

V06 Bezahlbares Wohnen in Sachsen sichern

Antragsteller*in: Wolfram Günther (KV Mittelsachsen), Achim Wesjohann (KV Dresden),
Tobias Peter (KV Leipzig), Carsten Enders (KV Dresden), Susanne Krause
(KV Dresden), Thomas Löser (KV Dresden), Matthias Jobke (KV Leipzig),
Jürgen Kasek (KV Leipzig), Michael Schmelich (KV Dresden)

Tagesordnungspunkt: TOP 12 Verschiedenes

1 BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN in Sachsen setzen sich für die Sicherung bezahlbaren
2 Wohnraums in ganz Sachsen ein. Gerade in Kommunen mit angespanntem Wohnungsmarkt
3 besteht hier sich akut verschärfender Handlungsbedarf. Das betrifft aktuell vor
4 allem die beiden sächsischen Großstädte Dresden und Leipzig. Aber Entwicklungen
5 in diese Richtung sind bereits auch für Chemnitz, Kommunen im Umland der
6 Großstädte und zum Teil sogar in weiteren Mittelstädten festzustellen. Zunehmend
7 werden einkommensarme und sozial benachteiligte Menschen aus bestimmten
8 Quartieren verdrängt. Unser Ziel ist es, möglichst große Bestände an Wohnungen
9 zu erhalten und neu zu schaffen, die außerhalb des marktwirtschaftlich auf
10 Profitmaximierung orientierten Wohnungsmarktes bestehen, in dem Mietwohnungen
11 private Kapitalanlagen darstellen. Dafür wollen wir den Anteil von Wohnungen in
12 öffentlicher und genossenschaftlicher Hand erhöhen, genauso wie den von
13 kooperativen Wohnformen und Bauprojekten, Selbst(aus)bauprojekten und
14 experimentellem Wohnungsbau. Seit Jahren sinkt die Zahl der Wohnungen mit
15 Mietpreis- und Belegungsbindung (sogenannte Sozialwohnungen) in den sächsischen
16 Städten. BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN in Sachsen streben an, dass wieder mehr Wohnungen
17 zu sozialverträglichen Mieten (v.a. aber nicht ausschließlich in öffentlichem
18 und genossenschaftlichem Besitz) geschaffen werden. Zielgruppen für diese
19 Wohnungen sind sowohl Menschen mit geringem Einkommen als auch
20 Transferempfänger*innen.

21 Sozialen Wohnungsbau in Sachsen mit 5.000 Wohnungen jährlich richtig starten
22 Nach langem Widerstreben hat die sächsische Staatsregierung Ende 2016 auch auf
23 GRÜNEN Druck hin ein sächsisches Förderprogramm für sozialen Wohnungsbau
24 aufgelegt und dazu eine Förderrichtlinie erlassen. Allerdings wird aktuell nur
25 ein Bruchteil der bereitgestellten Bundesgelder dafür eingesetzt. Vom Bund
26 bekommt die sächsische Staatsregierung anteilig aus den bundesweit dafür
27 bereitgestellten Mitteln aktuell jährlich ca.142 Mio. Euro für soziale
28 Wohnraumförderung.

29 Diese Mittelzuweisungen vom Bund sind verbunden mit der ausdrücklichen Erwartung
30 an die Länder, diesen Betrag aus eigenen Mitteln zu verdoppeln.

31 Von diesen ca.142 Mio. Euro des Bundes für Sachsen werden allerdings nur ca. 40
32 Mio. Euro jährlich für Baukostenzuschüsse für sozialen Wohnungsbau
33 bereitgestellt. BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN in Sachsen fordern die Staatsregierung
34 auf, die Sachsen vom Bund zur Verfügung gestellten Mittel für soziale
35 Wohnraumförderung vollständig zu verwenden und mit eigenen Landesmitteln auf
36 eine Gesamtsumme von 200 Mio. Euro zu verstärken. Mit einer Förderung in dieser
37 Höhe könnten ca. 5.000 Sozialwohnungen jährlich in Sachsen neugebaut bzw.
38 saniert werden. Dies entspricht ungefähr dem aktuellen Bedarf.

