalen Wohlfahrtsstaaten ein marginalisiertes Residualegment für ärmste Bevölkerungsgruppen (Schönig 2018, S. 229).

Mara Bahls hat den sozialen Wohnungsbau in Hamburg bezüglich des Zeitraums von 2011 bis 2021 untersucht. Die Frage war dabei, wie die Vereinbarungen des „Bündnisses für das Wohnen“ im Hinblick auf den sozialen Wohnungsbau umgesetzt werden. Zentrale Vereinbarungen dieses Bündnisses sind eine Intensivierung des sozialen Wohnungsbaus und der sogenannte Drittmix als Instrument zur Steigerung des sozialen Wohnungsbaus. Damit sollen bei Neubauprojekten im Geschosswohnungsbau je ein Drittel geförderter und frei finanzierter Wohnraum sowie Eigentum entstehen (Bahls 2023, S. 249). Die empirische Analyse ergab, dass der Begriff Sozialwohnung je nach Dokument bzw. Quelle unterschiedlich definiert wird, je nach Definition hat Hamburg die Zielzahlen deutlich verfehlt oder erreicht (ebd., S. 250). Zwar sind die veröffentlichten Zahlen teilweise uneindeutig oder unvollständig, aus der Analyse ist aber erkennbar, dass Hamburg im Großen und Ganzen die Ziele beim sozialen Wohnungsbau erreicht (ebd.). Mara Bahls stellt aber fest, dass „der Drittmix in seiner aktuellen Ausgestaltung den mit ihm verbundenen politischen Zielen nicht gerecht wird. Dies zeigen sowohl die immer weiter sinkenden Bestände geförderter Wohneinheiten als auch die immer weiter steigenden Mieten“ (Bahls 2023, S. 258). Sie schlussfolgert daraus, dass „das Instrument die politischen Ziele nicht erfüllt bzw. gar nicht erfüllen kann“ (ebd., S. 250 f.). Demzufolge werden auch in Hamburg zu wenig neue Sozialwohnungen gebaut, um den Schwund der alten Sozialwohnungen zu kompensieren sowie die Wohnungsversorgung bestimmter Gruppen zu gewährleisten.

Dem sozialen Wohnungsbau wurde in den letzten 20 Jahren in der Wohnungspolitik, in der Wissenschaft und der öffentlichen Debatte in Deutschland nur wenig Bedeutung beigemessen. Es gibt in Deutschland, wie die obige Übersicht zeigt, kaum neuere wissenschaftliche Publikationen, die sich mit dem sozialen Wohnungsbau beschäftigen, lediglich in der grauen Literatur und der kommunalen Praxis spielte das Thema eine Rolle. Möglicherweise liegt das auch daran, dass dieses Wohnsegment mittlerweile nicht mehr sehr groß ist und im Neubau nur noch einen kleinen Anteil hat. Zudem ist dessen Vielfalt durch die Übertragung des Politikfelds auf die Länder gestiegen. Theoretische Arbeiten, die den sozialen Wohnungsbau politökonomisch diskutieren oder in die Wohlfahrtsdiskussion einordnen, reichen weit zurück, wie z.B. Hartmut Häußermann (1988; vgl. auch die anderen Beiträge in Prigge/Kaib 1988). Was sich in den letzten Jahren beobachten lässt, ist eine Debatte über das Für und Wider des sozialen Wohnungsbaus, die es aber schon früher gegeben und sie wird auch mit den seit langem bekannten Argumenten geführt (exemplarisch: Krebs 2018 und Breyer 2018; vgl. auch Rink/Egner 2024). Die in dieser Debatte vorgebrachten Reformvorschläge werden bislang von der Politik in keiner Weise aufgegriffen oder auch nur debattiert. Wir können für unseren Beitrag den Gegenstand stärker eingrenzen: Wir analysieren hier den sozialen Wohnungsbau im engeren Sinne, als „de jure“. Um dieses Segment besser einordnen zu können, stellen wir auch den Hintergrund der Sozialwohnungen im weiteren Sinne bzw. „de facto“ dar. Während sich die de jure-Sozialwohnungen gut bestimmen und abgrenzen lassen, ist das Segment der de facto-Sozialwohnungen preislich und bestandsmäßig nur schwer abgrenzbar. Wir sind uns dieser Schwierigkeit bewusst.

3. Leipziger Wohnungsmarkt und Wohnungspolitik

3.1 Wohnungsmarkt und sozialer Wohnungsbau

Im Folgenden soll zunächst der Wohnungsmarkt von Leipzig dargestellt und dann der soziale Wohnungsbau der Stadt analysiert werden. Leipzig ist ein Beispiel für eine ostdeutsche Stadt, die in den 1990er Jahren postsozialistische Schrumpfung erfahren hat und in den 2000er Jahren Stadtumbau betrieben hat, seitdem erfährt sie Wachstum und weist insofern Analogien zu anderen wachsenden Großstädten auf. Der historische Hintergrund und die wechselvolle Entwicklung der letzten drei Jahrzehnte in Leipzig sind zwar spezifisch, machen die Stadt aber zu einem instruktiven Fall für unsere Fragestellungen.

Die Entwicklung des sozialen Wohnungsbaus in Leipzig lässt sich als eine Geschichte seines systematischen Abbaus beschreiben. In der DDR waren praktisch alle Mietwohnungen Sozialwohnungen gewesen, die staatlich nach sozialen Kriterien vergeben wurden (vgl. Friedrichs/Kahl 1991, S. 189). Die Mieten im Altbau waren auf dem Stand von 1936 eingefroren, Neubaumieten waren mit einer DDR-Mark/m² festgelegt, die Mieten machten zwischen 3 und 5 % der Haushaltseinkommen aus. Allerdings konnte die DDR trotz großer Bemühungen die Wohnungsfrage nicht lösen, die Wohnungsversorgung war insgesamt durch Knappheit und eine zunehmend schlechte Qualität der Altbauwohnungen geprägt. In Leipzig suchten zum Zeitpunkt der Wende 1989/90 ca. 21.000 Haushalte eine (passende) Wohnung (Tschense 2020, S. 129), gleichzeitig standen geschätzt 25.000 Wohnungen (knapp 10% des Bestands) vor allem wegen Baumängeln und Unbewohnbarkeit leer (Döhler/Rink 1996). Die Überwindung der Wohnungsnot und die Sanierung der verfallenen Stadt standen an oberster Stelle der Stadt- und Wohnungspolitik in den 1990er Jahren. Zur Behebung des Wohnungsmangels wurden zwischen 1991 und 2000 ca. 47.000 Wohneinheiten errichtet, ein Plus von 18,3% bezogen auf den damaligen Bestand (Statistisches Landesamt 2011, S. 6).

Immerhin 11.731 von den in den 1990er Jahren neugebauten Wohnungen (dazu zählen Neubau und Dachgeschossausbauten) waren mit öffentlichen Mitteln gefördert und hatten dann Belegungsbindungen (Auskunft Amt für Wohnungsbau und Stadterneuerung Leipzig 2024), das war fast ein Viertel des gesamten damaligen Neubaus. Damit wurde in Leipzig ein kleines Segment von de jure Sozialwohnungen nach westdeutschem Vorbild geschaffen. Mit den damals für Ostdeutschland festgelegten Sonderabschreibungen von 50% bei Investitionen (Sonder-AfA) konnte sehr viel privates Kapital von (westdeutschen) Anlegern in die Sanierung und den Neubau gelenkt werden. Bereits in den 1990er Jahren konnten so ca. zwei Drittel des Gründerzeitbestands saniert und modernisiert werden. Zugleich wurde das DDR-Wohnungsversorgungssystem abgelöst und schrittweise wieder ein kapitalistischer Wohnungsmarkt etabliert. Das beinhaltete auch die Restitution bzw. Privatisierung vormals volkseigener (de facto Sozial)Wohnungsbestände, was vor allem die ab 1990 in kommunalem Besitz befindliche Leipziger Wohnungs- und Baugesellschaft (LWB) betraf, die zu ihrer Gründung Anfang der 1990er Jahre knapp 137.000 Wohnungen in ihrem Bestand hatte. Etwa 58.000 ihrer Wohnungen wurden restituiert, weitere 23.000 Wohnungen im Zuge der

Altschuldenhilferegelung in den 1990er und 2000er Jahren privatisiert. Zur Konsolidierung des hoch verschuldeten Unternehmens wurden in den 2000er und Anfang der 2010er Jahre weitere ca. 10.000 Wohnungen in geschlossenen Beständen und im Streubesitz privatisiert, teilweise an internationale Investoren (Rink 2020). Damit gingen zehntausende de facto Sozialwohnungen für eine soziale Wohnungsversorgung verloren. Die kommunale LWB verfügte 2022 laut Gebäude- und Wohnungszählung (GWZ) über 37.384 Wohnungen, was 10,8% des Gesamtbestands ausmachte, die Leipziger Wohnungsgenossenschaften besaßen zum selben Zeitpunkt 53.258 Wohnungen, was einem Anteil von 15,4% entspricht (Statistik Sachsen 2024)⁴. Beide Akteure sind maßgeblich zur Sicherung von bezahlbarem Wohnen in Leipzig, die Durchschnittsmiete der LWB-Wohnungen betrug 2023 5,84 Euro/m² (www.lwb.de), bei den Genossenschaften lag sie 2022 bei 5,54 Euro/m² (Leipziger Genossenschaften 2024), beides deutlich unter dem städtischen Durchschnitt der Bestandsmieten.

Im Zuge der Transformationskrise war die Einwohnerzahl in Leipzig stark zurückgegangen, mit 20% war Leipzig in den 1990er Jahren ein paradigmatisches Beispiel für postsozialistische Schrumpfung. Die Zahl der Haushalte reduzierte sich aufgrund der Haushaltsverkleinerung aber nur um ca. 20.000 (ca. 8%). In der Folge führte das Zusammenwirken von schrumpfender Bevölkerung und Angebotsausweitung durch Neubau und Sanierung zu massiven Angebotsüberhängen. Zur Jahrtausendwende avancierte Leipzig mit ca. 69.000 leerstehenden Wohnungen (ca. 21% des Bestands) zur „Hauptstadt des Wohnungsleerstands in Deutschland“ (Rink 2015). Um die hohen Leerstände abzubauen und das kommunale sowie die genossenschaftlichen Wohnungsunternehmen zu entlasten, wurde im Rahmen des Stadtumbaus Marktkonsolidierung betrieben. Zwischen 2001 und 2012 wurden 13.740 Wohneinheiten abgerissen (Auskunft Stadtplanungsamt), der allergrößte Teil davon waren DDR-Plattenbauten im Besitz der LWB – damit wurde der Bestand an de facto Sozialwohnungen weiter dezimiert. Aber die Wohnungsfrage war (vorerst) gelöst, die Mietpreise fielen und die Wohnungsversorgung für alle sozialen Gruppen war zunächst gesichert: Leipzig hatte für Jahre einen entspannten Wohnungsmarkt. Im Zuge der Leerstandskrise ging der Neubau in den 2000er Jahren stark zurück, die Sanierung der Altbauten kam praktisch zum Erliegen. Durch den Rückbau und die wachsende Nachfrage durch moderaten Zuzug nach Leipzig verringerte sich der Wohnungsleerstand in den 2000er Jahren substanziell, die Gebäude und Wohnungszählung (GWZ) hat im Jahr 2011 ca. 39.000 leerstehende Wohnungen gezählt und eine Quote von 12,1% gemessen (Rink 2020). Anfang der 2010er Jahre belebte sich der Wohnungsmarkt wieder im Gefolge des starken Bevölkerungswachstums, Leipzig war für einige Jahre die am stärksten wachsende Großstadt Deutschlands und galt nunmehr als paradigmatisches Beispiel einer „Schwarmstadt“ (empirica 2015). Mit dieser steigenden Nachfrage kamen Sanierung und Neubau wieder in Gang. Beides fand jedoch fast ausschließlich im höher- und höchstpreisigen Segment statt und wurde privat von Anlegern und Unternehmen finanziert. Neue und sanierte Wohnungen

⁴ In Leipzig gab es Anfang der 1990er Jahre 104.000 Wohnungen in Plattenbauweise, die sich im Besitz der kommunalen Leipziger Wohnungs- und Baugesellschaft sowie der Leipziger Wohnungsgenossenschaften befanden (Stadt Leipzig 1994, S. 44).

wurden wieder auf dem Kapitalmarkt vermarktet, außerdem erweiterten private Wohnungs- und Immobilienunternehmen sowie Investoren ihre Wohnungsportfolios. Damit wurde die in den 1990er Jahren begonnene Finanzialisierung des Leipziger Wohnungsmarktes weiter vorangetrieben. Im Laufe der 2010er und in den 2020er Jahren konnte der Neubau auf um die 2000 WE pro Jahr und damit ca. 0,5% jährlichen Zuwachs gesteigert werden, etwas niedriger liegt der Grad der Sanierung von Altbauten, der zwischen 1000 und 1500 Wohneinheiten jährlich geschätzt wird (Rink 2020). Die Belegungsbindungen der in den 1990er Jahren gebauten Sozialwohnungen liefen in diesem und im jetzigen Jahrzehnt sukzessive aus. Mit Stand Ende 2022 verfügte Leipzig noch über Belegungsrechte für 127 Wohnungen aus dem „Sondermietwohnungsbauprogramm 1995-1996“ und über 134 Wohnungen aus der „Wohnungsbauförderung des Sächsischen Ministerium des Innern“ (1991-2000) (Stadt Leipzig 2023g, S. 43). Ein Großteil der Belegungsbindungen endete jedoch im Jahr 2023 (ebd.) (vgl. Abb. 1).

