

V3 Wohnen darf kein Luxus werden. Grüne Impulse für bezahlbares, vielfältiges und ökologisches Wohnen in der wachsenden Stadt

Antragsteller\*in: Landesvorstand, Meike Roden (KV Chemnitz), Tobias Peter (KV Leipzig),  
Wolfram Günther (KV Mittelsachsen)

Tagesordnungspunkt: 2. Anträge

1 Der Wohnungsmarkt in Sachsen entwickelt sich stark gegenläufig. Den ländlichen  
2 Räumen, die mit sinkenden Einwohnerzahlen zu kämpfen haben, stehen wachsende  
3 urbane Ballungsräume gegenüber. Bezahlbares Wohnen wird hier zunehmend zu einer  
4 zentralen Herausforderung. Insbesondere in den wachsenden Großstädten wie  
5 Leipzig und Dresden, aber auch in den umgebenden Städten dieser Wachstumskerne  
6 sind durch den Zuzug der letzten Jahre beim Verkauf von Grundstücken oder  
7 Eigentumswohnungen oft drastische Preissprünge zu verzeichnen, die sich  
8 letztlich auch auf die Mieten auswirken. Bereits jetzt sind in attraktiven und  
9 zentralen Lagen dieser Städte die Mieten für einkommensschwächere Menschen  
10 unerschwinglich. Verschärfend sinkt dort seit Jahren die Zahl der Wohnungen mit  
11 Mietpreis- und Belegungsbindung (sogenannte Sozialwohnungen). Die Angebotsmieten  
12 steigen in allen Ballungsräumen kontinuierlich. Vor allem für Haushalte mit  
13 niedrigem Einkommen sind steigende Mietpreise in den Großstädten deshalb schon  
14 heute ein Problem. Für sie wird bezahlbarer Wohnraum auf dem freien Markt immer  
15 weniger zu finden sein. Tendenzen zur Verdrängung einkommensarmer und sozial  
16 benachteiligter Menschen aus bestimmten Quartieren sind bereits heute  
17 offensichtlich. Die auch zukünftig wichtige individuelle Unterstützung durch  
18 Wohngeld kann diese Entwicklung nur zum Teil auffangen und ist nicht geeignet,  
19 marktbedingte Mietpreissteigerungen zu verhindern.

20 Diese Entwicklung droht sich in den nächsten Jahren zu verschärfen. Bei  
21 anhaltender Entwicklung werden bis 2030 in Leipzig bis zu 80.000 Wohnungen und  
22 in Chemnitz bis zu 10.000 Wohnungen zusätzlich benötigt. Ein vergleichbarer  
23 Bedarf wird für Dresden prognostiziert. Ein ausreichendes Angebot bezahlbarer  
24 und erst recht preisgünstiger Wohnungen wird der private Wohnungsmarkt nicht  
25 bereitstellen. Denn die auf dem freien profitorientierten Wohnungsmarkt  
26 entstehenden Wohnungen mit Angebotsmieten über 8 EUR/m<sup>2</sup> für sanierte Wohnungen  
27 und über 10 EUR/m<sup>2</sup> für Neubauten sind nur für Menschen mit mittleren und höheren  
28 Einkommen bezahlbar. Deshalb braucht es entschlossene Bemühungen, einen  
29 möglichst großen Anteil des Wohnraums zumindest in den Ballungsräumen dauerhaft  
30 dem Profitinteresse zu entziehen. Dazu kann sozialer Wohnungsbau, der für  
31 dauerhaft bezahlbaren Wohnraum sorgt, beitragen.

32 In den letzten 15 Jahren haben sich die wohnungspolitischen Programme des  
33 Freistaats vor allem auf die Schrumpfungsprozesse konzentriert. Die damit  
34 einhergehenden Strategien des Stadtumbaus Ost sind in vielen Kommunen nach wie  
35 vor richtig und notwendig. Deshalb sprechen wir uns auch weiterhin für eine  
36 Wohnungsbaupolitik aus, die es von Bevölkerungsrückgang und Wohnungsleerstand  
37 betroffenen Kommunen ermöglicht, lokale Wohnungsmärkte durch partiellen Rückbau  
38 zu stabilisieren, vorrangig Innenstädte zu entwickeln und barrierefreien  
39 Wohnraum zu schaffen. Begleitet werden müssen diese Prozesse jedoch von einer  
40 generellen Stärkung des ländlichen Raums, für die BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN  
41 detaillierte Vorschläge vorgelegt haben. Wir wollen erreichen, dass ländliche

