



**Stadt Leipzig**

# **Info-Veranstaltung zur Sozialen Erhaltungssatzung Schönefeld (westlicher Bereich)**

Datum: 08.09.2025 Ort: Poliklinik, Taubestraße 2

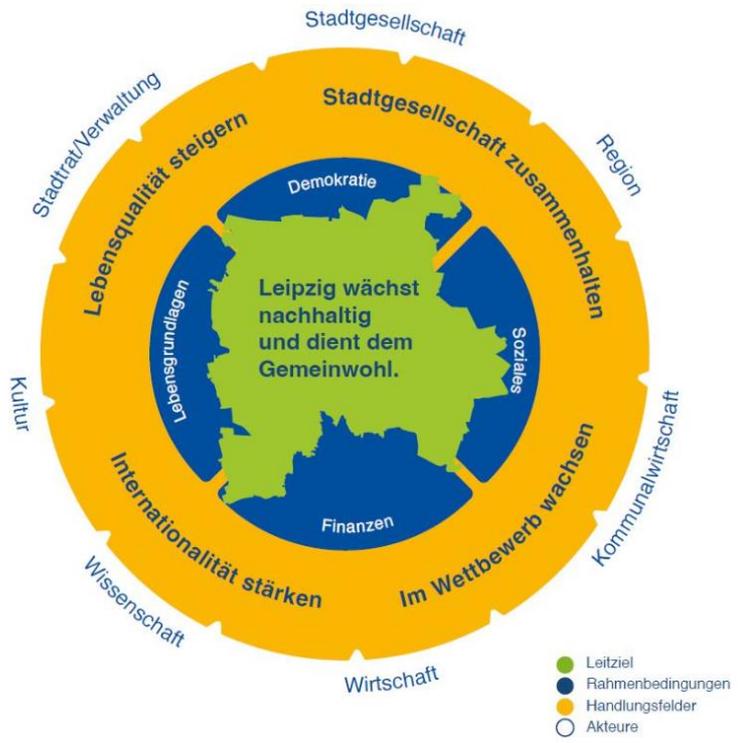
Stadt Leipzig, Amt für Wohnungsbau und Stadterneuerung

Ingo Bodenstein, Markus Krüger

# Zeitlicher Ablauf Informationsveranstaltung



<b>17:15 Uhr</b>	<b>Einlass</b>	
<b>17:30 Uhr</b>	Begrüßung – 5 min	Hr. Bodenstein
<b>17:35 Uhr</b>	Vortrag Informationen zur Sozialen Erhaltungssatzung und zu Schönefeld – Ergebnisse des Gutachtens – 15 min  Rückfragen	Hr. Bodenstein, Hr. Krüger
<b>17:50 Uhr</b>	Abgrenzung Mietrecht zum Städtebaurecht – 10 min  Rückfragen	Fr. Matejka
<b>18:00 Uhr</b>	Fragen aus Plenum – 30 min	Moderation Hr. Bodenstein
<b>18:45 – 19 Uhr</b>	Verabschiedung, Auslass – 15 min	