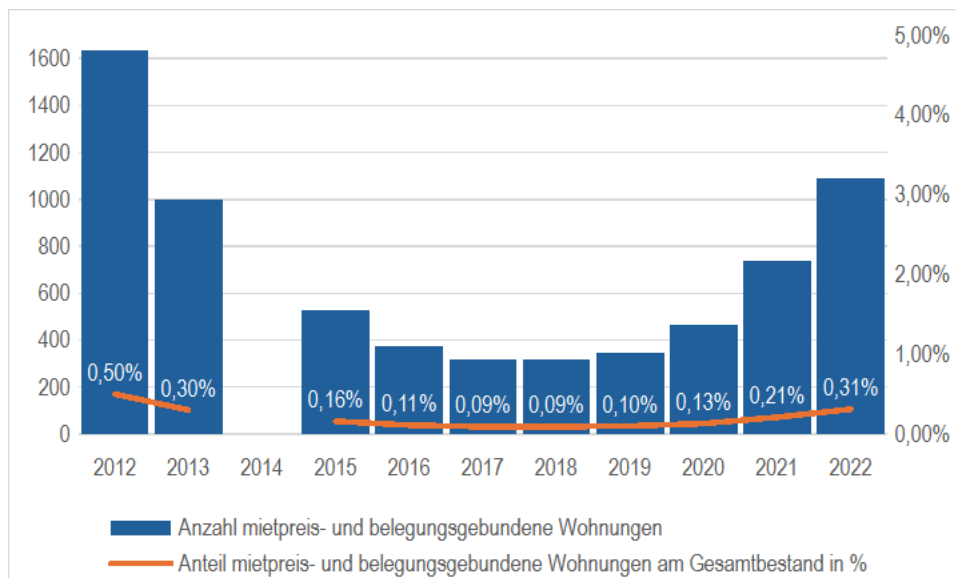


Abbildung 1: Mietpreis- und belegungsgebundene Wohnungen in Leipzig (2012-2022)
(Quelle: Stadt Leipzig 2023g, S. 41)

Der Wohnungsleerstand war in den 2010er Jahren stark rückläufig, die Leerstandsquote ist von 12,1% im Jahr 2011 auf 5,4% im Jahr 2022 gesunken (Statistik Sachsen 2024). Der marktaktive Anteil ist jedoch geringer und beträgt 2,6% (ebd.). Die Mietpreissteigerungen bei Neubau und Sanierung sowie die dynamisch anziehende Nachfrage haben zu z.T. deutlichen Preissteigerungen bei Neu- und Wiedervermietungsmieten geführt. Auch in die Bestandsmieten ist inzwischen Bewegung gekommen, allerdings von einem niedrigen Niveau aus und mit zunächst moderaten Steigerungen. Aus dem Wohnindex 2024 des Instituts der deutschen Wirtschaft geht hervor, dass die Mietpreise in Leipzig innerhalb der letzten 2 Jahre um 12,2 Prozent und damit stärker als die Inflationsrate gestiegen sind (Sagner und Voigtländer 2024, S. 9). Die GWZ ermittelte für 2022 eine durchschnittliche Nettokaltmiete von 6,44 €/m² (Statistik Sachsen 2024). Die Angebotsmieten liegen aber darüber und haben sich in den letzten Jahren von der Entwicklung der Bestandsmieten abgekoppelt. Laut GWZ wurden 2022 knapp 10.000 Wohnungen in Leipzig zu unter 4 €/m² nettokalt vermietet (2,9% des Gesamtbestands) und knapp 125.000 Wohnungen zwischen 4 und 6 €/m² nettokalt (36,1%

des Gesamtbestands) (Statistik Sachsen 2024). Leipzig ist damit in Bezug auf die Mieten zwar immer noch eine Niedrigpreisstadt und die günstigste der großen Großstädte Deutschlands, aber sie ist eben auch eine Niedrigeinkommensstadt. Für 2022 wurde eine Mietbelastungsquote von 29% gemessen (Stadt Leipzig 2023e). Allerdings müssen mehr als 41% der Haushalte mehr als 30% ihres Einkommens für die Wohnkosten, 18% der Leipziger Haushalte sind mit mehr als 40% Wohnkostenanteil überlastet (Stadt Leipzig 2024e, S. 4).

Insgesamt hat sich im Verlauf der 2010er Jahre der Mietermarkt wieder zum Vermietermarkt gewandelt, 2018 wurde durch den Freistaat Sachsen für Leipzig ein angespannter Wohnungsmarkt festgestellt. Die zunehmende Anspannung des Leipziger Wohnungsmarktes zeigt sich u.a. in steigenden Miet- und Immobilienpreisen, einem sinkenden Angebot insbesondere im niedrigen Preissegment, überdurchschnittlichen Mietbelastungsquoten bei Haushalten mit niedrigen Einkommen und einer deutlich gestiegenen Zahl unversorgter Haushalte, die auf dem freien Wohnungsmarkt keinen adäquaten Wohnraum mehr finden (Stadt Leipzig 2024, S. 5). Leipzig war bisher auch in den 2020er Jahren die am stärksten wachsende Großstadt Deutschlands, allerdings hat sich das Wachstum gegenüber den 2010er Jahren deutlich abgeschwächt und in etwa halbiert. Außerdem hat der Zensus 2022 die Leipziger Bevölkerung um 20.000 Einwohner:innen nach unten korrigiert (Statistik Sachsen 2024). Die Bevölkerungsvorausschätzung von 2023 prognostizierte in der Hauptvariante ein Wachstum um ca. 40.000 Einwohner:innen für den Zeitraum bis 2040 (Stadt Leipzig 2023b). Dem entspräche ein zusätzlicher Bedarf von ca. 2000-2500 Wohneinheiten pro Jahr. Allerdings besteht hier ein eklatanter Mismatch, da die neuen Wohnungen praktisch ausschließlich im höher- und höchstpreisigen Segment auf den Markt kommen, die Nachfrage aber vor allem auf die preiswerten Segmente gerichtet ist. Mit den Mitteln des sozialen Wohnungsbaus wurden im Durchschnitt der Jahre 2017-2023 rund 350 neue Wohnungen jährlich gebaut, das sind knapp ca. 20% des Neubaus in Leipzig. Allerdings erfuhr der soziale Wohnungsbau im Zeitverlauf eine Steigerung, so wurden in den Jahren 2020 und 2021 über 400 Wohnungen errichtet, im Zuge der Baukrise ging diese Zahl im Jahr 2024 jedoch auf 233 Wohnungen zurück (Stadt Leipzig 2024e, S. 7). Basierend auf den Einkommen sind in Leipzig 34,7 Prozent der Haushalte theoretisch berechtigt, einen Wohnberechtigungsschein und damit eine Sozialwohnung in Anspruch zu nehmen (ebd., S. 2). Angesichts der jährlichen Haushaltszuwächse berechnet sich daraus ein jährlicher Neubaubedarf von ca. 2730 Wohneinheiten (1. Förderweg) und ca. 720 Wohneinheiten (2. Förderweg) (ebd., S. 2). Hier zeigt sich eine deutliche Lücke zwischen dem Bedarf und dem vorhandenen Bestand, die sich angesichts des geringen Neubaus in den nächsten Jahren ausweiten dürfte.

3.2 Der soziale Wohnungsbau in der Leipziger Wohnungspolitik

Die Stadt Leipzig hat schon unmittelbar nach der deutschen Vereinigung der Wohnungspolitik und einer sozialen Wohnraumversorgung eine wichtige Rolle eingeräumt. Im ersten wohnungspolitischen Konzept wurde das Ziel formuliert, die sozialistische Wohnungspolitik durch die Etablierung eines „funktionierenden Wohnungsmarktes“ zu überwinden (Stadt Leipzig 1994). Dabei sollte aber sichergestellt werden, „dass alle Bewohner entsprechend ihren finanziellen Möglichkeiten und den unterschiedlichen Bedürfnissen bezahlbaren Wohnraum finden“ (ebd.: 2). Entsprechend wurde festgelegt, dass

„ausreichender belegungs- und mietpreisgebundener Bestand langfristig zu sichern“ sei (ebd., S. 5). Das erfordere einen gebundenen Bestand von 80.000 Wohnungen, diese Bindung solle „anteilig mit 50.000 Wohnungen bei der LWB und bis zu 30.000 Wohnungen bei den Genossenschaften und anderen Eigentumsformen gesichert werden“ (ebd., S. 7). Bei der Realisierung des innerstädtischen Wohnungsneubaus sollten „auch Sozialwohnungen entstehen, um zumindest einem Teil verdrängungsbedrohter Bevölkerungsgruppen das Verbleiben im angestammten Wohngebiet zu ermöglichen“. Wohnungsbaufördermittel sollten daher vorwiegend innerstädtisch eingesetzt werden (ebd., Teil A, S. 15). Schätzungen auf der Grundlage der Einkommensstruktur ergaben, dass damals „mindestens 40% aller Haushalte, das waren 93.000, Anspruch auf eine Sozialwohnung“ hatten (ebd., S. 25).

Anfang der 2000er Jahre ging man angesichts der im obigen Abschnitt dargestellten Situation auf dem Wohnungsmarkt von einer gesicherten Wohnungsversorgung aller Einkommensgruppen aus, da sich der Wohnungsmarkt zu einem „Mietermarkt“ entwickelt habe (Stadt Leipzig 2002, S. 10). Angesichts dessen wurden „neue Strategien der Stadtentwicklungs- und Stadterneuerungspolitik erforderlich (Stadt Leipzig 2002, S. 3), das bedeutete im Klartext Wohnungsabrisse, um das Angebot der geschrumpften Nachfrage anzupassen. Durch Aufwertungsmaßnahmen in den innerstädtischen Altbaubeständen sollte die Attraktivität des Leipziger Wohnungsmarktes gesteigert werden, um wieder Einwohner in die Stadt zu locken. Bereits 2008 und 2009 wurde ein neues wohnungspolitisches Konzept erarbeitet (Stadt Leipzig 2009). Die Wohnungsmarktentwicklung der 2000er Jahre wurde darin als positiv eingeschätzt, die Bevölkerung sei angewachsen und der Leerstand sei zurückgegangen. Trotz prognostizierter weiter steigender Einwohnerzahlen wurde jedoch keine grundsätzliche Veränderung der Leerstandsproblematik erwartet, der Stadtumbau, d.h. der Abriss von Wohnungen, wurde als ein „notwendiger Baustein einer zukunftsfähigen Stadtentwicklung“ erkannt (ebd., S. 4). Als oberstes Ziel der Leipziger Wohnungspolitik wurde formuliert, „Leipzig als attraktiven und konkurrenzfähigen Wohnungsstandort der Region weiter zu entwickeln“ (ebd., S. 8). Zentral dafür sei die Schaffung eines zukunftsfähigen und nachfragegerechten Wohnungsangebots, das einerseits neue Qualitäten und neue Wohnformen, andererseits Reduzierung des dauerhaft nicht marktgängigen Wohnungsbestands einschlieÙe (ebd., S. 8 f.). Um die Attraktivität des Wohnungsmarktes zu steigern, wurde Neubau im mittelpreisigen Segment sowie die Förderung von höherpreisigen Wohnprojekten für eine „zahlungskräftige, kreative Klientel“ (ebd., S. 13) angezielt. Es wird deutlich, dass in der Phase hohen Leerstands der Abriss von de facto Sozialwohnungen nicht als problematisch angesehen wurde.

Ausgangspunkt für ein neues wohnungspolitisches Konzept war dann Mitte der 2010er Jahre, dass Leipzig schneller gewachsen war, als zuvor erwartet und prognostiziert worden war. Neben dem Wohnungsneubau rückte nunmehr der Erhalt bezahlbarer Wohnungen in den Fokus der Wohnungspolitik ähnlich wie nach der Wiedervereinigung (Stadt Leipzig 2015). Das wohnungspolitische Konzept von 2015 basierte auf der Orientierung an mäßigem bis starkem längerfristigem Bevölkerungswachstum, es nahm „aber auch die Risiken einer noch stärkeren oder schwächeren Nachfrageentwicklung in den Blick“ (ebd., S. 6), dazu wurden drei Szenarien erarbeitet. Im Konzept wurde von einem nötigen Neubauvolumen von 1000-

1500 Wohnungen/Jahr und der Sanierung von ca. 1500 Wohnungen/Jahr ausgegangen (ebd., S. 10). Die übergeordnete Leitlinie des neuen Konzepts knüpfte an die bis dato verfolgte Wohnungspolitik an: Leipzig sollte als attraktiver und konkurrenzfähiger Wohnstandort weiterentwickelt werden. Zusätzlich sollte adäquater Wohnraum für alle auch unter Wachstumsbedingungen bereitgestellt werden (ebd., S. 17). Im Konzept von 2015 wurden eine ganze Reihe an Instrumenten und Maßnahmen aufgeführt, allerdings unter einem Vorbehalt: erst bei „...klaren Anzeichen eines angespannten Wohnungsmarktes“ sollte die Beantragung einzelner Instrumente und Maßnahmen geprüft werden (ebd., S. 36). Dazu wurde im Rahmen des Wohnungsmarktmonitorings ein spezifisches Indikatorenset entwickelt und jährlich die Anspannung des Leipziger Wohnungsmarktes gemessen. Im Jahr 2018 wurde dann durch den Freistaat Sachsen für Leipzig erstmals ein angespannter Wohnungsmarkt indiziert und anschließende sukzessive Instrumente angewandt. Dazu gehörte auch die Auflegung eines Landesprogramms für die soziale Wohnraumförderung durch den Freistaat Sachsen, in das neben Dresden auch Leipzig aufgenommen wurde, die Richtlinie des Freistaats datiert vom November 2016. Das wohnungspolitische Konzept von 2015 enthält einen Kompromiss aus sozialen Zielen, alternativen Ansprüchen und ökonomischen Interessen. Sozialer Wohnungsbau wurde unter der Bedingung starken Wachstums und einer Anspannung des Wohnungsmarktes ins Auge gefasst.