42 Regionen und Mittelstädte so attraktiv sind, dass mehr Menschen als bisher nicht  
43 nur bleiben, sondern auch hinzuziehen. Auf diese Weise können auch die  
44 Wohnungsmärkte in den Ballungszentren spürbar entlastet werden. Wer jedoch  
45 darauf setzt, dass Wohnungsknappheit und steigende Mieten in den Großstädten  
46 automatisch zu einer 'Lenkung' von Wohnungssuchenden in den ländlichen Raum  
47 führen, verkennt die komplexen Ursachen der Wanderungsbewegungen und handelt  
48 verantwortungslos gegenüber den betroffenen Mietern und Mieterinnen. Deshalb  
49 braucht es für die wachsenden Städte neue wohnungspolitische Impulse.

50 BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN treten für eine gemeinwohlorientierte Wohnungspolitik in  
51 ganz Sachsen ein. Wir wollen, dass Wohnen in ganz Sachsen bezahlbar und sozial  
52 ist, denn das stärkt den gesellschaftlichen Zusammenhalt in unseren Städten.  
53 Bezahlbare Mieten sind nicht zuletzt für die lokale Wirtschaft sinnvoll, weil  
54 Kaufkraft in erheblichem Umfang nicht durch hohe Mieten an Investoren und  
55 Finanzmärkte abfließt, sondern vor Ort für Dienstleistungen und Produkte  
56 ausgegeben werden kann. Wir wollen Quartiere, die lebenswert und ökologisch  
57 sind, denn das erhöht die Wohnqualität, spart Energiekosten und schützt das  
58 Klima. Wir wollen kooperativ und innovativ gestaltetes Planen, Bauen und Wohnen,  
59 um neue und gemeinsame Lösungen für die wachsende Stadt zu gewinnen. Folgende  
60 Punkte wollen wir dafür umsetzen:

#### 61 1. Mietpreissteigerungen entschieden entgentreten

62 Schon jetzt stehen Freistaat und Kommunen geeignete Instrumente zur Verfügung,  
63 um Mietpreisentwicklungen zu dämpfen und bezahlbaren Wohnraum zu sichern. Diese  
64 müssen jetzt entschieden genutzt werden. Bereits bewährt hat sich das Instrument  
65 der Kappungsgrenzen für Bestandsmieten. Aufgrund des Mietrechtsänderungsgesetzes  
66 vom 1. Mai 2013 ist es in Gebieten mit angespanntem Wohnungsmarkt möglich, die  
67 gesetzlich festgelegte Begrenzung von Mieterhöhungen für bestehende  
68 Mietverträge, die innerhalb von 3 Jahren bis zur ortsüblichen Vergleichsmiete  
69 zulässig sind, von 20 Prozent auf 15 Prozent zu reduzieren. Am 31. Juli 2015  
70 trat in Sachsen die Kappungsgrenzen-Verordnung in Kraft. In dieser Verordnung  
71 ist bislang als einzige sächsische Kommune die Stadt Dresden als eine Gemeinde  
72 im Sinne des § 558 Absatz 3 Satz 2 BGB definiert. Wir fordern die Einführung  
73 dieser Kappungsgrenze auch in weiteren Kommunen, die wie z.B. die Stadt Leipzig  
74 die Voraussetzungen für die Einführung einer abgesenkten Kappungsgrenze  
75 erfüllen.

