

Wohnen darf kein Luxus werden.

Grüne Impulse für bezahlbares, vielfältiges und ökologisches Wohnen in der wachsenden Stadt

Der Wohnungsmarkt in Sachsen entwickelt sich stark gegenläufig. Den ländlichen Räumen, die mit sinkenden Einwohner*innenzahlen zu kämpfen haben, stehen wachsende urbane Ballungsräume gegenüber. Bezahlbares Wohnen wird hier zunehmend zu einer zentralen Herausforderung. Insbesondere in den wachsenden Großstädten wie Leipzig und Dresden, aber auch in den umgebenden Städten dieser Wachstumskerne sind durch den Zuzug der letzten Jahre beim Verkauf von Grundstücken oder Eigentumswohnungen oft drastische Preissprünge zu verzeichnen, die sich letztlich auch auf die Mieten auswirken. Dresdens und Leipzigs Mietmärkte waren bereits zum 31.12.2015 mit 1% und 3,7% Wohnungsleerstand quasi leergefegt. Den Preissteigerungen auf dem Mietmarkt sind bei solchen Quoten Tür und Tor geöffnet. Bereits jetzt sind in attraktiven und zentralen Lagen dieser Städte die Mieten für einkommensschwächere Menschen unerschwinglich. Verschärfend sinkt dort seit Jahren die Zahl der Wohnungen mit Mietpreis- und Belegungsbindung (sogenannte Sozialwohnungen). Die Angebotsmieten steigen in allen Ballungsräumen kontinuierlich. Vor allem für Haushalte mit niedrigem Einkommen sind steigende Mietpreise in den Großstädten deshalb schon heute ein Problem. Für sie wird bezahlbarer Wohnraum auf dem freien Markt immer weniger zu finden sein. Tendenzen zur Verdrängung einkommensarmer und sozial benachteiligter Menschen aus bestimmten Quartieren sind bereits heute offensichtlich. Die auch zukünftig wichtige individuelle Unterstützung durch Wohngeld kann diese Entwicklung nur zum Teil auffangen und ist nicht geeignet, marktbedingte Mietpreissteigerungen zu verhindern.

Diese Entwicklung droht sich in den nächsten Jahren zu verschärfen. Bei anhaltender Entwicklung werden 2030 in Leipzig bis zu 80.000 Wohnungen benötigt. In Dresden wird ein Bedarf von 20.800 neu zu bauenden Wohnungen prognostiziert. Auch für Chemnitz wird mit einem zusätzlichen Bedarf gerechnet. Ein ausreichendes Angebot bezahlbarer und erst recht preisgünstiger Wohnungen wird der private Wohnungsmarkt nicht bereitstellen. Denn die auf dem freien profitorientierten Wohnungsmarkt entstehenden Wohnungen mit Angebotsmieten über 8 EUR/m² für sanierte Wohnungen und über 10 EUR/m² für Neubauten sind nur für Menschen mit mittleren und höheren Einkommen bezahlbar. Deshalb braucht es entschlossene Bemühungen, einen möglichst großen Anteil des Wohnraums zumindest in den Ballungsräumen dauerhaft dem Profitinteresse zu entziehen. Dazu kann sozialer Wohnungsbau, der für dauerhaft bezahlbaren Wohnraum sorgt, beitragen.

In den letzten 15 Jahren haben sich die wohnungspolitischen Programme des Freistaats vor allem auf die Schrumpfungsprozesse konzentriert. Die damit einhergehenden Strategien des Stadtumbaus Ost sind in vielen Kommunen nach wie vor richtig und notwendig. Deshalb sprechen wir uns auch weiterhin für eine Wohnungsbaupolitik aus, die es von Bevölkerungsrückgang und Wohnungsleerstand betroffenen Kommunen ermöglicht, lokale Wohnungsmärkte durch partiellen Rückbau zu stabilisieren, vorrangig Innenstädte und innenstadtnahe Stadtquartiere zu entwickeln und barrierefreien Wohnraum zu schaffen, um damit die Zentren zu stärken und den Flächenverbrauch zu senken. Begleitet werden müssen diese Prozesse jedoch von einer generellen Stärkung des ländlichen Raums, für die BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN detaillierte Vorschläge vorgelegt haben. Wir wollen erreichen, dass ländliche Regionen und Mittelstädte so attraktiv sind, dass mehr Menschen als

bisher nicht nur bleiben, sondern auch hinzuziehen. Auf diese Weise können auch die Wohnungsmärkte in den Ballungszentren spürbar entlastet werden. Wer jedoch darauf setzt, dass Wohnungsknappheit und steigende Mieten in den Großstädten automatisch zu einer 'Lenkung' von Wohnungssuchenden in den ländlichen Raum führen, verkennt die komplexen Ursachen der Wanderungsbewegungen und handelt verantwortungslos gegenüber den betroffenen Mieter*innen. Deshalb braucht es für die wachsenden Städte neue wohnungspolitische Impulse.