Ein „erhöhter kommunaler Steuerungsbedarf“ infolge der starken Veränderung der Rahmenbedingungen und der Anspannung des Wohnungsmarktes bildete den Hintergrund für die Erarbeitung der Fortschreibung des wohnungspolitischen Konzepts, die im Juni 2024 vom Leipziger Stadtrat beschlossen wurde (Stadt Leipzig 2024a, S. 37). Als übergreifendes Ziel soll „auch unter den Bedingungen eines angespannten Wohnungsmarktes für alle Leipzigerinnen und Leipziger in allen Stadtgebieten nachfragegerechter und bezahlbarer Wohnraum erhalten und geschaffen werden“ (ebd., S. 6). Ein besonderer Fokus wird auf den „Ausbau des Wohnraumangebots für Menschen mit niedrigen und mittleren Einkommen sowie mit Marktzugangsschwierigkeiten oder besonderen Bedarfen“ gelegt (ebd.). Dabei werden im Konzept drei Segmente des bezahlbaren Wohnens unterschieden (Stadt Leipzig 2024a, S. 7): 1. Preisgünstiger Wohnraum im KdU-Segment, d.h. Wohneinheiten, deren Bruttokaltmiete innerhalb der Richtwerte für die Kosten der Unterkunft liegen; 2. Sozialer Wohnraum (1. Förderweg), d.h. Wohnungen, die im Sinne der Sozialen Wohnraumförderung des Freistaats Sachsen gemäß Förderrichtlinie förderfähig sind und 3. Preisgedämpfter Wohnraum (2. Förderweg) als Wohnraumangebot für Menschen mit mittleren Einkommen. Für den ersten Förderweg liegt die Anfangsmiete im Jahr 2024 bei 6,50€/m² zuzüglich 1,5% pro Jahr bis zur Fertigstellung, für den 2. Förderweg wurde sie auf 8,45 €/m² zuzüglich 1,5% pro Jahr bis zur Fertigstellung festgelegt (Stadt Leipzig 2024a, S. 7 f.). Die Stadt reagiert damit auch auf den hohen Anteil von Leipziger Haushalten, die innerhalb der Einkommensgrenzen für den Bezug eines Wohnberechtigungsschein (WBS) liegen. Zudem wird Bezug darauf genommen, dass sich die Zahl der Haushalte, die im Sozialamt als wohnungssuchend gemeldet sind, stark erhöht hat, auf 4.600 (Dezember 2023), davon lebten ca. 2000 Haushalte in Gemeinschaftsunterkünften und Gewährleistungswohnungen (ebd., S. 17). Unter der Leitlinie 2 „Zielgruppen mit besonderem Bedarf sollen unterstützt werden“ wird im Konzept als Unterziel formuliert, dass der Wohnungsbestand mit Mietpreis- und

Belegungsbindung ausgeweitet werden soll (ebd., S. 46). Ausgehend von einem niedrigen Bestand soll die Anzahl der mietpreis- und belegungsgebundenen Wohnungen deutlich und dauerhaft ausgebaut werden. Dazu soll der kommunale Wohnungsneubau zu mindestens 30% mietpreis- und belegungsgebunden erfolgen. Neben dem geförderten Wohnungsbau für Haushalte mit niedrigen Einkommen sollen künftig auch Wohnungen für Haushalte mit mittlerem Einkommen errichtet werden (ebd., S. 46). Zwar wird in der Fortschreibung des wohnungspolitischen Konzepts ein „erhöhter kommunaler Steuerungsbedarf“ diagnostiziert, wie die Kommune dem mit ihren begrenzten Instrumenten und Mitteln beikommen soll, wird aber nicht ganz klar. Der soziale Wohnungsbau ist fest in das Zielsystem des Konzepts eingebaut, es werden damit ganz konkrete Ziele verbunden und die Stadt geht davon aus, dass die Förderung durch den Freistaat auch künftig gewährleistet wird, wenngleich nicht in der notwendigen Höhe. Der soziale Wohnungsbau wird ausgebaut um einen zweiten Förderweg und außerdem durch ein kommunales Programm flankiert.

Das Zielsystem des wohnungspolitischen Konzepts wird durch die Eigentümer-Ziele der LWB untersetzt. Hier wurde ebenfalls im Juni 2024 beschlossen, dass die LWB „durch ihre moderate Mietpreispolitik dämpfend auf das Niveau der Angebots- und Bestandsmieten“ wirken soll (Stadt Leipzig 2024b, S. 3). In dem Beschluss wird festgestellt, dass sich die Eigentümerziele bewährt hätten und „nahezu alle Eigentümer-Zielvorgaben ... erfüllt werden konnten“ (ebd.), Ausnahmen bildeten jedoch die Wachstums-Neubauziele, die nicht erreicht wurden. Des Weiteren wird festgehalten, „dass die LWB vor dem Hintergrund, dass beim Sozialamt derzeit 4.200 unversorgte und somit wohnungslose Haushalte registriert sind, der in der Stadt Leipzig notwendigen Wohnungsversorgung einkommensschwacher Haushalte nicht ausreichend begegnen konnte“ (ebd.). Das übergeordnete Ergebnis- bzw. Sachziel der LWB sei die „Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum, insbesondere auch die Sicherung der Wohnraumversorgung von Menschen, die sich nicht selbständig mit Wohnraum versorgen können, sowie die Unterbringung besonderer Bedarfsgruppen“ (ebd., S. 5), wie z.B. Großfamilien, Ältere, Menschen mit Behinderung, Menschen mit Migrationshintergrund, obdachlose Menschen oder Menschen mit weiteren Marktzugangsschwierigkeiten (ebd., Anlage, S. 3). Es wird darauf verwiesen, dass die LWB zur Erfüllung ihrer Sachziele auf die finanzielle Unterstützung von Dritten angewiesen sei, hier wird explizit der geförderte soziale Mietwohnungsbau benannt (ebd., S. 5). Der Bestand der LWB soll bis 2030 auf 40.000 Wohneinheiten erweitert und ein Marktanteil von mindestens 11,0% angestrebt werden (ebd., S. 4). Dabei sei der Schaffung von zusätzlichem Wohnraum der Vorrang vor dem Erwerb einzuräumen, Wohnungsverkäufe an Dritte werden „grundsätzlich ausgeschlossen“ (ebd., S. 4). Im Einzelnen soll die LWB Wohnraum bereitstellen, der den Angemessenheitskriterien der Richtlinie „Kosten der Unterkunft“ (KdU) entspricht, dieser Wohnraum solle mindestens ein Drittel des Gesamtbestands der LWB umfassen. Weiterhin soll die LWB preisgünstigen Wohnraum bereitstellen, der max. 10% über dem KdU-Mietniveau liegt (ebd., S. 5 f.). Schließlich soll die LWB bis 2030 „unter der Nebenbedingung des Erhalts der nachhaltigen wirtschaftlichen Leistungsfähigkeit des Unternehmens und unter Inanspruchnahme von Fördermitteln der Sozialen Wohnraumförderung des Freistaats Sachsen und der Kommune insgesamt mindestens 1035 Wohnungen“ schaffen (ebd., S. 7). In den Eigentümerzielen der LWB wurden 2024 erstmals auch klimapolitische Ziele aufgenommen, so soll ein Beitrag zu

einem „klimaneutralen Wohnstandort Leipzig“ bis 2040 geleistet werden (ebd., S. 1) sowie die Belange einer „klimaangepassten Bauweise“ geprüft werden (ebd., S. 15). Wie diese klimapolitischen Ziele mit den sozialen verknüpft werden können, wird aber nicht erklärt.

Ob der soziale Wohnungsbau weiterhin in Leipzig umgesetzt wird, hängt auch von den Mehrheiten im Leipzig Stadtrat ab, die darin vertretenen Parteien haben allerdings ganz unterschiedliche Positionen dazu im Kommunalwahlkampf 2024 vertreten. So fordert die AfD unter der Überschrift „Wohnen & Städtebau“, dass Wohnraum in Leipzig bezahlbar bleiben muss (AfD Leipzig 2024). Zentral sei die Schaffung von Wohneigentum, außerdem werden mehr Mietwohnungen durch weniger Regulierung gefordert, sowie „Sozialer Wohnungsbau: Mietzuschüsse statt Wartezeiten“ (ebd.). Immerhin hat es der soziale Wohnungsbau diesmal ins Wahlprogramm der AfD geschafft. BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN wollen, dass der soziale Wohnungsbau bedarfsgerecht ausgebaut wird (BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN 2024, S. 47). Leipzig schöpfe soziale Wohnraummittel aus, der tatsächliche Bedarf sei aber höher als vom Freistaat Sachsen bereitgestellt und sollte durch zusätzliche kommunale Fördermittel gedeckt werden (ebd.). Hierbei sollten weiterhin Träger wie die kommunale Wohnungsgesellschaft LWB, die Genossenschaften und Kollektivhausprojekte Vorrang erhalten (ebd.). 10% aller Sozialwohnungen will die Partei „als Kontingent für Menschen mit Zugangsbarrieren zum Wohnungsmarkt vorhalten“ (ebd., S. 47 f.). Das Bündnis Sahra Wagenknecht (BSW) will mit allen Mitteln der Politik „dafür eintreten, dass die Stadt endlich damit beginnt, ausreichend bezahlbare Wohnungen zu errichten“. Das würde den Wohnungsmarkt nachhaltig und realistisch entspannen (BSW 2024, S. 3). Die Leipziger CDU formuliert unter der Überschrift „Bezahlbares Wohnen und Bauen!“ folgende Forderungen: „Die Ausweisung von Bauland und die Erteilung von Baugenehmigungen werden wir beschleunigen, liberalisieren und von Bürokratie befreien. Ziel ist eine massive Erhöhung des Wohnungsangebotes in Leipzig, um die Mieten für die Leipzigerinnen und Leipziger bezahlbar zu halten“ (CDU-Kreisverband Leipzig 2024). Nur mehr Wohnungsbau schaffe bezahlbare Wohnungen (ebd.) Von sozialem Wohnungsbau ist keine Rede, vielmehr sollen in der Stadt mehr Flächen für den Eigenheimbau ausgewiesen werden. Die FDP stellt relativ lapidar im Abschnitt zur Wohnungs- und Baupolitik fest, dass die Partei beabsichtigt, „die Wohnungsnot aktiv zu bekämpfen, indem sie Kostentreiber reduziert und bürokratische Hürden abbaut“. Außerdem wird die Politik anderer Parteien kritisiert, „die durch übermäßige Regulierungen die Kosten in die Höhe treiben“ (FDP Leipzig 2024). Von sozialem Wohnungsbau ist nicht die Rede. Die LINKE setzt sich „für die Schaffung von dauerhaft bezahlbaren Wohnungen im Vorzug gegenüber staatlichen Zuschüssen (wie z.B. Wohngeld) ... also Objekt- vor Subjektförderung“ ein (DIE LINKE 2024, S. 21). Generell seien „alle zur Verfügung stehenden Mittel zu nutzen, um Mieter*innen kurz- und langfristig zu entlasten und den öffentlichen und gemeinwohlorientierten Wohnungssektor zu stärken (DIE LINKE 2024, S. 21). Die Linke fordert „stärkere Bemühungen beim sozialen Wohnungsbau: es braucht wesentlich mehr Fördermittel vom Land und flexiblere Förderbedingungen sowie dauerhafte Mietpreis- und Belegungsbindungen, damit eine Sozialwohnung dauerhaft eine Sozialwohnung bleibt“ (ebd.). Um „die Stadtverwaltung finanziell und strukturell in die Lage zu versetzen, Belegungsrechte für Wohnungen anzukaufen“, müsse die Landesförderrichtlinie „gebundener Wohnraum“ verändert werden (ebd., S. 22). Die LINKE hat dezidierte

Vorstellungen zum sozialen Wohnungsbau, die auf eine Reform des Instruments hinauslaufen. Für die SPD Leipzig hat die Schaffung von neuem bezahlbarem Wohnraum sowie dessen Erhaltung im Bestand oberste Priorität (SPD Leipzig 2024, S. 2). Dabei seien Neubauprojekte der städtischen Wohnungsbaugesellschaft LWB wegweisend, da sie „einen hohen Anteil an Sozialwohnungen aufweisen und daher dämpfend auf die Mietpreise“ wirkten (ebd.). Dieses Engagement soll „mit Fördermitteln für den Bau und die Sanierung von familienfreundlichen, barrierefreien und bezahlbaren Wohnungen fortgeführt“ werden (ebd., S. 33). Auch OBM Jung (SPD) hat im OBM-Wahlkampf 2020/21 wohnungspolitische Ziele formuliert, u.a. dass bis 2030 10.000 neue Sozialwohnungen gebaut werden sollen. In seinem „Arbeitsprogramm Leipzig. Update 2022“ wird unter der Überschrift „Bezahlbares Wohnen – Schaffen und Erhalten“ die „Schaffung und Reaktivierung von jährlich 1.300 Sozialwohnungen“ formuliert (Stadt Leipzig. Der Oberbürgermeister 2022, S. 37)⁵. Damit hat der OBM zwar Zahlen vorgegeben, aber nicht erklärt, wie das geschafft werden soll und hat auch nicht die Zahl begründet.

Schließlich finden sich im Entwurf für eine Vereinbarung des Bündnisses für bezahlbares Wohnen auch Aussagen zum sozialen Wohnungsbau. Für den Zeitraum 2020 bis 2030 wird dort das Ziel genannt, „mindestens 10.000 Wohneinheiten im Neubau bzw. durch Umnutzung zu genehmigen und zu schaffen. Von diesen neugeschaffenen Wohnungen werden 3.000 WE mit Mietpreis- und Belegungsbindung entstehen, sofern ausreichend Fördermittel für eine wirtschaftliche Errichtung und Bewirtschaftung dieser Wohnungen zur Verfügung stehen“ (Bündnis für bezahlbares Wohnen Leipzig 2023, S. 3). Bei der Aufstellung neuer Bebauungspläne mit einer festgesetzten Bruttogeschossfläche für Wohnen von mind. 5.000 m² ist eine Quote mietpreis- und belegungsgebundener Wohneinheiten von mind. 30% verpflichtend. Darüber hinaus streben die Bündnispartner bei Neubauvorhaben mit mehr als 50 Wohneinheiten eine freiwillige Quote von 10% bis 30% an, „sofern Fördermittel zur Verfügung stehen“ (ebd.). Die Stadt will sich bei Bund und Freistaat dafür einsetzen, dass ausreichend Fördermittel bereitgestellt werden (ebd., S. 4). Die Vereinbarung kam aufgrund gegensätzlicher Interessen im Bündnis nicht zustande, inwiefern sich einzelne Akteure trotzdem daran halten, bleibt abzuwarten.

Die Notwendigkeit von sozialem Wohnungsbau wird in der Leipziger Öffentlichkeit kontrovers diskutiert. So stellte der Leipziger Linken-Stadtrat Matthias Weber fest, dass trotz des stetigen Zuwachses an sozialem Wohnraum in Leipzig, der Mangel daran weiterhin ein großes Problem sei (Brendel 2023). Es hätten mehr Menschen Anspruch auf eine Sozialwohnung als es das Angebot in Leipzig hergebe: „Im vergangenen Jahr (2022) wurden rund 2.600 Wohnungsberechtigungsscheine ausgestellt. Davon konnten aber nur rund 42 Prozent mit Wohnraum versorgt werden“, erklärte Weber (ebd.). Ähnlich seien die Zahlen im Jahr 2021 gewesen, wo von rund 1.700 Haushalten nur rund 42% eine Wohnung erhalten hätten. Mirjam Philipp vom Verband Sächsischer Wohnungsgenossenschaften (VSWG) forderte dagegen, dass der Wohnungsmarkt in jedem Bundesland und in jeder Großstadt

⁵ Im Update 2024 des Arbeitsprogramms finden sich zwar ein Abschnitt mit der Überschrift „Neues Wohnen in der Stadt“, aber keine generellen Aussagen mehr zum sozialen Wohnungsbau (vgl.: Stadt Leipzig. Der Oberbürgermeister 2024).

differenziert betrachtet werden müsse. Es gebe im Freistaat Sachsen genügend leerstehende Wohnungen, die bezahlbar seien und auf dem Kostenniveau von Sozialwohnungen lägen. Sie konstatierte: „Wir brauchen keine Sozialwohnungen im sächsischen Markt. Unser Markt ist geprägt von Leerstand. Wir haben genügend Wohnungen mit einer moderaten Miete“ (ebd.). Angesichts der niedrigen Preise bei Bestands- und Neuvermietungen seien die Genossenschaften um 17% günstiger als die ortsübliche Quadratmeterpreise in Leipzig: „Wir brauchen keine Sozialbindung, wir sind sozial“ (ebd.). Die Stadt Leipzig schätzt die Situation am lokalen Wohnungsmarkt allerdings anders ein. „Wir können die Aussage der VSWG nicht bestätigen, dass es in Leipzig genügend freien Wohnraum gäbe“ sagt Stadtsprecherin Menge-Buhk (ebd.). Es gebe vielmehr weiterhin einen „angespannten Wohnungsmarkt“, die Situation habe sich seit der Ankunft ukrainischer Geflüchteter zusätzlich verschärft, so sei das Angebot von preiswerten Wohnungen um 40% zurückgegangen (ebd.). In dieser Diskussion beziehen sich die Akteur:innen auf unterschiedliche Wohnungsbestände, während Weber auf die zu geringen de jure-Sozialwohnungen rekurriert, führt Philipp die großen de facto-Sozialwohnungsbestände an.