#### 76 2. Milieuschutz durchsetzen

77 Um eine vielfältige soziale Mischung in attraktiven Lagen zu erhalten, können  
78 die Kommunen das Instrument der sozialen Erhaltungssatzung gemäß Baugesetzbuch  
79 (Milieuschutz) nutzen. Mit diesem Instrument können nicht unmittelbar notwendige  
80 Baumaßnahmen (Luxussanierungen) und die Umwandlung von Mietwohnungen in  
81 Eigentumswohnungen ggf. verhindert werden. Darüber hinaus besitzen die Kommunen  
82 in sozialen Erhaltungsgebieten bei Immobilienverkäufen ein Vorkaufsrecht zum  
83 Verkehrswert. Damit kann die Verwaltung zum einen bestimmte Investorenmodelle  
84 verhindern und auf sozial angemessene Regelungen im Kaufvertrag hinwirken. Wir  
85 fordern den Freistaat auf, die Kommunen durch eine angemessene Finanzierung bei  
86 der Wahrnehmung des Vorkaufsrechts zu unterstützen.

#### 87 3. Sozialen Wohnungsbau ausbauen

88 Auch bei Anwendung aller verfügbaren wohnungspolitischen Instrumente drohen in  
89 wachsenden Städten die Mieten der Bestandswohnungen im Schnitt deutlich zu  
90 steigen, wenn nicht in erheblichem Umfang neue Wohnungen im unteren  
91 Mietpreissegment geschaffen werden. Mit der Neuauflage eines Programms zur  
92 sozialen Wohnraumförderung durch den Freistaat Sachsen besteht die Chance,  
93 bezahlbaren und preiswerten Wohnraum zu schaffen. Leider nutzt der Freistaat nur  
94 einen Bruchteil der vom Bund zugewiesenen Mittel für den sozialen Wohnungsbau.  
95 Die im Haushalt beschlossene Größenordnung geht am Bedarf vollkommen vorbei. Vom  
96 Bund bekommt die sächsische Staatsregierung 2017 und 18 insgesamt 285 Mio. Euro  
97 für soziale Wohnraumförderung überwiesen, verbunden mit der ausdrücklichen  
98 Erwartung an die Länder, diesen Betrag aus eigenen Mitteln zu verdoppeln.

99 In Sachsen sollen nicht einmal diese Bundesmittel vollständig für den gedachten  
100 Zweck eingesetzt werden, sondern nur ca. 100 Mio. Euro. Eine Aufstockung aus  
101 Landesmitteln ist derzeit überhaupt nicht vorgesehen. Um der Marktentwicklung zu  
102 entsprechen, müssen bis 2020 allein in Leipzig 1.500 zusätzliche Wohnungen  
103 jährlich im unteren Preissegment geschaffen werden. Je nach Marktentwicklung ist  
104 nach 2020 von einem jährlichen Bedarf von mindestens 2.500 Wohnungen allein in  
105 der Stadt Leipzig auszugehen. Wir fordern vom Freistaat, dass mindestens die  
106 bereitstehenden Mittel des Bundes endlich vollständig für den sozialen  
107 Wohnungsbau genutzt werden. Um eine Ballung von Sozialwohnungen in einzelnen  
108 Stadtteilen zu verhindern, sollte der Bau der Wohnungen - über das wegesamte  
109 jeweilige Stadtgebiet verteilt werden.

110 Rund ein Drittel der in Sachsen lebenden Menschen werden 2030 älter als 65 Jahre  
111 sein. Barrierearme Wohnungen tragen entscheidend dazu bei, lange in der eigenen  
112 Wohnung leben zu können. Angesichts der drohenden Zunahme von Altersarmut und  
113 des unverändert geringen Wohnungsangebots für Menschen mit  
114 Mobilitätseinschränkungen muss der Freistaat dafür sorgen, auch in Verbindung  
115 mit dem sozialen Wohnungsbau die dauerhafte Förderung eines bedarfsgerechten  
116 Angebot an seniorengerechten und barrierefreien Wohnraum zu  
117 gewährleisten. Darüber hinaus müssen im Sozialen Wohnungsbau verstärkt die  
118 Bedürfnisse von Familien und alternativen Wohnformen berücksichtigt werden.  
119 Während das Wohnungsangebot an 1 - 3-Zimmer-Wohnungen weitestgehend den Bedarf  
120 deckt, ist es mittlerweile deutlich schwieriger, größere, bezahlbare Wohnungen  
121 ab 4-5 Zimmern in den Städten zu finden. Sozialer Wohnungsneubau sollte daher  
122 die verstärkte Nachfrage nach größeren Wohnungen und flexiblen Grundrissen  
123 (Experimenteller Wohnungsbau) berücksichtigen.