39 Verbot für preiswerte Mieten in der Förderrichtlinie kippen
40 Die konkreten Bedingungen in der vorliegenden Förderrichtlinie erschweren den
41 Erfolg des sozialen Wohnungsbaus massiv. Aus den betroffenen Städten Leipzig und
42 Dresden kommt vielstimmige Kritik an den Detailbestimmungen des Programms. Um
43 das Programm zum Erfolg zu führen und es als relevanten Baustein zu nutzen, um
44 das Segment an preiswerten Wohnungen langfristig dauerhaft zu vergrößern, muss
45 die Richtlinie dringend überarbeitet werden. Problematisch ist insbesondere die
46 in der aktuellen Förderrichtlinie eingebaute 'Mietpreisbremse nach unten'. Wer,
47 wie z.B. kommunale Unternehmen aus sozialer Verantwortung dauerhaft preiswerten
48 Wohnraum schaffen will, wird momentan mit dieser Förderrichtlinie bestraft und
49 benachteiligt. Dies wird an zwei Stellen in der aktuellen Richtlinie
50 festgeschrieben: Sobald die Kaltmiete für die 15 Jahre Förderzeitraum mehr als 5
51 Prozent unter den Sätzen der Kosten der Unterkunft liegt, wird die Förderung
52 gekürzt. In Leipzig liegen die Kosten der Unterkunft aktuell bei etwas über 5
53 Euro pro Quadratmeter, in Dresden bei über 6 Euro pro Quadratmeter. Um den
54 maximalen Fördersatz zu bekommen, zwingt die Förderrichtlinie mit diesem Passus
55 z.B. die kommunalen Wohnungsbaugesellschaften, hohe Kaltmieten zu verlangen.
56 Zusätzlich soll die Förderung laut aktueller Förderrichtlinie in der Regel 35
57 Prozent der Angebotsmiete betragen. Das würde in der Konsequenz bedeuten, dass
58 die Investoren, die die volle Förderung von 3,50 Euro je Quadratmeter haben
59 wollen, mit Kaltmieten von 10 Euro pro Quadratmeter kalkulieren müssen (3,50
60 Euro Höchstsatz entspricht 35 Prozent der Angebotsmiete laut
61 Richtlinienvorgabe). Davon werden über den Förderzeitraum (aktuell 15 Jahre) den
62 Mieter*innen der Sozialwohnung 3,50 Euro je Quadratmeter erlassen, die die
63 Investoren monatlich als Förderzuschuss für 15 Jahre bekommen. Bleiben nach der
64 gegenwärtigen Förderlogik immer noch 6,50 Euro je Quadratmeter Kaltmiete übrig.
65 Eine solche Angebotsmiete ist zu hoch, um dämpfende Wirkung beim steigenden
66 Mietspiegel der großen Städte zu entfalten. BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN in Sachsen
67 fordern die Abschaffung des gegenwärtigen Förderprinzips, welches dazu führt,
68 dass niedrigere Mietangebote zu reduzierter Förderung führen. Es ist durch einen
69 Baukostenzuschuss zu ersetzen, der keine Mindestmieten vorschreibt und nicht wie
70 aktuell in der Richtlinie festgelegt, dazu führt, dass die neugeschaffenen
71 Sozialwohnungen bereits nach 15 Jahren aus der Bindungsfrist fallen.

72 Bindungsfristen für Belegungsrechte verlängern
73 Nach 15 Jahren verfällt aktuell die Mietbindung und die geförderten
74 Sozialwohnungen können – noch teurer – vermietet werden. Für BÜNDNIS 90/DIE
75 GRÜNEN in Sachsen ist dieser Ansatz nicht ausreichend. Wir fordern, die
76 Mietbindung als Sozialwohnung auf mindestens 25 Jahre zu verlängern und den
77 Kommunen bei der Ausgestaltung der Richtlinie mehr Gestaltungsmöglichkeiten
78 einzuräumen.

79 Zusätzlich muss die Richtlinie auch auf den Erwerb bisher nicht
80 belegungsgebundenen Wohnraums und dessen Umwidmung zu Sozialwohnungen erweitert
81 werden.