Generell kann man einen Bedeutungsgewinn des sozialen Wohnungsbaus in den letzten Jahren in Leipzig beobachten, so hat er in einigen Parteiprogrammen seinen Niederschlag gefunden, er wird vom Oberbürgermeister propagiert und ist fest im wohnungspolitischen Konzept verankert. Allerdings ist er nicht unumstritten, einige Wohnungsmarktakteure stellen seinen Sinn (grundsätzlich) infrage.

4. Methodik

Für die Untersuchung der Umsetzung des sozialen Wohnungsbaus auf kommunaler Ebene am Beispiel Leipzigs kamen mehrere Forschungsmethoden zum Einsatz. Neben einer umfassenden Literaturrecherche, aus der die Definitionen und der aktuelle Forschungsstand des sozialen Wohnungsbaus in Deutschland abgeleitet wurden, wurden die relevanten Gesetzestexte sowie vorliegende wohnungspolitische Konzepte und Pläne zum sozialen Wohnungsbau in Leipzig einer Dokumentenanalyse unterzogen.

Das Herzstück unserer Untersuchung stellen sechs leitfadengestützte Interviews mit Expert:innen des Leipziger Wohnungsmarktes dar. Diese wurden im Zeitraum von April bis Mai 2023 durchgeführt und anschließend anonymisiert transkribiert. Das untersuchte Material bilden folglich die Transkripte dieser Interviews, welche einer qualitativen Inhaltsanalyse unterzogen wurden. Für die hier zu untersuchende Frage nach der Umsetzbarkeit des sozialen Wohnungsbaus am Beispiel der Stadt Leipzig wurde das Material hinsichtlich folgender Forschungsfragen analysiert:

- Wie schätzen die Wohnungsmarktakteure die soziale Wohnraumförderung in Leipzig ein?
- Welche Rolle spielen die aktuellen Rahmenbedingungen der Baukrise für den sozialen Wohnungsbau?

- Welchen Beitrag leistet die soziale Wohnraumförderung zur Wohnungsversorgung in der Stadt?

Bei den einbezogenen sechs Wohnungsmarktextpert:innen handelt es sich zum einen um zwei Vertreter:innen der Stadt, von denen eine/r dem kommunalen Wohnungsunternehmen LWB angehört und eine/r in der Leipziger Kommunalverwaltung arbeitet. Des Weiteren wurden Vertreter:innen von zwei Leipziger Wohnungsgenossenschaften sowie von zwei privaten Wohnungsunternehmen interviewt. Die Durchführung und Auswertung der Interviews waren Gegenstand einer Masterarbeit, dort sind sie ausführlich dargestellt (Kühn 2023). Bei der Auswertung wurde in einem ersten Schritt eine inhaltliche Strukturierung vorgenommen, bei der aus den genutzten Interviewleitfäden sechs Hauptkategorien gebildet und deduktiv am Material angewandt wurden. In einem zweiten Schritt der Analyse wurden durch eine induktive Kategorienbildung weitere Nebenkategorien aus dem Material entwickelt und zusammengefasst. Im darauf folgenden Abschnitt stellen wir die Ergebnisse der Auswertung vor (5.3).

5. Soziale Wohnraumförderung in Leipzig

5.1. Das Förderprogramm des Freistaats Sachsen

Die Förderrichtlinie des Sächsischen Staatsministeriums für Regionalentwicklung zur Förderung der Schaffung von mietpreis- und belegungsgebundenem Mietwohnraum (FRL gebundener Mietwohnraum – im Folgenden FRL gMW) bildet den Rahmen der sozialen Wohnraumförderung im Freistaat und hat seit ihrem Bestehen mehrere Anpassungen erfahren, um den sich ändernden Marktbedingungen und Baukosten gerecht zu werden. Die Richtlinie wurde im Jahr 2016 eingeführt, um die Schaffung von mietpreis- und belegungsgebundenem Mietwohnraum zu fördern (RL gebundener Mietwohnraum – RL gMW). Fördergegenstände waren der Neubau, die Modernisierung, die Nutzungsänderung und die Gebäudeerweiterung, sofern der Bauaufwand mindestens 600 € pro m² Wohnfläche betrug (Freistaat Sachsen 2016, S. 1 f.). Die Förderung konzentrierte sich vornehmlich auf Gebiete mit angespannten Wohnungsmärkten, die über Indikatoren vom Freistaat bestimmt wurden, das waren die Städte Dresden und Leipzig.

Im Jahr 2021, zwei Jahre nach Wiedereinstieg des Bundes in den sozialen Wohnungsbau aufgrund der anhaltenden und zunehmend angespannten Situation auf den Wohnungsmärkten, erfolgte eine Neuausrichtung der Förderrichtlinie durch das Sächsische Staatsministerium für Regionalentwicklung. Die neuen Regelungen erweiterten die Fördermöglichkeiten, indem sie den Ersterwerb fertiggestellter leerstehender Wohnungen innerhalb von maximal 2 Jahren nach ihrer Fertigstellung einbezogen (Freistaat Sachsen 2021, S. 1). Außerdem wurde klargestellt, dass die Förderung nur in Gebieten mit nachgewiesenem angespanntem Wohnungsmarkt, insbesondere in den Städten Dresden und Leipzig, möglich ist.

Aufgrund starker Preissteigerungen für Bau- und Sanierungsprojekte wurden Ende Mai 2023 weitere Anpassungen der Förderrichtlinie vorgenommen und im Dezember 2023 verabschiedet. Diese beinhalteten eine Erhöhung der Zuwendungshöhe und weitere Spezifikationen zur Anpassung an die aktuellen Marktbedingungen und Baukosten (Freistaat Sachsen 2023, S. 2). Ein weiteres wichtiges Element der sozialen Wohnraumförderung ist der sogenannte zweite Förderweg. Dieser ergänzt die klassischen Fördermöglichkeiten durch zusätzliche Anreize und Unterstützungsmöglichkeiten für Investoren, die mietpreisgebundenen Wohnraum schaffen. Diese Maßnahmen sollen insbesondere private Investoren motivieren, in den sozialen Wohnungsbau zu investieren, und so das Angebot an bezahlbarem Wohnraum erhöhen. Mit der Integration des zweiten Förderwegs wird eine Angleichung der sozialen Wohnraumförderung des Freistaats an ähnliche Förderpraxen in den meisten anderen Bundesländern vorgenommen (vgl. Wissenschaftliche Dienste des Deutschen Bundestages 2022).

Zusätzlich zur Schaffung neuen Wohnraums spielt auch die Sanierung von bestehendem Wohnraum eine wichtige Rolle. Die Richtlinie fördert daher nicht nur Neubauprojekte, sondern auch die Modernisierung und Sanierung von vorhandenen Gebäuden, um diese in Sozialwohnungen umzuwandeln (Freistaat Sachsen 2023, S. 2). In Städten wie Dresden und Leipzig sind diese Maßnahmen deshalb wichtig, da hier der Bestand an Alt- und Plattenbauten erheblich ist und durch Sanierung für den sozialen Wohnungsbau nutzbar gemacht werden kann. Durch die Sanierung werden Wohnungen wieder verfügbar gemacht, allerdings sind in Leipzig Sanierungen nur marginal vertreten. Auch mit der Integration von Sanierungsmaßnahmen in die aktuelle Förderrichtlinie passt der Freistaat Sachsen seine Praxis denen von zwölf anderen Bundesländern an, die bereits spezifische Programme oder Fördermaßnahmen zur Schaffung von Sozialwohnungen durch Sanierung anbieten.

Ursprünglich waren für die soziale Wohnraumförderung in Sachsen nur drei Programmjahre (2017, 2018, 2019) mit einer Ausstattung von jeweils 20 Mio. € vorgesehen. Der Freistaat hat die Förderung im Jahr 2020 mit 20 Mio. € fortgesetzt, 2021 wurden die Mittel um 5 Millionen auf 25 Mio. € aufgestockt (Stadt Leipzig Amt für Wohnungsbau und Stadterneuerung 2023, S. 15). Diese Summe stand auch in den Jahren 2022 bis 2024 zur Verfügung. Die Bundesregierung hat ja ihre Zuschüsse zur sozialen Wohnraumförderung seit 2022 beträchtlich aufgestockt (siehe: Rink/Egner 2024, S. 120 f.), davon ist in Leipzig aber bislang nichts angekommen. Da sich die Rahmenbedingungen für den Wohnungsbau 2022 und 2023 deutlich verschlechtert haben, hat der Freistaat Sachsen mit einer erneuten Erhöhung der sozialen Wohnraumförderung über die Förderrichtlinie gebundener Mietwohnraum (FRL gMW) gegengesteuert. Ende 2023 wurde die Förderrichtlinie neugefasst und die Förderquote von 40 auf maximal 45 Prozent erhöht. In der alten FRL gab es einen Förderdeckel von 4,80 €/m² dieser ist jetzt entfallen. Damit wird zwar ein Teil der Preiserhöhungen abgefangen, aber nicht ganz. Aus der Berechnung würde eine Anfangsmiete von über 7 €/m² resultieren, die aber noch durch kommunale Mittel kofinanziert wird, um eine Anfangsmiete von 6,50 €/m² + 1,5 % pro Jahr bis zur Fertigstellung zu erreichen

Zusammengefasst ergibt sich aus der Entwicklung der Förderrichtlinie von 2016 bis zur aktuellen Fassung, dass durch ihre Anpassungen eine kontinuierliche Erhöhung der zugesagten Fördermittel stattgefunden hat. Damit soll die Förderung an die wirtschaftlichen Realitäten angepasst werden, es können aber nicht mehr Sozialwohnungen gefördert werden. Die Erweiterung der Förderrichtlinie um den zweiten Förderweg sowie die Sanierung von Wohnraum stellt sicher, dass geförderte Projekte nicht nur finanziell unterstützt, sondern auch durch zusätzliche Anreize attraktiv für Investoren gemacht werden.

5.2 Die Umsetzung der sozialen Wohnraumförderung in Leipzig

In Leipzig erfolgt die Umsetzung der Förderrichtlinie durch ein umfassendes wohnungspolitisches Konzept sowie spezifische Fördermaßnahmen. Im wohnungspolitischen Konzept der Stadt wird aufgeführt, dass Leipzig das Ziel verfolgt, bezahlbaren Wohnraum insbesondere für Familien, Senioren, Menschen mit niedrigem Einkommen sowie Studierende und junge Erwachsene bereitzustellen (Stadt Leipzig 2024, S. 46 f.). Darüber hinaus bietet die Stadt verschiedene Förderprogramme an, um den sozialen Wohnungsbau zu unterstützen.

Zwar besteht außer in B-Plangebieten keine Pflicht, bei jedem Neubauprojekt in Leipzig Sozialwohnungen zu bauen. Dennoch zielen neben den Förderprogrammen auch zahlreiche Regelungen und städtebauliche Anforderungen darauf ab, den Bau von Sozialwohnungen zu fördern und diese in geplante Bauprojekte zu integrieren. Beispielsweise wird durch die Vergabe von kommunalen Grundstücken im Rahmen des „Konzeptverfahrens kooperatives und bezahlbares Bauen und Wohnen“ die Schaffung von bezahlbarem Wohnraum in nachhaltigen und sozialen Bauprojekten unterstützt (Stadt Leipzig, 2024c). Bei B-Plan-Verfahren werden vor Beginn städtebauliche Verträge abgeschlossen, die die Anforderungen an den sozialen Wohnungsbau enthalten bzw. formulieren. Dies erfolgt jedoch im Rahmen von Verhandlungen und ist projektbezogen, sodass ein attraktiver Rahmen geschaffen wird, durch den versucht wird, sozialen Wohnungsbau voranzutreiben. Zudem plant die Stadt Leipzig vermehrt Flächen in der Stadt anzukaufen, um Bauflächen für den sozialen Wohnungsbau zu sichern (Stadt Leipzig 2024, S. 61). Um den sozialen Wohnungsbau in der Stadt zu fördern, arbeiten die Stadt, private Wohnungsunternehmen und Genossenschaften außerdem im „Bündnis bezahlbares Wohnen“ zusammen (Stadt Leipzig 2020). Die städtebauliche Planung berücksichtigt den Bedarf an bezahlbarem Wohnraum und überwacht durch ein stadteigenes Monitoring kontinuierlich die Entwicklung auf dem Wohnungsmarkt, wodurch wohnungspolitische Maßnahmen stetig angepasst werden können, um auf aktuelle Herausforderungen reagieren zu können.

Insgesamt setzt man in Leipzig also auf eine Kombination aus Förderprogrammen und städtischer Grundstückspolitik, die Zusammenarbeit mit den Wohnungsmarktakeuren und einer umfassenden städtebaulichen Planung, um den sozialen Wohnungsbau voranzutreiben. Im Zeitraum von 2017 bis 2023 wurden 1418 Wohnungen von privaten Gesellschaften und Einzeleigentümer:innen gefördert, sie nahmen ca. 55% der Fördermittel in Anspruch. Den zweitgrößten Fördermittelanteil (ca. 43%) hatte die LWB, damit wurden bei ihr 1091

Wohnungen gebunden. Genossenschaften und Stiftungen erhielten nur einen geringen Teil der Fördermittelteil (vgl. Stadt Leipzig 2024e, S. 15).⁶

5.3 Einschätzungen der Wohnungsmarktakeure

Für die Auswertung der Antworten der verschiedenen Expert:innen hat es sich angeboten, diese gemäß ihren Merkmalen in die drei Kategorien „städtisch“, „genossenschaftlich“ sowie „privatwirtschaftlich“ zu unterteilen, wodurch eine Gegenüberstellung der verschiedenen Aussagen möglich ist.

