



Wohnungspolitik

Handbuch

Landespolitischer Rahmen und kommunale Praxis

Die Linke

Fraktion im
Sächsischen Landtag

Inhalt

| | |
|---|----|
| Vorwort von Rico Gebhardt | 5 |
| Einleitung von Juliane Nagel | 7 |
| Den sozialen Wohnungsbau in Sachsen retten: Linke Vorschläge für eine bessere Wohnungsbauförderung von Juliane Nagel | 9 |
| Ampel enttäuscht in der Wohnungspolitik auf ganzer Linie von Caren Lay | 21 |
| Ohne soziale Bodenpolitik kein bezahlbarer Wohnraum von Fritz R. Viertel | 27 |
| Bauleitplanung: Der Bebauungsplan als Werkzeug kommunaler Wohnungspolitik von Fritz R. Viertel | 33 |
| Erbaurecht: Kommunale Liegenschaften erhalten von Michael Mießner und Robin Marlow | 37 |
| Regulierungsinstrumente auf Landesebene von Juliane Nagel | 43 |
| Klimawandel und Energiewende: Kommunale Handlungsspielräume für zukunftsfähige Kommunen von Michael Neuhaus | 51 |
| Barrierefreies und altersgerechtes Wohnen von Carola Klinkert | 58 |
| Wohnungswirtschaft in der „Provinz“: Chancen - Verantwortung - Herausforderung von Peter Stimpel | 61 |
| Wohnen in Dresden: Vom totalen Ausverkauf zur ersten Wohnungsbauneugründung seit 1990 von Dr. Kristin Kaufmann | 67 |
| Die SEEG Meißen GmbH: Eine Erfolgsgeschichte! von Tilo Hellmann | 73 |
| Privatisierungen / Landeswohnungsbaugesellschaft von Max Gorskih | 77 |
| Der Mieterverein in Plauen Interview mit Marlies Hager | 79 |
| Die Wohnungsbaugenossenschaft Kontakt in Leipzig Interview mit Jörg Keim | 81 |
| Wohnungsbaugenossenschaften in Sachsen von Pia Barkow | 85 |
| Kollektive Eigentumsformen von Florian Schartel | 89 |
| Quellen | 93 |

Das Dossier
zum Download:



Fraktion Die Linke im Sächsischen Landtag
Bernhard-von-Lindenau-Platz 1, 01067 Dresden
Telefon: 0351 4935800, Fax: 0351 4935460
E-Mail: linksfraktion@slt.sachsen.de
V.i.S.d.P.: Kevin Reißig

Stand: November 2023

Dieses Material darf nicht zu Wahlkampfzwecken verwendet werden!

Mehr Informationen zu unseren parlamentarischen

Initiativen finden Sie unter: www.linksfraktion-sachsen.de

Liebe Leserinnen und Leser unserer wohnungspolitischen Broschüre, Liebe Bürgerinnen und Bürger,



Rico Gebhardt

Fraktionsvorsitzender der Linken
im Sächsischen Landtag

alle Menschen in Sachsen sollen ein Dach über dem Kopf haben – und zwar eines, unter dem genug Platz und das bezahlbar ist, kinderreiche Familien ebenso wie alleinstehende Rentnerinnen, Menschen im Rollstuhl oder Azubi-WGs.

Wohnen ist eine zentrale soziale Frage. Immer mehr Menschen werden von den Wohnkosten finanziell überfordert. Das liegt am knappen Angebot von preisgünstigem Wohnraum – vor allem in Ballungsgebieten und deren Umkreis – sowie an teils horrenden Nebenkosten, die sowohl viele Miethaushalte als auch zahlreiche Menschen in selbstgenutztem Wohneigentum treffen.

Der Bundestag hat zwar das Gebäudeenergiegesetz beschlossen, doch Klarheit herrscht keineswegs. SPD, Grüne und FDP sorgen durch ihre verwirrende Kommunikation für Unsicherheit, Sorgen und Ärger. Natürlich muss der Umwelt- und Klimaschutz im Gebäudesektor endlich in den Fokus gerückt werden, aber sozial. Der Umbau der Wärmeversorgung darf niemanden überfordern!

Preiswerte Energie kommt in naher Zukunft nur noch aus erneuerbaren Quellen. Der Staat muss dabei helfen, sie stärker zu nutzen – das gilt für Miethaushalte, genauso wie für Menschen in selbstgenutztem Wohneigentum. Wir sollten das sachlich angehen und nicht auf diejenigen hereinfallen, deren politisches Geschäft die Angst ist. Zur Unterstützung der Bürgerinnen und Bürger wäre ein Milliarden-Sondervermögen angemessen. Bei der Aufrüstung war das kein Problem! Mieterinnen und Mieter sollen nach einer energetischen Sanierung nicht draufzahlen müssen, die Modernisierungsumlage gehört abgeschafft! Wir wollen gezielte Förderungen für Eigenheime

Es ist höchste Zeit für ein starkes gemeinwohlorientiertes Wohnungssegment in Sachsen.

sowie für gemeinwohlorientierte Vermieterinnen und Vermieter. Für Konzerne hingegen, deren Geschäft Gewinne mit der Miete sind, sollen strikte Vorgaben gelten.

Bund und Land müssen Förderprogramme zur Verfügung stellen, die sozial gerecht sind. Das bedeutet, dass öffentliche und gemeinwohlorientierte Wohnungsunternehmen sowie Vermieterinnen und Vermieter mit kleinem Bestand in den Mittelpunkt gehören. Ziel muss es sein, aus der Krise herauszukommen, Ertüchtigungen im Bestand und Neubau zu ermöglichen.

Befragungsdaten zeigen: Die Menschen in Sachsen wünschen sich mehr staatliche Eingriffe in der Wohnungspolitik, vor allem die Regulierung der Mieten und eine bessere Wohnungsbauförderung. Sogar für Ent eignungen kann sich ein Teil der Bevölkerung erwärmen. Denn der Markt regelt es nicht. Das spüren Tausende Haushalte tagtäglich. Die Staatsregierung muss aktiv Wohnungspolitik betreiben!

Wir dürfen das Feld nicht den Wohnungskonzernen und schon gar nicht Finanzmarktakteurinnen und Finanzmarktakteuren überlassen. Es ist höchste Zeit für ein starkes gemeinwohlorientiertes Wohnungssegment in Sachsen. Streiten Sie mit uns dafür, dass Wohnen überall bezahlbar wird!

Rico Gebhardt
Fraktionsvorsitzender

Einleitung

Liebe Leserinnen und Leser,



Juliane Nagel

Wohnungspolitische Sprecherin
der Fraktion Die Linke
im Sächsischen Landtag

ich bin froh und stolz, Euch und Ihnen mit dieser Broschüre eine Unterstützung in die Hand reichen zu können, die aktuelle und dauernde Problematiken des breiten Feldes der Wohnungspolitik zu fassen versucht. Mit der Wohnungspolitik verbunden ist die drängendste soziale Frage unserer Zeit, die sich spätestens im letzten Jahrzehnt an vielen Orten zugespitzt hat und nach der Wende in weiten Teilen des Ostens für viele Menschen überhaupt erst als solche zu Tage trat und immer mehr tritt. Es ist die

Frage nach bezahlbarem und passendem Wohnraum für alle, natürlich verknüpft mit der Forderung, dass alle Menschen da wohnen können, wo sie auch wohnen wollen.

Die Wohnungspolitik umfasst die diversen politischen Ebenen, sie überschneidet sich mit anderen Politikfeldern und sie erweitert durch Debatten um Umwelt und Klima nochmal ihre Dimensionen. Die Grundfesten der Wohnungspolitik werden auf der Bundesebene gelegt. Unsere wohnungspolitische Sprecherin der Bundestagsfraktion Caren Lay erläutert linke Positionen, die unbedingt notwendig sind, um einen Paradigmenwechsel hin zu bezahlbarem Wohnraum für alle zu erreichen. Wir beleuchten diverse Themen wie Boden- und damit Grundstückspolitik, die Wohnraumförderung und Nutzung von Mieter*innen-schutzinstrumenten in Sachsen, die Energiewende im Gebäudesektor sowie den barrierefreien und altersgerechten Umbau. Wir werfen Schlaglichter auf verschiedene Regionen und solidarische Wohn- und Verwaltungsmodelle.

Unsere Broschüre möchte nicht nur auf Probleme aufmerksam machen, sondern bietet auch Lösungsansätze und soll dazu ermutigen, aktiv an der Gestaltung einer gerechten Wohnungspolitik mitzuwirken.

Unsere Broschüre möchte nicht nur auf Probleme aufmerksam machen, sondern bietet auch Lösungsansätze und soll dazu ermutigen, aktiv an der Gestaltung einer gerechten Wohnungspolitik mitzuwirken. Wir ermutigen zu einem offenen Dialog, der verschiedene Perspektiven und Erfahrungen einschließt. Wohnraum für Alle ist nicht nur eine Vision, sondern eine dringende Notwendigkeit, die nur durch kollektive Anstrengungen und solidarische Aktionen erreicht werden kann. Wir richten uns damit an unsere Kommunalpolitiker*innen, die auf dieser Ebene ganz nah mit den Problemen befasst sind. Aber genau so an Aktive in Mieter*innen-Vereinen, in der Nachbarschaft, in der Genossenschaft oder in stadtteilpolitischen Initiativen.

Wir hoffen, dass diese Broschüre einen Beitrag dazu leisten kann, das Bewusstsein für die drängenden Fragen im Bereich der Wohnungspolitik zu schärfen und gleichzeitig Ansätze für eine progressive Politik zu bieten. Vielen Dank, dass Sie sich die Zeit nehmen, sich mit diesem wichtigen Thema auseinanderzusetzen. Wir laden Sie herzlich dazu ein, gemeinsam mit uns an einer gerechten Zukunft zu arbeiten, in der Wohnraum tatsächlich für alle Menschen zugänglich ist.

Juliane Nagel
Wohnungspolitische Sprecherin

Den sozialen Wohnungsbau in Sachsen retten: LINKE Vorschläge für eine bessere Wohnungsbauförderung

von Juliane Nagel

Der Wohnungsbau befindet sich auf einem Tiefstand. In Sachsen sank die Zahl der Baugenehmigungen für Wohngebäude 2022 um etwa ein Viertel. Der soziale Wohnungsbau droht gar gänzlich zum Erliegen zu kommen. Im Jahr 2023 wurden in Dresden und Leipzig insgesamt nur 557 Sozialwohnungen fertig gestellt. Der Bedarf ist um ein Vielfaches größer.

Auch der Bund hat seine Neubauziele verfehlt: 400.000 neue Wohnungen pro Jahr sind versprochen, entstanden sind 2022 nicht einmal 300.000. Das Ziel von 100.000 neuen Sozialwohnungen wurde mit 22.545 Fertigstellungen weit verfehlt. Der Staat muss entschlossen regulieren, damit die seit Jahren stete Steigerung der Mieten und Wohnkosten endlich spürbar eingegrenzt wird, denn der Markt regelt es eben nicht. Er schafft nicht den benötigten bezahlbaren Wohnraum für Menschen mit mittlerem oder geringem Einkommen. Wer wenig Geld hat, muss sich dennoch eine **angemessene Unterkunft** leisten können.

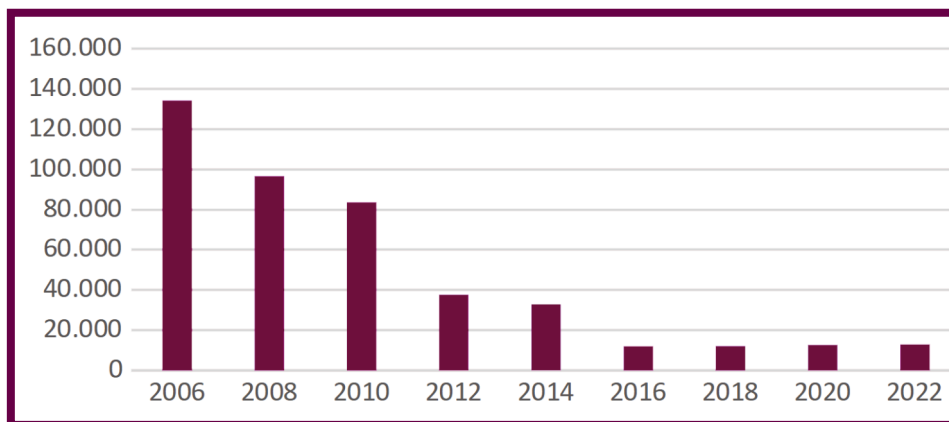
Daher fordern wir, dass der Freistaat alle Möglichkeiten ausschöpft, um die öffentliche und gemeinwohlorientierte Wohnungswirtschaft zu stärken. Nur so wird mittel- und langfristig genug sozialer Wohnraum verfügbar sein. Wir fordern eine neue Wohnungspolitik als öffentliche Aufgabe!

Tausende Sozialwohnungen sind verloren – der Bedarf wächst schnell

Erst seit 2017 entstehen in Sachsen wieder Sozialwohnungen. Zuvor wurde der Bestand massiv abgeschmolzen: von 134.000 im Jahr 2006 auf den Tiefstand von 11.582 im Jahr 2017.

Davon befinden sich allein 10.000 Dresdner Wohnungen im Besitz des Vonovia-Konzerns – die Stadt hatte 2006 ihren Wohnungsbestand privatisiert und seinerzeit Belegungsbindungen zu sozialen Mieten verhandelt, die 2036 auslaufen. Besonders massiv fiel der Rückgang in Leipzig aus: Von 22.543 Sozialwohnungen im Jahr 2012 waren 2017 nur noch 264 übrig.

Sozialwohnungen in Sachsen seit 2006



Gleichzeitig wurden seit 2002 rund 126.300 Wohnungen in Sachsen abgerissen. **Dafür flossen fast 400 Millionen Euro aus der Städtebauförderung.** Allerdings ist der Bevölkerungsschwund, der den Rückbau rechtfertigen sollte, nicht im erwarteten Maße eingetreten. Dresden und Leipzig wachsen sogar und verzeichnen deutlich steigende Mieten.

Der Mangel kann nicht kompensiert werden, weil der Sozialwohnungsbau in den Großstädten lahmt und die Fördermöglichkeiten defizitär sind.

Auf massiven Druck der Städte Leipzig und Dresden hin, hat der Freistaat 2017 endlich ein Förderprogramm aufgelegt, welches die Schaffung von Belegungsgebundenen Wohnungen ermöglicht. Voraussetzung dafür sind eine hohe Mietbelastung, geringer Leerstand, Bevölkerungswachstum sowie hohe Angebotsmieten. Doch trotz des Erfolges, endlich über diese

Landesförderrichtlinie die Bundesmittel für den sozialen Wohnungsbau auch an die Kommunen weiterreichen zu können, muss konstatiert werden, dass in den Jahren 2017 bis 2019 nur ein Bruchteil dieser Entflechtungsmittel für den Sozialwohnungsbau tatsächlich verwendet wurde. So erhielt Sachsen 2017 und 2018 jährlich 142,5 Millionen Euro für den sozialen Wohnungsbau, gab davon jedoch nur 40 Millionen Euro, also weniger als ein Drittel, auch für den sozialen Wohnungsbau aus.

Eine solche Zweckentfremdung ist infolge einer Grundgesetzänderung seit 2019 nicht mehr möglich.

Stattdessen muss der Freistaat im Rahmen einer Verwaltungsvereinbarung mit dem Bund eine Co-Finanzierung aufbringen: 2023 stehen Sachsen 99.641.600 Euro zur Verfügung, die mit 30 Prozent dieser Summe aus Landesmitteln ergänzt werden müssen.

Fördergelder für den Rückbau von Wohnungen

| | Rückgebaute Wohneinheiten | Mittel Bund Länderprogramm „Stadtumbau“ sowie das Nachfolgeprogramm „Wachstum und nachhaltige Erneuerung“ | Mittel Landesprogramm „Rückbau Wohngebäude“ |
|--|---------------------------|--|--|
| 2005 | 14.670 | 58.400.000 € | |
| 2006 | 12.664 | 59.800.000 € | |
| 2007 | 17.040 | 48.000.000 € | |
| 2008 | 9.287 | 34.560.000 € | |
| 2009 | 8647 | 29.250.000 € | |
| 2010 | 5092 | 24.992.000 € | |
| 2011 | 3.571 | 20.563.000 € | |
| 2012 | 5248 | 15.717.000 € | |
| 2013 | 4175 | 18.326.000 € | 1.179.000 € |
| 2014 | 1398 | 8.100.000 € | 973.000 € |
| 2015 | 1094 | 6.755.900 € | 1.206.000 € |
| 2016 | 1721 | 6.800.000 € | 1.500.000 € |
| 2017 | 1166 | 3.200.000 € | 1.200.000 € |
| 2018 | 1.199 | 4.663.054 € | 0 € |
| 2019 | 1.081 | 4.201.436 € | 0 € |
| 2020 | 1.663 | 3.758.500 € | 1.711.400 € |
| 2021 | 776 | 2.483.396 € | 213.550 € |
| 2022 | 1.004 | 14.325.000 € | 2.100.000 € |
| 2023 | n.n. | 6.682.000 € | 3.000.000 € |
| gesamt | 91.496 | 370.577.286 € | 13.082.950 € |
| Summe ausgereicherter Fördermittel Bund und Land zusammen | | | 383.660.236 € |

Bewilligte und ausgezahlte Mittel über die Förderrichtlinie gMW an Dresden und Leipzig (Angaben in Euro)

| | Dresden ausgezahlt | Dresden bewilligt | Leipzig ausgezahlt | Leipzig bewilligt | Förder- vorhaben ausgezahlt gesamt | bewilligt gesamt |
|---------------|-----------------------|----------------------|-----------------------|----------------------|---|---------------------|
| 2017 | 2.536.493 | 2.536.493 | 8.857.250 | 9.147.250 | 11.393.743 | 11.683.743 |
| 2018 | 11.192.697 | 11.192.697 | 13.068.273 | 13.068.273 | 24.260.970 | 24.260.970 |
| 2019 | 9.908.315 | 10.707.008 | 12.175.858 | 16.083.770 | 35.654.713 | 35.944.713 |
| 2020 | 734.832 | 6.930.412 | 9.357.755 | 17.312.338 | 10.092.587 | 24.242.750 |
| 2021 | 1.613.709 | 4.610.898 | 1.069.692 | 20.534.106 | 2.683.401 | 25.145.004 |
| 2022 | 369.536 | 8.682.133 | 0 | 22.092.222 | 369.536 | 30.774.355 |
| gesamt | 26.355.582 | 44.659.641 | 44.528.828 | 98.237.959 | 70.884.410 | 142.897.600 |

Stand 30. September 2023

Die Differenzen zwischen Bewilligungen und Auszahlungen hängen damit zusammen, dass jedes Programmjahr über zwei Kalenderjahre bewilligt und über fünf Kalenderjahre ausbezahlt wird.

Wohnraumförderung

Seit 2017 sind in Sachsen dennoch nur 1.262 Sozialwohnungen entstanden, davon 701 in Leipzig und 561 in Dresden. Für insgesamt 3.009 Sozialwohnungen wurden Verträge abgeschlossen. Leipzig kann inzwischen auf einen Bestand von 1.088 Sozialwohnungen verweisen, Dresden auf 10.745. Der Bedarf ist jedoch um ein Vielfaches größer: So geht die Stadt Leipzig in ihrer Wohnraumförderkonzeption für 2023 davon aus, dass durchschnittlich pro Jahr 2.260 neue Sozialwohnungen entstehen müssten. 2022 verfügten 2.704 Haushalte über einen Wohnberechtigungsschein, doch nur 441 konnten in eine mietpreis- und belegungsgebundene Wohnung einziehen. Dresden geht sogar von einem Bedarf von 10.000 zusätzlichen Sozialwohnungen bis 2025 aus.

Die Förderung löst die Probleme nicht

Um den Sozialwohnungsbau voranzubringen, forderte die Linksfraktion im Juli 2020 die grundlegende Überarbeitung der Förderrichtlinie „gebundener Mietwohnraum“. Unter anderem sollte so gefördert werden, dass Baugrundstücke und Grundstücke mit Bestandsgebäuden gekauft werden können. Die Wohnflächenvorschriften sollten im Hinblick auf gemeinschaftliche Wohnformen flexibilisiert sowie die Mietpreis- und Belegungsbindungen auf 25 Jahre verlängert werden. Gemeinwohlorientierte Wohnungsakteur*innen sollten vorrangig gefördert sowie die Regelungen hinsichtlich Angebotsmieten, Zuschusshöhen und Bewilligungsmieten vereinfacht werden. Trotz des großen Zuspruchs der Expert*innen in einer Sachverständigenanhörung zu diesem Antrag im Ausschuss

für Regionalentwicklung lehnte die Regierungskoalition diese Initiative der Linksfraktion ab.