#### 124 4. Gemeinnützigen Wohnungsbau stärken

125 Die Wohnungsbauförderung durch den Freistaat Sachsen wird prinzipiell allen  
126 Bauträgern und Eigentumsformen offen stehen. Sie finanziert den Vermietern eine  
127 Absenkung der Miete um maximal 3,50 EUR/m<sup>2</sup>für 15 Jahre. Aktuell plant der  
128 Freistaat also sozialen Wohnungsbau bereits dann zu fördern, solange die  
129 Sozialpreisbindung für nur 15 Jahre garantiert wird. Damit droht die „Förderung  
130 privater Mietwohnungsinvestitionen mit sozialer Zwischennutzung“. Denn nach den  
131 15 Jahren können sofort die ortsüblichen Mieten, die sicherlich die Höhe der  
132 Kosten d. Unterkunft deutlich überschreiten, abgerufen werden. Der Kreislauf  
133 beginnt dann von vorn. Deshalb setzen sich BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN dafür ein, dass  
134 die Sozialbindung deutlich länger gewährleistet wird. Um dauerhaft preiswerten  
135 Wohnungsbestand zu schaffen und zu erhalten, müssen große Teile des

136 Wohnungsbestandes dauerhaft den Profitverwertungsinteressen des Wohnungsmarktes  
137 entzogen werden.

138 Um dies zu erreichen und eine langfristige und nachhaltige Stabilisierung des  
139 Wohnungsmarktes zu erreichen, wollen wir einen Vorrang der sozialen  
140 Wohnungsbauförderung des Freistaates für Wohnungsbauträger wie  
141 Wohnungsgenossenschaften oder Kooperativhausprojekte, die den Bau und die  
142 Unterhaltung von Wohnraum nicht mit dem Ziel der Gewinnerzielung, sondern als  
143 gemeinwohlorientierte Daseinsvorsorge betreiben. Dies wollen wir durch die  
144 Einführung der Wohnungsgemeinnützigkeit durch den Freistaat erreichen.

145 Der Freistaat Sachsen sollte Ziele, Zwecke, Grundsätze und Regeln einer  
146 gemeinnützigen Wohnungswirtschaft erarbeiten, die verbindlich fixiert werden.  
147 Wohnungsunternehmen könnten sich auf diese Grundsätze und Regelungen auf  
148 verschiedene Weise (Gesellschaftervertrag, Beteiligungen, Gesetz, Grundsicherung  
149 etc.) verpflichten, so dass dauerhafte soziale Bindungen der Unternehmen und  
150 ihres Vermögens entstehen.

151 Im Gegenzug zu dieser gemeinnützigen Bindung und die Bereitstellung der  
152 benötigten Wohnungen müssen die gemeinnützigen Wohnungsunternehmen besondere  
153 Förderungen und Unterstützungen durch die öffentliche Hand erhalten, die über  
154 die allgemeine soziale Wohnraumförderung hinausgehen. Zum Beispiel könnten  
155 gemeinnützigen Unternehmen günstige Konditionen bei der Vergabe von Grundstücken  
156 des Freistaates erhalten. Außerdem ist die landesgeförderte Entwicklung von  
157 Kooperationen für Planung, Entwicklung und Qualifizierung unter den  
158 gemeinnützigen Unternehmen anzustreben.

159 5. Kooperativhäuser und Genossenschaften unterstützen

160 Wir wollen beim Ausbau des Wohnungsangebots die Vielfalt und Mischung von Wohn-  
161 und Eigentumsformen fördern. Die Kommunen sind vom Freistaat in die finanzielle  
162 Lage zu versetzen, insbesondere Kollektivhausprojekte durch ihre  
163 Liegenschaftspolitik zu stärken. Dies kann durch Förderung Genossenschaftlicher  
164 Immobilienagenturen geschehen, die über die Weitergabe von Grundstücken im  
165 Rahmen des kommunalen Vorkaufsrechts hinaus auch aktiv eine Bevorratung von  
166 Grundstücken und Weitergabe an Kollektivhausprojekte betreiben. Genossenschaften  
167 sind konsequent in die Stärkung des sozialen Wohnungsbaus einzubinden. Das  
168 Mittel der Vergabe öffentlicher Grundstücke in Erbbaupacht mit langlaufenden  
169 (z.B. 99 Jahre) Verträgen auch an kleinere Einhaus-Genossenschaften sichert den  
170 langfristigen Verbleib in der öffentlichen Hand.