Einschätzung der sozialen Wohnraumförderung in Leipzig

Aus den Interviewantworten der Expert:innen auf die Frage danach, wie sie die soziale Wohnraumförderung in Leipzig einschätzen, betonen die städtischen Expert:innen deren Bedeutung in Leipzig, sehen jedoch wesentliche Herausforderungen bzw. Probleme. Dies sind zum einen der geringe Bestand von rund 660 Sozialwohnungen (zum Zeitpunkt des Interviews), ein angespannter Wohnungsmarkt mit einer offiziellen Leerstandsquote von unter 2% und einer hohen Nachfrage nach bestimmten Wohnungsgrößen. Zum anderen wird eine unzureichende Förderung als erhebliches Problem betrachtet, da gegenwärtig deutlich mehr Geld benötigt werde, als der Förderrahmen für den sozialen Wohnungsbau vorsieht. Für die Expert:in der Kommunalverwaltung stellt die kurze Dauer der Mietpreisbindung und die ineffektive Subjektförderung einen weiteren Kritikpunkt dar, da etwa durch das Wohngeld Zuschüsse direkt an Mieter ausgezahlt würden, wodurch höhere Mietpreise weiterhin beansprucht werden können. Die befragte Expert:in der Kommunalverwaltung konkretisiert dies am Beispiel des Wohngelds: „Also das Wohngeld zum Beispiel wurde ja massiv gestärkt zum Anfang des Jahres, also sowohl in der Höhe als auch in der Breite, also wer alles anspruchsberechtigt auf Wohngeld ist. Aber die Forderung, dass man ja quasi grundsätzlich so eine Subjektförderung macht, das kommt immer wieder aus der Wohnungswirtschaft, das halte ich für falsch aus dem Grund, weil das eigentlich nur eine Legitimation für Mietsteigerungen ist. (...). Das kann man vielleicht mal machen, um wirklich so soziale Problemlagen abzufedern, ja wenn jetzt wirklich jemand von Wohnungslosigkeit bedroht ist oder bei Geflüchteten, (...). Dann kann eine Subjektförderung vielleicht auch mal funktionieren. Aber als grundsätzliches Instrument der Wohnraumversorgung halte ich es für falsch“ (Interview 1). Aufgrund dieser Kritikpunkte fordert der Experte eine Verlängerung der Mietpreisbindungen für Sozialwohnungen und betont auch die Wichtigkeit gemeinschaftlicher Wohnformen und Genossenschaften in der Stadt. Die Expert:in betont außerdem, dass es in Leipzig Interesse an der sozialen Wohnraumförderung gibt und die Mittel dafür im Wesentlichen abgerufen werden. Es gebe auch kein Problem mit der Verfügbarkeit von Bauland wie etwa in anderen deutschen Großstädten, die wichtigsten Wohnungsmarktakeure verfügten noch über ausreichend Flächen (Interview 1).

Die befragten Expert:innen der Genossenschaften zeigen eine differenzierte Haltung. Sie sehen Wohnen in Leipzig einerseits nicht als besonders teuer an und betrachten den Bedarf an

⁶ Mit dem Stand zum 31.10.2024 waren 2.568 Verträge für Wohnungen abgeschlossen, darunter 2.441 Wohneinheiten im Neubau und 127 Wohnungen in der Sanierung. Von den 2.568 vertraglich gebundenen Wohnungen waren zum gleichen Stand 1282 fertiggestellt (Stadt Leipzig 2024e, S. 15)

neuem sozialem Wohnungsbau als gering, da es bereits ausreichend günstige Bestandswohnungen gebe. Besonders aufgrund leerstehender de-facto-Sozialwohnungen bzw. günstiger Wohnungen unterhalb des Leipziger Mietspiegels, die im Bestand der genossenschaftlichen Unternehmen sind, aber nicht bezogen werden, haben diese Akteure insgesamt wenig Interesse daran, neue Sozialwohnungen in Leipzig zu schaffen. Andererseits berichten sie von Herausforderungen wie hohen Baukosten und zusätzlichen Auflagen durch Klimaschutzanforderungen, die neue Bauprojekte erschwerten und sie auch deshalb davon abhielten, in den sozialen Wohnungsbau einzusteigen. Die Genossenschaften sind zudem eher auf die Sanierung bestehender Bestände fokussiert, insbesondere Plattenbauten. Wie aus den Interviews mit ihnen hervorgeht, sind sie zum Teil schon seit über 100 Jahren am Leipziger Markt tätig. Sie haben in den letzten Jahrzehnten viel in die Sanierung ihrer Bestände investiert, um sie zu modernisieren, die Leerstände zu reduzieren und die Wohnungsversorgung zu verbessern. Daher sehen sie nur einen relativ geringen Bedarf für (preiswerte) Neubauten, da diese in Konkurrenz zu ihren preiswerten Wohnungen stünden.

Die Vertreter:innen der privaten Wohnungsunternehmen sehen die soziale Wohnraumförderung auch eher kritisch. Sie bemängeln die geringe Wirkung der sozialen Wohnraumförderung auf den Wohnungsmarkt der Stadt, da der Unterschied zwischen geförderten Mieten und Durchschnittsmieten in Leipzig minimal sei. Zudem werden die Bürokratie und eine mangelnde Flexibilität der Förderbedingungen als hinderlich angesehen, etwa durch die fehlende Möglichkeit, den Förderrahmen bzw. das Förderprogramm im laufenden Bauprojekt zu wechseln, wie der befragte Experte eines der privaten Wohnungsunternehmen beschreibt: „Aber (...) ich glaube so ein bisschen, was das Problem der Förderprogramme ist: Es dauert relativ lange bis die verabschiedet sind, bis die veröffentlicht werden und bis die Töpfe sozusagen freigegeben werden. Und in der Zeit des ganzen Aufsetzens des Förderprogramms kann es natürlich, und das haben wir jetzt live erlebt, natürlich zu total veränderten Marktsituationen kommen. Und wenn die Töpfe dann freigegeben sind, ist die Marktsituation so mhm, dass man nichts mehr davon hat. Also ich weiß auch aus den Gesprächen mit der Stadt, dass die Gelder rumliegen und aktuell einfach nicht abgerufen werden. Und das zeigt ziemlich deutlich, dass (...) aus meiner Sicht das Thema Förderung viel zu unflexibel gestaltet ist. (...). Und das ist aus meiner Sicht das größte Problem, das was einmal irgendwie durch die Bürokratie freigegeben und durchgeboxt wurde dann eben einfach in Stein gemeißelt ist“ (Interview 6). Nichtsdestotrotz investieren auch die befragten Expert:innen privatwirtschaftlicher Wohnungsunternehmen in den Bau von mietpreisgebundenen Wohnungen in der Stadt, sehen dies jedoch als tendenziell kommunale Aufgabe und bemängeln, dass die sozialen Wohnraumfördermaßnahmen nicht die gewünschten Effekte auf den gesamten Wohnungsmarkt hätten.

Die Rolle der Baukrise für den sozialen Wohnungsbau

Die städtischen Experten sehen die Krisenbedingungen als erhebliche Herausforderung. Sie betonen steigende Baukosten und Materialknappheit, die die Realisierung von Projekten erschwerten und darüber hinaus als eine mögliche Gefahr für das wirtschaftliche Gefüge von Wohnungsbauunternehmen in der Stadt darstellten. Als Hauptproblem wird gesehen, dass der Fördermittelrahmen die hohen Baukosten geförderter Wohnungen immer weniger abdecke.

Die Notwendigkeit einer Erhöhung der Fördermittel und der Entwicklung langfristiger, flexibler Strategien wird betont, um den sozialen Wohnungsbau auch unter Krisenbedingungen fortsetzen zu können. Ein städtischer Experte weist darauf hin, dass die Bezahlbarkeit des Wohnraums zunehmend schwerer zu gewährleisten sei. Die Sicherung von bezahlbarem Wohnraum im Bestand wird herausgestellt, der soziale Wohnungsbau sei notwendig, um spezifische soziale Problemlagen abzufedern, wie etwa drohende Wohnungslosigkeit oder die Versorgung von Geflüchteten. Auch hier wird die Bedeutung langfristiger Bindungen und der Förderung von gemeinschaftlichen Wohnformen betont, die zur Stabilisierung und sozialen Integration beitragen könnten. Die gegenwärtige Krise verstärkt aus Sicht der LWB und der Kommunalverwaltung der Stadt Leipzig den Druck auf den Wohnungsmarkt und mache deutlich, dass nachhaltige Lösungen und Anpassungen der Fördermodalitäten notwendig seien.

Für die genossenschaftlichen Unternehmen stellen die krisenbedingten Baukostensteigerungen, hohen Zinsen und zusätzlichen Auflagen durch Klimaschutzanforderungen große Hürden dar. Ein Vertreter einer Wohnungsgenossenschaft beschreibt dies so: „Überhaupt erst einmal Wohnraum neu zu schaffen ist im Moment ein Problem, weil wir ja gerade in den letzten ein, zwei Jahren diese drastischen Baukostensteigerungen hatten, und da ist es erst einmal egal, ob ich sozialen (...) Wohnraum herstellen will oder frei finanzierten“ (Interview 4). Der Bau von neuen Sozialwohnungen, die mit zusätzlichen höheren Anforderungen und einem größeren bürokratischen Aufwand verbunden sind, schränkt die Motivation für neue Projekte im geförderten Wohnungsbau ein, insbesondere da die Genossenschaften höhere Leerstände in ihren Beständen haben und den Bedarf an neuen Sozialwohnungen daher als gering einschätzen. Die starken Zinssteigerungen werden zudem als Belastungsfaktor genannt, weshalb die Genossenschaften kaum in den sozialen Wohnungsbau investieren wollen.

Die privaten Wohnungsunternehmen identifizieren regulatorische und finanzielle Herausforderungen als zentrale Probleme. Die komplexen und bürokratischen Regelungen erschwerten die Nutzung von Fördermitteln; zudem wird, wie bereits angeführt, die mangelnde Flexibilität der Förderbedingungen kritisiert. Diese Faktoren beeinträchtigten die Effektivität der sozialen Wohnraumförderung auf den Leipziger Wohnungsmarkt und erschwerten die Anpassung an aktuelle Marktentwicklungen. Ähnlich wie die städtischen Experten meinen sie, dass Bauprojekte im geförderten Wohnungsbau durch die hohen Baukosten zunehmend unzureichend abgedeckt werden, wodurch die Bauherren im sozialen Wohnungsbau höhere Eigenanteile einsetzten und weniger Gewinn erzielen könnten: „Das kann man jetzt wie gesagt im Interview schwer erklären, da müssen auch die Baukosten passen, da muss vieles zusammenpassen damit das System funktioniert. Weil wir dürfen mit so einem Produkt natürlich auch keine Defizite produzieren. Würde ich halt die Existenz dieses Unternehmens gefährden (...) das ist es ja auch nicht wert. Also es muss, wie ich am Anfang sagte, für jeden Spaß machen“ (Interview 3).

Beitrag der sozialen Wohnraumförderung für die Wohnungsversorgung in Leipzig

Hinsichtlich der Relevanz der sozialen Wohnraumförderung für die Wohnungsversorgung bewerten die städtischen Akteure die soziale Wohnraumförderung als unverzichtbar für die

Bereitstellung von ausreichend kostengünstigem Wohnraum und damit der Wohnraumversorgung breiter Schichten der Stadtbevölkerung in Leipzig: „Also der soziale Wohnungsbau ist wichtig, um bestimmte Einkommensklassen in der Stadt zu halten. (...). Ja also das ist jetzt nicht nur, dass man da jetzt die sozial Schwächsten irgendwie stärkt, sondern das ist auch die untere Mittelschicht. Und das sind ja eigentlich genau die Haushalte, die es schwierig haben auf dem Wohnungsmarkt. Die eigentlich ja schon Einkommen haben aber eben nicht diese horrenden Mieten im Freifinanzierten sich leisten können. Und um diese Klientel in der Stadt zu halten, um auch die Daseinsvorsorge zu halten, weil die sind ja auch wichtig für so eine funktionierende Stadt solche Menschen“ (Interview 1). Sowohl die LWB als auch die Kommunalverwaltung sehen den sozialen Wohnungsbau als zentralen Beitrag zur Bereitstellung von bezahlbarem Wohnraum, gerade für einkommensschwache Haushalte, und zur Vermeidung von Segregation, insbesondere durch den Mix in Neubauprojekten. Die Förderung wird als wichtig erachtet, um den Druck auf dem Wohnungsmarkt zu mindern und soziale Integration zu unterstützen, auch wenn Anpassungen und Verbesserungen bei den Förderbedingungen notwendig seien.

Die Genossenschaften haben differenzierte Meinungen: Einerseits erkennen sie den Beitrag der sozialen Wohnraumförderung an, etwa durch die Zusammenarbeit mit Vereinen und mit der Stadt zur Versorgung von sozial benachteiligten Gruppen. Andererseits sind die befragten Vertreter skeptisch, da sie befürchten, dass ihre aktuell leerstehenden Bestandswohnungen mit ähnlich günstigen Mietpreisen weniger nachgefragt werden. Insbesondere die Schaffung neuer Sozialwohnungen in innenstadtnaher Lage lässt die Sorge der genossenschaftlichen Akteure in Bezug auf Vermietungsprobleme insbesondere von (preiswerten) Plattenbauwohnungen in peripheren Stadtteilen wachsen: „Mein Verdacht ist einfach, wenn jetzt viel neu gebaut wird und für sozial Schwache zugänglich gemacht wird, was soll mit unseren Plattenbauten werden? Also Sie müssen verstehen, so eine Platte bleibt immer eine Platte ja, die hat immer ein negatives Image egal, wie schön ich die mache, schon vom Gebiet her. (...) und wenn ich schöne, schicke Neubauten für sozial Schwache schon zugänglich mache (...) wer soll dann unsere Platte mieten?“ (Interview 2) Einen spürbaren Effekt durch Sozialwohnungen auf die Wohnungsversorgung sehen sie zudem nicht.