In der folgenden minimalen Novelle der „Förderrichtlinie gebundener Mietwohnraum“ fanden sich dennoch Ansätze des Vorschlages wieder. So wurde die Option aufgenommen, die Bindungslaufzeiten von vormals 15 Jahre auf nun 20 Jahre auszuweiten. Zudem wurde eine Experimentierklausel aufgenommen, die im Besonderen gemeinschaftliche Wohnformen die Möglichkeit einer Förderung eröffnen sollte. Parallel wurde eine eigene Förderrichtlinie „preisgebundener Mietwohnraum“ für die **Sanierung** von preiswerten Wohnungsbeständen auf den Weg gebracht, welche Förderwege für kleinere Kommunen und den ländlichen Raum eröffnete. Die Inanspruchnahme der Förderrichtlinie durch kleinere Kommunen ließ auf sich warten:

So kollidierten die Förderbedingungen einerseits mit dem Bedarf von Wohnungsunternehmen, andererseits fehl(ten) praktische Erfahrungen mit den Mietpreis- und Belegungsbindungen sowie mit der Vergabe von Wohnberechtigungsscheinen, die außerhalb der Großstädte wegen des dort niedrigeren Mietniveaus oft nicht zum Repertoire der Sozialverwaltungen gehörten.

Zwar wurde die Förderrichtlinie „preisgünstiger Wohnraum“ Ende Mai 2023 endlich überarbeitet: Seitdem sind Dresden und Leipzig in die Gebietskulisse einbezogen und können nun auch für Sanierungen bestehender Sozialwohnungen Förderungen erhalten. Auch die Fördersätze für

energetische Sanierungen wurden erhöht. Ob das die gestiegenen Kosten auffängt, ist allerdings fraglich.

Seit 2022 ist schließlich auch Sachsen mit steigenden Baukosten, höheren Zinsen und dem faktischen Stillstand des Sozialwohnungsbaus konfrontiert. In Dresden schloss die kommunale Wohnungsgesellschaft Baustellen und legte alle Bauprojekte auf Eis. Gemeinwohlorientierte gemeinschaftliche Wohnprojekte in Dresden und Leipzig, die ihre Baugrundstücke über Konzeptverfahren erhielten, mussten teils rückabgewickelt werden, da die Wohnprojektvorhaben aufgrund der massiven Preisanstiege nicht mehr finanzierbar waren. Das ändert auch die zum März 2023 novellierte Förderrichtlinie „gebundener Mietwohnraum“ nicht:

Zwar wurden die Fördersätze von 35 Prozent auf 40 Prozent und die Zuschüsse auf von 3,80 Euro auf 4,80 Euro pro Quadratmeter erhöht. Die Orientierungswerte für die Angebotsmiete liegen im Neubau bei 12 Euro pro Quadratmeter und bei Sanierung bei 9,12 Euro pro Quadratmeter Wohnfläche. Dies fängt die Kostensprünge im Bausektor, die Unsicherheiten bei Kreditkonditionen und die steigenden Angebotsmieten nicht auf. Die düstere Prognose lautet, dass der Sozialwohnungsbau, wie der allgemeine Wohnungsbau unter diesen Förderbedingungen zum Erliegen kommen könnte.

Noch schwerer ist die Lage für gemeinwohlorientierte, nicht-profitorientierte Anbieter, die anders als die privaten nicht mit Mehreinnahmen nach dem Auslaufen der Mietpreisbindung kalkulieren können und wollen.

Massiv investieren – für ein öffentliches Wohnungsbauprogramm

Die Linksfraktion legt das Augenmerk auf die Schaffung von bezahlbaren Wohnungen im Bestand **und** Neubau – sowohl in den Großstädten als auch in Mittelstädten und im ländlichen Raum.

Antrag



Verschärfung der Wohnungs-
krise nicht tatenlos hin-
nehmen: „Landesoffensive
Sozialwohnungsbau“ auf
den Weg bringen!
Landtags-Drucksache 7/14784
<https://t1p.de/zsfk>

Der Antrag fordert eine deutliche Mittelaufstockung für die Förderung von Sozialwohnungen einerseits und eine grundlegende Veränderung in der Wohnungspolitik andererseits, die Wohnungspolitik als diese als öffentliche Daseinsvorsorge begreift. Weiterhin beinhaltet der Antrag den Vorschlag, ein Förderprogramm aufzulegen, welches klimagerechtes Bauen und Sanieren bei stabiler Miete Höhe ermöglicht.

Wir fordern ein öffentliches Wohnungsbauprogramm, das in erster Linie öffentliche und gemeinwohlorientierte Anbieter in die Lage versetzt, dauerhaft bezahlbaren Wohnraum zu schaffen. Nötig sind ferner

massive Investitionen in eine gerechte ökologische Wärmewende, damit weder die Mieter*innen noch die öffentliche oder gemeinwohlorientierte Wohnungswirtschaft darunter leiden.

Mehr soziale Wohnraum- förderung für Sachsen!

Wir fordern die Verdoppelung der Mittel für sozialen Wohnungsbau in Sachsen auf 250 Millionen Euro pro Jahr, ausgezahlt über die dringend zu reformierenden Förderrichtlinien „gebundener Mietwohnraum“ sowie „preisgünstiger Wohnraum“ und dazu eine neue Förderrichtlinie für Baugemeinschaften. Aus dem Landeshaushalt müssen zudem zusätzliche Förderbudgets für die Landkreise und Mittelstädte entstehen.

Baukosten- und Mietsteigerungen berücksichtigen

Die Baukosten sind infolge globaler Krisen, aber auch aufgrund notwendiger Lohnsteigerungen massiv gestiegen. Die Kostensteigerungen werden von den einschlägigen Förderrichtlinien nicht ausreichend berücksichtigt. Zwar wurden die Fördersätze und Zuschüsse erhöht. Das aber reicht nicht aus und schafft vor allem keine Flexibilität im Hinblick auf weitere Entwicklungen. Die Konditionen müssen anhand des Baukostenindex oder in Reaktion auf ein Baukostengutachten („Hamburger Variante“) und die Bodenrichtwerte regelmäßig angepasst werden.

Sozialwohnungen müssen dauerhaft Sozialwohnungen bleiben

In Sachsen bleibt der soziale Wohnungsbau eine befristete soziale Zwischennutzung: Die Belegungsrechte und Mietpreisbindungen sind auf 15 bis maximal 20 Jahre begrenzt. Dann unterfallen bisherige Sozialwohnungen dem freien Markt.

Seit 2016



lässt die Hamburger Senatsverwaltung regelmäßig die sogenannten Gestehungskosten für den Bau eines Quadratmeters Wohnfläche untersuchen und passt die Fördersätze an. Für die dynamische Erhöhung der Bewilligungsmiete (jene Miethöhe, die als tragbar angesehen wird) ist ein transparentes und praxistaugliches Verfahren nötig: In die Berechnung sollten Mietverträge einfließen, die maximal zwei Jahre vor der Antragstellung abgeschlossen wurden.

<https://t1p.de/kiueb>

Die Linksfraktion fordert als große Lösung die Wiedereinführung der Wohnungsgemeinnützigkeit auf Bundesebene: Öffentliche und gemeinwohlorientierte Wohnungsunternehmen sollen mittels

Steuererleichterungen und Zuschüssen in die Lage versetzt werden, einen nichtprofitorientierten Wohnungssektor mit dauerhaft bezahlbaren Mieten zu schaffen. Mindestens müssen längere Bindungslaufzeiten ermöglicht werden. Als Vorbild kann die – weitaus differenzierter gestaltete – soziale Mietraumbeförderung in Baden-Württemberg dienen, die bis zu 40-jährige Bindungen ermöglicht. Je länger dieser Zeitraum ist, desto höher fallen die Zuschüsse aus. Außerdem sind etwa Zuschussförderungen für besondere energetische Standards, Barrierefreiheit oder Wohnungsfeldgestaltung vorgesehen.

Exkurs Wohnungsgemeinnützigkeit

Die Wohnungsgemeinnützigkeit leistete einen wesentlichen Baustein für die Schaffung der sozialen Wohnraumversorgung in Deutschland. Gemeinwohlorientierte Wohnungsunternehmen durften nur eine bestimmte Rendite erwirtschaften, alles darüber hinaus musste in den Wohnungsbau reinvestiert werden. Im Gegenzug wurden sie steuerbefreit. Es galt das Prinzip: einmal gefördert, immer gebunden. Dies unterschied die Wohngemeinnützigkeit vom Sozialen Wohnungsbau, der zeitlich begrenzt ist, Wohnungen also irgendwann ihre Sozialbindung verlieren. 1990 wurde die Wohngemeinnützigkeit in Deutschland abgeschafft, als Reaktion auf das Bekanntwerden des Missmanagement-Skandals um die gemeinnützige Wohnungsbaugesellschaft „Neue Heimat“. Mit der Abschaffung der Wohngemeinnützigkeit wurde die Wohnraumversorgung dem Markt überlassen.

Vorfahrt für Genossenschaften: Gemeinwohlorientierte Wohnungsakteure besonders fördern!

Baukosten- und Zinssteigerungen bringen gemeinwohlorientierte Projekte, die in Dresden und Leipzig den Zuschlag für Grundstücke über Konzeptvergabeverfahren erhalten hatten, in Schwierigkeiten. In Dresden musste ein Projekt abgewickelt werden, in Leipzig sprang die Stadt kurzerhand mit einer Sonderförderung ein. Diese deckt jedoch nicht den Bedarf aller sieben Projekte. Eine Sonderförderung vom Freistaat, die wie Baden-Württemberg, Hamburg oder Nordrhein-Westfalen gemeinschaftliche Selbstnutzer- oder Genossenschaftsprojekte erhalten können, blieb in Sachsen aus. Die Linksfraktion fordert eine zusätzliche Förderrichtlinie für Baugemeinschaften mit dauerhaft gesicherten gemeinschaftlichen Wohnformen. Diese soll den Neubau und die Sanierung von Mietwohnungen für Baugemeinschaften mit gemeinschaftlichem Eigentum (Kleingenossenschaften sowie genossenschaftsähnliche Gesellschaftsformen) durch ein zinsverbilligtes Darlehen sowie laufende und einmalige Zuschüssen über einen Zeitraum von 30 oder 40 Jahren fördern. Als Beispiel kann die Förderrichtlinie Baugemeinschaften fungieren: Mit ihr fördert Hamburg den Erwerb von Grundstücken und Gebäuden, sofern deren Mieterinnen und Mieter eine Genossenschaft gründen und Mietpreisbindungen sowie Belegungsrechte gewähren.

Auch Wohnraum für Mittelschichthaushalte fördern

Manche Bundesländer fördern Wohnungsbau für Haushalte mit mittlerem Einkommen (vgl. Wohnraumförderung in den Bundesländern). Die subventionierten Mieten liegen dabei oberhalb derer für Sozialwohnungen, in Hamburg beispielsweise bei 8,70 Euro oder in Rheinland-Pfalz bei 8,10 Euro pro Quadratmeter. Auch in Sachsen würde ein zweiter Förderweg dazu beitragen, die Lage der Mittelschichthaushalte zu entspannen. Diese Haushalte sind zwar in der Lage, Mieten oberhalb der Sozialwohnungspreise zu zahlen, inzwischen aber immer stärker von stetig steigenden Mieten betroffen.

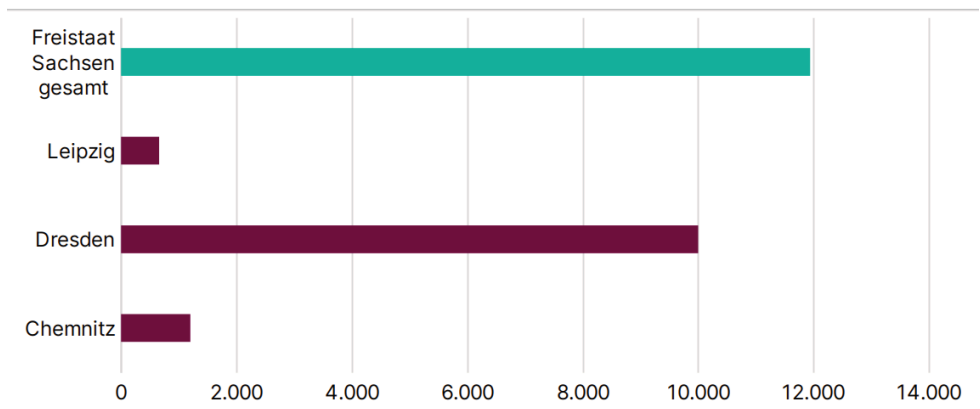
Passende Instrumente für die Räume außerhalb der Großstädte

Sachsens Kommunen abseits der Großstädte erleben unterschiedliche Entwicklungen: In ganzen Landstrichen leben künftig insgesamt weniger und vor allem ältere Menschen, die Speckgürtel der Großstädte verzeichnen ein langsames Bevölkerungswachstum. Folglich sind unterschiedliche Förderinstrumente nötig, etwa für altersgerechten Umbau, Teilrückbau, die Ertüchtigung von Leerstand sowie für Wohnumfeld-Aufwertungsmaßnahmen.

Energetische Standards für klimagerechtes Bauen und Sanieren

Überall muss in den Klimaschutz und die energetische Ertüchtigung investiert werden. Der Wärme- und Gebäudebereich ist

Gemeldeter Bedarf der Kommunen an Sozialwohnungen



Insbesondere die Städte melden seit Jahren einen Bedarf an Sozialwohnungen, der von dem Förderprogramm bei weitem nicht erfüllt wird.

für fast 30 Prozent des deutschen Treibhausgas-Ausstoßes verantwortlich. Der Gebäudesektor hat bislang – wie der Verkehrssektor – nichts zum Erreichen der Klimaziele beigetragen. Energetische Sanierungen und der Austausch von Heizungen sind klimapolitisch nötig, dürfen aber nicht zu sozialen Härten führen. Wir fordern die Abschaffung der Modernisierungumlage, damit die Kosten nicht bei den Miethäusern landen. Wer Gebäude vermietet, soll Fördermittel in Anspruch

nehmen müssen, die bedarfsgerecht zur Verfügung stehen. Insbesondere Haushalte mit geringen und mittleren Einkommen sollen gezielt unterstützt werden. In Sachsen fordern wir die Auflage eines Förderprogramms „Energieeffizienz mit stabiler Miete“: Zusätzliche Förderung soll einerseits hohe Nebenkosten verhindern, die entstehen, wenn die Häuser weiterhin mit fossilen Brennstoffen beheizt werden. Andererseits wollen wir vermeiden, dass energetische Sanierung die Mietkosten hochtreibt.

Baustandards und Förderung müssen zusammenpassen!

2022 veränderte die Bundesregierung abrupt und radikal die Förderung durch die Kreditanstalt für Wiederaufbau (KfW): Der von der KfW vorgegebene Energie-Standard „Effizienzhaus 55“ (hier darf der Energieverbrauch nur 55 Prozent des Referenzwertes betragen) wurde zum gesetzlichen Mindeststandard, die Förderung im Neubau auf Effizienzhaus 40 umgestellt. Die baulichen Standards wurden also erhöht, die

Fördersätze etwa halbiert. Zudem wurde die Zuschuss-Förderung durch eine reine Darlehensförderung ersetzt. Diese Fehler müssen korrigiert werden, damit die Förderung für Vorhabensträger in Frage kommen kann.



Über die Autorin

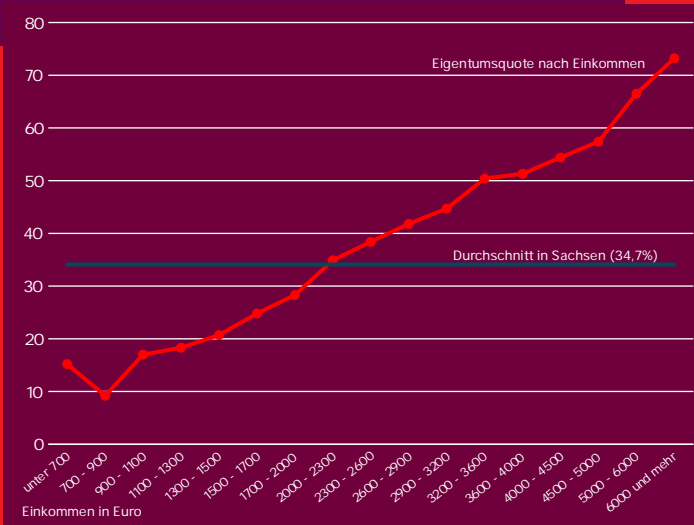
Juliane Nagel ist seit 2014 Mitglied des Sächsischen Landtages und wohnungspolitische Sprecherin für Die Linke. Außerdem ist sie seit 2009 Stadträtin in Leipzig. Sie ist seit vielen Jahren aktiv in wohnungs- und stadtteilpolitischen Initiativen.

Sachsen ist ein Land der Mieter*innen!

| Gemeindetypen | Bewohnte Wohnungen insgesamt | Von Eigentümer:in bewohnt | Vermietet |
|------------------|------------------------------|---------------------------|------------------|
| Großstädte | 683000 | 111000 | 572000 |
| Mittelstädte | 401000 | 115000 | 286000 |
| Kleinstädte | 613000 | 280000 | 332000 |
| Landgemeinden | 285000 | 179000 | 106000 |
| Insgesamt | 1.982.000 | 685.000 | 1.297.000 |

Mietwohnungen/ von Eigentümer* in bewohnt (Stand 1.1.2019)

Deutlich mehr Menschen als in anderen Bundesländern wohnen zur Miete. Je niedriger das Haushaltseinkommen, desto wahrscheinlicher ist es, dass Haushalte Mieterhaushalte sind. Daher müssen Wohnraumförderinstrumente insbesondere darauf hinwirken, dass Mietkosten nicht steigen.



34,7 %

Wohneigentumsquote in Sachsen: 34,7 % – nach Bremen und Berlin der niedrigste Wert in Deutschland. Die Leute in Sachsen wohnen überwiegend zur Miete.

34,1 %

In Sachsen beträgt im Durchschnitt die Quote derer, die in ihrem eigenen Wohneigentum wohnen, 34,1%. Wie die Darstellung zeigt, ist der Anteil unter den gut und besser Verdienenden deutlich höher, als unter denjenigen mit einem niedrigen und mittleren Haushaltseinkommen



Ampel enttäuscht in der Wohnungspolitik auf ganzer Linie

von Caren Lay

Das Thema Wohnen ist die soziale Frage unserer Zeit. Und obwohl diese Aussage mittlerweile zum geflügelten Wort im politischen Berlin geworden ist, hat sich seit Jahren wenig an der Mietenpolitik geändert. Ganz im Gegenteil: die Mieten steigen immer weiter, Wohnen ist für viele Menschen kaum noch leistbar – und die Bundesregierungen reagieren bestenfalls mit halbherzigen Maßnahmen auf diese Krise. Steigende Mieten sind dabei nicht länger nur ein Phänomen der Großstädte.

Auch in den Speckgürteln steigen die Mieten seit Jahren unaufhörlich. Und während auch die Bodenpreise explodieren, lässt der Neustart im sozialen Wohnungsbau auf sich warten. Gleichzeitig steht die Mammutaufgabe auf der Tagesordnung, den klimaneutralen Umbau im Gebäudebereich zu forcieren. Geht es nach dem Willen der Ampel, sollen dafür allein die Mieter*innen die Zeche zahlen, während Vonovia, CG Gruppe und Co. mit der Vermietung von Wohnraum weiterhin hohe Profite einfahren. Doch damit muss Schluss sein – es braucht einen grundlegenden Paradigmenwechsel in der Wohnungspolitik.

Bei einigen waren die Hoffnungen groß, dass sich nach 16 Jahren mietenpolitischem Niedergang unter Kanzlerin Angela Merkel unter der Ampel etwas zum Guten verändert. Schließlich war Olaf Scholz im Wahlkampf zur Bundestagswahl 2021 unter dem Motto „Kanzler für bezahlbares Wohnen“ durch das Land gezogen. Und auch die Wahlprogramme von SPD und Grünen enthielten durchaus vollmundige Ankündigungen für eine bessere Mietenpolitik.

Auch die Schaffung eines eigenen Bauministeriums war für viele ein Signal, dass die Mietenkrise endlich auch im politischen Berlin angekommen ist. Doch schon der Koalitionsvertrag der Ampel holte alle auf den Boden der Realität zurück: kein Mietestopp, wie ihn die SPD noch im Wahlprogramm wollte; keine Maßnahmen zur Bekämpfung von Spekulation und nur vage Ankündigungen zum Thema Schutz der Mieter*innen. Seither schaffte es die Ampel, selbst ihre wenig ambitionierten Versprechen im Bereich der Mietenpolitik ständig zu brechen. Die Wohnungsbauministerin Geywitz agiert als Ankündigungsministerin. Nach etwas mehr als der

Halbzeit der Ampel lässt sich sagen: sie ist mietenpolitisch eine einzige Enttäuschung.