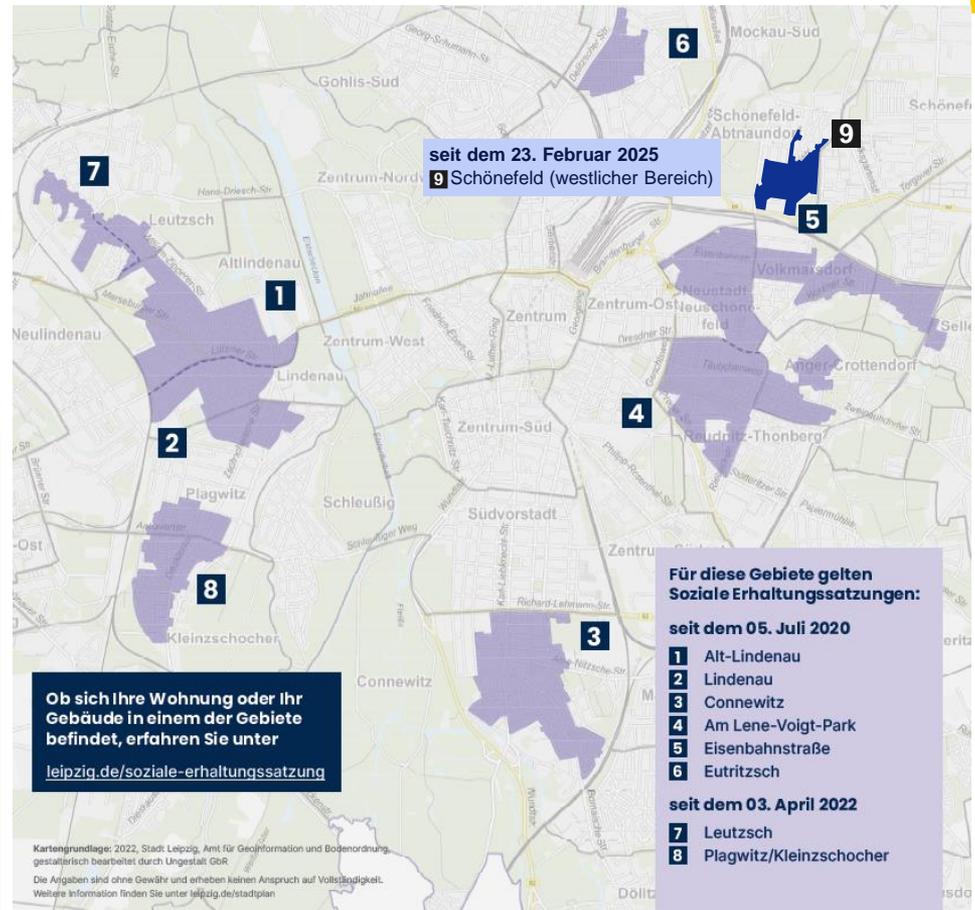


Soziale Erhaltungssatzungen sind ein Baustein des Handlungsfeldes „**Stadtgesellschaft zusammenhalten**“ der Leipzig-Strategie 2035 mit dem strategischen Ziel „**Bezahlbares Wohnen**“ sowie des Wohnungspolitischen Konzeptes. Ziel ist, Wohnen in allen Ortsteilen bezahlbar, vielfältig, für alle zugänglich und nachhaltig zu gestalten und dadurch die soziale Durchmischung und Teilhabe zu ermöglichen.