Aus Sicht der privaten Wohnungsunternehmen leistet die soziale Wohnraumförderung nur einen begrenzten Beitrag zur Wohnungsversorgung. Einer der Vertreter der befragten Akteure sieht zwar positive Aspekte der sozialen Wohnraumförderung, insbesondere für Menschen mit Marktzugangsschwierigkeiten, aber insgesamt wird der Effekt auf den Wohnungsmarkt in Leipzig als nicht besonders groß eingeschätzt. Die Förderung helfe, einige Hürden zu überwinden, jedoch seien die durchschnittlichen Mieten im geförderten Bereich und auf dem freien Markt relativ nah beieinander, was den Einfluss der sozialen Wohnraumförderung limitiere: „Ich habe es ja schon angedeutet ich sehe den Effekt ehrlicherweise nicht so riesengroß (...) weil die geförderte Miete in Leipzig aktuell bei 6,50 Euro liegt, ne also das ist ... ja der Betrag pro Quadratmeter im geförderten Wohnungsbau (...) ähm die durchschnittliche Miete (...) unseres Unternehmens im Bestand liegt bei 6,40 Euro. Also wir sind eigentlich im Segment dieser 6,50 Euro. Aber am Ende des Tages glaube ich, weil eben die durchschnittliche Miete pro Quadratmeter in Leipzig eben noch nicht so hoch ist wie sie in

vergleichbaren Städten ist, (...), glaube ich sind die Effekte gar nicht so groß.“ (Interview 6). Der zweite befragte Vertreter eines privatwirtschaftlichen Akteurs betont den „minimalen Effekt“ noch stärker, er verweist zudem darauf, dass die benötigte Anzahl an Sozialwohnungen nur relativ gering sei.

6. Fazit

Überblickt man die letzten drei Jahrzehnte seit der politischen Wende 1989/90, so lässt sich eine überaus wechselvolle Entwicklung des Leipziger Wohnungsmarktes konstatieren. Das schlecht funktionierende, aber soziale Wohnungsversorgungssystem der DDR wurde durch einen kapitalistischen Wohnungsmarkt abgelöst, der zunehmend neoliberal reguliert wurde. Zwar wurde in den 1990er Jahren aus einem traditionellen Impuls heraus der soziale Wohnungsbau auf Ostdeutschland übertragen und ein kleines Segment von de jure sozialem Wohnungsbau geschaffen, zugleich wurde der de facto soziale Wohnungsbau jedoch durch die Restitutionsregelung des Einigungsvertrags und die Privatisierungszwänge des Altschuldenhilfegesetzes massiv abgebaut. Mit der Leerstandskrise um 2000 galt die Wohnungsfrage als generell gelöst, auf absehbare Zeit wurden für Leipzig keine Versorgungsprobleme erkannt. Das Thema sozialer Wohnungsbau geriet daher komplett aus dem Blick, von Seiten der Stadtpolitik sah man den Abriss und die weitere Privatisierung von Plattenbauten der LWB – also de facto Sozialwohnungen – daher als unproblematisch an.

Erst Mitte der 2010er Jahre kam das Thema wieder auf die Agenda, allerdings unter dem Vorbehalt der Feststellung eines angespannten Wohnungsmarktes. Inzwischen wird seit 2017 sozialer Wohnungsbau betrieben und ist fester Bestandteil der aktuellen Leipziger Wohnungspolitik. In der Fortschreibung des wohnungspolitischen Konzepts von 2024 wurde beziffert, wie viele Sozialwohnungen pro Jahr dazu kommen sollen, der Sektor ist insgesamt recht klein und wird nach derzeitigem Kenntnisstand in der Perspektive nicht besonders stark wachsen. Der soziale Wohnungsbau ist politisch umstritten, die lokalen Parteien haben dazu unterschiedliche, ja gegensätzliche Positionen. In ihren politischen Programmen findet sich allerdings nicht viel, vier Parteien äußerten sich in ihren Kommunalwahlprogrammen 2024 explizit zum sozialen Wohnungsbau. Lediglich die LINKE macht ein paar Vorschläge zur Reform des sozialen Wohnungsbaus, die allerdings auf Landes- bzw. Bundesebene erfolgen müssten. Der soziale Wohnungsbau ist offensichtlich ein von einigen lokalen Parteigliederungen, der Verwaltung und dem OBM verfolgtes Ziel. Der OBM hat zwar in seinem Wahlkampf 2020/21 vollmundig 10.000 neue Sozialwohnungen bis 2030 versprochen, aber nicht gesagt, wie das erreicht werden soll. Auch in der öffentlichen Debatte gibt es unterschiedliche Meinungen zum Sozialen Wohnungsbau, insbesondere die sächsische Wohnungswirtschaft äußert sich kritisch dazu. Jedenfalls ist der soziale Wohnungsbau fest in der Fortschreibung des wohnungspolitischen Konzepts verankert, das noch im Juni 2024 mit der rot-rot-grünen Mehrheit im Leipziger Stadtrat verabschiedet wurde. Ob sich im neugewählten Stadtrat weiterhin stabile Mehrheiten für eine soziale Wohnungspolitik und für den sozialen Wohnungsbau finden, bleibt abzuwarten.

Der soziale Wohnungsbau *de jure* ist in Leipzig ein Segment von derzeit wenigen Tausend Wohnungen, das nicht mal ein Prozent des Bestands ausmacht. Auch der jährliche Zuwachs hält sich mit durchschnittlich 350 Wohnungen in Grenzen, das sind knapp 20% des gesamten Neubaus. Bereits im Jahr 2024 machte sich die Baukrise mit niedrigeren Fertigstellungszahlen bemerkbar, davon muss man wohl auch für die nächsten Jahre ausgehen. Die neuen Sozialwohnungen sind auch nicht unbedingt preiswert, vielmehr sind sie derzeit dem mittleren Preissegment zuzuordnen. In Leipzig sind zwar derzeit knapp 35% der Einwohner:innen anspruchsberechtigt für einen WBS, der Bedarf an Sozialwohnungen liegt jedoch im niedrigen vierstelligen Bereich. Man muss klar festhalten, dass die ermittelten Bedarfe an mietpreis- und belegungsgebundenem Wohnraum nicht erreicht werden. Für die kommenden drei Jahre liegen diese bei jährlich ca. 2730 Wohneinheiten (1. Förderweg) und ca. 720 Wohneinheiten (2. Förderweg) (Stadt Leipzig 2024e, S. 2). Dafür stehen nicht die erforderlichen Fördermittel zur Verfügung. Das Leipziger Amt für Wohnungsbau und Stadterneuerung schätzt in seiner aktuellen Wohnungsbauförderkonzeption 2025 ein, dass für die Schaffung dieser Wohnungsanzahl „auf der Grundlage der derzeitigen Konditionen rund 300 Mio. € Wohnraumförderung des Landes pro Jahr benötigt“ werden (ebd., S. 21). Vom aktuellen sozialen Wohnungsbau *de jure* gehen keine größeren Versorgungswirkungen aus, dazu ist dessen Umfang viel zu klein. Die LWB und z.T. die Wohnungsgenossenschaften erfüllen mit ihren *de facto*-Sozialwohnungsbeständen auch Aufgaben der sozialen Wohnungsversorgung.

Das Interesse einiger Wohnungsmarktakeure am sozialen Wohnungsbau ist nicht besonders groß, die Wohnungsgenossenschaften und die privaten Wohnungsunternehmen sehen ihn kritisch bzw. stehen ihm ablehnend gegenüber. Der Beitrag des sozialen Wohnungsbaus zur Wohnungsversorgung wird von ihnen als marginal angesehen, im Hinblick auf Aspekte wie Segregation und die Versorgung breiter Schichten haben die Wohnungsmarktakeure den sozialen Wohnungsbau jedoch als ein sinnvolles Versorgungsinstrument bewertet. Der Leipziger Wohnungsmarkt wird von ihnen als entspannt wahrgenommen und sie verweisen auf vorhandene preiswerte Wohnungen in den kommunalen und genossenschaftlichen sowie teilweise in den privaten Beständen. Das derzeitige Problem sind die Preissteigerungen bei den Grundstücken und beim Bau, die den sozialen Wohnungsbau massiv erschweren. Wenn die Fertigstellungszahlen beim sozialen Wohnungsbau gehalten werden sollen, sind weitere Aufstockungen der Fördersummen notwendig. Dabei sind klimapolitische Aspekte wie Energieeffizienz, Heizungsart oder Resilienz noch gar nicht berücksichtigt. Zusammengefasst zeigen die empirischen Ergebnisse der Interviews den Pessimismus der Wohnungsbranche in Bezug auf den Wohnungsbau allgemein und den sozialen Wohnungsbau im Besonderen. Sozialer Wohnungsbau wird aber gebraucht, die Kommune benötigt für bestimmte soziale Gruppen Wohnungen, für die sie das Belegungsrecht besitzt. Um dies in Leipzig zu sichern, sind weiterhin Fördermittel nötig, angesichts der gestiegenen Baukosten sogar in höherem Maße. Angesichts der aktuellen politischen Entwicklung in Sachsen ist es allerdings ungewiss, wie die Zukunft des sozialen Wohnungsbaus in Sachsen bzw. in Leipzig aussieht. Es ist unklar, ob und wie die neue Landesregierung den sozialen Wohnungsbau fortführen wird.

Der Freistaat Sachsen hat mehrfach seine Förderrichtlinie an die veränderten Rahmenbedingungen angepasst. Außerdem wurde die Förderung bislang seit 2017 immer wieder verlängert und die Fördersumme erhöht. Wenn der Freistaat anteilig seinen Beitrag zur Erreichung des von der Bundesregierung ausgegebenen Ziels von 100.000 Sozialwohnungen erfüllen will, dann müsste die Summe allerdings noch deutlich erhöht werden, außerdem müsste die Stadt Leipzig dann ihre Anstrengungen in diesem Bereich wesentlich verstärken. Davon kann momentan aber keine Rede sein, vielmehr lässt sich im sozialen Wohnungsbau in Leipzig ein Business as usual beobachten.

Aus dem Fall Leipzig kann man für den größeren Diskussionszusammenhang lernen, dass es wichtig ist, langfristig zu denken: Entwicklungen und Trends können sich rasch und grundlegend ändern. Ein bestimmtes Segment von Sozialwohnungen wird offensichtlich dauerhaft gebraucht, eine Kommune braucht praktisch durchgängig den Zugriff auf Wohnungen, um bestimmte Gruppen möglichst preiswert mit Wohnraum versorgen zu können. Preiswerte bzw. Sozialwohnungen sollten daher nach Möglichkeit in kommunalen Beständen gehalten oder über Belegungsrechte gesichert werden. Im Nachhinein erscheint die Privatisierungspolitik als großer Fehler, die zum unwiederbringlichen Verlust vieler Sozial- und preiswerter Wohnungen geführt hat – in Leipzig, wie in anderen Städten.

Es lassen sich folgende Schlussfolgerungen für die Leipziger Wohnungspolitik, speziell auch für die Förderung des sozialen Wohnungsbaus ziehen:

1. Die kommunale Wohnungsgesellschaft LWB muss langfristig gestärkt werden, sie sollte auch in Zukunft der wichtigste Träger für den sozialen Wohnungsbau in der Stadt sein.
2. Das Segment der Sozialwohnungen sollte durch Neubau und Modernisierung sowie Ankauf von Belegungsrechten systematisch aufgebaut und langfristig entwickelt werden.
3. Von Seiten der Landespolitik sollten die Mittel für den sozialen Wohnungsbau aufgestockt und auf Dauer gestellt werden, die Bindungsfristen sollten über die Laufzeiten von 15-20 Jahren hinaus verlängert werden.

Generell ist in der Wohnungspolitik das Denken und Handeln über das Auf und Ab von Wohnungsmarkt- bzw. Immobilienzyklen hinweg erforderlich. Wie das Beispiel Leipzig eindrücklich zeigt, kann die Wohnungsfrage – die man zwischenzeitlich für generell gelöst hielt – ziemlich rasch wieder zurückkehren und sich mit großer Dringlichkeit manifestieren.

7. Literatur

AfD Leipzig (2024): Kommunalwahlprogramm der AfD Leipzig 2024, unter: <https://www.leipzigblaumachen.de/>; Zugriff: 5.7.2024.

Bahls, Mara (2023): Sozialer Wohnungsbau und der „Drittelmix“ in Hamburg 2011 bis 2021, in: Grubbauer, Monika; Metzger, Joscha (Hg): Wohnen in Hamburg. Akteure, Instrumente und Konfliktfelder, Bielefeld, S. 249-260.

Bernt, Matthias (2017): Phased Out, Demolished and Privatized: Social Housing in an East German “Shrinking City”, in: Watt, Paul; Smets, Peer (eds.): Social Housing and urban Renewal. A Cross-National Perspective, Bingley, pp. 253-275.

Brendel, Philipp (2023): Sozialer Wohnungsbau. Anzahl der Sozialwohnungen in Leipzig angestiegen: Angebot deckt Bedarf nicht, MDR Sachsen 2.4.2023, unter: <https://www.mdr.de/nachrichten/sachsen/leipzig/leipzig-leipzig-land/sozialwohnung-foerderung-investition-foerdermittel-100.html>; Zugriff: 12.2.2024.

Breyer, Friedrich (2018): Mehr öffentliche Mittel für den Bau? Contra: Sozialer Wohnungsbau, in: Wirtschaftsdienst (10), S. 687.

BSW Leipzig (2024): Wahlprogramm zur Stadtratswahl, Leipzig, unter: https://bsw-vg-leipzig.de/Kommunalwahlprogramm_BSW_Leipzig_zur_Stadtratswahl_am_9_Juni_2024.pdf Zugriff: 18.7.2024.

Bündnis für bezahlbares Wohnen Leipzig (2023): Vereinbarungen zur Zusammenarbeit (Entwurf), Leipzig.

Bündnis bezahlbarer Wohnraum (2022): Maßnahmen für eine Bau-, Investitions- und Innovationsoffensive, Berlin.

BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN (2024): Leipzig mutig gestalten. Kommunalwahlprogramm BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN LEIPZIG, Leipzig, unter: https://wordpress62.gcms.verdigado.net/wp-content/uploads/2024/04/20240411_Wahlprogramm_Kommunalwahl-2024_GRUENE_Leipzig_interaktiv.pdf; Zugriff: 5.7.2024.

CBRE (2022): CBRE-empirica-Leerstandsindex 2022. Zeitreihe 2009-2021, unter: https://www.empirica-institut.de/fileadmin/Redaktion/Publikationen_Referenzen/PDFs/CBRE-empirica-Leerstandsindex-Methode-2022-v.pdf; Zugriff: 4.7.2023.

CDU-Kreisverband Leipzig (2024): Leipzig. Besser. Machen. Kommunalwahlprogramm der CDU Leipzig 2024, unter: file:///C:/Users/rink/Downloads/Leipzig.Besser.Machen._CDU_Kommunalwahlprogramm_2024.pdf; Zugriff: 5.7.2024.