So hatte die Ampel angekündigt, pro Jahr 100.000 neue Sozialwohnungen bauen zu wollen. Angesichts des dramatischen Niedergangs im Sozialen Wohnungsbau haben wir von Anfang an gesagt, dass das Ziel sein muss, mehr bezahlbare Wohnungen zu bauen und dass dafür entsprechend höhere finanzielle Mittel bereitgestellt werden müssen. Und siehe da: die veranschlagten Mittel der Koalition reichen bei weitem nicht aus, um 100.000 neue Sozialwohnungen im Jahr zu errichten. Im Jahr 2022 wurden gerade einmal 22.000 Sozialwohnungen neu gebaut – weniger als ein Viertel der versprochenen Anzahl. Aktuell existieren gerade einmal noch knapp eine Millionen Sozialwohnungen, elf Millionen werden benötigt. Die Dimension der Krise im Sozialen Wohnungsbau hat mittlerweile unvorstellbare Ausmaße angenommen. Doch anstatt endlich Geld in die Hand zu nehmen und diesen Missstand anzugehen, werden im Sondervermögen für die Bundeswehr lieber 100 Milliarden Euro für Panzer und Co. ausgegeben. Als Linksfraktion fordern wir hingegen ein Sondervermögen für bezahlbares Wohnen.

Zweckbindung der Bundesmittel an die Förderung des sozialen Wohnungsbaus

„Bis zur Föderalismusreform I erhielten die Länder vom Bund (zweckgebundene) Finanzhilfen für die soziale Wohnraumförderung. Als Ausgleich für den Wegfall dieser Finanzhilfen leistet der Bund an die Länder seit dem Jahr 2007 und bis Ende des Jahres 2019 Kompensationszahlungen aus dem Haushalt des Bundes.

Von 2007 bis Ende 2013 waren diese Zahlungen zweckgebunden für die Wohnraumförderung einzusetzen. Seit dem Jahr 2014 sind die Länder verpflichtet, die Zahlungen des Bundes für investive Zwecke einzusetzen. Der Wegfall der Zweckbindung der Kompensationsmittel an den Aufgabenbereich der abgeschafften Mischfinanzierungen Ende des Jahres 2013 ist ein wesentliches Element der Übergangsregelung des Artikels 143c GG. Im Übrigen haben die Länder im Jahr 2015 im Zuge der Aufstockung der Kompensationsmittel für die soziale Wohnraumförderung politisch zugesagt, die rechtlich investiv gebundenen Mittel für den sozialen Wohnungsbau zu verwenden.“ (Große Anfrage Caren Lay, Drucksache 18/11403)

Derweil steigen die Mieten immer weiter an. Nicht nur in Berlin, Hamburg oder München – nein längst auch in Sachsen. Eine Anfrage von mir an die Bundesregierung ergab, dass die landesweiten Durchschnittsmieten im Freistaat innerhalb der letzten zehn Jahre um 26% gestiegen sind. Am stärksten fällt der Anstieg in Leipzig aus. Hier kostet eine Wohnung durchschnittlich 53% mehr als noch vor zehn Jahren. Auch die Baulandpreise kletterten in dieser Zeit enorm an: so gab es beispielsweise im Landkreis Sächsische Schweiz-Osterzgebirge einen Anstieg der Bodenpreise um durchschnittlich 847 Prozent. Bezahlbar bauen und Wohnen wird auch in Sachsen für immer mehr Menschen ein unerfüllbarer Wunsch. Und die Bundesregierung tut dagegen herzlich wenig. Notwendige Maßnahmen wie ein bundesweiter Mietestopp, der Verbot von Indexmietverträgen angesichts

Neubau Sozialmietwohnungen – bewilligte Wohneinheiten

| | 2012 | 2013 | 2014 | 2015 | 2016 | 2017 | 2018 | 2019 | 2020 |
|------------------|--------------|--------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|
| Baden-Württ. | 235 | 90 | 621 | 1.511 | 1.011 | 753 | 1.380 | 2.083 | 1.165 |
| Bayern | 1.197 | 1.418 | 1.683 | 1.897 | 3.725 | 4.947 | 5.965 | 6.598 | 4.476 |
| Berlin | 0 | 90 | 1.000 | 1.014 | 2.305 | 3.132 | 3.373 | 1.778 | 3.764 |
| Brandenburg | 7 | 0 | 0 | 41 | 443 | 501 | 357 | 678 | 1.130 |
| Bremen | 0 | 0 | 53 | 136 | 267 | 214 | 142 | 494 | 0 |
| Hamburg | 2.362 | 2.071 | 2.340 | 2.041 | 2.290 | 3.165 | 3.001 | 3.551 | 2.643 |
| Hessen | 1.492 | 351 | 535 | 733 | 2.222 | 2.557 | 1.947 | 1.548 | 470 |
| Mecklenburg-Vor. | 0 | 0 | 0 | 0 | 149 | 198 | 68 | 285 | 236 |
| Niedersachsen | 134 | 148 | 515 | 599 | 1.182 | 819 | 1.337 | 1.283 | 1.201 |
| Nordrhein-Westf. | 3.629 | 4.680 | 4.125 | 5.583 | 9.301 | 7.230 | 6.159 | 5.463 | 5.347 |
| Rheinland-Pfalz | 170 | 208 | 302 | 330 | 570 | 553 | 412 | 515 | 978 |
| Saarland | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 23 | 0 | 89 | 0 |
| Sachsen | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 1.125 | 884 | 937 | 593 |
| Sachsen-Anhalt | 0 | 0 | 39 | 29 | 0 | 6 | 20 | 0 | 0 |
| Schleswig-Holst. | 408 | 697 | 1.078 | 683 | 1.058 | 897 | 1.175 | 983 | 866 |
| Thüringen | 208 | 121 | 226 | 56 | 27 | 111 | 187 | 379 | 207 |
| gesamt | 9.842 | 9.874 | 12.517 | 14.653 | 24.550 | 26.231 | 26.407 | 26.664 | 23.076 |

der dramatischen Inflation oder die Verschärfung der weitgehend wirkungslosen Mietpreisbremse sind Themen, die nur von der Linksfraktion im Bundestag auf die Tagesordnung gesetzt werden. Wir fordern eine umfassende Novelle des Mietrechts, damit Mieter*innen endlich wirksam geschützt werden können.

Ein wirklich unwürdiges Schauspiel führt die Ampel in einem anderen relevanten mietenpolitischen Thema auf: beim Vorkaufsrecht. Für viele Kommunen ist bzw. war das Vorkaufsrecht ein zentrales Instrument gegen Spekulation und Verdrängung. Das Bundesverwaltungsgericht in Leipzig erklärte im November 2021 das bestehende

Vorkaufsrecht praktisch für unwirksam. Von einem auf den anderen Tag wurde den Kommunen damit eine wichtige Handlungsgrundlage entzogen. Anstatt das Problem zum Wohle der Kommunen anzugehen und das Vorkaufsrecht schnellstmöglich wieder anwendbar zu machen, verschleppt die Ampel eine Einigung seit nunmehr zwei Jahren. Dabei sind sich die wohnungspolitischen Expert*innen eigentlich seit jeher einig: das Vorkaufsrecht muss, damit es umfassend anwendbar ist, umfassend erweitert werden. Doch noch nicht einmal unseren Antrag zur Wiederherstellung des alten Vorkaufsrechts hielt die Ampel für zustimmungswürdig. Von Maßnahmen, das kommunale Vorkaufsrecht auszuweiten, ganz zu schweigen.

Deutschlandkarte mit Gesamtbestand Sozialwohnungen 2020 nach Bundesländern

Bundesland

absolute Zahl der Sozialwohnungen

(Anteil Sozialwohnungen am
Gesamtwohnungsbestand)



Ähnlich wenig Schutz der Mieter*innen hat es in das Gebäudeenergiegesetz geschafft. Über Monate hinweg wurde in der Ampel über das Gesetz gestritten. Die Förderung der fossilen Wirtschaft – oder wie die FDP sagen würde Technologieoffenheit sowie die Zuschüsse für Eigenheimbesitzer wurden Land auf Land ab breit diskutiert.

Dass jedoch die Mieter*innen die Hauptlast von Heizungstausch und energetischer Sanierung tragen sollen, war bestenfalls ein Randthema der Debatte. Über das Instrument der Modernisierungsumlage zahlen Mieter*innen für viele Sanierungsmaßnahmen mit Aufschlägen auf die Miete. Bis zu 8% der Kosten für die Sanierung kann der Vermieter Jahr für Jahr auf die Miete umlegen – und zwar zeitlich unbegrenzt. Schon im Normalfall ist dieses Instrument ein gängiges Mittel für Mieterhöhung und Verdrängung. Nun aber soll die Modernisierungsumlage auch für den Heizungstausch gelten. Mieter*innen einer 80 Quadratmeterwohnung drohen damit bei einer Erneuerung der Heizungsanlage Mieterhöhungen von mindestens 40 Euro monatlich. Diese Kosten können aber auf bis zu 240 Euro monatlich steigen, wenn weitere Sanierungen durchgeführt werden. Dabei ist dank Aufweichungen der FDP nicht einmal gesagt, dass eine Heizung eingebaut wird, die besser für das Klima ist als die alte. Und die Kosten für all dies tragen die Mieter*innen.

Als Linksfraktion wollten wir die Modernisierungsumlage abschaffen. Denn wir sagen: klimagerechter Umbau des Gebäudebestands ja – aber nicht auf Kosten der Mieter*innen. Sanierungen dürfen nicht zur sozialen Falle werden. Unser Antrag auf Streichung der Modernisierungsumlage und damit zur finanziellen Entlastung der Mieter*innen wurde abgelehnt.

Alles in allem bleibt festzuhalten, dass die Mietenpolitik der Ampel die Mieter*innen des Landes im Regen stehen lässt. Notwendige Maßnahmen werden verschleppt, wirksame Instrumente erst gar nicht in Betracht gezogen. Die neue Wohngemeinnützigkeit, ein zentrales Wahlkampfversprechen der Grünen zur Stärkung eines gemeinwohlorientierten Wohnungssektors, lässt auf sich warten. Alle Hoffnungen, die mit Olaf Scholz und der Ampel in der Mietenpolitik verknüpft waren, wurden bitter enttäuscht.

Es gilt in den kommenden Jahren, sowohl im Parlament als auch auf der Straße entschlossen Widerstand gegen diese unzureichende Politik zu leisten.

Gegen Wohnungskonzerne, steigende Mieten und unzureichende Ampel-Politik hilft nur die Organisation von Mieter*innen und eine starke parlamentarische Stimme, die sich bedingungslos an die Seite der Betroffenen stellt. Als solche werde ich weiter kämpfen.



Über die Autorin

Caren Lay ist Mitglied des Deutschen Bundestages seit Oktober 2009 und bearbeitet die Themen Mieten-, Bau- und Wohnungspolitik für Die Linke. Ihr Wahlkreis ist Bautzen. Zuletzt erschien von ihr das Buch: *Wohnopoly - Wie die Immobilienspekulation das Land spaltet und was wir dagegen tun können.*

W
b
l
h
i
e
r
!

Ohne soziale Bodenpolitik kein bezahlbarer Wohnraum

von Fritz R. Viertel

Bei der Auseinandersetzung darüber, mit welchen Instrumenten preiswerter Mietwohnraum erhalten oder dem wachsenden Bedarf entsprechend neu geschaffen werden kann, gerät ein Aspekt häufig aus dem Blickfeld: Die Verfügbarkeit von Grund und Boden. Die Frage nach den Flächen und Grundstücken, auf denen die heutigen oder zukünftigen Wohnhäuser mit preiswerten Mietwohnungen stehen, ist jedoch alles andere als ein Nebenschauplatz der großen wohnungspolitischen Kämpfe um Fördermittel, Gemeinnützigkeit oder Enteignungen. Im Gegenteil: Ohne eine Antwort auf die Bodenfrage, werden wir das Problem der Wohnungsnot nicht zu lösen im Stande sein. Das gilt im Übrigen gleichermaßen für unsere Erfolgchancen bei der Eindämmung des Klimawandels. Die Art und Weise, wie wir (kommunal-) politisch mit Grund und Boden umgehen, ist mithin eine notwendige Bedingung für die Realisierung des Grundrechts auf Wohnen wie für den Erhalt unserer natürlichen Lebensgrundlagen.

Grundsätzliche Bedeutung des Grundeigentums

Diese herausragende Bedeutung der Bodenpolitik ergibt sich nicht ausschließlich

aus der zentralen Rolle, welche die Spekulation mit Grundstücken und die sich daraus ergebende Preistreiberei für die immer weiter steigenden Neubaukosten spielt. Vielmehr entscheidet das Eigentum an Grund und Boden maßgeblich darüber, ob und unter welchen Bedingungen dieser für öffentliche bzw. Zwecke des Gemeinwohls zur Verfügung steht. Eingedenk des Umstandes, dass es sich bei Grund und Boden um eine nicht vermehrbare natürliche Ressource handelt, steht die Privatisierung von Grundeigentum in einem direkten Wirkungszusammenhang mit dem Verlust gesellschaftlicher demokratischer Kontrolle über dessen soziale und ökologische Nutzung im Sinne einer Mehrheit der Bevölkerung.

Auf diese Weise wird das Privateigentum an Grund und Boden zur Voraussetzung dafür, dass sich kapitalistische Verhältnisse in den (vormals öffentlichen) Raum einschreiben und in architektonischer Gestalt manifestieren können. In der Regel geht dies mit einer Exklusivität der Nutzung einher, welche einer kleinen vermögenden Minderheit vorbehalten ist und die große Mehrheit der Menschen ausschließt.

Lektüretipp

Für eine soziale Bodenordnung
Grundsätzliche Überlegungen für eine soziale Bodenordnung formulierte die Ökonomin Prof. Dr. Christa Luft, ehemalige DDR-Wirtschaftsministerin im Kabinett von Hans Modrow und langjährige Bundestagsabgeordnete in einer Publikation für die Rosa-Luxemburg-Stiftung: <https://gleft.de/4bL>

Dabei beruht die kapitalistische Verwertung des Grundeigentums maßgeblich auf einer virtuellen In-Wert-Setzung äußerer – meist in Form öffentlicher Infrastruktur mit öffentlichen Mitteln bereitgestellter – Bedingungen und keineswegs auf der Produktivkraft oder auch nur Kreativität der Grundbesitzenden. Deren Profit erwächst demnach keineswegs aus eigener Kraft, sondern aus dem Ertrag gesellschaftlicher Anstrengungen und aus der Ausbeutung natürlicher Ressourcen.

Ökologische Bedeutung der Bodenpolitik

Wer einen sozial-ökologischen Umbau anstrebt, darf eine gestaltende kommunale Bodenpolitik ebenso wenig als ein Instrument für maximalinvasiven Neubau verstehen. Im Gegenteil: Eine verantwortungsvolle Bodenpolitik schließt den Schutz naturbellassener Flächen vor profitgetriebener Bebauung genauso ein wie die möglichst

flächensparende Beplanung dort, wo dies zum Zwecke des Gemeinwohls geboten ist. Schließlich werden in Deutschland nach Angaben des Bundesumweltministeriums täglich 56 Hektar Fläche zu Siedlungs- und Verkehrszwecken neu in Anspruch genommen. Das entspricht der Größe von rund 79 Fußballfeldern. (Klima-) Ziel der Bundesregierung ist es, die Flächeninanspruchnahme bis 2030 auf 30 Hektar pro Tag zu reduzieren. Aus der Dimension dieser Zahlen wird bereits deutlich, dass dies kaum gelingen kann, wenn sich die Städte und Gemeinden dieses Ziel nicht ebenfalls zu Eigen machen. Welche Konsequenzen die übermäßige Nutzung von Grund und Boden hat, kann auch in Sachsen vielerorts beobachtet werden. Neben dem Verlust an Lebensräumen für Pflanzen und Tiere, den Nutzungskonkurrenzen zwischen Landwirtschaft und Bebauung steht zunehmend der Wassermangel, welcher durch die Verhinderung der Versickerung an Ort und Stelle als Voraussetzung für die Grundwasserneubildung von einer unbedarften Kommunalpolitik mitverschuldet wird.

Schlussfolgerungen für die kommunale Bodenpolitik

Für eine kommunale Bodenpolitik mit linkem Anspruch ergeben sich hieraus eine Reihe naheliegender Schlussfolgerungen. Grundsätzlich sollte es ihr darum gehen, die öffentliche oder demokratisch-kollektive, in jedem Falle nicht spekulative Verfügungsgewalt über den lokalen Grund und Boden zu erweitern (oder sie mindestens nicht einzuschränken). Das ist nicht nur für eine soziale Wohnungspolitik von entscheidender Bedeutung, weil hohe Grunderwerbskosten besonders oft als Preistreiber für die

Miethöhe im Neubau wirken. Es gilt ebenso für alle anderen Gemeinwohlzwecke, die mit einer Flächeninanspruchnahme verbunden sind – von der Kita über den Kinderspielplatz bis hin zu öffentlichen Verkehrsflächen oder dem Erhalt naturbelassener Lebensräume für Pflanzen, Tiere und Menschen.

Eine strategische Reflexion der kommunalen Bodenpolitik ist deshalb auch in Städten und Gemeinden ohne ein akutes Wohnraumproblem angezeigt. Dazu gehört in einem ersten Schritt die gründliche Bestandsaufnahme der im kommunalen Besitz befindlichen Flächen. Auf dieser Grundlage lassen sich mittel- und langfristige Weichenstellungen diskutieren, etwa hinsichtlich eines Verkaufsstops für Gemeindegrundstücke, deren ausschließliche Vergabe in Erbbaupacht unter strengen Auflagen sowie den gezielten Erwerb von Grund und Boden für bestimmte Zwecke oder auf Vorrat. Auf diese Weise erhält bzw. schafft sich eine Kommune einen langfristigen Gestaltungsspielraum, der nicht nur von den heute Entscheidenden in Anspruch genommen wird, sondern gleichsam noch für spätere Generationen nutzbar ist.

Instrumente der kommunalen Bodenpolitik

Die wichtigste Grundlage zur ordnungspolitischen Durchsetzung öffentlicher Interessen im Raum ist die kommunale Planungshoheit. Sie stellt ein Herzstück der durch das Grundgesetz garantierten kommunalen Selbstverwaltung (nach Artikel 28 Absatz 2 Grundgesetz) dar und wird durch das Baugesetzbuch (BauGB) in ihren Einzelheiten und Instrumenten ausdifferen-

ziert. Kernbestandteil dieses den Raum ordnenden Werkzeugkastens der Städte und Gemeinden ist die Bauleitplanung, welche sich ausdrücklich auch auf Flächen erstreckt, die sich nicht im kommunalen Eigentum befinden. Mehr noch: Die Bauleitplanung gewährt der Kommunalpolitik weitgehende Eingriffsrechte in das Privateigentum an Grund und Boden. Im Zuge der Bauleitplanung können bestimmte Nutzungen sowie die Art der zulässigen Bebauung verbindlich festgesetzt werden. Es ist üblich, in diesem Zusammenhang in Privateigentum befindliche Flächen als „Gemeinbedarf“ explizit für öffentliche Zwecke zu beanspruchen. Eine eingehendere Vorstellung der Instrumente der Bauleitplanung finden sich im Kapitel „Bauleitplanung: Der Bebauungsplan als Werkzeug kommunaler Wohnungspolitik“.

Auf der Grundlage der Bauleitplanung, einer Satzung oder einer Reihe anderer städtebaulicher Maßnahmen sind die Kommunen ferner in der Lage, sich zum Wohle der Allgemeinheit ein Vorkaufsrecht an den Grundstücken auf ihrem Territorium zu sichern (§§ 25 und 25 BauGB). Kommt es zum Verkauf eines betreffenden Grundstücks, kann die Kommune als Vorkäuferin in den Prozess eintreten und den Grund und Boden zum Verkaufspreis oder zum Verkehrswert erwerben (§ 28 BauGB). Es ist ebenfalls möglich, das kommunale Vorkaufsrecht zu Gunsten einer Dritten, z. B. einer städtischen Wohnungsgesellschaft oder eine Genossenschaft, auszuüben (§ 27a BauGB).

Neben diesen grundlegenden bodenpolitischen Instrumenten stehen den Städten und Gemeinden weitere Möglichkeiten zur

Verfügung, um im Rahmen ihrer Planungshoheit städtebauliche Ziele durchzusetzen. Zu nennen sind insbesondere die Umlegung (§§ 45 ff. BauGB) und die Städtebauliche Entwicklungsmaßnahme (§§ 165 ff. BauGB). Eine Umlegung zielt auf eine Erschließung oder Neugestaltung von Baugebieten ab. Auf dem Wege des Grundstückstauschs werden eine städtebauliche Planung und die vorhandene Grundstücksstruktur harmonisiert. Zwar kann die Neuordnung gegen den Widerstand privater Grundeigentümer durchgeführt werden, doch ist eine Umlegung auf den Ausgleich privater und öffentlicher Interessen ausgerichtet.