# Ziel: Erhalt der Zusammensetzung der Wohnbevölkerung aus besonderen städtebaulichen Gründen

## nach § 172 Baugesetzbuch:

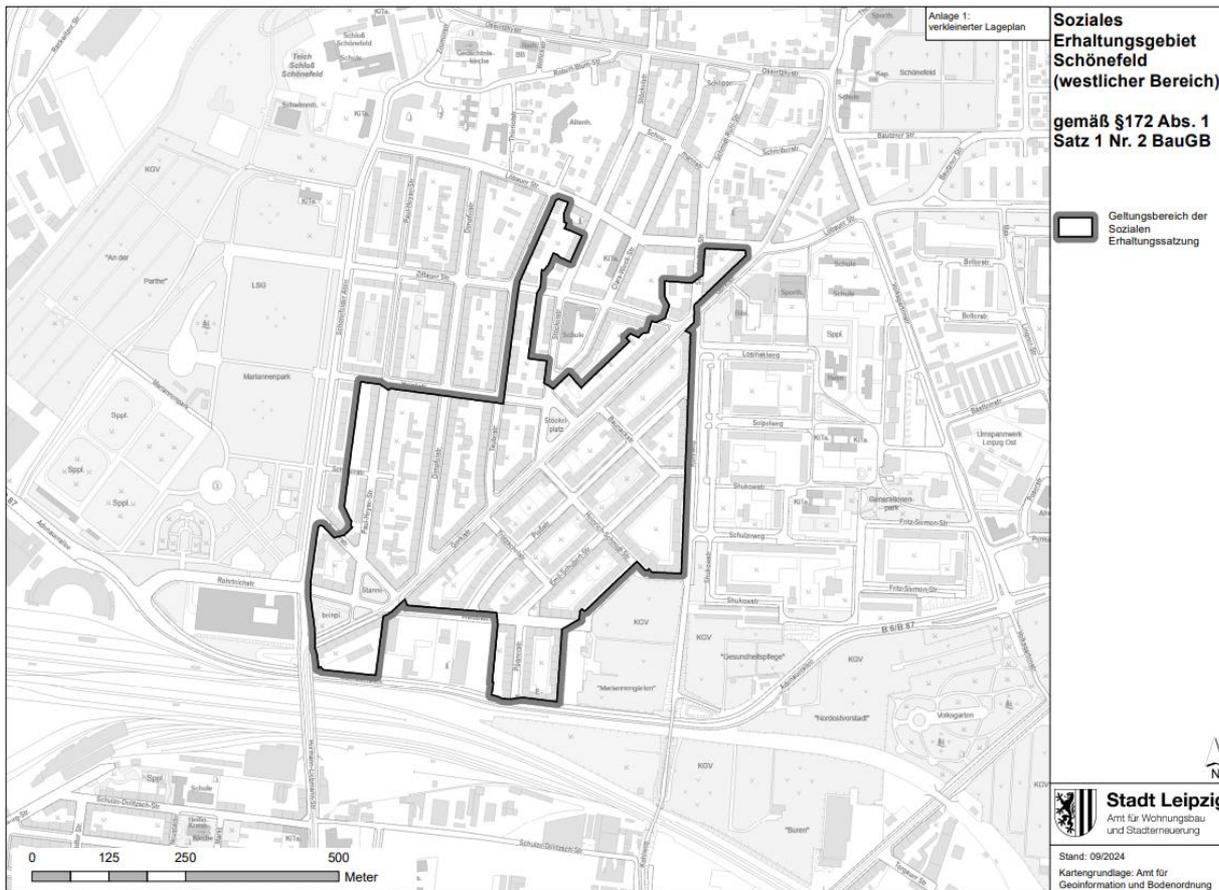
- Rückbau, Änderung oder Nutzungsänderung einer baulichen Anlage genehmigungspflichtig
- Gilt für:
  - baugenehmigungspflichtige und verfahrensfreie Vorhaben sowie
  - bewohnte, selbstgenutzte und leerstehende Wohnungen.



# Verfahrensschritte zum Einsatz von Sozialen Erhaltungssatzungen



# Satzungsumgriff Schönefeld (westlicher Bereich)



# Vergleich wesentlicher Kernindikatoren aus den Detailuntersuchungen



Indikator	Schönefeld (westlicher Bereich)	Südvorstadt	Gohlis-Süd	Leipzig 2023
Median Einkommensniveau	2.200 €	3.000 €	2.900 €	2.212 €
Einkommen unter 2000 €	39 %	20 %	21 %	41 %
Armutsgefährdete Haushalte	29 %	20 %	20 %	17,1 %
Anteil Personen in Bedarfsgemeinschaften	10,4 %	2,6 %	4,8 %	13,3 %
Angebotsmietniveau (nettokalt in €/m <sup>2</sup> )	7,20 €	9,23 €	8,47 €	8,00 €
Bestandsmietniveau (nettokalt in €/m <sup>2</sup> )	6,30 €	7,34 €	7,50 €	6,88 €

Quelle: Detailuntersuchungen 2024

Das Untersuchungsgebiet ist geprägt durch:

- **bauliche Aufwertungspotenziale** zum An- oder Einbau zusätzlicher wohnwerterhöhender Ausstattungsmerkmale und für die energetische Modernisierung,
- eine hohe **bedarfsgerechte Wohnungsbelegung** (75 %),
- ein noch **geringes Bestands-** (6,30 €/qm) und **Angebotsmietniveau** (7,20 €/qm),
- ein hohes Umwandlungspotenzial (72 %),
- überdurchschnittlich ausgeprägte Kennwerte zum Erwerbsleben,
- einen **hohen Anteil armutsgefährdeter Haushalte** (29 %),
- eine **überdurchschnittliche Warmmietbelastung** (38 % der Haushalte mit 30 % oder mehr).