DIE LINKE (2024): Sozial, Solidarisch, Stark. Leipzigs Zukunft gerecht gestalten! Kommunalwahlprogramm DIE LINKE Leipzig 2024, unter: https://www.die-linke-in-leipzig.de/fileadmin/lcmssvleipzig/Wahlen/SRW_2024/2024_SRW_Sozial_Solidarisch_Stark_-_Leipzigs_Zukunft_gerecht_gestalten.pdf; Zugriff: 5.7.2024.

Döhler, Marta; Rink, Dieter (1996): Stadtentwicklung in Leipzig: Zwischen Verfall und Deindustrialisierung, Sanierung und tertiären Großprojekten, in: Häußermann, Hartmut/Neef, Reiner (Hg.): Stadtentwicklung in Ostdeutschland. Soziale und räumliche Tendenzen, Opladen, S. 263-286.

empirica (2015): Schwarmstädte in Deutschland. Ursachen und Nachhaltigkeit der neuen Wandlungsmuster, Berlin.

FDP Leipzig (2024): Kommunalwahlprogramm, unter: <https://leipzig-stadt.freie-demokraten.de/fdp-leipzig-stellt-wahlprogramm-vor>; Zugriff: 5.7.2024.

Freistaat Sachsen (2016): Richtlinie des Sächsischen Staatsministeriums des Innern zur Förderung der Schaffung von mietpreis- und belegungsgebundenem Mietwohnraum (RL gebundener Mietwohnraum – RL gMW) RL gebundener Mietwohnraum. 22. November 2016. Online verfügbar unter <https://www.revosax.sachsen.de/vorschrift/17055.5#ef>. Zugriff: 18.07.2024.

Freistaat Sachsen (2021): Förderrichtlinie des Sächsischen Staatsministeriums für Regionalentwicklung zur Förderung der Schaffung von mietpreis- und belegungsgebundenem Mietwohnraum (FRL gebundener Mietwohnraum – FRL gMW). Sächsische Verwaltungsvorschriften, 29. April 2021. Online verfügbar unter <https://www.revosax.sachsen.de/vorschrift/19143.2#ef>. Zugriff: 18.07.2024.

Freistaat Sachsen (2023): Richtlinie des Sächsischen Staatsministeriums für Regionalentwicklung zur Änderung der Richtlinien zur sozialen Wohnraumförderung. Sächsische Verwaltungsvorschriften, 20. Dezember 2023. Online verfügbar unter <https://www.revosax.sachsen.de/vorschrift/20405#ef>. Zugriff: 18.07.2024.

Freistaat Sachsen (2023a): Sozialer Wohnungsbau in Dresden und Leipzig: Freistaat erhöht Förderung, <https://www.medienservice.sachsen.de/medien/news/1071901>; Zugriff: 25.10.2024.

Freistaat Sachsen, Sächsisches Staatsministerium für Regionalentwicklung (SMR) (2023): Antwort auf die kleine Anfrage der Abgeordneten Juliane Nagel (DIE LINKE). Drucksache Nr.: 7/12610. Sächsisches Staatsministerium für Regionalentwicklung. Dresden. Online verfügbar unter https://edas.landtag.sachsen.de/viewer.aspx?dok_nr=12610&dok_art=Drs&leg_per=7&pos_dok=1&dok_id=undefined; Zugriff: 14.04.2024.

Freistaat Sachsen, Sächsisches Staatsministerium für Regionalentwicklung (SMR) (08.02.2024): Einhundert neue Sozialwohnungen für Leipzig. Pressemitteilung vom 08. Februar 2024. Online verfügbar unter <https://www.medienservice.sachsen.de/medien/news/1073056>; Zugriff: 14.04.2024.

Friedrichs, Jürgen; Kahl, Alice (1991): Strukturwandel in der ehemaligen DDR – Konsequenzen für den Städtebau, in: Archiv für Kommunalwissenschaften, 30, (2), S. 169-197.

Geywitz, Klara (2023): Brauchen bis zu 600.000 Wohnungen im Jahr, in: Wirtschaftswoche 27.1.2023, unter: <https://www.wiwo.de/politik/deutschland/steigende-mietpreise-geywitz-brauchen-bis-600-000-wohnungen-im-jahr/28948926.html>; Zugriff: 4.7.2023.

Häußermann, Hartmut (1988): Ausblick auf die Zweidrittel-Gesellschaft. Ergebnisse des internationalen Vergleichs, in: Prigge/Kaib, S. 272-287.

Häußermann, Hartmut; Siebel, Walter (1996): Soziologie des Wohnens. Eine Einführung in Wandel und Ausdifferenzierung des Wohnens, Weinheim und München.

Helfferrich, Cornelia (2019): Leitfaden- und Experteninterviews, in: Baur, Nina; Blasius, Jörg (Hg.): Handbuch Methoden der empirischen Sozialforschung. Wiesbaden: Springer Fachmedien Wiesbaden, S. 669–686.

Henger, Ralph; Voigtländer, Michael (2022): Wohnungspolitik in Rot, Grün und Gelb. Eine Bewertung des Ampel-Koalitionsvertrags aus ökonomischer Sicht, IW Gutachten, Köln, unter: <https://cdn.iz.de/media/report/reading-rehearsal/67051-iw-gutachten-2022-wohnungspolitik-bewertung-koav.pdf>; Zugriff: 11.7.2023.

Hentschel, Armin (2019): Sozialer Wohnungsbau made in Germany, in: Hentschel, Armin; Lohauß, Peter (Hg.): Wohnungsmärkte und Wohnungspolitik. Beiträge zur Kritik des Immobiliensektors, Marburg, S. 13-87

Holm, Andrej (2016): (Un)sozialer Wohnungsbau. Schwerpunkt der Berliner Verdrängungsdynamik, in: *Berliner Hefte zu Geschichte und Gegenwart der Stadt 2*, S. 13-99.

Horlitz, Sabine (2014): Sozialer Wohnungsbau, in: Belina, Bernd; Naumann, Matthias; Strüver, Anke (Hg.): Handbuch Kritische Stadtgeographie, Münster, S. 201-206.

Julke, Ralf (07.11.2016): Linke beantragt 1,5 Millionen Euro zum Ankauf von Belegungsbindungen für Sozialwohnungen. Online verfügbar unter: <https://www.l-iz.de/politik/leipzig/2016/11/linke-beantragt-15-millionen-euro-zum-ankauf-von-belegungsbindungen-fuer-sozialwohnungen-157583>; Zugriff: 14.04.2024.

Kofner, Stefan (2017): Social Housing in Germany: an inevitably shrinking Sector? In: Critical Housing Analysis, Vol. 4, iss. 1, S. 61-71.

Krebs, Tom (2018): Positive Wirkungen für alle. Pro Sozialer Wohnungsbau, in: Wirtschaftsdienst (10), S. 686.

Kühn, Sabine (2023): Die neue Wohnungsfrage und der soziale Wohnungsbau. Eine Untersuchung am Beispiel der Stadt Leipzig, Masterarbeit an der Martin-Luther-Universität Halle-Wittenberg, Halle.

Lay, Caren (2022): Wohnopoly. Wie die Immobilienspekulation das Land spaltet und was wir dagegen tun können, Frankfurt/M.

Leipziger Genossenschaften (2024): Leipziger Wohnungsgenossenschaften höchst besorgt: Soziales Wohnen und Klimaziele sind in Gefahr, unter: <https://www.l-iz.de/wirtschaft/verbraucher/2024/05/wohnungsgenossenschaften-klimaziele-589565>; Zugriff: 15.7.2024.

LWB (2022): LWB-Jahresbericht 2021. Leipziger Wohnungs- und Baugesellschaft mbH. Berlin. Online verfügbar unter https://www.lwb.de/sites/default/files/2022-07/lwb_jahresbericht_2021_final.pdf; Zugriff: 14.04.2024.

LWB (2023): LWB-Jahresbericht 2022. Leipziger Wohnungs- und Baugesellschaft mbH. Berlin. Online verfügbar unter https://www.lwb.de/sites/default/files/2023-07/lwb_jahresbericht_2022_final.pdf; Zugriff: 14.04.2024.

Mayring, Philipp. (2015): Qualitative Inhaltsanalyse. Grundlagen und Techniken. 12. Aufl. Weinheim: Beltz. Online verfügbar unter <http://nbn-resolving.org/urn:nbn:de:bsz:31-epflicht-1136370>.

Mayring, Philipp; Fenzl, Thomas (2019): Qualitative Inhaltsanalyse, in: Baur, Nina; Blasius, Jörg (Hg.): Handbuch Methoden der empirischen Sozialforschung. Wiesbaden: Springer Fachmedien Wiesbaden, S. 633–648.

MDR Sachsen (2023): Zweckentfremdung: Koalition will Nutzung von Wohnungen als Ferienwohnungen verhindern, 14.06.2023. Online verfügbar unter <https://www.mdr.de/nachrichten/sachsen/verbot-zweckentfremdung-wohnung-dresden-leipzig-100.html>; Zugriff: 14.04.2024.

MDR Sachsen (2023a): Leipzig plant mehr als 2.000 neue Wohnungen, in: MDR Sachsen, 31.07.2023. Online verfügbar unter <https://www.mdr.de/nachrichten/sachsen/leipzig/leipzig-leipzig-land/wohnumraum-investition-kommune-sozial-miete-neue-wohnungen-100.html>; Zugriff: 14.04.2024.

Mehr Fortschritt Wagen (2021): Bündnis für Freiheit, Gerechtigkeit und Nachhaltigkeit, Koalitionsvertrag 2021-2025, Berlin.

Pestel-Institut (2012): Bedarf an Sozialwohnungen in Deutschland, Hannover.

Pestel-Institut (2015): Mietwohnungsneubau in Deutschland, Hannover.

Pestel-Institut (2020): Bezahlbarer Wohnraum 2021. Herausforderungen – Belastungen – Notwendigkeiten – Potenziale, Hannover.

Pestel-Institut (2022): Bezahlbarer Wohnraum 2022. Neubau – Umbau – Klimaschutz, Hannover; unter: https://www.mieterbund.de/fileadmin/public/Studien/Pestel-Studie_Bezahlbarer_Wohnraum_2022.pdf; Zugriff: 3.7.2023.

Pestel-Institut (2024): Bauen und Wohnen 2024 in Deutschland, Hannover, unter: <file:///C:/Users/rink/Downloads/Bauen%20und%20Wohnen%20im%20Jahr%202024.pdf>; Zugriff: 7.8.2024.-

Pestel-Institut/ARGE (Arbeitsgemeinschaft für zeitgemäßes Bauen e.V.) (2023): Bauen und Wohnen in der Krise. Aktuelle Entwicklungen und Rückwirkungen auf Wohnungsbau und Wohnungsmärkte, Hannover/Kiel; unter: https://www.mieterbund.de/fileadmin/public/Studien/Studie_-_Bauen_und_Wohnen_in_der_Krise.pdf; Zugriff: 3.7.2023.

Pößneck, J.; Kabisch, S. (2021): Social Housing in Germany: a brief summary, Ms., Leipzig.

Prigge, Walter; Kaib, Wilfried (Hg.) (1988): Sozialer Wohnungsbau im internationalen Vergleich, Frankfurt/M.

Ratsversammlung der Stadt Leipzig (15.03.2022): Beschlussvorlage-Nr. VII-P-06531-DS-01. Betreff: Petition nach § 12 SächsGemO zur Einrichtung eines Bodenfonds in der Stadt Leipzig sowie die Prüfung des Ankaufs aller größeren Bauflächen in der Stadt vor Erstellung eines Bebauungsplans. Leipzig. Online verfügbar unter https://ratsinformation.leipzig.de/allris_leipzig_public/wicket/resource/org.apache.wicket.Application/doc2540352.pdf; Zugriff: 14.04.2024.

Rink, Dieter (2015): Zwischen Leerstand und Bauboom: Gentrifizierung in Leipzig, in: Eckardt, Frank, Seyfarth, René, Werner, Franziska (Hg.), Leipzig: Die neue urbane Ordnung der unsichtbaren Stadt, Münster, S. 88-107.

Rink, Dieter (2020): Wohnungspolitik in einem Wohnungsmarkt mit Extremen: Leipzig, in: Rink, Dieter; Egner, Björn (Hg.): Kommunale Wohnungspolitik. Beispiele aus deutschen Städten, Baden-Baden, S. 177-195.

Rink, Dieter; Egner, Björn (2022): Local Housing Markets and Local Housing Policies. A comparative analysis of 14 German cities, in: International Journal of Housing Policy, Vol. 22, No. 3, S. 430–450.

Rink, Dieter; Egner, Björn (2024): Sozialer Wohnungsbau: Reform oder Bedeutungslosigkeit, in: Blätter für deutsche und internationale Politik, H. 2, S. 119-124.

Rink, Dieter, Schöning, Barbara, Gardemin, Daniel, Holm, Andrej (2015): Städte unter Druck. Die Rückkehr der Wohnungsfrage, in: Blätter für deutsche und internationale Politik, H. 6, 69-79.

Rometsch, Jens (2023a): Krise im Neubausektor. Eutritzscher Freiladebahnhof: Bauherren setzen jetzt auf Sozialwohnungen, in: Leipziger Volkszeitung 9.3.2023, unter: <https://www.lvz.de/lokales/leipzig/eutritzscher-freiladebahnhof-50-prozent-sozialwohnungen-in-leipzigs-groesstem-neubaugebiet-6KCM25TDLVE4DLYDUGA7BFDQ74.html>; Zugriff: 12.2.2024.

Rometsch, Jens (2024): Dramatische Daten zum sozialen Wohnungsbau: in Sachsen fehlen 48.000 Sozialwohnungen, in: Leipziger Volkszeitung 16.1.2024, unter: <https://www.lvz.de/lokales/leipzig/sachsen-ehlen-knapp-48-000-sozialwohnungen-daten-des-pestel-institutes-ZLAGR7GN6BDU3OPHZDKLHEOH2A.html>; Zugriff: 12.2.2024.

Sagner, Pekka; Voigtländer, Michael (2024): IW-Wohnindex Q4 2023. Starke Mietpreissteigerungen und erste Aufwärtstendenzen bei Wohnungspreisen, IW-Report, Nr. 26, Köln. Online verfügbar unter <https://www.iwkoeln.de/studien/pekka-sagner-michael-voigtlaender-starke-mietpreissteigerungen-und-erste-aufwaertstendenzen-bei-wohnungspreisen.html>; Zugriff: 14.04.2024.