Aus dem Landtag

Öffentlicher Boden gehört in öffentliche Hand

Im April 2020 hat die Linksfraktion einen Antrag zur Bodenpolitik in den Landtag Brandenburg eingebracht (Drucksache 7/1113). Darin forderte sie einen Verkaufsstopp für landeseigene Grundstücke und die Erarbeitung einer Bodensicherungsstrategie. Ziel sollte es sein, Grund und Boden in öffentlicher Hand zu behalten und vorrangig für das Gemeinwohl zu nutzen.

Der Antrag und die Parlamentsdebatte können hier nachgelesen werden: <https://gleft.de/4bM>

Anders verhält es sich mit einer Städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme, kurz SEM. Diese kommt insbesondere in Fällen zum Einsatz, in denen Widerstand privater Grundeigentümer gegen die Umsetzung städtebaulicher Planungen oder Spekulation im Zusammenhang mit der Umwandlung etwa von Agrar- und Bauland zu erwarten sind. In diesem Fall hält das Baugesetzbuch explizit die Enteignung gegen Entschädigung als legitimes (wenngleich letztes) Mittel im Interesse des Gemeinwohls vor. Enteignete Grundstücke sind allerdings wieder zu veräußern, sobald der Enteignungszweck (etwa die städtebauliche Neuordnung des Gebiets) erfüllt ist – sofern nicht die Kommune die Flächen für öffentliche Zwecke benötigt (§ 89 BauGB). Zuvor muss freilich auch im Rahmen einer SEM ausgelotet werden, ob eine gütliche Einigung mit den Grundbesitzenden möglich ist.

Anders als bei einer bloßen Bebauungsplanung bietet die SEM der Kommune allerdings die Möglichkeit, die Bodenpreise auf dem Niveau vor der Aufwertung einzufrieren. Soll zum Beispiel auf einer Ackerfläche ein Wohngebiet entwickelt werden, dann finden die Verkaufsverhandlungen zwischen der Stadt oder Gemeinde und der Eigentümerin der Landwirtschaftsflächen auf der Grundlage des Preises für Agrarflächen und nicht des Preises für Bau(erwartungs)land statt. Bodenpreisspekulation kann auf diese Weise für die Dauer des Entwicklungsprozesses ein Riegel vorgehoben werden. Erfolgt der Zwischenerwerb durch die Kommune zu Gunsten ihrer eigenen Wohnungsbaugesellschaft oder etwa einer Genossenschaft oder eines gemeinwohlorientierten Wohnprojekts,

kann Grund und Boden durch die SEM auch dauerhaft dem spekulativen Verwertungskreislauf entzogen werden.

Aktivierung von Grund und Boden über kommunale Baulandmodelle

Immer mehr Städte und Gemeinden sortieren ihre bodenpolitischen Bemühungen um die Aktivierung von Bauland für die Siedlungsentwicklung in kommunalen Baulandmodellen, Baulandstrategien bzw. Strategie zur sozial gerechten Bodennutzung. Diese sind darauf ausgerichtet, in kooperativem Zusammenspiel von öffentlicher Hand und privaten Bauträgerinnen und Bauträgern zu einer geordneten und sozial ausgewogenen Entwicklung zu gelangen. Dabei wird gemeinhin das Ziel verfolgt, private Grundbesitzende bzw. Bauträgerinnen und Bauträger in die Aufgabe, preiswerten Mietwohnraum für einkommensärmere Teile der Bevölkerung bereitzustellen, einzubeziehen.

Neben den oben geschilderten Instrumenten soll dies meist durch gezielten Zwischenerwerb von Grundstücken vor dem Eintritt in eine Bauleitplanung und anschließende Veräußerung mit einschlägigen Auflagen erfolgen. Statt zum Höchstpreis können kommunale Flächen im Konzeptverfahren veräußert werden. Über entsprechende Klauseln im Kaufvertrag oder in ergänzenden städtebaulichen Verträgen (§ 11 BauGB) ist etwa sicherzustellen, dass ein bestimmter Anteil neu zu schaffender Wohnflächen einer Mietpreisbindung unterliegt und die Kommune sich über Belegungsrechte eine Einflussnahme auf die Vermietung sichert. Eine Empfeh-

Lektüretipp

Das Ministerium für Infrastruktur und Landesplanung des Landes Brandenburg hat eine Arbeitshilfe zur Erarbeitung von Baulandstrategien für Städte und Gemeinden veröffentlicht. Darin finden sich zahlreiche weiterführende Informationen zu bodenpolitischen Instrumenten sowie ihren Vor- und Nachteilen. Die Arbeitshilfe steht online zur Verfügung: <https://gleft.de/4bN>

Beispielhaft für Modelle zur sozial gerechten Bodennutzung in Deutschland stehen die Städte München und Münster. Hier finden sich zahlreiche Anregungen, die auch für kleinere Kommunen interessant sind. Infos zur Münchener „SoBoN“ finden sich hier: <https://gleft.de/5lg>; zum Münsteraner Modell hier: <https://gleft.de/4bP>.

Weitere Lektüre zur kommunalen Bodenpolitik stellt das gleichnamige Projekt beim Deutschen Institut für Urbanistik (Difu) zur Verfügung: <https://gleft.de/4bQ>

lung seitens des Freistaates Sachsen existiert nicht hinsichtlich der rechtssicheren Anwendung von Baulandmodellen. Zumindest in Brandenburg empfiehlt das zuständige Ministerium für Infrastruktur und Landesplanung das Erlassen eines einheitlichen Grundsatzbeschlusses für das gesamte Gemeindegebiet (inklusive aller potentiellen Entwicklungsflächen). Lediglich in der Landeshauptstadt Dresden besteht eine entsprechende Richtlinie zum kooperativen Baulandmodell als gemeindeeinheitliche Regelungsgrundlage für das gesamte Gemeindegebiet, in Leipzig wurden schon Projekte dazu angeschoben.

Immer mehr Kommunen greifen auch bei der Vergabe von Baugrundstücken für Einfamilienhäuser auf regulierende Verfahren zurück. In sogenannten „Einheimischenmodellen“ wird der Zuschlag nicht automatisch den Höchstbietenden zuteil, sondern denjenigen, welche sich in einem Punktesystem unter Berücksichtigung von familiärer Bindung zum Ort, ehrenamtlichem Engagement (etwa in der Freiwilligen Feuerwehr), Einkommen oder anderem mehr durchsetzen. Auf diese Weise kann zumindest in einem begrenzten Rahmen sichergestellt werden, dass auch Bevölkerungsgruppen mit mittleren Einkommen eine Chance darauf haben, Wohneigentum zu begründen. Die Ausweisung neuer

Baugebiete für Einfamilienhäuser ist zwar aus sozial-ökologischer Perspektive kritisch zu betrachten. In jedem Fall sollte die Entwicklung von Stadt- und Ortskernen und die behutsame Nachverdichtung im bestehenden Siedlungsraum Priorität haben. Dort, wo (etwa abrundend zur vorhandenen Bebauung) trotzdem Bauflächen neu ausgewiesen werden, können derartige Modelle jedoch immerhin bewirken, dass Entwicklung nicht unreguliert dem spekulativen Bodenmarkt überlassen bleibt.

Fazit

Wenngleich aus einer linken Perspektive sicherlich noch mehr und weitergehende Eingriffs- und Steuerungsmöglichkeiten für die Kommunen wünschenswert sind, um dem Ideal einer wenigstens überwiegend durch öffentliches oder kollektiv-demokratisches Grundeigentum geprägten Bodenordnung näher zu kommen: Die vorhandenen Instrumente des Baugesetzbuches sollten nicht geringgeschätzt, sondern vielmehr für eine aktive kommunale Bodenpolitik genutzt werden. Leitbild aller progressiven, an einem sozial-ökologischen Umbau orientierten Kräfte muss es dabei sein, einen möglichst großen Anteil des lokalen Grunds und Bodens – als nicht vermehrbare natürliche Ressource – dem spekulativen und exklusiven Zugriff renditegetriebener privater Grundbesitzer zu entziehen.



Über den Autor

Fritz R. Viertel ist Vorsitzender der Fraktion Die Linke in der Gemeindevertretung Schöneiche bei Berlin und arbeitet als Referent für Landesentwicklung, Raumordnung, Stadtentwicklung, Bauen, Wohnen, Infrastruktur und Verkehr für die Fraktion Die Linke im Landtag Brandenburg

Bauleitplanung – Der Bebauungsplan als Werkzeug kommunaler Wohnungspolitik

von Fritz R. Viertel

Das Grundgesetz der Bundesrepublik Deutschland garantiert den Städten und Gemeinden das Recht, „alle Angelegenheiten der örtlichen Gemeinschaft im Rahmen der Gesetze in eigener Verantwortung zu regeln“ (Artikel 28 Absatz 2). Daraus leitet sich der Grundsatz der kommunalen Planungshoheit ab, welche durch das Baugesetzbuch (BauGB) in den verschiedenen Instrumenten der Bauleitplanung detailliert ausgearbeitet wird. So heißt es in § 1 Absatz 1 BauGB: „Aufgabe der Bauleitplanung ist es, die bauliche und sonstige Nutzung der Grundstücke in der Gemeinde nach Maßgabe dieses Gesetzbuchs vorzubereiten und zu leiten.“ Dieser Anspruch greift für das gesamte Territorium einer Kommune – unabhängig von den Eigentumsverhältnissen an den Grundstücken.

Der Flächennutzungsplan als raumplanerischer Rahmen

Meist wird als vorbereitender Bauleitplan, mithin als städtebaulicher bzw. raumplanerischer Gesamtrahmen, ein Flächennutzungsplan (FNP) für das gesamte Gemeindegebiet erarbeitet und von der

Kommunalvertretung beschlossen. Er besteht aus einer Planzeichnung bzw. Festlegungskarte nebst einer textlichen Begründung. Über die Darstellung im FNP wird den Flächen eine bestimmte Nutzung allgemein zugeordnet und auf diese Weise die grundsätzliche städtebauliche Struktur anhand der Art der baulichen Nutzung festgesetzt (§ 5 BauGB). Entschieden wird in diesem Planungsraaster, wo sich Bau- und Wohngebiete, Gewerbegebiete, Landwirtschaftsflächen, Wald, Park- und Grünanlagen, Sportplätze, Verkehrsflächen, soziale Einrichtungen, Versorgungsflächen u.a.m. befinden. Festlegungen im FNP können sowohl der Sicherung einer bestehenden Nutzung dienen, als auch bestimmten Flächen eine zukünftige Nutzungsart zuweisen. Denn nur die im FNP dargestellte Nutzung ist auf den betreffenden Grundstücken zulässig.

Soll etwa auf einem als Ackerland dargestellten Areal ein Wohngebiet entwickelt werden, ist zunächst eine Änderung des FNP erforderlich. Wie bei jeder Bauleitplanung ist für die Aufstellung oder Änderung eines FNPs die Beteiligung

der Öffentlichkeit und anderer Behörden (der sogenannten Träger öffentlicher Belange) sowie eine Prüfung der Umweltauswirkungen verbindlich vorgeschrieben (§§ 2 ff. BauGB). Welche Art der Wohnbebauung (Einfamilienhäuser oder Geschosswohnungsbau) in einem Wohngebiet zulässig ist, geht aus dem FNP nicht hervor.

Planung bis ins Detail: Der Bebauungsplan

In Abgrenzung zum FNP stellt der Bebauungsplan (B-Plan) eine verbindliche Bauleitplanung für ein abgegrenztes Teilgebiet der Gemeinde dar. Sofern ein FNP existiert, ist der B-Plan an dessen Vorgaben zur Flächennutzung gebunden und erfüllt gleichsam die Aufgabe, diese konkret auszugestalten. Nach § 8 Absatz 1 BauGB handelt es sich bei einem B-Plan um „die rechtsverbindlichen Festsetzungen für die städtebauliche Ordnung“. Zugleich ist er als solche die Rechtsgrundlage zur Anwendung einer Reihe von ordnungspolitischen Eingriffsinstrumenten, welche das Baugesetzbuch den Kommunen zur Verwirklichung ihrer städtebaulichen Lenkungs- und Aufsichtsfunktion in die Hand gibt. Dazu gehören im Zusammenhang mit der kommunalen Wohnungspolitik unter anderem die Festsetzung von Erhaltungs- bzw. Milieuschutzgebieten sowie die Durchführung von Umlegungen oder Städtebaulichen Entwicklungsmaßnahmen. Wie beim FNP ist der kartierten Planzeichnung eines B-Plans eine textliche Begründung beizufügen.

Wie detailliert ein B-Plan ausgearbeitet wird, liegt im Ermessen der Kommunen. Grundsätzlich werden innerhalb des ab-

zugrenzenden Geltungsbereichs die Nutzungszwecke der Flächen grundstücks-scharf festgeschrieben – etwa als Wohngebiet, öffentliche oder private Straßen und Wege, Landwirtschaftsflächen, öffentliche oder private Plätze, Parks und Grünanlagen, Flächen für ober- oder unterirdische Versorgungsanlagen oder -leitungen u.a.m. Darüber hinaus ist es möglich, Festsetzungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung zu treffen. Das bedeutet, in den B-Plan dürfen detaillierte Vorschriften zu Höhe, Breite, Tiefe, Ausrichtung von Gebäuden und Nebenanlagen (wie Garagen), zur maximalen Bodenversiegelung je Baugrundstück, zur Anzahl der Wohnungen je Gebäude, zum Erhalt oder zur Neupflanzung von Bäumen, zur Errichtung von Kinderspiel-, Sport- oder Parkplätzen, zur Nutzung erneuerbarer Energie u.v.m. aufgenommen werden (§ 9 BauGB). Es können ferner Gemeinbedarfsflächen für öffentliche Zwecke benannt und für diese ein kommunales Vorkaufsrecht begründet werden – unabhängig davon, in wessen Eigentum sie sich zum Zeitpunkt der Aufstellung des B-Plans befinden.

Wohnungspolitische Instrumente der Bebauungsplanung

Unter wohnungspolitischen Gesichtspunkten kann ein B-Plan zunächst Einfluss auf die bauliche Struktur eines Wohnbaugebiets nehmen. Um auf die Errichtung von Mietwohnungen hinzuwirken, sind entsprechende Vorgaben zum Geschosswohnungsbau anstelle von kleinen Baugrundstücken für Einfamilienhäuser angezeigt. Natürlich garantiert der Bau von Mietwohnungen noch längst keinen preiswerten Wohnraum. Hierfür hält das Baugesetzbuch

eine weitergehende Festsetzungsmöglichkeit bereit. Es ist nämlich zulässig, Flächen zu benennen, auf denen „ganz oder teilweise nur Wohngebäude, die mit Mitteln der sozialen Wohnraumförderung gefördert werden könnten, errichtet werden dürfen“ (§ 9 Absatz 1 Nr. 7 BauGB). Diese Regelung zielt explizit auf die Versorgung einkommensärmerer Bevölkerungsgruppen mit für sie bezahlbaren Mietwohnungen. Allerdings ist dieses Instrument mit Vorsicht zu genießen. Denn es enthält keine Verpflichtung dazu, auf den betreffenden Flächen tatsächlich sozialen Wohnungsbau durchzuführen. Der Passus zwingt die Bauherrinnen lediglich dazu, die Wohnungen so zu konfigurieren, dass sie den baulichen Anforderungen an den aus öffentlichen Mitteln förderfähigen sozialen Wohnungsbau genügen. Hierbei sind nach §§ 10 und 19 Wohnraumförderungsgesetz (WoFG) insbesondere die Wohnungsgrößen einschlägig, die im Freistaat Sachsen in der Förderrichtlinie gebundener Mietwohnraum (FRL gMW) definiert worden sind.

So unbefriedigend eine solche Regelungstiefe im B-Plan aus einer linken Perspektive auch sein mag, kann sie dennoch als „Filter“ für die an einem derart regulierten Grundstück interessierten Akteurinnen und Akteure wirken. Besonders renditeträchtig sind nach den Kriterien des sozialen Wohnungsbaus zugeschnittene Wohnungen für profitorientierte Bauträgerinnen und Bauträger jedenfalls nicht. Erst recht, wenn die Festsetzung mit der Begründung eines kommunalen Vorkaufsrechts verbunden wird. Ähnliches gilt für eine bebauungsplanerische Benennung von Flächen, auf denen „ganz oder teilweise nur Wohngebäude errichtet werden dürfen, die für

Lektüretipp

Tipps zum Weiterlesen:
Eine ausführliche Einführung in das kommunale Planungsrecht stellt das Kommunalpolitische Forum NRW e.V. auf seiner Webseite zum kostenfreien Download zur Verfügung: <https://gleft.de/4bS>

Eine detaillierte Erläuterung einzelner Bestandteile einer Bebauungsplanung finden sich in einer vom Ministerium für Infrastruktur und Landesplanung des Landes Brandenburg bereitgestellten Arbeitshilfe: <https://gleft.de/5ld>

Personengruppen mit besonderem Wohnbedarf bestimmt sind“ (§ 9 Absatz 1 Nr. 8 BauGB). Gemeint sind klar abzugrenzende Gruppen wie Studierende oder Menschen mit Behinderung. Nicht anwendbar ist dieser Passus auf Gemeinschaftsunterkünfte für Geflüchtete, weil diese rechtlich nicht dem (dauerhaften) Wohnen, sondern der (vorübergehenden) Unterkunft dienen.

Gefragt ist aus linker Perspektive ein kluger Einsatz von bebauungsplanerischer Festsetzung in Kombination mit weiteren Instrumenten der Stadtentwicklungspolitik.

Fazit

Die Bauleitplanung – insbesondere der Bebauungsplan – dient als Werkzeug zur Umsetzung der kommunalen Planungshoheit und gewährt den Städten und Gemeinden weitreichende Befugnisse zur Steuerung und Regulierung von Stadtentwicklungsprozessen. Wenngleich eine verbindliche Festsetzung von Flächen, auf denen allein sozialer Wohnungsbau zu erfolgen hat, nicht möglich ist, bietet die Bauleitplanung wirksame Instrumente an, mit denen auf die Errichtung preiswerten Mietwohnraums hingewirkt werden kann. Gefragt ist aus linker Perspektive ein kluger Einsatz von bebauungsplanerischer Festsetzung in Kombination mit weiteren Instrumenten der Stadtentwicklungspolitik, wie dem kommunalen Vorkaufsrecht, der Ausweisung von Milieuschutzgebieten und dem offensiven Neubau mit Hilfe eigener Wohnungsbaugesellschaften oder in Kooperation mit Genossenschaften und Baugemeinschaften.



Über den Autor

Fritz R. Viertel ist Vorsitzender der Fraktion DIE LINKE in der Gemeindevertretung Schöneiche bei Berlin und arbeitet als Referent für Landesentwicklung, Raumordnung, Stadtentwicklung, Bauen, Wohnen, Infrastruktur und Verkehr für die Fraktion Die Linke im Landtag Brandenburg

Erbaurecht – kommunale Liegenschaften erhalten

von Michael Meißner und Robin Marlow

Das Erbaurecht ist ein Instrument, mit dem eine Kommune ihre Grundstücke Dritten zur Nutzung überlassen kann, diese jedoch nach einer festgelegten Frist der Kommune wieder zur Verfügung stehen. Dazu vergibt die Kommune das Erbaurecht für ein in ihrem Besitz befindliches Grundstück an eine*n Erbaurechtsnehmer*in. Nach Ablauf der Frist gehen sämtliche Bauten auf dem mit dem Erbaurecht belegten Grundstück gegen eine Ablöse (wieder) in den Besitz der Kommune über.

Eine Kommune, die Erbaurechte für ihre Grundstücke vergibt, muss diese Grundstücke nicht selbst entwickeln, kann aber im Rahmen des Erbaurechtsvertrags über die Nutzung mitentscheiden. So kann Spekulation direkt verhindert und demokratische Kontrolle der Bodennutzung ermöglicht werden. Zudem generiert dieses Instrument durch den Erbbauzins kontinuierliche Einnahmen für die Kommune.

Ziele des Instruments

1. Sozialverträgliche Nutzung kommunaler Grundstücke sicherstellen
2. Spekulation verhindern
3. Bodenpreisentwicklung dämpfen

4. Private Investor*innen zu sozialverträglichem Bauen und Vermieten verpflichten
5. Kommunale Liegenschaften erhalten

Wirkungsweise

Die Kommune schließt über ein bebautes oder unbebautes Grundstück in kommunalem Eigentum einen Vertrag mit einem*r Erbbauberechtigten (z.B. Familie, Unternehmen, Verein, Genossenschaft, ...) über einen begrenzten Zeitraum (meist zwischen 75 und 99 Jahren) ab. Die Vertragspartner*innen einigen sich in diesem Vertrag auf einen jährlich zu entrichtenden Erbbauzins und Bedingungen des Erbaurechts, deren Nichteinhaltung zu einer einseitigen Auflösung seitens der Erbaurechtsgeberin führen würde (Heimfall). So kann die Kommune eine festgelegte Nutzung des Grundstückes sicherstellen. Zu diesen Bedingungen kann etwa die Verpflichtung der Gewährung günstiger Mieten gehören. Darüber hinaus kann auch die Option zur Verlängerung der Laufzeit festgeschrieben werden.