82 Förderbeschränkung auf Leipzig und Dresden aufheben, landesweit sozialen
83 Wohnungsbau ermöglichen
84 Die Auswahl der Kommunen, die überhaupt das Landesförderprogramm nutzen dürfen,
85 ist derzeit sehr streng und limitiert. Aktuell gelten die Anforderungen für die
86 beantragenden Kommunen nur dann als erfüllt, wenn sämtliche Kriterien (u.a.
87 Leerstandsquote, Mietentwicklung, usw.) im gesamten Stadtgebiet im Durchschnitt

88 erfüllt sind. Für die Förderung kommen daher aktuell nur Dresden, Leipzig und
89 Heidenau in Frage.

90 BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN in Sachsen treten dafür ein auch anderen Kommunen den
91 Zugang zu diesem Förderprogramm zu ermöglichen. Nicht nur aus Chemnitz wird
92 Bedarf gemeldet, auch Klein- und Mittelstädte rund um die Metropolregionen
93 könnten Bedarf anmelden. Die Fokussierung auf den Stadtteilbezug anstelle auf
94 die Gesamtstadt kann somit auch den Kommunen den Zugang zum Förderprogramm
95 ermöglichen, die bereits klar einen Bedarf gegenüber der Staatsregierung
96 angezeigt haben. Das würde bedeuten: Die Forderungen der Gebietskulisse für die
97 beantragenden Kommunen sind auch dann als erfüllt anzusehen, wenn diese sich auf
98 einzelne Stadtgebiete und nicht nur auf die durchschnittliche Gesamtstadt
99 beziehen. Dies wäre ein aktiver Schritt für eine gesamtstädtische
100 Stadtentwicklung und gegen die Segregation einzelner Stadtteile.

101 Mietermitbestimmung einführen und fördern
102 BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN in Sachsen setzen sich dafür ein, Instrumente der
103 Mietermitbestimmung einzuführen. Wir wollen gerade auch im sozialen Wohnungsbau
104 das Bauen mit den zukünftigen Bewohner*innen erproben. Erfahrungen aus anderen
105 Städten zeigen, dass durch Transparenz und Mitsprache Baukosten gesenkt und die
106 Identifikation mit dem Wohnumfeld gestärkt werden können. Adressat*innen dieser
107 Forderung sind in erster Linie die öffentlichen kommunalen
108 Wohnungsbaugesellschaften. Hier empfehlen wir auf die vielfältigen Erfahrungen
109 aus Berlin, Gießen oder München zurückzugreifen. Wir fordern die Überarbeitung
110 der Förderrichtlinie des Landes auch im Bereich Mietermitbestimmung. Denjenigen
111 kommunalen Wohnungsbaugesellschaften, die sich selbst verbindlich zur
112 Mietermitbestimmung verpflichtet haben, soll bevorzugt Förderung zuteil werden.

113 Wohnungsbau ökologisch und klimafreundlich gestalten
114 Gutes Wohnen ist mehr als die Grundversorgung mit bezahlbarem Wohnraum. Wir
115 wollen, dass der geförderte Neu- und Ausbau von Sozialwohnungen auch an
116 ökologische Kriterien gekoppelt wird und mit einem möglichst schonenden Umgang
117 mit unseren natürlichen Ressourcen einhergeht. Um möglichst wenig Böden zu
118 versiegeln und viel Grün zu erhalten, müssen Nachverdichtung und das Weiterbauen
119 im Bestand klaren Vorrang vor Siedlungserweiterung und teureren
120 Erschließungsmaßnahmen haben. Bei der Neuerschließung haben für uns
121 Wohnungsbauflächen Priorität, die gut an den öffentlichen Nahverkehr angebunden
122 sind. Im Mittelpunkt einer klimafreundlichen und zugleich mieterfreundlichen
123 Wohnungspolitik muss perspektivisch auch eine Senkung der Energiekosten stehen.
124 Gebäudesanierung darf nicht für Luxusmodernisierungen missbraucht werden,
125 sondern muss sich durch sinkende Energiekosten auch tatsächlich für die
126 Betroffenen auszahlen.

