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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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