Der Abschluss des Vertrags ähnelt dem Verfahren zum Grunderwerb: Es ist eine Grunderwerbssteuer zu entrichten, der*die

Erbbaurechtsnehmer*in wird auf einem Erbbaurechtsblatt im Grundbuch eingetragen. Der jährliche Erbbauzins beträgt in der Regel 2 bis 4 % des Baulandwerts.

Das Erbbaurecht trennt das Eigentum am Grundstück vom Eigentum an darauf stehenden Gebäuden. Falls die Kommune das Erbbaurecht für ein bebautes Grundstück vergibt, verkauft sie gleichzeitig die darauf befindlichen Gebäude an den*die Erbbau-rechtsnehmer*in. Falls die Kommune ein unbebautes Grundstück verkauft, fungiert der*die Erbbaurechtsnehmer*in als Bauherr*in für zu errichtende Gebäude. Am Ende des Erbbaurechts kauft die Kommune die auf dem Grundstück befindlichen Gebäude (zurück). Erbbaurechte sind eigentums-gleich in Bezug auf Rechte, Pflichten und Abgaben. Beispielsweise muss der*die Erbbaurechtsnehmer*in die Grundsteuer zahlen und darf neue Gebäude auf dem Grundstück bauen

Vorteile

1. Grund und Boden verbleiben im Eigentum der Kommune.
2. Der*die Erbbaurechtsnehmer*in kann langfristig mit dem Grundstück planen.
3. Es ist kein großes Startkapital notwendig, um ein Erbbaurecht zu erhalten. So können auch Wohnungseigentümer*innengemeinschaften etc. in Besitz von Grundstücken kommen.
4. Die Kommune erhält nicht nur mittelfristig mehr Geld als durch einen direkten Verkauf des Grundstücks, sondern kann den Bau bzw. die Nutzung der Gebäude über vertragliche Vereinbarungen mitgestalten (z.B. Miethöhe). Dabei mobilisiert sie das Kapital des*der Erbbau-rechtsnehmer*in, muss sich also für Um- oder Neubau auf eigenen Grundstücken nicht verschulden.
5. Das Grundstück bleibt Teil des kommunalen Vermögens, was im Sinne einer nachhaltigen Haushaltspolitik ist.
6. Die Kommune kann während der Vertragslaufzeit den Erbbauzins an Markt- und Geldwertentwicklungen anpassen.
7. Wenn das Gebäude verkauft wird, übernimmt der*die Käufer*in alle Rechte und Pflichten aus dem Erbbaurechtsvertrag.
8. Die Einnahmen aus dem Erbbauzins können in einen Bodenfonds⁷ fließen, der den Erwerb von Grundstücken ermöglicht. Diese Grundstücke kann die Kommune dann wiederum in Erbbaurecht vergeben.
9. Die Dekommodifizierung der Grundstücke kann zur Dämpfung der Bodenpreisentwicklung beitragen.

Nachteile

1. Das Erbbaurecht stellt ein fallbezogenes Instrument dar.
2. Die Kommune muss gut über Erbbauzins und Auflagen verhandeln und die Ressourcen aufwenden, die Einhaltung der Auflagen zu überprüfen. Deshalb haben beispielsweise die Städte Frankfurt am Main und Wolfsburg eigene Sachbearbeiter*innen für die Grundstücke mit Erbbaurecht eingesetzt.
3. Die Kommune sollte die finanziellen Mittel besitzen, bei vorzeitiger Auflösung des Erbbaurechtsvertrags (Heimfall) oder regulärem Vertragsende für Gebäude auf dem Grundstück aufzukommen.
4. Wenn der Erbbauzins höher als der Kapitalmarktzins ist, ist das Erbbaurecht für Investor*innen unattraktiv, wodurch es für die Kommune schwierig werden kann, Entwickler*innen für Grundstücke zu finden.

Fallbeispiel

Die Ratsversammlung der Stadt Kiel beschloss 2018 für die mehr als sechzig städtischen Grundstücke, deren Erbbaurecht bis 2026 auslaufen würde, eine neue verbindliche Regelung für die Verlängerung des Erbbaurechts. Die Stadt verspricht sich hiervon unbürokratische und transparente Verfahren, die mit allen Vorgaben konform sind und gleichzeitig die Erbbaurechtsnehmer*innen nicht zu stark belasten.

Den Erbbaurechtsnehmer*innen wird zum Ende des Erbbaurechts die Wahl gelassen, ob sie den Vertrag einfach auslaufen lassen, das Grundstück zum Verkehrswert kaufen oder ein neues Erbbaurechtsverhältnis eingehen wollen. In letzterem Fall ist das Erbbaurecht auf 40 Jahre festgesetzt. Weiterhin wird vorgegeben, dass der Erbbauzins gestaffelt zunimmt. So werden die ersten zehn Jahre jährlich nur 1,5 % des Grundstückswerts gezahlt, die letzten zehn Jahre jedoch 4 % (zuzüglich des regelmäßigen Inflationsausgleichs). Auf Antrag müssen Selbstnutzer*innen mit Wohnberechtigungsschein nur die Hälfte des Erbbauzinses zahlen. Zudem gibt es Regelungen zur Nachverdichtung und zum Umgang mit großen Grundstücken. Die Stadt nimmt an, dass der Nachlass auf den wirtschaftlichen Wert der Grundstücke mit diesem Verfahren meist über 50 % beträgt.

2019 beschloss dann die Ratsversammlung, dass der Verkauf unbebauter städtischer Grundstücke für Mehrfamilienhäuser ausgesetzt wird und diese Grundstücke vorrangig an die neu gegründete städtische Wohnungsbaugesellschaft in Erbbaurecht gegeben werden sollen. Zweitrangig sollen sie unter der Bedingung im Erbbaurecht an Investor*innen abgegeben werden, dass sie innerhalb von zwei Jahren bebaut werden. Zudem gibt es Zinsvergünstigungen für den Bau von förderfähigen Wohnungen (Quotenregelung für sozialen Wohnraum). Beispielsweise beträgt der Erbbauzins, wenn mindestens die Hälfte der Wohnbaufläche für förderfähige Wohnungen verwendet wird, maximal 3 %. Begründete Einzelfälle – genannt werden Konzeptvergaben und gewichtige städtische Ziele – dürfen von dieser Regelung abweichen.

Bewertung des Instruments

Das Erbbaurecht stellt ein Instrument dar, mittels dessen Kommunen Entwicklungsbedarfen begegnen können, ohne einerseits den öffentlichen Grund und Boden zu privatisieren oder andererseits von der Schuldenbremse an eigenen Bauplänen gehindert zu werden. Die Schuldenbremse ist allerdings auch das stärkste Argument, das gegen Erbbaurechte und für die Privatisierung öffentlicher Liegenschaften angeführt wird, bringt Letztere doch kurzfristig mehr Geld in die kommunalen Kassen. Wenn dem Verkauf eines Grundstücks nach Marktwert die Vergabe eines Erbbaurechts gegenübergestellt wird, wird jedoch deutlich, dass das Erbbaurecht bei einer theoretisch möglichen Verzinsung von jährlich etwa 3 % des Baulandwerts und mit Wertsicherungsklauseln im Erbbaurechtsvertrag, die den Zinssatz anpassen, langfristig lukrativer für die Kommune ist. Eine kurzfristige

Kalkulation engt so den eigentlichen Handlungsspielraum unnötig ein.

Ungeachtet dessen wäre es wichtig, solche Kalkulationen in den Hintergrund zu drängen und viel stärker die angestrebte Entwicklung zu fokussieren. Hier hat das Instrument nämlich seine Stärken: Die Kommune sollte bestimmte Nutzungsaspekte von vornherein festlegen. Dann könnte das Instrument um Konzeptvergaben ergänzt werden, bei denen die Grundstücke an die Nutzer*innen mit dem besten Konzept vergeben werden. So könnten auch zivilgesellschaftliche Akteurinnen und Akteure mit geringen finanziellen Ressourcen Grundstücke erhalten.

Unter privaten Investor*innen sind Erbbaurechte aus zwei Gründen wenig beliebt: Erstens waren über viele Jahre die Erbbauszinsen oft höher als Zinsen für Bankkredite

zum Kauf von Grundstücken. Zweitens vergeben Banken nur ungern Kredite für die Instandhaltung von Häusern, deren Erbbau-recht bald ausläuft.

Wenn sich die Vergabe von kommunalen Grundstücken an Nutzungskonzepten, nicht an Höchstgeboten orientiert und die Auflagen der Erbbaurechtsverträge strikt nach sozialen Gesichtspunkten formuliert werden, dann kann dies dazu führen, dass die Attraktivität öffentlicher Grundstücke für potentielle renditeorientierte Käufer*innen deutlich gemindert wird. Zudem fließt der Erbbauzins in die Erhebung der Gutachter-ausschüsse ein und kann so dämpfend auf die Bodenrichtwertentwicklung wirken. Eine konsequente und engagierte kommunale Erbbaurechtspolitik kann also dazu führen, dass öffentlicher Grundbesitz ausgebaut und die soziale Entwicklung öffentlicher Liegenschaften gefördert wird. Im Gegen-zug sollte die Kommune bereit sein, Erb-baurechtsverträge attraktiv für Erbbau-rechtsnehmer*innen zu gestalten.

Artikel „Erbbaurecht“ von Michael Mießner und Robin Marlow für die Rosa-Luxemburg-Stiftung Niedersachsen 2020 geschrieben. Der Artikel ist Teil des Glossars „Instrumente einer sozialen Wohnungspolitik“. Das Glossar ist hier zu finden: <https://nds.rosalux.de/glossar-wohnungspolitik>



Über die Autoren

Dr. Michael Mießner ist Juniorprofessor für Wirtschaftsgeographie am Fachbereich Raum- und Umweltwissenschaften der Universität Trier. Seine Forschungsschwerpunkte sind ländliche und regionale Entwicklung, Gentrifizierung sowie die Geographien von Freizeit und Tourismus.



Robin Marlow ist wissenschaftlicher Mitarbeiter in der Arbeits-gruppe Wirtschaftsgeographie am Fachbereich Raum- und Umweltwissenschaften der Universität Trier. Er forscht zu Arbeits-bedingungen und Ungleichheiten in Räumen des Massentourismus.



Regulierungsinstrumente auf Landesebene

von Juliane Nagel

Der Neubau von Sozialwohnungen ist wichtig, um den Bestand an preisgünstigen Wohnungen kontinuierlich zu vergrößern. Die meisten Mieter*innen jedoch wohnen in Bestandswohnungen. Daher sind Instrumente notwendig, um Mietkosten in bestehenden Mietverhältnissen zu halten und deren Anstieg zu begrenzen und diese auch bei Neuvermietungen zu regulieren.

Die bestehenden Instrumente zum Schutz von Mieter*innen sind in ihrer Wirkung leider sehr schwach. Den steten Anstieg von Mieten insbesondere in den Großstadregionen vermögen sie nicht zu stoppen.

Dennoch ist es notwendig, alle bestehenden Regulierungsinstrumente zu nutzen. Darunter zählen die Mietpreisbremse nach § 556d Bürgerliches Gesetzbuch (BGB), die Kappungsgrenze nach § 558 BGB, Soziale Erhaltungssatzungen oder auch das Verbot von Zweckentfremdung von Wohnraum. Hinzu kommen die Instrumente zum Erschweren der Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen und ein besserer Schutz von Mieter*innen in umgewandelten Wohnungen.

Mietpreisbremse

Die Mietpreisbremse begrenzt die Miete bei der Neuvermietung einer Wohnung auf höchstens 10 % oberhalb der ortsüblichen

Vergleichsmiete. Voraussetzung: die Landesregierung hat das betroffene Gebiet per Rechtsverordnung zu einem angespannten Wohnungsmarkt bestimmt. Diese Bestimmung muss alle fünf Jahre erneuert werden.

Ausnahme für die Mietpreisbremse gelten, wenn schon der vorherige Mieter*in eine höhere Miete zahlte, also mehr als 10 % oberhalb der ortsüblichen Vergleichsmiete, so kann auch vom neuen Mieter*in diese Miethöhe verlangt werden.

Die Mietpreisbremse gilt zudem nur für Wohnungen, die bereits vor 2014 vermietet waren. Bei allen danach errichteten Wohnungen kann die Miete frei festgelegt werden. Ebenso, wenn eine Wohnung vor einem Neubezug umfassend modernisiert wurde.

In Sachsen liegt laut Rechtsverordnung in Dresden und Leipzig ein angespannter Wohnungsmarkt vor. Die Mietpreisbremse gilt in beiden Städten seit 1. Juli 2022.

Ohne geltende Mietpreisbremse kann bei der Neuvermietung von Wohnraum im Prinzip jede Miete verlangt werden – hier bremsst dann lediglich das Wucherverbot (§ 291 Strafgesetzbuch). Nach einer Entscheidung des Bundesgerichtshofs liegt eine Wuchermiete vor, wenn sie 50 % oberhalb der ortsüblichen Vergleichsmiete liegt.

Wirkung Kappungsgrenze

Wirkung Mietpreisbremse

Die vielen Ausnahmen schmälern die ohnehin geringe Wirkung der Mietpreisbremse. Zwar muss die*der Vermieter*in Mietinteressent*innen vor Abschluss des Mietvertrages unaufgefordert darüber informieren, ob sie sich auf eine Ausnahme von der Mietpreisbremse berufen und wie hoch die vorherige Miethöhe war. Mietinteressent*innen können dies bei Missachtung einfordern. Und auch wenn erst nach Abschluss des Mietvertrages festgestellt wird, dass die Miethöhe zu hoch ist, kann noch 30 Monate nach Vertragsabschluss die zu viel gezahlte Miete vom Vermieter*in zurückgefordert werden.

In der Realität jedoch scheuen Mieter*innen diesen Weg in Gebieten mit knappen Wohnraumangebot häufig, aus Angst, die Wohnung nicht zu bekommen oder sie wollen sich schlicht nicht mit der* dem Vermieter*in anlegen.

Kappungsgrenze

Die Kappungsgrenze begrenzt Mieterhöhungen auf 15% innerhalb von drei Jahren (§ 558 Absatz 3 BGB) – statt sonst möglicher 20 %. Sie muss analog zur Mietpreisbremse von der Landesregierung für ein bestimmtes Gebiet per Verordnung eingeführt werden. Auch hier ist die Voraussetzung ein sogenannter angespannter Wohnungsmarkt. Die Kappungsgrenze gilt in Sachsen in Leipzig und Dresden seit 2015, 2020 wurde die Gültigkeit um weitere fünf Jahre verlängert.

Im Gegensatz zur Mietpreisbremse bezieht sich die 15 %-Kappung auf die eigene Miete und nicht die ortsübliche Vergleichsmiete. Das vereinfacht die Einschätzung, wie hoch die zulässige Erhöhung ausfallen kann – ein Blick in den bestehenden Mietvertrag genügt. Da jedoch die mögliche Erhöhung nicht gänzlich – zumindest zeitweise – untersagt wird, sondern lediglich um 5 Prozentpunkte verringert wird, ist auch hier die Wirkung sehr begrenzt.

Angespannter Wohnungsmarkt

Ein Gebiet kann zu einem angespannten Wohnungsmarkt bestimmt werden, wenn insbesondere:

1. die Mieten deutlich stärker steigen als im bundesweiten Durchschnitt
2. die durchschnittliche Mietbelastung der Haushalte den bundesweiten Durchschnitt deutlich übersteigt,
3. die Wohnbevölkerung wächst, ohne dass durch Neubautätigkeit insoweit erforderlicher Wohnraum geschaffen wird, oder
4. geringer Leerstand bei großer Nachfrage besteht.

Diese Kriterien sind nicht abschließend, es können auch weitere Faktoren betrachtet werden.

*Zu finden unter § 556 d BGB,
Zulässige Miethöhe bei Mietbeginn*

Zweckentfremdungsverbot von Wohnraum

Ortsübliche Vergleichsmiete § 558 (2) BGB

Die ortsübliche Vergleichsmiete wird gebildet aus den üblichen Entgelten, die in der Gemeinde oder einer vergleichbaren Gemeinde für Wohnraum vergleichbarer Art, Größe, Ausstattung, Beschaffenheit und Lage einschließlich der energetischen Ausstattung und Beschaffenheit in den letzten sechs Jahren vereinbart oder geändert worden sind. Gilt in der Gemeinde ein Mietspiegel – in Sachsen ist das in Dresden, Leipzig, Zwickau, Plauen und Görlitz der Fall – so bestimmt dieser die geltende ortsübliche Vergleichsmiete.

Mieterhöhung nach Modernisierungsmaßnahmen § 559 (BGB)

Wurden in der Wohnung Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt, so kann die Miete um jährlich 8% der für die Wohnung aufgewendeten Kosten erhöht werden. Einzige Grenze: innerhalb von 6 Jahren darf sich die Miete aufgrund von Modernisierungsmaßnahmen nicht um mehr als 3 Euro pro Quadratmeter erhöhen. Modernisierungsmaßnahmen umfassen beispielsweise energetische Maßnahmen zur Einsparung von Energie oder Wasser, aber auch Aufwertungen der Wohnung beispielsweise durch den Anbau eines Balkons (§ 555b BGB)

In 11 Bundesländern gibt es gesetzliche Regelungen, die die Zweckentfremdung von Wohnraum verbieten. Wenn also Wohnraum vorrangig für die Fremdenvermietung genutzt wird, lange leer steht oder für gewerbliche Zwecke statt zu Wohnzwecken genutzt wird, kann die Kommune ein Bußgeld verhängen. Ebenso wenn Wohnraum durch Verwahrlosung oder gar Abbruch für Wohnzwecke untauglich gemacht wird. Die näheren Bestimmungen sind jeweils in Landesgesetzen festzulegen. Notwendig jedoch ist eine landesrechtliche Regelung. In Sachsen wurde erst Ende 2023 von den Koalitionsfraktionen ein entsprechender Gesetzentwurf vorgelegt. Dabei haben die Stadträte in Leipzig und Dresden schon vor Jahren Beschlüsse gefasst, mit der expliziten Aufforderung an die Staatsregierung, den Kommunen diese Möglichkeit endlich einzuräumen und eine gesetzliche Grundlage auf Landesebene zu schaffen.

Wirkung Zweckentfremdungsverbot

Der Wirkungsgrad des Zweckentfremdungsverbot es hängt im Wesentlichen davon ab, wie scharf die landesrechtliche Regelung ist und wie engagiert die Kommunen gegen Zweckentfremdungen vorgehen (können). Die Kontrolle bedarf personeller Kapazitäten, daher kann diese Verbot vor allem dann seine Wirkung entfalten, wenn die Kontrolle auch erfolgt.

Die nun im Landesgesetz gefassten Regelungen sind jedoch äußerst schwach. So wurde als Tatbestand einer Zweckent-

fremdung lediglich die Vermietung als Ferienwohnung sowie 12-monatiger Leerstand definiert. Die Vermietung von Wohnräumen an Gewerbe oder Verwahrlosung sind – entgegen aller anderen bestehenden Ländergesetze – nicht aufgegriffen worden.

In Dresden und Leipzig beläuft sich eine Schätzung auf jeweils ca. 1.000 bis 1.500 zweckentfremdete Wohnungen. Selbst wenn alle diese Wohnungen wieder dem Wohnungsmarkt zugeführt würden, ist der Effekt für den gesamten Wohnungsmarkt gering.

Soziale Erhaltungssatzung

In Gebieten oder Quartieren, die ein hohes Aufwertungs- und Verdrängungspotenzial aufweisen, kann der örtliche Stadt- oder Gemeinderat den Erlass von soziale Erhaltungssatzungen nach § 172 (1) Baugesetzbuch beschließen, um die ansässige Bevölkerung vor Verdrängung zu schützen. Dieses Instrument zielt darauf ab, bestehende Bewohner*innenstrukturen zu erhalten. Es handelt sich bei diesem Instrument nicht um einen individuellen Mieter*innenschutz, die einzelne Miethöhe wird nicht unmittelbar beeinflusst. Jedoch werden kostenintensive Modernisierungen, die zur Aufwertung ganzer Quartiere führen untersagt bzw. unter Genehmigungsvorbehalt gestellt. Dazu zählen beispielsweise der Anbau eines zweiten Balkons oder die Vergrößerung der Wohnung durch Zusammenlegung mehrerer Wohneinheiten. Damit soll verhindert werden, dass durch die Aufwertung des Wohnraums in einem Quartier die Sozialstruktur der Bewohner*innenschaft deutlich verändert wird. Einzelne Mieter*innen können jedoch nicht direkt vor Mieter-

höhungen oder Verdrängung geschützt werden. Die Erhaltungswirkung bezieht sich hauptsächlich auf die baulichen Eigenschaften der Wohnungen.