127 Verstärkte Förderung vor allem nicht profitorientierter, kooperativer Träger
128 Wir wollen beim Ausbau des Wohnungsangebots die Vielfalt und Mischung von Wohn-
129 und Eigentumsformen fördern. Wir machen uns für die kleinteilige Parzellierung
130 von Bauland stark und wollen insbesondere Kollektivhausprojekte durch eine
131 gezielte Förderpolitik stärken. Kommunale Wohnungsbaugesellschaften,
132 Wohnungsgenossenschaften (auch Einhausgenossenschaften), kooperative Wohnformen
133 und Bauprojekte, Selbst(aus)bauprojekte und experimenteller Wohnungsbau sind
134 vorrangig zu fördern. Dabei sind auch die Maßnahmen (Moderation, Beratung,
135 Gutachten u.a.) als förderfähig einzustufen, die zur Gründung dieser Bauträger
136 oder zum Kauf oder Erbbaurecht durch Vereine, der Gründung einer GmbH im

137 Mietshäuser Syndikat oder auch der Realisierung eines Stiftungsprojekts führen.
 138 Wir fordern, dass Immobilien in öffentlicher Hand vorrangig im Rahmen der
 139 konzeptgebundenen Vergabe an gemeinnützige Wohnungsbauträger vergeben werden.

140 Wir setzen uns dafür ein, nach Vorbild des Wiener Modells einen Wohnfonds als
 141 revolvierenden Fonds aufzulegen, der direkt gemeinnützige Wohnungsbauträger
 142 durch nicht rückzahlbare Zuschüsse und zinsgünstige Darlehen finanziert. Aus
 143 diesem Fonds könnten auch Flächen durch das Land angekauft werden. Die Vorteile
 144 liegen auf der Hand: Das Bauen wird durch staatliche Darlehensfinanzierung
 145 günstiger als auf dem freien Kapitalmarkt, das Geld fließt zurück an die
 146 öffentliche Hand und eine indirekte Finanzierung von Banken wird vermieden.
 147 Zudem würde dadurch Kapital bereitstehen, mit dem zukünftig wirkungsvoll das
 148 Vorkaufsrecht in Gebieten mit Erhaltungssatzung ausgeübt werden kann - Geld, das
 149 durch Weiterkauf an gemeinnützige Träger ebenfalls zurückfließt. Sachsen würde
 150 so langfristig in soziale Immobilien investieren.

151 Wohnungszweckentfremdung einschränken
 152 Aufgrund der zunehmend angespannten Lage auf dem Wohnungsmarkt besteht vor allem
 153 seitens der Städte Dresden und Leipzig verstärkt Bedarf und der Wunsch,
 154 Zweckentfremdung von Wohnraum insbesondere für Ferienwohnungen (Airbnb etc.)
 155 effektiv eindämmen zu können.

156 Im vergangenen Jahr war etwa in Leipzig eine zunehmende Anzahl von Anträgen auf
 157 Nutzungsänderung in Ferienwohnungen zu beobachten. Die Umwandlung von Wohnungen
 158 in Ferienwohnungen verschärft allerdings die Situation auf dem angespannten
 159 Wohnungsmarkt in den sächsischen Großstädten. Zunehmend werden immer mehr
 160 Eigentumswohnungen auch ausschließlich als Ferienwohnungen jeweils in
 161 Kurzfristintervallen vermietet.

162 BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN in Sachsen setzen sich dafür ein, dass Kommunen durch den
 163 Landesgesetzgeber das Recht erhalten für Gebiete, in denen die ausreichende
 164 Versorgung der Bevölkerung mit Mietwohnungen zu angemessenen Bedingungen
 165 besonders gefährdet ist, Wohnungszweckentfremdung durch Satzung einschränken zu
 166 können. Als Zweckentfremdung soll in diesen Gebieten u.a. definiert werden
 167 können, wenn mehr als 50 Prozent des Wohnraums für mehr als insgesamt zwölf
 168 Wochen jährlich für Zwecke der Fremdenbeherbergung, insbesondere einer
 169 gewerblichen Zimmervermietung genutzt wird. Die Schaffung der rechtlichen
 170 Möglichkeit für die Kommunen, im Bedarfsfall entsprechende Satzungen zu
 171 erlassen, stärkt zugleich die kommunale Selbstverwaltung.