## **Gebiet für die Festsetzung einer Sozialen Erhaltungssatzung geeignet**

- hohe Steuerungswirkung für den Einsatz des sozialen Erhaltungsrechts,
- Versorgung Wohnbevölkerung mit adäquatem Wohnraum nach Art, Größe und Mietkosten.

# Was bedeutet dies konkret für die Praxis?



- Genehmigungspflicht für Rückbauten, Nutzungsänderungen, Änderungen baulicher Anlagen
  - Anträge müssen gestellt werden
  - Prüfung von Bauanträgen im Baugenehmigungsverfahren
  - Prüfung verfahrensfreier Maßnahmen durch Amt für Wohnungsbau und Stadterneuerung (AWS)
- Abstimmungen und Anhörungen im Verfahren
  - Ggf. Vorabstimmungen und Ortstermine
  - Ggf. Erörterung mit Antragstellenden
  - Anhörung der Mieter/-innen
  - Tlw. Können Abnahmen oder Kontrollen erfolgen

Das Bild zeigt ein Formular für einen Antrag auf Genehmigung nach § 173 Bauplanbuch (BaUGB). Das Formular ist in verschiedene Abschnitte unterteilt: 'Städt. Leitung', 'Antragsteller', 'Antrag auf Genehmigung nach § 173 Bauplanbuch (BaUGB)', 'Antrag', 'Angaben zum Grundstück', 'Angaben zum Grundstückseigentümer', 'Angaben zum Antragsteller / Bauteiler'. Die Abschnitte 'Antragsteller', 'Angaben zum Grundstück', 'Angaben zum Grundstückseigentümer' und 'Angaben zum Antragsteller / Bauteiler' sind jeweils in 'Personen-Information' und 'Ansprechdaten für Fotos' unterteilt. Die Abschnitte 'Antrag' und 'Angaben zum Grundstück' sind jeweils in 'Miet- / Nutzung' und 'Miet- / Nutzung' unterteilt. Die Abschnitte 'Angaben zum Grundstückseigentümer' und 'Angaben zum Antragsteller / Bauteiler' sind jeweils in 'Miet- / Nutzung' und 'Miet- / Nutzung' unterteilt. Die Abschnitte 'Antrag' und 'Angaben zum Grundstück' sind jeweils in 'Miet- / Nutzung' und 'Miet- / Nutzung' unterteilt.



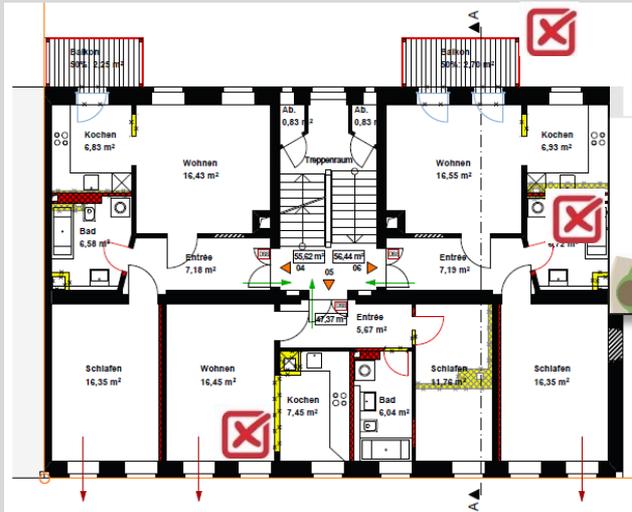
Quelle Grafik:  
[www.freepik.com](http://www.freepik.com)