In Sachsen gelten bisher ausschließlich in der Stadt Leipzig Soziale Erhaltungssatzungen. Diese umfassen acht Quartiere in Alt-Lindenau, Lindenau, Connewitz, Am Lene-Voigt-Park, Eisenbahnstraße, Eutritzsch, Plagwitz/Kleinzschocher und Leutzsch.

In Dresden werden derzeit Voruntersuchungen für die Einführung von Sozialen Erhaltungssatzungen in zwei Gebieten vorgenommen (Friedrichstadt/Altona und Löbtau/Am Weißeritzknick). Wenn die Voraussetzungen vorliegen, entscheidet letztlich der Stadtrat über die Einführung der Sozialen Erhaltungssatzungen.

Wirkung Soziale Erhaltungssatzung

Für ein Quartier können diese Satzungen durchaus eine spürbare Wirkung entfalten, in dem die Standards der Wohnhäuser erhalten bleiben und damit lediglich moderate Mieterhöhungen entsprechend der Vorgaben zu Kappungsgrenze und Mietpreisbremse zulässig sind. Sprunghafte Verteuerungen aufgrund von aufwendigen Modernisierungsmaßnahmen werden ausgeschlossen. Einzelne Mietparteien werden jedoch nicht vor Verdrängung geschützt, wenn die Mieterhöhungen das verfügbare Budget übersteigen. Zudem sind die Sanktionsmöglichkeiten bei Verstößen sehr hochschwellig und bei 30.000 Euro Bußgeld gedeckelt. Mit einem Urteil des Bundesverwaltungsgerichtes von 2021 wurde das kommunale Vorkaufsrecht in Erhaltungs-

Die bestehenden Instrumente zum Schutz von Mieter*innen sind in ihrer Wirkung leider sehr schwach. Den steten Anstieg von Mieten insbesondere in den Großstadtreionen vermögen sie nicht zu stoppen. Dennoch ist es notwendig, alle bestehenden Regulierungsinstrumente zu nutzen.

gebieten außer Kraft gesetzt und ist bisher nicht wieder hergestellt worden.

Genehmigungsvorbehalt für die Umwandlung von Miet- und Eigentumswohnungen

Kommunen können laut § 250 Baugesetzbuch die Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen für Gebäude mit mehr als fünf Wohneinheiten untersagen, wenn ein Wohnungsmarkt als angespannt gilt. Diese Umwandlungen sind ein lukratives Geschäft mit dem Gemeinwohl Wohnraum, welche häufig Entmietung, zum Beispiel durch Eigenbedarfskündigung, bedeuten.

Um dieses Umwandlungsverbot anwenden zu können, muss die Regierung des Landes eine Rechtsverordnung erlassen, mit der der angespannte Wohnungsmarkt der Kommunen nachgewiesen wird (§ 201a BauGB).

Die Städte Leipzig und Dresden haben die Bestimmung eines angespannten Wohnungsmarktes beim Freistaat beantragt. Doch die Landesregierung hat das Vorliegen der Voraussetzungen für die Umwandlungsverordnung in beiden Fällen verneint, sie meint also, dass in Leipzig und Dresden kein angespannter Wohnungsmarkt vorzufinden ist, obwohl dies für die Mietprelsbremse und die Kappungsgrenze bereits festgestellt wurde.

Wirkung des Umwandlungsverbots

Eigenbedarfskündigungen nach der Umwandlung oder dem Verkauf einer Wohnung sind einer der häufigsten Kündigungsgründe. Es muss davon ausgegangen werden, dass der Eigenbedarf in vielen Fällen nur vorge-schoben ist, um Bestandsmieter*innen loszuwerden und den Wohnraum dann lukrativer neu zu vermieten.

Die Wirkung des Genehmigungsvorbehalts ist bisher nicht empirisch untersucht worden, in Sachsen fehlen aufgrund der Blockadehaltung der Landesregierung praktische Erfahrungen. Es ist davon auszugehen, dass Mieter*innen besser vor Entmietung geschützt werden können.

Verlängerter Kündigungsschutz

Wenn Mietwohnungen in Eigentumswohnungen umgewandelt oder weiterverkauft werden, sind die Bestandsmieter*innen nach §577 a BGB drei Jahre lang vor einer Kündigung wegen „berechtigten Interesses“ des*der Vermieters*in (z.B. Eigenbedarf) geschützt. Dies gilt nur dann, wenn Verkauf bzw. Umwandlung in bewohntem Zustand erfolgt.

Wenn „die ausreichende Versorgung der Bevölkerung mit Mietwohnungen zu angemessenen Bedingungen in einer Gemeinde oder einem Teil einer Gemeinde besonders gefährdet ist“, kann nach § 577a Abs. 2 BGB diese Kündigungssperrfrist auf bis zu 10 Jahre verlängert werden. Die Bundesländer müssen dazu eine Rechtsverordnung erlassen, in der sie die Gebiete und die verlängerte Frist festlegen. Neben der direkten Schutzwirkung für Mieter*innen soll die längere Sperrfrist spekulative Umwandlungsaktivitäten wirksamer eindämmen. Der Leipziger Stadtrat hat die Verwaltung beauftragt beim Land den Erlass einer solchen Rechtsverordnung zu beantragen.

Wirkung des verlängerten Kündigungsschutzes

Die Verkaufsdynamik in Mehrfamilienwohnhäusern ist insbesondere in der Stadt Leipzig weiterhin groß. Eigenbedarfskündigungen sind laut Mieterverein einer der häufigsten Kündigungsgründe. Menschen werden mit der Begründung des „Eigenbedarfes“ aus lange bewohnten Wohnungen gedrängt. Eine ähnliche Konstellation stellen Verwertungskündigungen dar, mit denen Eigentümer*innen unbefristete Mietverträge kündigen können, wenn sie dadurch bei einer angemessenen wirtschaftlichen Verwertung des Grundstückes gehindert werden und ihm dadurch erhebliche Nachteile entstehen. Mit beiden Kündigungsvarianten wird viel Schindluder getrieben und nicht alle Betroffenen können sich adäquat wehren.

Der verlängerte Kündigungsschutz könnte in diesen Konstellationen Schutzwirkung entfalten.

In sieben Bundesländern gelten entsprechende Rechtsverordnungen für einzelne Kommunen.

Fazit

Es gibt verschiedene Instrumente, die darauf abzielen, Mieter*innen zu schützen. Lange Zeit sträubte sich die Sächsische Staatsregierung vor deren Einführung. Abgetan wurde dies stets mit dem Verweis auf den sehr heterogenen sächsischen Wohnungsmarkt mit viel Leerstand und niedrigen Mieten in den kleinen und Mittelstädten sowie im ländlichen Raum. Seit 2021 können nun für Sachsen einige der Instrumente durch die Verabschiedung notwendiger Landesgesetze angewandt werden.

Die bestehenden Möglichkeiten der Mietpreisbremse oder der Kappungsgrenze sind jedoch zu schwach, um spürbar eine Verlingerung des Mietenanstiegs in den Gebieten mit angespanntem Wohnungsmarkt zu erreichen. Daher haben wir als Linksfraktion immer eine Verschärfung der Instrumente gefordert.

Um grundlegende Veränderungen auf dem Wohnungsmarkt zu bewirken und den stetigen Anstieg von Miethöhen tatsächlich zu stoppen, müsste das Prinzip, dass mit der Vermietung von Wohnraum (private) Vermieter*innen Profite erzielen können und die Vermietung von Wohnraum unter den betriebswirtschaftlichen Gesichtspunkten der Gewinnmaximierung betrachtet wird, aufgebrochen werden. Das wäre möglich durch die (wieder)Einführung der Wohngemeinnützigkeit. Dass also Wohnungsunternehmen, die dauerhaft günstigen Wohnraum anbieten, dafür Steuervorteile z. B. in Bezug auf die Körperschafts-, Gewerbe-, Grund- und Grunderwerbssteuer gewährt bekommen. So könnte eine Unterscheidung vorgenommen werden in Wohnungsunternehmen, die als betriebswirtschaftlich agierende Unternehmen auf Gewinnmaximierung ausgerichtet sind und Wohnungsunternehmen, die sich verpflichten kostengünstigen Wohnraum zur Verfügung zu stellen.



Über die Autorin

Juliane Nagel ist wohnungspolitische Sprecherin der Fraktion Die Linke im Sächsischen Landtag. Daneben sitzt sie im Leipziger Stadtrat. Juliane Nagel ist seit vielen Jahren aktiv in wohnungs- und stadtteilpolitischen Initiativen.



Klimawandel und Energiewende – Kommunale Handlungsspielräume für zukunftsfähige Kommunen

von Michael Neuhaus

Ein Haushalt gilt als energiearm, wenn er mehr als zehn Prozent seines Einkommens für den Kauf von Energie aufwenden muss. Zu welcher existenziellen Gefahr sich Energiearmut entwickeln kann, wurde vielen Menschen erst im Zuge der sogenannten Energiekrise bewusst. Energieineffiziente Gebäude und damit verbunden ein hoher Energieverbrauch, die Verteuerung fossiler Energieträger im Strom- und Wärmebereich, sowie ein Mangel an erneuerbaren, bezahlbaren Alternativen gelten als Haupttreiber des Problems. Gleichzeitig führen sie zu einem hohen CO₂-Ausstoß im Gebäudebereich, welcher immerhin für 40% der deutschen Emissionen verantwortlich ist. Für Mieter*innen ist das ein Dilemma: Wird die alte Öl- oder Gasheizung gegen eine moderne, erneuerbare Anlage ausgetauscht, werden die teils enormen Investitionskosten oft auf sie umgelegt. Wird sie nicht ausgetauscht, drohen aufgrund der Preissteigerungen fossiler Energieträger hohe Nebenkosten und Warmwasser und Wärme könnten in Zukunft unbezahlbar werden.

Die gute Nachricht: Eine sozial gemachte Energiewende im Gebäudebereich bietet die Chance einer linken Perspektive auf Klimaschutz, jenseits der gängigen technologiegläubigen und technokratischen Lösungen. Davon profitieren insbesondere diejenigen, die sowieso den geringsten Energieverbrauch haben, aber dafür einen großen Anteil ihres Einkommens für Energie ausgeben müssen.

Lektüretipp

Positionspapier
„Wärmewende“
der Fraktion Die Linke
im Sächsischen Landtag:

<https://t1p.de/hjz5p>

Herausforderungen und Chancen: Wärmewende

Wärme macht in Deutschland mehr als 50 % des Endenergieverbrauchs aus. Doch während inzwischen die Hälfte des Stroms aus erneuerbaren Quellen stammt, liegt der Anteil grüner Energien im Wärmebereich bei gerade einmal 17 %. Konkret bedeutet das, dass noch immer knapp die Hälfte des Wohnbestandes mit Erdgas und 25 % mit Öl beheizt werden.

Um die Wärmewende zu beschleunigen, hat die Bundesregierung eine Novelle des Gebäudeenergiegesetzes (GEG) beschlossen. Ab 2024 sollen neue Heizungsanlagen zu 65 % mit erneuerbaren Energien betrieben werden. Für die Erfüllung der 65 %-Regelung gibt es verschiedene „Erfüllungsoptionen“. Im Neubau gilt die 65 %-Regelung sofort. Im Bestand dürfen bis zum Inkrafttreten der kommunalen Wärmeplanung (KWP) weiterhin Gas- und Ölheizungen verbaut werden, wenn zuvor eine verpflichtende Beratung erfolgt ist.

Mit Inkrafttreten der KWP dürfen fossile Heizungsanlagen nur noch verbaut werden, wenn diese H2-ready sind und ein Anschluss an das Wasserstoffnetz vorgesehen ist oder diese ab 2029 mit einem steigenden Anteil an Biomasse betrieben werden können. Hinzu kommt eine weitere, bereits ältere gesetzliche Regelung des GEG. Sie besagt, dass Öl- und Gasheizungen nach 30 Jahren ausgetauscht werden müssen. Vor dem Hintergrund, dass 70 % der Ölheizungen und 60 % der Gasheizungen in Deutschland älter als 20 Jahre sind, bedeutet das einen massiven Heizungsaustausch-Bedarf in den kommenden Jahren.

Aus linker Perspektive gilt es zu verhindern, dass die Eigentümer*innen ineffiziente Heizungssysteme auf Wasserstoff- oder Biomassebasis einbauen, da Mieter*innen keinen Einfluss auf die verbaute Technologie haben, letztendlich aber die Energiekosten tragen müssen. Grüner Wasserstoff gilt als Champagner der Energiewende! Er sollte nur zum Einsatz kommen, wo er alternativlos ist.

Exkurs: Vorbild Skandinavien

Dass es auch anders geht, zeigt der Norden Europas. In Norwegen heizen 60% der Haushalte mit einer Wärmepumpe, in Schweden 43 % und Finnland 41 %. Der Umbau hin zu nachhaltigem Heizen schafft Unabhängigkeit von Öl- und Gasimporten und ist der einzige Garant für bezahlbare Wärme.

Exkurs: Erdgasnetz

Das Fernleitungsnetz für Erdgas in Deutschland ist 41.600 Kilometer lang. Hinzu kommen gut 54.400 km Hausanschlussleitungen und rund 11 Mio. Ausspiepunkte für Letztverbraucher (Bundesnetzagentur, 2022).

Für die veräußerten Rechte unter öffentlichen Verkehrswegen Gasleitungen zu verlegen und zu betreiben, erhalten die Gemeinden von den Netzbetreibern jährlich rund 3,2 MRD € an Konzessionsabgaben. Das entspricht ca. 1,1 % an den Gesamteinnahmen der Verwaltungshaushalte der Gemeinden (BMF, 2022).

Es ist davon auszugehen, dass der Gasabsatz, selbst bei Nutzung grüner Gase im Wärmebereich, rückläufig sein wird. Dem entgegen stehen nahezu konstante Netzkosten, welche zu einer Erhöhung der Netzentgelte führen könnte. Dieser Umstand macht den Einsatz von ohnehin schon kostenintensivem grünem Wasserstoff noch unwahrscheinlicher. Im Rahmen der kommunalen Wärmeplanung sollte daher unbedingt die Wirtschaftlichkeit des Gasnetzes betrachtet werden.

Herausforderungen und Chancen: Energieeffizienz der Gebäude

Um einen Umstieg auf Heizungsanlagen auf Basis erneuerbarer Energien zu ermöglichen und Energieverluste zu reduzieren, bedarf es einer energetischen Ertüchtigung eines Großteils des Wohngebäudebestandes. 55% der Ein- und Zweifamilienhäuser und 35% der Mehrfamilienhäuser befinden sich in den unteren drei Energieeffizienzklassen (Langfristige Renovierungsstrategie der Bundesregierung). 90% der Gebäude in Deutschland entsprechen nicht dem Energieeffizienzstandard EH55. EH55 ist der Standard, den alle Neubauten nach GEG erfüllen müssen. Dieser soll perspektivisch auf EH 40 erhöht werden. Um den Gebäudebestand zu ertüchtigen, soll im Rahmen der Novelle der EU-Gebäuderichtlinie eine Sanierungspflicht mit dem Ziel, dass 2033 alle Gebäude mindestens die Energieeffizienzklasse D erreichen müssen, eingeführt werden.

Doch diese Sanierungswelle sollte nicht nur als Herausforderung verstanden werden,

Grüne Gase/ Wasserstoff

Wird der grüne Strom nicht für den Betrieb einer Wärmepumpe, sondern für die Synthese grüner Gase verwendet, können gerade einmal 60% der Energie gespeichert werden. In der Anwendung konkurriert dieses Gas bei der Bereitstellung von Raumwärme mit der Wärmepumpentechnologie, die mit einer Kilowattstunde grünem Strom 3 bis 4,5 Kilowattstunden Wärme bereitstellt (Scientists for Future, 2022). Eine Wärmepumpe hat damit einen Wirkungsgrad von über 300 %, grüne Gase kommen gerade einmal auf 60 %!

denn: je schlechter der energetische Zustand eines Gebäudes ist, umso ärmer sind in der Regel dessen Bewohnerinnen und Bewohner. So weisen Arbeitslose im Durchschnitt den höchsten Wärmeverbrauch pro Quadratmeter auf (der blinde Fleck). Niedrige Einkommen und ineffiziente Wohngebäude, das ist der blinde Fleck der Wärme-wende. Eine sozial gerechte Sanierung, die nicht zum Mietentreiber wird, bietet eine Chance, gerade die Menschen zu entlasten und Energiearmut zu bekämpfen.

Herausforderungen und Chancen: Stromwende

Seit der Anpassung des Ausbaupfads für erneuerbare Energien durch die Bundesregierung mit dem sogenannten Osterpaket gilt für Deutschland das Ziel, dass 2030 600TWh des Bruttostrombedarfs aus

regenerativen Quellen gedeckt werden sollen. Das entspricht ca. 80% des prognostizierten Bedarfs. Bislang galt ein Ausbauziel von 65%.

Dieser Strom wird benötigt, um die Elektrifizierung von Bereichen voranzutreiben, deren Energie bis dato aus fossilen Quellen gedeckt wurde: z.B. Elektroautos statt Diesel, Wärmepumpen statt Öl- oder Gasheizungen. Soll der dafür notwendige Zubau an Photovoltaik und Windkraft gelingen, ist es allein schon aus Akzeptanzgründen im ländlichen Raum essenziell, dass auch die Städte ihren Teil dazu beitragen.

Das Solardachkataster Sachsen gibt allein für die drei kreisfreien Städte Dresden (1.658 GWh), Chemnitz (1.017 GWh) und Leipzig (1.905 GWh) einen jährlichen Stromertrag von 4.5 GWh an. Auch wenn hier noch mit deutlichen Abzügen aufgrund von Traglasten, Denkmalschutz, etc. zu rechnen ist, zeigen diese Beispiele das enorme und bislang ungenutzte Potenzial der sächsischen Dachflächen.

Ihre Erschließung bietet die Chance die Bewohner*innen eines Hauses direkt mit günstigem Strom vom Dach zu versorgen und somit mehr Unabhängigkeit von Stromkonzernen und Marktschwankungen zu gewinnen.

Kommunale Handlungsmöglichkeiten

Den größten Einfluss haben die Kommunen auf ihre eigenen Liegenschaften bzw. auf die Liegenschaften ihrer Beteiligungsunternehmen. Wo privat gebaut wird, stoßen sie jedoch schnell an die Grenzen der im

Grundgesetz verbrieften Eigentumsfreiheit (Art. 14 GG). Doch auch hier ist ein Einfluss nicht unerheblich. Insbesondere bei städtebaulich relevanten Baumaßnahmen, wie z.B. der Errichtung neuer Quartiere, können sie über die Bauleitplanung klare Vorgaben machen. Schwieriger ist die Situation hinsichtlich der Bautätigkeit im Innenbereich (§34 BauGB): will die Kommune auf die Art der Bebauung einwirken, bleibt ihr vor allem der Weg über die Förderung.

Ganz egal, ob im kommunalen Wohnungsbestand oder bei privater Bautätigkeit: verfügbare Dachflächen sollten für die Erzeugung von Solarenergie genutzt und die Mieterinnen und Mieter beteiligt werden. Im Wärmebereich sollte der Efficiency-First-Ansatz angewendet werden. Das heißt: energieeffiziente Systeme wie Wärmepumpen oder Fernwärme müssen die Regel, Wasserstoff- und Biomasseheizungen die Ausnahme werden. Außerdem gilt es, die Sanierungsquote zu steigern, um zügig einen energieeffizienten Wohngebäudebestand zu schaffen, ohne damit die Mieten in die Höhe zu treiben.

Erneuerbare Energien in der Stadt- und Bauleitplanung

Da es sich bei Fragen der Strom- und Wärmeversorgung um wichtige Zukunftsfragen handelt, sollte die Energieplanung eine zentrale Rolle in der Stadt- und Bauleitplanung spielen: Lohnt es heute noch, fossile Heizungssysteme einzubauen? Soll das Quartier künftig mit Fernwärme, einem Nahwärmenetz, oder doch mit Wärmepumpen versorgt werden? Können die Dächer genutzt werden, um Strom für die Mieterinnen und Mieter zu erzeugen?

Mit der Klimaschutznovelle von 2011 wurde der Rahmen kommunaler Festsetzungsmöglichkeiten hinsichtlich dieser Fragen klargestellt.

Es ist „aus städtebaulichen Gründen“ möglich, Gebiete festzusetzen, in denen

- „zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes bestimmte luftverunreinigende Stoffe nicht oder nur beschränkt verwendet werden dürfen und
- bestimmte bauliche und sonstige technische Maßnahmen für die Erzeugung, Nutzung oder Speicherung von Strom, Wärme oder Kälte aus erneuerbaren Energien oder Kraft-Wärme-Kopplung getroffen werden müssen“ (§9 Abs 1. Nr. 23 a und b BauGB).