171 6. Wohnungsbau ökologisch, klimafreundlich und kostengünstig gestalten

172 Gutes Wohnen ist mehr als die Grundversorgung mit bezahlbarem Wohnraum. Wir  
173 wollen, dass der Ausbau des Wohnungsangebots mit einem schonenden Umgang mit  
174 unseren natürlichen Ressourcen einhergeht. Um möglichst wenig Böden zu  
175 versiegeln und viel Grün zu erhalten, müssen Nachverdichtung und das Weiterbauen  
176 im Bestand klaren Vorrang vor der Siedlungserweiterung und teureren  
177 Erschließungsmaßnahmen haben. Bei der Neuerschließung haben für uns  
178 Wohnungsbauflächen Priorität, die gut an den öffentlichen Nahverkehr angebunden  
179 sind.

180 Im Mittelpunkt einer klimafreundlichen und zugleich mieterfreundlichen  
181 Wohnungspolitik muss eine Senkung der Energiekosten stehen. Wir wollen, dass der  
182 Freistaat insbesondere Förderprogramme für Passivhausstandard oder

183 technologieoffene vergleichbare Standards (CO<sup>2</sup>-neutrales Bauen), Photovoltaik-  
184 und Solarthermieanlagen sowie andere Anlagen zentraler oder dezentraler CO<sup>2</sup>-  
185 armer Wärmebereitstellungsanlagen (Blockheizkraftwerke), Dachbegrünung oder  
186 Dachbenutzung für Urban Farming auflegt oder ausweitet.

187 Je weniger Mieterinnen und Mieter durch Immobilienspekulation und reguläre  
188 Mietpreissteigerungen belastet werden, desto eher sind sie für energetische  
189 Modernisierungsmaßnahmen aufgeschlossen. Gebäudesanierung darf nicht für  
190 Luxusmodernisierungen missbraucht werden, sondern muss sich durch sinkende  
191 Energiekosten auch tatsächlich für die Betroffenen auszahlen. In  
192 Sanierungsgebieten soll zusätzlich die Wohnraumförderung dafür genutzt werden,  
193 Energiesparmaßnahmen mit günstigen Mietpreis- und Belegungsbindungen zu  
194 kombinieren.

195 Wir fordern die sächsischen Kommunen auf, den dank GRÜNEM Druck gewachsenen  
196 Spielraum der Sächsischen Bauordnung zu nutzen und den Zwang Autostellplätze zu  
197 bauen, zu reduzieren und den Realitäten anzupassen. Denn gerade im gut  
198 erschlossenen innerstädtischen Bereich braucht es keine privaten Wagen mehr,  
199 wohl aber bezahlbaren Wohnraum.

200 Die eingesparten Kosten für innerstädtische Tiefgaragen von bis zu 30.000  
201 EUR/Stellplatz können sich spürbar auf geringere Baukosten und Miethöhen  
202 auswirken.

## Begründung

Die Wohnungspolitik im Freistaat Sachsen hat sich nach der Sanierung und dem Neubau von Wohnungen in den 1990er Jahren in den letzten 15 Jahren vor allem auf die Stabilisierung schrumpfenden Wohnungsmarktes konzentriert. Die damit verbundenen Strategien des Rückbaus, der Konzentration auf die Ortskerne und Innenstädte sowie des barrierefreien, seniorenrechtlichen und generationenübergreifenden Bauens sind in großen Teilen Sachsens unverändert richtig. Demgegenüber braucht die veränderte Entwicklung in den Ballungsräumen neue Antworten. Das anhaltende Bevölkerungswachstum in den großen Städten Leipzig und Dresden, aber auch angrenzenden Kommunen sowie Chemnitz führt in den nächsten Jahren zu einem steigenden Bedarf an bezahlbaren Wohnungen. Der Antrag erweitert die wohnungspolitische Programmatik der sächsischen Grünen in diesen Punkten.