Sächsische Aufbaubank (SAB) – Förderbank (2024): Förderprogramm gebundener Mietwohnraum (RL gMW). Schaffung von mietpreis- und belegungsgebundenem Mietwohnraum. Online verfügbar unter

<https://www.sab.sachsen.de/f%C3%B6rderprogramm-gebundener-mietwohnraum-rl-gmw->
Zugriff: 18.07.2024.

Sächsischer Landtag (2024): Drucksache 7/14784. Antrag der Fraktion DIE LINKE. Thema: Verschärfung der Wohnungskrise nicht tatenlos hinnehmen: „Landesoffensive Sozialwohnungsbau“ auf den Weg bringen! Online verfügbar unter: https://edas.landtag.sachsen.de/viewer.aspx?dok_nr=14784&dok_art=Drs&leg_per=7&pos_dok=0&dok_id=undefined; Zugriff: 14.04.2024.

Scanlon, Kathrin; Whitehead, Christine; Arrigoitia, Melissa (eds.) (2014): Social Housing in Europe, Oxford.

Schultz, Andrea (2023): Jenseits der Mietbelastungsquote - Wie lassen sich soziale Folgen eines angespannten Wohnungsmarktes messen? Hg. v. Stadt Leipzig, Amt für Statistik und Wahlen. Online verfügbar unter [https://static.leipzig.de/fileadmin/mediendatenbank/leipzig-de/Stadt/02.1_Dez1_Allgemeine_Verwaltung/12_Statistik_und_Wahlen/Analysen_zur_Stadt_gesellschaft/Jenseits_der_Mietbelastungsquote -
_Wie_lassen_sich_soziale_Folgen_eines_angespannten_Wohnungsmarktes_messen.pdf](https://static.leipzig.de/fileadmin/mediendatenbank/leipzig-de/Stadt/02.1_Dez1_Allgemeine_Verwaltung/12_Statistik_und_Wahlen/Analysen_zur_Stadt_gesellschaft/Jenseits_der_Mietbelastungsquote_-_Wie_lassen_sich_soziale_Folgen_eines_angespannten_Wohnungsmarktes_messen.pdf);
Zugriff: 14.04.2024.

Schönig, Barbara (2018): Ausnahmesegment. Form und Funktion sozialen Wohnungsbaus im transformierten Wohlfahrtsstaat, in: Prokla 191, 48. Jg., S. 227-245.

SPD Leipzig (2024): Leipzig: Lebenswert für Alle. Kommunalwahlprogramm 2024 der SPD Leipzig, unter: https://spd-leipzig.de/wp-content/uploads/2024/05/SPD-Leipzig_Kommunalwahlprogramm-2024_Leipzig-Lebenswert-fuer-alle.pdf; Zugriff: 5.7.2024.

Stadt Leipzig (1994): Wohnungspolitisches Konzept der Stadt Leipzig, Leipzig.

Stadt Leipzig (2002): Wohnungspolitisches Konzept der Stadt Leipzig, Leipzig.

Stadt Leipzig (2009): Wohnungspolitisches Konzept und Wohnraumversorgungskonzept 2009, Leipzig.

Stadt Leipzig (2015): Wohnungspolitisches Konzept, Fortschreibung 2015, Leipzig.

Stadt Leipzig (2018): Integriertes Stadtentwicklungskonzept (INSEK) Leipzig 2030.
<https://www.leipzig.de/bauen-und-wohnen/stadtentwicklung/stadtentwicklungskonzept-insek/die-fachkonzepte-des-stadtentwicklungskonzepts-insek-2030/>; Zugriff: 10.6.2019.

Stadt Leipzig (2021): Monitoringbericht Wohnen 2019/2020. Kleinräumiges Monitoring der Stadtentwicklung. Online verfügbar unter https://static.leipzig.de/fileadmin/mediendatenbank/leipzig-de/Stadt/02.6_Dez6_Stadtentwicklung_Bau/61_Stadtplanungsamt/Stadtentwicklung/Monitoring/Monitoring_Wohnen/Leipzig-Monitoringbericht-Wohnen-2019-2020.pdf; Zugriff: 14.04.2024.

Stadt Leipzig (2020): Leipziger Bündnis für bezahlbares Wohnen. Letter of Intent vom 30. April 2020. Online verfügbar unter <https://static.leipzig.de/fileadmin/mediendatenbank/leipzig->

[de/Stadt/01.1_Geschaeftsbereich_OBM/11_Ref_Grundsatzfragen/B%C3%BCndnis_f%C3%BCr_bezahlbares_Wohnen/Letter-of-intent_Bundnis-fur-bezahlbares-Wohnen.pdf](https://static.leipzig.de/fileadmin/mediendatenbank/leipzig.de/Stadt/01.1_Geschaeftsbereich_OBM/11_Ref_Grundsatzfragen/B%C3%BCndnis_f%C3%BCr_bezahlbares_Wohnen/Letter-of-intent_Bundnis-fur-bezahlbares-Wohnen.pdf). Zugriff: 18.07.2024.

Stadt Leipzig, Sozialamt (2022): Leipziger Mietspiegel 2022. Hg. v. Sozialamt Stadt Leipzig. Leipzig. Online verfügbar unter https://static.leipzig.de/fileadmin/mediendatenbank/leipzig.de/Stadt/02.5_Dez5_Jugend_Soziales_Gesundheit_Schule/50_Sozialamt/Mietspiegel/LeipzigerMietspiegel2022.pdf; Zugriff: 14.04.2024.

Stadt Leipzig, Der Oberbürgermeister (2022): Arbeitsprogramm Update 2022, unter: https://static.leipzig.de/fileadmin/mediendatenbank/leipzig.de/Stadt/01.1_Geschaeftsbereich_OBM/11_Ref_Grundsatzfragen/Arbeitsprogramm_2023/Arbeitsprogramm_Update_2022.pdf; Zugriff: 23.10.2024.

Stadt Leipzig, Amt für Wohnungsbau und Stadterneuerung (2023): Wohnungsbauförderkonzeption 2023 (Stand: 11/2022), Leipzig; unter: <https://www.l-iz.de/wp-content/uploads/2023/04/Wohnungsbaufoerderkonzeption-2023.pdf>; Zugriff: 4.1.2024.

Stadt Leipzig (2023a): Aktuelle Kennzahlen. Neue oder aktualisierte Stadt-Daten. Online verfügbar unter <https://statistik.leipzig.de/>; Zugriff: 14.04.2024.

Stadt Leipzig, Amt für Statistik und Wahlen (2023b): Leipziger Bevölkerungsvorausschätzung 2023. Methoden und stadtweite Ergebnisse. Teil 1. Amt für Statistik und Wahlen. Leipzig. Online verfügbar unter https://static.leipzig.de/fileadmin/mediendatenbank/leipzig.de/Stadt/02.1_Dez1_Allgemeine_Verwaltung/12_Statistik_und_Wahlen/Stadtforschung/Bevoelkerungsvorausschaetzung-2023-Methoden-und-stadtweite-Ergebnisse_01.pdf; Zugriff: 14.04.2024.

Stadt Leipzig (2023c): Bautätigkeit und Wohnen. Baufertigstellungen: Gebäude. Online verfügbar unter <https://statistik.leipzig.de/statcity/table.aspx?cat=6&rub=6&obj=0>; Zugriff: 14.04.2024.

Stadt Leipzig (2023d): Bautätigkeit und Wohnen. Baugenehmigungen: Gebäude. Online verfügbar unter <https://statistik.leipzig.de/statdist/table.aspx?cat=6&rub=1&per=y>; Zugriff: 14.04.2024.

Stadt Leipzig, Amt für Statistik und Wahlen (2023e): Kommunale Bürgerumfrage 2022. Online verfügbar unter https://static.leipzig.de/fileadmin/mediendatenbank/leipzig.de/Stadt/02.1_Dez1_Allgemeine_Verwaltung/12_Statistik_und_Wahlen/Stadtforschung/Kommunale_B%C3%BCrgerumfrage_2022_-_Ergebnisbericht.pdf; Zugriff: 14.04.2024.

Stadt Leipzig (2023f): Soziale Wohnraumförderung. Kommunale Ergänzungsförderungen für den sozialen Wohnungsbau. Online verfügbar unter <https://www.leipzig.de/bauen-und-wohnen/stadterneuerung-in-leipzig/foerderprogramme/soziale-wohnraumfoerderung#c202737>; Zugriff: 14.04.2024.

Stadt Leipzig (2023g): Sozialreport Leipzig 2023, unter: https://static.leipzig.de/fileadmin/mediendatenbank/leipzig.de/Stadt/02.5_Dez5_Jugend_Soziales_Gesundheit_Schule/51_Amt_fuer_Jugend_Familie_un

[d Bildung/Veroeffentlichungen/Publikationen/Stadt Leipzig Sozialreport 2023.pdf](#); Zugriff: 21.10.2024.

Stadt Leipzig (2024): Bautätigkeit und Wohnen. Wohnungen und Wohnfläche. Online verfügbar unter <https://statistik.leipzig.de/statcity/table.aspx?cat=6&rub=1&obj=0>; Zugriff: 14.04.2024.

Stadt Leipzig (2024a): Wohnungspolitisches Konzept der Stadt Leipzig – Fortschreibung 2023. 14.03.2024. Online verfügbar unter https://static.leipzig.de/fileadmin/mediendatenbank/leipzig-de/Stadt/02.6_Dez6_Stadtentwicklung_Bau/61_Stadtplanungsamt/Stadtentwicklung/Leipzig_weiter_denken/Wohnen/VII-DS-09202-Wohnungspolitisches-Konzept-Fortschreibung-2023-Entwurf.pdf. Zugriff: 18.07.2024.

Stadt Leipzig (2024b): Eigentümerziele der Leipziger Wohnungs- und Baugesellschaft mbH – Dritte Fortschreibung, Leipzig, unter: https://static.leipzig.de/fileadmin/mediendatenbank/leipzig-de/Stadt/02.6_Dez6_Stadtentwicklung_Bau/61_Stadtplanungsamt/Stadtentwicklung/Leipzig_weiter_denken/Wohnen/VII-DS-09202-Wohnungspolitisches-Konzept-Fortschreibung-2023-Entwurf.pdf; Zugriff: 16.7.2024.

Stadt Leipzig (2024c): Konzeptverfahren kooperatives und bezahlbares Bauen und Wohnen. Verfügbar unter: <https://www.leipzig.de/bauen-und-wohnen/staedtische-immobilien-und-grundstuecke/konzeptverfahren/abgeschlossene-konzeptverfahren-zum-kooperativen-und-bezahlbaren-bauen-und-wohnen>. Zugriff: 19.07.2024.

Stadt Leipzig (2024d): Soziale Wohnraumförderung, unter: <https://www.leipzig.de/bauen-und-wohnen/stadterneuerung-in-leipzig/foerderprogramme/soziale-wohnraumfoerderung>; Zugriff: 23.10.2024

Stadt Leipzig. Der Oberbürgermeister (2024): Arbeitsprogramm Update 2024, unter: https://static.leipzig.de/fileadmin/mediendatenbank/leipzig-de/Stadt/01.1_Geschaeftsbereich_OBM/19_Referat_Politische_Planung/Leipzig-Arbeitsprogramm-Update-2024.pdf; Zugriff: 23.10.2024.

Stadt Leipzig (2024e): Amt für Wohnungsbau und Stadterneuerung. Wohnungsbauförderkonzeption 2025 (Stand: 11/2024), Leipzig.

Statistik Sachsen (2024): Ergebnisse des Zensus 2022 Gebäude- und Wohnungszählung, Regionaltabelle Z22, Kamenz.

Statistisches Bundesamt (2022): Wohnungsbestand Ende 2021: 43,1 Millionen Wohnungen. Pressemitteilung Nr. 318 vom 28. Juli 2022, unter: https://www.destatis.de/DE/Presse/Pressemitteilungen/2022/07/PD22_318_31231.html; Zugriff: 3.7.2023.

Statistisches Landesamt Freistaat Sachsen (2011): Zensus 2011. Gebäude und Wohnungen sowie Wohnverhältnisse der Haushalte. Kreisfreie Stadt Leipzig am 9. Mai 2011, Kamenz.

Tschense, Holger (2020): Was war nach der friedlichen Revolution nötig, um das Wohnungsproblem zu lösen? In: Hitschfeld, Katharina; Hitschfeld, Uwe; Bigalke, Christoph

(Hg.): Gestern – Heute – Morgen. Neue Wege – Leipziger Impulse für die Deutsche Einheit, Bonn, S. 126-133.

Verband Sächsischer Wohnungsgenossenschaften e. V. (VSWG) (02.02.2023): Aufräumarbeiten nach dem Krisenjahr 2022 – VSWG blickt verhalten optimistisch auf das Jahr 2023 und stellt Forderungen für bezahlbares Wohnen. Pressemitteilung vom 02. Februar 2023. Online verfügbar unter https://www.vswg.de/fileadmin/user_upload/Pressemitteilungen/PM_Presseauftakt2023_Resuee_und_Ausblick2023_02.02.2023.pdf; Zugriff: 14.04.2024.

von Bodelschwingh, Arnt; Enders, Katharina; Lang, Jochen; Löhr, Dirk (2021): Bezahlbare Wohnungen sichern. Sozialer Wohnungsbau, Wohnungsgemeinnützigkeit und Gemeinwohlwohnungen, Bonn (unter: <https://library.fes.de/pdf-files/a-p-b/18345.pdf>; Zugriff: 27.6.2023).

Wissenschaftlicher Beirat beim Bundesministerium für Wirtschaft und Energie (2018): Soziale Wohnungspolitik. Gutachten, Berlin, unter: https://www.bmwk.de/Redaktion/DE/Publikationen/Ministerium/Veroeffentlichung-Wissenschaftlicher-Beirat/gutachten-wissenschaftlicher-beirat-soziale-wohnungspolitik.pdf?__blob=publicationFile&v=1; Zugriff: 12.7.2023.

Wissenschaftliche Dienste. Deutscher Bundestag (2019): Kurzinformation. Rechtsgrundlagen für den Sozialen Wohnungsbau, Berlin, unter: <https://www.bundestag.de/resource/blob/629584/3d741e80c7c0ca04a92532d4df71f6a3/WD-7-032-19-pdf-data.pdf>; Zugriff: 25.4.2024.

Wissenschaftliche Dienste des Deutschen Bundestages (2022): Soziale Wohnraumförderung in den Bundesländern. Überblick über die Rechtsgrundlagen. Berlin. Verfügbar unter <https://www.bundestag.de/resource/blob/918340/0e5e2f35001611cb1ecdf62b818b3bcf/WD-7-067-22-pdf-data.pdf>; Zugriff: 18.07.2024.