

## 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 Wohnungsbau-träger vergeben werden.

140 Wir setzen uns dafür ein, nach Vorbild des Wiener Modells einen Wohnfonds als  
 141 revolvierenden Fonds aufzulegen, der direkt gemeinnützige Wohnungsbau-träger  
 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.