Es ist also beispielsweise möglich, bestimmte Heizungsanlagen in Neubaugebieten zu verbieten und Photovoltaik zur Pflicht zu machen. Festsetzungen dafür können wie folgt aussehen:

a) Verbot von fossilen Heizungen

„Fossile Brennstoffe dürfen im Plangebiet für die Wärme- und Warmwasserversorgung nicht verwendet werden.“

b) Photovoltaikpflicht

„Im gesamten Geltungsbereich dieses Bebauungsplans sind die nutzbaren Dachflächen der Gebäude und baulichen Anlagen innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zu mindestens 50 % mit Photovoltaikmodulen zur Nutzung der einfallenden solaren Strahlungsenergie auszustatten (Solarmindestfläche).“

Exkurs: Photovoltaik

Ein Wert von 50 % ist dabei gängig. Je nach baulichen Rahmenbedingungen (z.B. An- bzw. Abwesenheit von technischen Anlagen) sind jedoch Abweichungen möglich. Es lohnt dabei für eine maximale Flächennutzung einzustehen (auch Werte von mind. 90 % sind machbar). Wichtig: die solare Nutzung schließt eine Dachbegrünung nicht aus. Ganz im Gegenteil: Ein Solar-Gründach bietet Vorteile. Die Wasserspeicherung des Gründachs kühlt nicht nur die Umgebung, sondern auch die darüber liegenden Solarmodule, was eine effizientere Energieerzeugung ermöglicht.

Wichtig: Auch, wenn die Bauleitplanung den kommunalen Entscheidungsträgerinnen und -trägern mehr Spielraum lässt als Bebauung im Rahmen von §34 BauGB (Bauen innerhalb bebauter Ortsteile), ist er bei weitem nicht unbegrenzt. So können zwar beispielsweise fossile Energieträger ausgeschlossen werden, eine Wärmepumpenpflicht oder ein bestimmter Energiestandard erweisen sich allerdings als schwierig.

Wo die Festsetzungsmöglichkeiten des Bebauungsplans versagen, können jedoch städtebauliche Verträge als freiwillige Verträge zwischen Investoren und Kommunen zur Anwendung kommen.

Darin sollten unbedingt weitergehende Fragen geklärt werden:

- Sollen die PV-Anlagen als Bürgersolaranlagen oder Mieterstromanlagen errichtet werden?
- Welche Heizungssysteme sollen zum Tragen kommen?
- Soll ein Energiestandard für die Gebäude festgesetzt werden?

Energetische Ertüchtigung des kommunalen Gebäudebestandes

Am Anfang steht die Frage: wie sollen kommunale Liegenschaften künftig aussehen? Zur Beantwortung kann es sinnvoll sein, einen eigenen kommunalen Energie- und Baustandard als Richtlinie für die kommunale Bautätigkeit zu erarbeiten. Dabei können Bauteilkomponenten eingesetzt werden, die dem Passivhaus- oder KfW-Effizienzhaus-40/55-Standard gerecht werden, ohne die Einhaltung der Energieverbrauchskennwerte des Passivhausstandards zu fordern, was eine manuelle Lüftung erlaubt. Ebenso kann die Kommune sich selbst zu einer PV-Pflicht und den Verzicht auf fossile Heizungsanlagen bei kommunalen Neubauten verpflichten, oder die Verwendung/Vermeidung bestimmter Baustoffe vorschreiben.

Geht es um die Sanierung/Modernisierung, sollte zuerst eine Bestandsanalyse erfolgen. Danach sollten Gebäude, die sich in einem besonders schlechten energetischen Zustand befinden, sogenannte Worst Performance Buildings (WPB), die zu den schlechtesten 25% in Deutschland gehören, identifiziert und prioritär behandelt werden.

Für diese gibt es in Deutschland seit dem Jahr 2022 eine extra Förderung.

PV-Ausbau auf den Dächern des kommunalen Wohngebäudebestandes

Hinsichtlich des Ausbaus von Photovoltaikanlagen auf den Dächern des kommunalen Wohngebäudebestandes empfiehlt sich ein planvolles Vorgehen: in einem ersten Schritt kann eine computergestützte Vorprüfung des kommunalen Wohngebäudebestandes auf der Grundlage der bereits vorliegenden Daten erfolgen. Hier können beispielsweise Kleinstdächer (unter 100 m²) bereits aussortiert werden. In einem zweiten Schritt wird von den so ermittelten, potenziellen Flächen jedes Jahr eine handelbare Zahl einer Detailprüfung (Traglast, Gebäudezustand, etc.) unterzogen und bei Feststellung der Eignung in absehbarer Zeit mit Solarmodulen belegt. Da sich die Eignung von Gebäuden im Laufe der Zeit verschlechtert, sollten die Prozesse der Detailprüfung und der Installation, im Idealfall durch jährliche Prüf- (wie viele Gebäude pro Jahr) und Ausbauziele (wie viel Kilowatt-Peak pro Jahr), gut aufeinander abgestimmt sein.

Beteiligung der Mieterinnen und Mieter an den erneuerbaren Energien

Obwohl Solarstrom in der Erzeugung mit ca. 3-11 Cent/kWh (je nach Anlagentyp) relativ günstig ist, haben viele Mieterinnen und Mieter bislang kaum davon profitiert. Um diese künftig stärker zu beteiligen, gibt es zwei Möglichkeiten: Zum einen können Solaranlagen bei entsprechender Nach-

frage als Bürgersolaranlagen konzipiert und errichtet werden. Mieterinnen und Mieter bilden dabei freiwillig eine Beteiligungsgemeinschaft, welche die Investitions- und Betriebskosten aufbringt. Alle Mitglieder der Gemeinschaft werden anschließend an den Gewinnen der Anlage/der Stromerzeugung beteiligt. Eine weitere Möglichkeit sind Mieterstrommodelle. Sie bieten die Möglichkeit, Mieterinnen und Mieter, ohne dass sie sich zuvor finanziell einbringen müssen, mit günstigem Strom vom Dach zu versorgen. Aufgrund der gesetzlichen Rahmenbedingungen sind sie bislang jedoch noch ein Nischen-Produkt: Das Erneuerbare-Energien-Gesetz unterliegt einem stetigen Wandel und setzt hohe bürokratische Hürden. Hinzu kommt, dass der Mieterstrompreis 10% niedriger als der aktuelle Grundversorgerstromtarif den Endverbrauchern/Mietern angeboten werden muss. Zudem bewirkt die entfallene EEG-Umlage auf Stromprodukte eine zusätzliche Einschränkung von wirtschaftlichen Spielräumen bei der Mieterstrompreisgestaltung.

Kommunale Fördermöglichkeiten

Die große Gefahr bei der energetischen Ertüchtigung des Wohngebäudebestandes

und dem Ausbau der erneuerbaren Energien ist die Umlage der entstehenden Kosten auf die Mieter*innen. Da die Kommune über keine gesetzgeberische Kompetenz verfügt, ist der Weg über eine kommunale Förderung eines der wenigen Instrumente, um Abhilfe zu leisten. Denn wer fördert, darf auch fordern.

Mit einem Förderprogramm „Energieeffizienz mit stabilen Mieten“ hat die niedersächsische Landeshauptstadt Hannover Hauseigentümer*innen, sowie Wohnungsunternehmen, einen einmaligen Mietzuschuss bis maximal 47€ pro Quadratmeter nach der energetischen Sanierung gewährt, wenn diese sich dazu verpflichtet haben, die Netto-Kaltmiete nicht über eine festgelegte Obergrenze hinaus zu erhöhen.

Bei der Erarbeitung einer solchen Förderung sollte allerdings unbedingt die Förderkulisse von Bund und Land, insbesondere die im Zuge der Novelle des Gebäudeenergiegesetzes angepasste Bundesförderung für effiziente Gebäude (BEG), beachtet werden.



Über den Autor

Michael Neuhaus ist studierter Biologe und seit 2019 Sprecher für Umwelt der Fraktion Die Linke im Leipziger Stadtrat. Er meint: Die Mehrheit der Menschen hat kein Problem mit Klima- oder Umweltschutz, sondern damit, dass immer sie es ist, die dafür bleichen soll, während die Verursacher der Krise immer reicher werden. Gute Umweltpolitik ist deshalb auch gute Sozialpolitik.

Barrierefreies und altersgerechtes Wohnen

von Carola Klinkert und Pia Barkow

10,7 % der sächsischen Bevölkerung haben eine anerkannte Schwerbehinderung, das sind 432.695 Menschen in Sachsen – und ihre Zahl steigt. Für ein selbstbestimmtes Leben und Wohnen, das ihnen laut UN-Behindertenrechtskonvention (UN-BRK) zugesichert ist, braucht es entsprechend barrierefreien Wohnraum – daran mangelt es aber in Sachsen wie in Deutschland insgesamt.

Die Vertragsstaaten gewährleisten, dass „Menschen mit Behinderungen gleichberechtigt die Möglichkeit haben, ihren Aufenthaltsort zu wählen und zu entscheiden, wo und mit wem sie leben, und nicht verpflichtet sind, in besonderen Wohnformen zu leben“ (Art. 19 UN-BRK: Unabhängige Lebensführung)

Hinzu kommt die demografische Entwicklung, die sich in Sachsen durch eine besonders starke Alterung der Bevölkerung auszeichnet. 26,6 % der Gesamtbevölkerung in Sachsen sind 65 Jahre und älter, das sind mehr als eine Millionen Menschen (1.088.268). Nur jede 20. Behinderung ist angeboren, meist entstehen sie im Laufe des Lebens durch Unfälle, Krankheiten oder das Alter. Ein größerer Anteil älterer Menschen lässt somit auch den Bedarf an barrierefreiem und altersgerechtem Wohnraum steigen.

Früher oder später leben fast alle Menschen mit irgendeiner Form der Einschränkung und sind mit Barrieren im täglichen Leben konfrontiert. Diese können vielfältig sein: Sinneseinschränkungen machen besondere Lichtanlagen oder Anpassungen zur Sturzprävention nötig, Pflegeunterstüt-

Altersgerechtes Wohnen

Eine eindeutige Definition von altersgerechtem Wohnraum gibt es nicht, wobei unter dem Begriff ein weitestgehend selbstständiges Leben auch mit altersbedingten Einschränkungen sowie das Minimieren von Sturzrisiken verstanden wird. Zu den gängigen Hilfsmitteln und Maßnahmen zählen Haltegriffe, um ein Stolpern zu vermeiden, Sitzerrhöhungen auf dem WC, ein Absenken der Arbeitsplatte in der Küche, eine ebenerdige Dusche oder ein Badewannensitz sowie gute technische Ausstattung und Beleuchtung. Finanzielle Förderungen können über die Pflegeversicherung sowie die Landesförderrichtlinie Seniorengerecht Umbauen beantragt werden.

zung braucht mehr Platz im sanitären Bereich und Mobilitätseinschränkungen bis hin zur Rollstuhlnutzung erfordern Hilfsmittel wie Griffe und Handläufe oder besondere Barrierefreiheit („R-Wohnungen“).

Barrierefreiheit im Wohnungsbau

Barrierefrei ist nicht automatisch auch rollstuhlgerecht. Denn im Wohnungsbau wird zwischen zwei Barrierefrei-Standards unterschieden, die im Wesentlichen die Größe der Bewegungsflächen beschreiben. Die Begriffe „B-Standard“ für barrierefrei nutzbare Wohnungen und „R-Standard“ für barrierefrei und uneingeschränkt mit dem Rollstuhl nutzbare Wohnungen werden dabei in DIN 18040 2 zwar so nicht verwendet, haben sich in der Praxis aber zunehmend durchgesetzt.

Anforderungen an Wohnungen mit R-Standard:

uneingeschränkte Nutzbarkeit mit einem Standardrollstuhl (1,20 m Länge und 0,70 m Breite), notwendige Bewegungsfläche von 1,50 m × 1,50 m, höhere Anforderungen an die Ausstattung (beispielsweise für Sanitärausstattung).

Wohnungen im B-Standard,

also barrierefrei nutzbare Wohnungen:

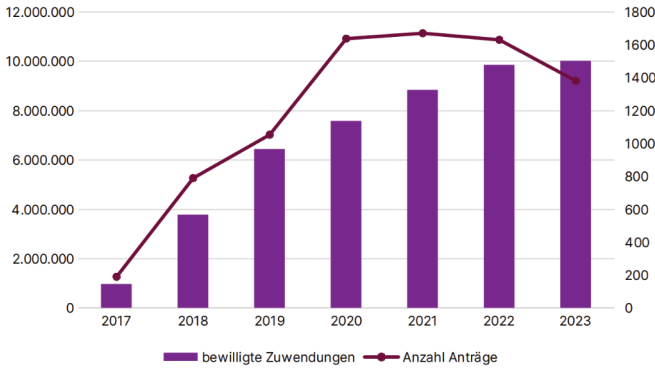
Bewegungsflächen von 1,20 m × 1,20 m. Dies führt dazu, dass Wohnungen mit B-Standard nur für Nutzer*innen mit kleineren, manuell betriebenen Rollstühlen und mit entsprechenden Bewegungskompetenzen im Oberkörper eine ausreichende Barrierefreiheit bietet. Das Maß an Barrierefreiheit ist also in rollstuhlgerechten Wohnungen im R-Standard größer als in „nur“ barrierefreien Wohnungen im B-Standard.

Um den Bedarf an barrierefreiem und altersgerechtem Wohnraum zu decken, braucht es verbindliche Vorgaben beim Wohnungsneubau, aber vor allem umfangreiche Umbaumaßnahmen im Bestand. Denn selbst wenn alle neu gebauten Wohnungen rollstuhlauglich wären, würde es den Bedarf an barrierefreien und altersgerechten Wohnungen nicht decken. Umbaumaßnahmen bestehender Wohnungen werden von Landesseite über die Richtlinie Wohnraumanpassung gefördert, derzeit werden hierüber ca. 1500 Umbaumaßnahmen pro Jahr gefördert. In Anbetracht des Bedarfs ein Tropfen auf den heißen Stein.

Es ist darum nötig, Förderungen für Umbau- und Anpassungsmaßnahmen massiv auszuweiten und Barrierefreiheit konsequent beim (sozialen) Wohnungsbau mit zu berücksichtigen. Die Sächsische Bauordnung sieht keine Quotierung für R-Wohnungen vor und bietet darüber hinaus zahlreiche Schlupfwinkel, beim Neubau nicht an die Bedürfnisse von Menschen mit Behinderungen zu denken. Ein „unverhältnismäßiger Mehraufwand“ ist so ein Argument, Anforderungen zu umgehen, doch davon kann keine Rede sein, wenn Studien einen Kostenaufwuchs von gerade einmal einem Prozent beim barrierefreien Neubau veranschlagen (Terragon 2017). Dieses Wissen muss angehenden Architekt*innen und Bauingenieur*innen auch während ihres grundständigen Studiums vermittelt werden, nicht nur in freiwilligen Weiterbildungen.

Darüber hinaus muss für wirklich inklusives Wohnen auch der umgebende Sozialraum und die Finanzierbarkeit mitbedacht werden. Was nützt die vorbildlichste rollstuhlgerechte Wohnung, wenn es der Bus dahin

Mittel für Wohnraumanpassung barrierefreier und barrierearmer Umbau



oder die Straße davor nicht ist? Was nützt barrierefreier Wohnraum, wenn er von der kleinen Rente nicht bezahlbar ist? Barrierefreiheit darf kein Luxusgut sein – Inklusion muss umfassend und sozial gedacht werden.

Wir fordern:

- Barrierefreiheit verbindlich in der Sächsischen Bauordnung quotieren!
- Landesfachstelle für Barrierefreiheit als beratende und prüfende Instanz bei Bauvorhaben schaffen!
- Barrierefreiheit als verbindlicher Ausbildungsinhalt für Bauberufe!
- Deutlich mehr Fördergelder für Wohnraumanpassungsmaßnahmen!
- Inklusive Stadtquartierplanung!

88 %

Studie zu bedarfsgerecht barrierefreiem Wohnraum in Sachsen (SMI 2017): Etwa 88% der Menschen mit motorischen Behinderungen leben in nicht ausreichend barrierefreien Wohnungen. Bis 2030 wird ein Bedarf von 77.000 weiteren Wohnungen für Mobilitätseinschränkungen geschätzt.



Über die Autorin

Carola Klinkert, kommt aus Freiberg und lebt seit 2005 in Dresden, wo sie Soziologie studierte. Seit 2022 ist sie parlamentarisch-wissenschaftliche Beraterin der Linksfraktion und dort unter anderem für das Thema Inklusion und Menschen mit Behinderungen zuständig.

Wohnungswirtschaft in der „Provinz“ : Chancen – Verantwortung – Herausforderung

von Peter Stimpel

„Provinz“ – was für ein abwertender Begriff. Dabei sprechen wir über Wohnungswirtschaft im ländlich schönsten Teil des Freistaates Sachsen. Wohnungswirtschaft im Westerzgebirge bedeutet viele Chancen zu haben, eine große Verantwortung zu tragen aber auch den Herausforderungen in einem anderen Maß, als in der Großstadt, gegenüberzustehen.

Wie oft geht man in die Oper oder in das Theater? Muss ich deshalb in der Metropole wohnen? Oder ist durch eine gute Verkehrsanbindung die Möglichkeit gegeben innerhalb von einer Stunde in Dresden und Leipzig auch diesen Kunstgenuss wahrnehmen zu können? Hier sagen wir klar: Ja! Und die Vielfalt des Wohnens im ländlichen Raum ist in keinem Fall schlechter, als in der Großstadt. Im Gegenteil. Sie ist naturverbunden, sie ist großzügiger von den Flächenressourcen, sie ist nachhaltig, aber sie ist eben auch menschlich. Die Anonymität, die in Ballungsräumen durchaus stärker vorhanden ist, gibt es hier zu einem Teil nicht in diesem Ausmaß und das ist gut so.

Natürlich, und das wird im Bereich der Herausforderungen nochmals deutlich unterstrichen, ist eine intakte Infrastruktur bei Bildung, Freizeitaktivitäten, medizinischer Versorgung, Einkaufsmöglichkeiten von unschätzbbarer Bedeutung. Und hier ist die Wohnungswirtschaft auf Mitwirkung anderer Verantwortungsbereiche angewiesen. Aber zurück zur Wohnungswirtschaft und der Vielfalt des Wohnens an sich.

Die Wohnungsbaugesellschaft Bergstadt Schneeberg mbH wurde am 9. Oktober 1990 gegründet. Bestimmt eines der ersten Wohnungsunternehmen, was nach der Wende in Sachsen als GmbH sich etabliert hat. Über 2.500 Wohnungen wurden in den 90er Jahren modernisiert. 1.500 Wohnungen „verloren“ ihre Ofenheizung und konnten auf moderne Fernwärme umgestellt werden. Weit über 800 neue Balkonanlagen wurden an den ehemaligen Wismutwohnungen angebaut. 140.000 m² Fassaden wurden neugestaltet. 15.000 neue Fenster wurden eingebaut, um den energetischen Verbrauch deutlich zu reduzieren. 23 Aufzüge sorgten dafür, dass Menschen beque-

mer und nicht nur seniorengerechter, sondern auch familienfreundlicher ihre Wohnungen erreichen konnten. All das trug zur Qualitätssteigerung in den Wohnquartieren bei. Aber auch der Gedanke vom eigenen Zuhause wurde durch das Unternehmen begleitet. In 7 Baugebieten wurden insgesamt knapp 200 Baugrundstücke für Eigenheime und Reihenhäuser neu erschlossen. Also wer sich den Traum von den eigenen vier Wänden erfüllen wollte, musste seine Heimat deshalb nicht verlassen. Sie sehen, „Vielfalt des Wohnens“ ist nicht nur eine Worthülse, sondern gelebter Alltag in unserem Unternehmen und in unserer Bergstadt Schneeberg.

Über die Jahre hat die Wohnungsbaugesellschaft Bergstadt Schneeberg mbH mehr als 150 Mio. Euro investiert. Davon wurde ein hohes Maß über Kredite finanziert und ein erheblicher Anteil an Landes- und Bundesförderprogrammen aber eben auch sehr viel eigenes Geld, machten dies möglich. Und hier ist ein Grundproblem, was immer wieder unterschätzt und vernachlässigt wird. Die Wohnungswirtschaft in den neuen Bundesländern hatte nicht 40 Jahre Zeit sich entsprechendes Eigenkapital zu sammeln und musste zu einem Großteil kreditfinanziert werden, auch wenn man weitere infrastrukturelle und städtebauliche Aufgaben übernommen hat, so dass hier die kommunalrechtlichen Bewertungen in der Konzernstruktur einer Stadt nicht wirklich zielführend sind, weil auch hier entsprechende Durchgriffsszenarien, die immer wieder herangezogen werden, nicht wirklich formaljuristisch greifen.