# Beispiel Erörterung/Anhörung der Antragstellenden



## Planung

## Umplanung



## Erörterung



### Ausgangskriterien (nicht genehmigungsfähig):

- Balkon rechte WE zu groß im Verhältnis zur Wohnungsgröße
- Nicht erforderliche Grundrissänderungen in den Bädern
- Auflösung der separaten Küche in der Mittelwohnung

### Zustimmungsfähiges Ergebnis nach Erörterung mit dem Bauherrn:

- Balkon an WE angepasst
- Bestand belassen
- Küche erhalten

# Kriterienkatalog 2024 (Beschluss DB OBM 17.09.24)



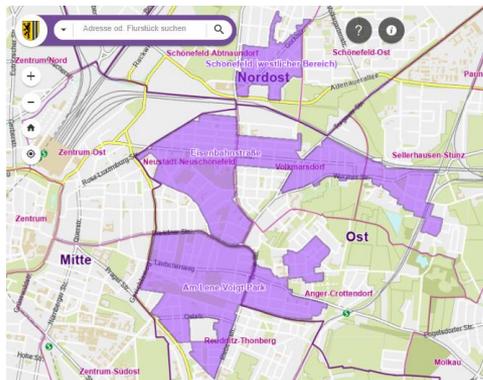
- Genehmigungskriterien des Leipziger Wohn- und Ausstattungsstandards
- Orientierungsrahmen, welche Maßnahmen i.d.R. genehmigungsfähig sind
- s. <https://www.leipzig.de/bauen-und-wohnen/stadterneuerung-in-leipzig/soziale-erhaltungssatzungen/genehmigungskriterien-nach-leipziger-standard>



Quelle Grafiken:  
www.freepik.com

## Sofortabfrage: Liegt mein Grundstück oder Gebäude in einem Sozialen Erhaltungsgebiet?

Mit Hilfe der folgenden Karte können Sie prüfen, ob Ihr Grundstück oder Haus in einem Gebiet mit Sozialer Erhaltungssatzung liegt.



The screenshot shows the website interface for social preservation areas in Leipzig. It features a navigation menu with categories like 'Bürgerservice und Verwaltung', 'Jugend, Familie und Soziales', 'Freizeit, Kultur und Tourismus', 'Wirtschaft und Wissenschaft', 'Bauen und Wohnen', and 'Umwelt und Verkehr'. The main content area is titled 'Soziale Erhaltungssatzungen in Leipzig' and includes a magnifying glass icon, a list of services, and a search bar. Below the main content, there are social media sharing options and a contact section for the Housing and Urban Renewal Department.

[leipzig.de/soziale-erhaltungssatzung](http://leipzig.de/soziale-erhaltungssatzung)



↑ 8 Gebietsfaltblätter mit Karte (für Mieter)

← Allgemeines Falblatt (verfügbar in 10 Sprachen)



- seit Dezember 2024 **Evaluierung der ersten sechs Sozialen Erhaltungssatzungen, u.a. zur Eisenbahnstraße und zu Am Lene-Voigt-Park**
- Ergebnis (inkl. Haushaltsbefragung) voraussichtlich Anfang 2026 veröffentlicht
  
- Monitoring/ Sachstandsbericht
- Evaluation der Genehmigungskriterien, alle 2 Jahre
- Nächste Gesamtstädtische Voruntersuchung 2026
  
- Laufende Genehmigungspraxis:
  - Vorabstimmungen und Anfragen
  - Bearbeitung von Genehmigungsanträgen
  - Abnahmen, Kontrollen und Bearbeitung von Meldungen



Quelle Grafik:  
[www.freepik.com](http://www.freepik.com)

# Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit!



## Stadt Leipzig

Amt für Wohnungsbau und  
Stadterneuerung

04092 Leipzig

Tel.: +49 (341) 123-5508

E-Mail: [soziale-erhaltungssatzung@leipzig.de](mailto:soziale-erhaltungssatzung@leipzig.de)

[www.leipzig.de/soziale-erhaltungssatzung](http://www.leipzig.de/soziale-erhaltungssatzung)