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

1. Mietpreissteigerungen entschieden entgegentreten

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

2. Milieuschutz durchsetzen

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

3. Sozialen Wohnungsbau ausbauen

Auch bei Anwendung aller verfügbaren wohnungspolitischen Instrumente drohen in wachsenden Städten die Mieten der Bestandswohnungen im Schnitt deutlich zu steigen, wenn nicht in erheblichem Umfang neue Wohnungen im unteren Mietpreissegment geschaffen werden. Mit der Neuauflage eines Programms zur sozialen Wohnraumförderung durch den Freistaat Sachsen besteht die Chance, bezahlbaren und preiswerten Wohnraum zu schaffen. Leider nutzt der Freistaat nur einen Bruchteil der vom Bund zugewiesenen Mittel für den sozialen Wohnungsbau. Die im Haushalt beschlossene Größenordnung geht am Bedarf vollkommen vorbei. Vom Bund bekommt die sächsische Staatsregierung 2017 und 18 insgesamt 285 Mio. Euro für soziale Wohnraumförderung

überwiesen, verbunden mit der ausdrücklichen Erwartung an die Länder, diesen Betrag aus eigenen Mitteln zu verdoppeln.

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

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

4. Gemeinnützigen Wohnungsbau stärken

Die Wohnungsbauförderung durch den Freistaat Sachsen wird prinzipiell allen Bauträgern und Eigentumsformen offen stehen. Sie finanziert den Vermietern eine Absenkung der Miete um maximal 3,50 EUR/m² für 15 Jahre. Aktuell plant der Freistaat also sozialen Wohnungsbau bereits dann zu fördern, solange die Sozialpreisbindung für nur 15 Jahre garantiert wird. Damit droht die „Förderung privater Mietwohnungsinvestitionen mit sozialer Zwischennutzung“. Denn nach den 15 Jahren können sofort die ortsüblichen Mieten, die sicherlich die Höhe der Kosten d. Unterkunft deutlich überschreiten, abgerufen werden. Der Kreislauf beginnt dann von vorn. Deshalb setzen sich BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN dafür ein, dass die Sozialbindung deutlich länger gewährleistet wird. Um dauerhaft preiswerten Wohnungsbestand zu schaffen und zu erhalten, müssen große Teile des Wohnungsbestandes dauerhaft den Profitverwertungsinteressen des Wohnungsmarktes entzogen werden.

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

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

Im Gegenzug zu dieser gemeinnützigen Bindung und die Bereitstellung der benötigten Wohnungen müssen die gemeinnützigen Wohnungsunternehmen besondere Förderungen und Unterstützungen durch die öffentliche Hand erhalten, die über die allgemeine soziale Wohnraumförderung hinausgehen. Zum Beispiel könnten

gemeinnützigen Unternehmen günstige Konditionen bei der Vergabe von Grundstücken des Freistaates erhalten. Außerdem ist die landesgeförderte Entwicklung von Kooperationen für Planung, Entwicklung und Qualifizierung unter den gemeinnützigen Unternehmen anzustreben.

5. Kooperativhäuser und Genossenschaften unterstützen

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

6. Wohnungsbau ökologisch, klimafreundlich und kostengünstig gestalten

Gutes Wohnen ist mehr als die Grundversorgung mit bezahlbarem Wohnraum. Wir wollen, dass der Ausbau des Wohnungsangebots mit einem 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 der Siedlungserweiterung und teureren Erschließungsmaßnahmen haben. Bauliche Verdichtung muss dabei ausreichend Grünzüge bzw. innerstädtische Biotopverbünde erhalten und stets mit einem grünen Mehrwert sowie einer Verbesserung der Freiräume in den Quartieren einhergehen (z.B. Dach-/Fassadenbegrünung, Aufwertung des verbleibenden Stadtgrüns, versiegelte Flächen durchlässiger gestalten,...). 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 eine Senkung der Energiekosten stehen. Wir wollen, dass der Freistaat insbesondere Förderprogramme für Passivhausstandard oder technologieoffene vergleichbare Standards (CO₂-neutrales Bauen), Photovoltaik- und Solarthermieanlagen sowie andere Anlagen zentraler oder dezentraler CO₂-armer Wärmebereitstellungsanlagen (Blockheizkraftwerke), Dachbegrünung oder Dachbenutzung für urbanes Gärtnern auflegt oder ausweitet.

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

Wir fordern die sächsischen Kommunen auf, den dank GRÜNEM Druck gewachsenen Spielraum der Sächsischen Bauordnung zu nutzen und den Zwang Autostellplätze zu bauen, zu reduzieren und den Realitäten anzupassen. Dass Mieter*innen oder Käufer*innen einer Wohnung gezwungen werden, einen Kfz-Stellplatz zu finanzieren, selbst wenn sie gar kein Auto haben, ist Politik von Vorgestern. Denn gerade im gut erschlossenen innerstädtischen Bereich braucht es heute keine privaten Wagen mehr, wohl aber bezahlbaren Wohnraum.

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