Ist es die kleine Wohnung für den jungen Menschen, der das erste Mal seine eigene

Wohnung bezieht? Ist es die Wohnung für junge Familien, die sich vergrößern wollen? Ist es die Wohnung für Senioren oder Menschen mit gesundheitlichen Einschränkungen, die sich verändern müssen? Alles dies ist durch die geschilderten Investitionen in unserer Bergstadt vorhanden und trägt zur Individualität in der Umsetzung der Kundenwünsche bei. Und da ist er wieder, der Vorteil der „Provinz“. Wir sind eine der unzähligen kleinen und mittleren Städte im Freistaat Sachsen. Wir können noch alle miteinander sprechen. Man passt quasi um einen Tisch, um Probleme zu erörtern. Es darf nur das „Miteinander Sprechen“ nicht zunehmend zu Lasten des „Übereinander Sprechen“ verloren gehen. Insofern ist man auch dankbar, wenn man in Stadt, Landkreis und Freistaat Ansprechpartner hat, die auf die Erfahrungen vor Ort Wert legen und diese in die Entwicklungsstrategien für Sachsen einbeziehen. Der enge Kontakt mit den Mieterinnen und Mietern ist ein weiterer wichtiger Baustein, der es ermöglicht nach den wirtschaftlichen Rahmenbedingungen und nach technischer Machbarkeit Kundenwünsche in der Quartiersentwicklung umzusetzen. Das ist natürlich auch eine riesige Chance, um nicht am Menschen vorbei zu investieren, zu verwalten und zu gestalten.

Wir können in unserer Region dankbar sein für die verbesserte verkehrstechnische Anbindung an die A72 oder die A4. Damit verkürzen sich Arbeitswege und die Frage, wo wohne ich, wo lebe ich und wo arbeite ich, ist nicht mehr der zentrale Punkt der Entscheidung nach dem Lebensmittelpunkt. Damit ist die Möglichkeit des individuellen Wohnens immer stärker auch im ländlichen Raum vorhanden. Wir müssen bloß alle

Der enge Kontakt mit den Mieterinnen und Mietern ist ein weiterer wichtiger Baustein, der es ermöglicht nach den wirtschaftlichen Rahmenbedingungen und nach technischer Machbarkeit Kundenwünsche in der Quartiersentwicklung umzusetzen.

gemeinsam den ländlichen Raum nicht nur praktisch, materiell, strukturell investiv stärken, sondern auch von seiner Bedeutung für den Freistaat Sachsen insgesamt.

Verantwortung. Verantwortung zu übernehmen scheint aus der Mode zu kommen. Das Verstecken hinter einem Vorgesetzten oder einer Vorschrift ist einfacher. Aber wir brauchen verantwortliche Menschen in der Gesellschaft, die auch Entscheidungen treffen zum Wohle der Menschen, die ihnen in puncto Wohnen anvertraut sind. Ca. 30 % der Schneeberger Bevölkerung findet bei uns ein Zuhause. Für diese Menschen tragen wir Verantwortung. Und wir treffen Entscheidungen, um das Wohnen dauerhaft sicher, angenehm und bezahlbar gestalten zu können. Die wirtschaftliche Leistungskraft, die uns immer wichtig ist, als Basis für alle Aktivitäten, erlaubt es auch Menschen eine Lösung anbieten zu können, die sich kurzzeitig oder längerfristig in sozialen Schwierigkeiten befinden. Das direkte Suchen einer Lösung mit dem Kunden ist immer quasi die preiswertere Lösung, als staatliche Hilfsmaßnahmen im Nachgang in Anspruch nehmen zu müssen. Insofern muss auch die Entscheidungsfreudigkeit in unserem Land gestärkt und gefördert werden, natürlich immer unter der Verantwortung dessen, was man übertragen

bekommen hat.

Sind es nicht die kommunalen Unternehmen, die einen Großteil der Lebensgestaltung in den Kommunen und Landkreisen verantworten und wirklich auch tragen? Stärken wir ausreichend kommunale Unternehmen, das sie dieser Verantwortung auch gerecht werden können? Sind wir in der Lage kommunalen Verantwortungsträgern in den Wohnungsbaugesellschaften, Stadtwerken oder Wohnungsgenossenschaften zuzuhören, damit wir wissen, was sie benötigen, um besser für die Menschen agieren zu können? Ich glaube hier sind in unserem Land große Defizite vorhanden.

Es wird in vielen Vorschriften bürokratischer oder organisatorischer Natur über die tatsächlichen Situationen hinweg gegangen. Da ich als Geschäftsführer schon über mehrere Jahrzehnte die Aufgabe übernehmen durfte, hat man mittlerweile natürlich über die Verbände und die entsprechenden Gremien Netzwerke aufbauen können, die helfen, Hinweise zu geben. Wir befinden uns aber gerade in einem Generationswechsel der Führungskräfte in Wohnungsbaugesellschaften, Wohnungsgenossenschaften und Stadtwerken. Wie sollen neue Führungskräfte dieser Aufgabe gerecht werden, wenn sie Begleitung von Politik und behördlichen Strukturen nicht erhalten? Hier muss es unbedingt auch unter Mitwirkung der Verbände eine stärkere Präferenz für das Miteinander in der Zukunft geben. Die kommunale Wohnungswirtschaft trägt die Verantwortung vielen Menschen ein breites Wohnungsangebot anbieten zu können. Wir sind quasi, ohne, dass man es formell benötigt, der gemeinnützige Teil des Wohnens, wie wir es aus den alten

Bundesländern vor 1990 kennen. Und man benötigt dafür keine neuen strukturellen Hürden, sondern man braucht die praktische Unterstützung, um dieser Verantwortung gerecht werden zu können. Denn wir sind es auch, die sagen, „Wohnen ist mehr als nur die Wohnung an sich“.

Wohnen ist auch die Unterstützung der Sport- und Kulturvereine. Wohnen ist auch die Durchführung von Events, damit „im flachen Land nicht das Licht ausgeht“. Dies gestalten in erster Linie die kommunalen Gesellschaften, weil sie auch andere Handlungsspielräume haben, denen solche Aktivitäten als freiwillige Aufgabe oft nicht mehr möglich sind. Aus diesem Grund ist es wichtig, dass man entsprechende Unterstützung der kommunalen Wohnungswirtschaft auch zukünftig beibringt, um deren Rolle in der Verantwortung für Menschen einer Stadt gerecht werden zu können.

Die Herausforderung im ländlichen Raum, also wie wir so schön sagen in der „Provinz“, sind nicht geringer als in den Großstädten. Sie sind anders. Habe ich am Anfang darüber berichtet, wie vielfältig das Wohnen ist, wie lebenswert das Wohnen ist in dieser ländlichen Region mit seiner wunderschönen Natur, den vielfältigen Denkmälern, die wir auch Dank der Unterstützung von Fördermitteln sanieren und bewahren konnten, ist es doch auch die Herausforderung den Rahmen um das Wohnen, was nicht in der Hand der Wohnungswirtschaft liegt, sicherzustellen. Wir benötigen ausreichend Bildungsangebote, damit die Kinder der ersten Klasse im Winter nicht eine Stunde mit Umsteigen Bus fahren müssen, weil freigestellter Verkehr immer wieder zurückgedrängt wird. Wir benötigen ausreichend Kindereinrich-

Die Herausforderung im ländlichen Raum sind nicht geringer als in den Großstädten.

tungen mit guten Förderungen, um Kinder auf die schulische Bildung vorbereiten zu können und natürlich auch den Eltern die Gewissheit zu geben, ihren Lebensunterhalt zu verdienen, um die zunehmenden Kosten des Alltages schultern zu können. Wir benötigen auch die Unterstützung von Sport und Kultur, damit Kinder eben nicht mehr nur am Computer sitzen oder an der Tankstelle abhängen, sondern wirklich eine sinnvolle Freizeitgestaltung erfahren dürfen. Und Kinder sind dazu bereit und Jugendliche wollen dies. Sie müssen nur ein Stück weit ihre Chance bekommen und an die Hand genommen werden mit entsprechenden Angeboten. Natürlich, und das haben wir als Unternehmen selbst erlebt, ist Infrastruktur im Sinne von Einkaufsmöglichkeiten und ärztlicher Versorgung unabhängig auch im ländlichen Raum. Wir sehen sehr skeptisch die Reformbemühungen im Gesundheitswesen oder die entsprechend anderen Aktivitäten. Es ist in der kommunalen Selbstverwaltung, die uns ja eigentlich prägen sollte, das Fachwissen vor Ort vorhanden, um entsprechende Strukturen, wie z.B. kommunale MVZ's oder anderes vorzubringen zu können. Unser Unternehmen hat eine Passage im innerstädtischen Bereich, die 25 Jahre brach lag und viele Investoren sich vergeblich versuchten, in Angriff genommen. Es ist ein Objekt entstanden mit mehreren Arztpraxen, wo wir Ärzte für Schneeberg ge-

winnen konnten, mit Physiotherapie, Ergotherapie, Einzelhandelsgeschäften und einem innerstädtischen Lebensmittelmarkt, der es bestimmt nicht einfach haben wird, aber der älteren Menschen es ermöglicht ihren Einkauf weiter selbst zu gestalten, denn nicht alle können an die Peripherie fahren, um ihren Wochenendeinkauf einfach ins Auto zu packen. Und da sind sie wieder. Die kommunalen Wohnungsunternehmen, die die Verantwortung für solche Dinge übernehmen. Aber warum lässt man sie nicht? Warum dürfen wir nicht vieles tun? Weil wir steuerrechtliche Konsequenzen befürchten müssen, wie beispielsweise den Verlust der erweiterten Gewerbesteuerbefreiung. Warum dürfen wir nicht uns in die Energiewende mit einbringen? Weil wir auch hier entsprechende steuerrechtliche Hemmnisse zu tragen haben. Warum lassen wir nicht kommunale Unternehmen im Rahmen ihrer Kompetenz agieren und bedenken dabei, dass sie die Akteure sind, die erstens eine kommunale Bindung haben, zweitens die Anliegen der Menschen kennen und drittens fachlich in der Lage sind solche Herausforderungen tatsächlich zu meistern? Ein wichtiger Punkt, der in den letzten Jahren durch Ukrainekrieg, Energie-

wende und andere Themen völlig vernachlässigt wurde, ist die demografische Entwicklung. Es gab Ende der 90er Jahre in Sachsen zwei Modellregionen. Eine war die Region Westerzgebirge. Wir müssen doch begreifen, dass die Frauen, die nach 1990 nicht geboren wurden, auch heute keine Kinder bekommen können. Das bedeutet, wir befinden uns mitten in der zweiten Leerstandswelle, die der demografischen Entwicklung geschuldet ist. Aber es laufen die Förderprogramme aus und wie soll denn eine gezielte qualitative aber eben auch quantitative Quartiersentwicklung stattfinden, wenn man sie nicht begleitet? Dieses Thema wird völlig bürokratisch überbortet.

Die ländliche Region, und hier können wir mit gutem Gewissen den Begriff „Provinz“ positiv besetzen, hat eine unheimliche Vielfalt zu bieten. Diese gilt es den Menschen nahe zu bringen. Die ländliche Region hat viele Verantwortungsträger. Lasst sie doch mal machen. Und die ländliche Region trägt viele Herausforderungen. Hier brauchen wir das Miteinander, das gemeinsam Sprechen und das gegenseitige Unterstützen. Wir sind dazu bereit, auch in Zukunft unseren Beitrag zu leisten und Verantwortung zu übernehmen.



Über den Autor

Peter Stimpel ist Geschäftsführer und seit 32 Jahren tätig bei der Wohnungsbaugesellschaft Bergstadt Schneeberg mbH. Er wohnt und arbeitet in der 14.000-Einwohner*innen-Gemeinde Schneeberg.



Wohnen in Dresden – vom totalen Ausverkauf zur ersten kommunalen Wohnungsbauneugründung seit 1990

von Dr. Kristin Kaufmann

Im Jahr 2006 entschied sich eine knappe politische Mehrheit des Stadtrates Dresden, das komplette kommunale Wohnungsunternehmen Woba Dresden GmbH an den Finanzinvestoren Fortress für 1,7 Mrd. Euro zu veräußern. Ein wohnungspolitisches Desaster mit weitreichenden Folgen bis heute. Damit wechselten 47.600 Wohnungen (16 % vom Gesamtwohnungsbestand Dresdens), 1.600 Gewerbeinheiten, unzählige Garagenstandorte und unbebaute Liegenschaften zum neuen amerikanischen Eigentümer.

Dresden wurde auf diese Weise angeblich schuldenfrei, sicherte sich 10.000 Belegrechte bis max. 2036. Im Jahr 2023 heißt der Eigentümer des vormals kommunalen Wohnungsbestandes nicht mehr Gagfah (2006) oder Deutsche Annington (2015), sondern Vonovia SE. Der Wohnungsbestand des Unternehmens schrumpfte zwischenzeitlich auf 38.000. Die einst von den Befürwortern des Verkaufes gefeierte Sozialcharta ist seit 2021 Geschichte. Wirklich Wirkung gezeigt hat sie nie. Es gab eine Ausnahme: Es wurde Wohnraum weiter-

verkauft, ohne dass dieser vorher Bewohner*innen formal angeboten worden wäre. Die 40 Mio. Vertragsstrafe mussten sodann seitens des Eigentümers in wohnortnahe Aufwertungsmaßnahmen investiert werden.

Bereits elf Jahre nach dem Komplettverkauf der Wohnungsbestände wurde auf politische Initiative der Linken mittels erneuten Stadtratsbeschlusses eine neue städtische Wohnungsbaugesellschaft gegründet. Dieser Gründung waren umfassende Vorüberlegungen zur Wahl einer geeigneten Rechtsform, der Suche nach aktivierbaren kommunalen Grundstücken und der ernüchternden Erkenntnis vorausgegangen, dass kein am Wohnungsmarkt aktiver Akteur – weder private Bestandhalter, institutionelle Anleger noch Wohnungsgenossenschaften – bereit waren, preisgünstige und bedarfsgerechte Wohnungsangebote für besondere Bedarfsgruppen wie einkommensschwächere oder migrantische Haushalte anzubieten.

Der Wechsel von einer langjährig genutzten und damit relativ preisgünstigen Wohnung in eine qualitativ bessere oder – im Falle älterer Nutzer – kleinere Wohnung führte zu teils erheblichen Mietpreissteigerungen.

Der Dresdner Wohnungsmarkt unterliegt einem steten Wandel. Spätestens seit 2014 gilt er als angespannt – die Nachfrage nach Wohnraum übersteigt insbesondere im preisgünstigen Segment das Angebot. Damit traten weder prognostizierte Wohnungsnachfragerückgänge ein, noch erwies sich die Marktgläubigkeit der Bedarfsdeckung als empirisch belegbar für Dresden. Vielmehr gab es durch regionale und internationale Zuwanderung sowie ein natürliches Bevölkerungswachstum eine kontinuierlich wachsende Nachfrage, der Leerstand ging zurück und die Mieten stiegen.

Bis zum Ukrainekrieg wuchsen übrigens die Preise der Bestandmieten in Dresden stärker als die Verbraucherpreise in Sachsen. Diesem Trend konnte auch das wachsende Baugeschehen vor allem in teuren, innerstädtischen Lagen der letzten Jahre nichts entgegensetzen. Zudem blieben oft angeführte Sickereffekte durch Umzüge aus. Der Wechsel von einer langjährig genutzten und damit relativ preisgünstigen Wohnung in eine qualitativ bessere oder – im Falle

älterer Nutzer – kleinere Wohnung führte zu teils erheblichen Mietpreissteigerungen. Auch die „zurückgelassene“ Wohnung wurde sodann zu teils erheblich höheren Preisen angeboten.

Wohnungsmärkte sind träge, sie differenzieren in räumliche, sächlichen und investive Teilmärkte. Durch den Verkauf erlitt die Stadt Dresden einen deutlichen Verlust ihres direkten Einflusses auf Entwicklungsprozesse auf dem Wohnungsmarkt und im Bereich der Stadtentwicklung. Daran kann auch das kommunale Wohnungsunternehmen Wohnen in Dresden (WiD), welches im September 2023 in der Rechtsform einer GmbH & Co. KG seinen 6. Geburtstag feiert, kurzfristig nichts ändern.

Bis heute liegt hinter dieser jungen Gesellschaft eine aufregende Unternehmensgeschichte, deren Finanzierung sowie Investitionen grundsollide sind und durch kontinuierliche Suche nach und Einlage von neuen Grundstücken nachhaltigen sozialen Wohnungsbau ermöglicht. Neben den Coronajahren und diversen Baustopp- und Lieferkettenunterbrechungen, dem bereits 19 Monate andauernden Krieg in der Ukraine und den damit verbundenen massiven Inflations-, Baukosten- und Kreditzinssteigerungen gibt es eben auch einem stetig wachsenden zusätzlichen Bedarf im Segment der preisgünstigen Wohnungen u. a. für Schutzsuchende und Kriegsgeflüchtete.

Seit 2017 ist es gelungen, erstmals seit der Wende ein Förderprogramm für preisgünstigen Mietwohnungsbau (pMW) in Sachsen zu etablieren. Dieses Zuschussprogramm ermöglicht es, Bundesfördergelder über

das Land in „soziale Wohnungsbauförderung“ und damit Mietwohnungsneubau und preisgünstige Mieten in wachsenden Kommunen zu investieren. Neben wenigen privaten Investoren, die teilweise auch durch das neu eingeführte kooperative Baulandmodell in Dresden verpflichtet werden konnten, anteilig belegrechtsgebundene Wohnungen zu errichten, wurden bisher 817 Wohnungen an unterschiedlichsten Standorten durch die WiD neu errichtet bzw. als Bestandsimmobilien in das Unternehmen eingelegt. Damit wurde die WiD in den letzten Jahren stärkste Kraft bei der Mehrung von Belegrechten in gesamt Sachsen. Allein im Jahr 2022 wurden 281 Wohnungen bezugsfertig.

Handlungsleitend war dabei immer, dass an jedem einzelnen Standort ein mit dem Sozialamt koordinierter Wohnraumgrößen-Mix und damit ein Angebot für konkrete Nachfrager/Haushaltsgrößen abgestimmt und konzipiert wurde. Ziel war und ist es, einen vielfältigen sozialpolitischen Mix aus Singles und größeren Familien, jüngeren und lebenserfahrenen oder besondere Barrierearmut nachfragenden Menschen an einem Standort zu ermöglichen. Auch mit Hilfe von Architekturwettbewerben zur Fassadengestaltung konnte der Anspruch des Wohnungsunternehmens und linker Politik erfüllt werden, dass Stigma des sozialen Wohnungsbaus zu entkräften. Denn immerhin ist etwa jeder 4. private Dresdner Haushalt aufgrund seines Einkommens berechtigt, mit Hilfe eines Wohnberechtigungsscheines (WBS) preisgünstigen Wohnraum nachzufragen. Bis heute sind die Wartelisten bei den WiD-Wohnungen lang und die Nachfrage ungebrochen. Und dennoch muss das Unternehmen seine

Dresden muss ein Interesse daran haben, bestandshaltend für einkommensschwächere Haushalte Verantwortung zu übernehmen.

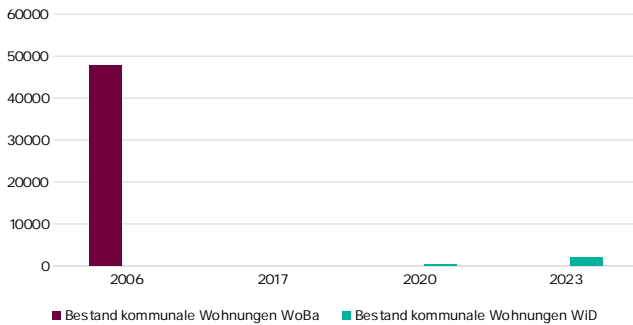
Bautätigkeit und die Übergabe fertigen Wohnraums ab 2024 komplett einstellen.

Die Förderkulisse des Freistaates ermöglicht es eben nicht mehr, preisgünstige Wohnungen zu errichten. Wohnraum ist indes nur dann sozial, wenn er als Angebot Einkommensschwächeren im Bürgergeld-Bezug (so genannte Kosten der Unterkunft) oder mit Hilfe von Wohngeld eine bezahlbare Unterhaltung und damit finanzielle Leistbarkeit des Wohnens gewährt.

Damit ist die WiD aktuell regelrecht verdammt, Investitionen bei ca. 700 Wohnungen als ruhend zu stellen und weitere Maßnahmen zwar so gut als möglich in notwendigen Planungsvorläufen weiter zu entwickeln, indes keine weitere Wohnung mehr dem Markt zu Verfügung stellen zu können.

Und dennoch gilt es, weiter am Ziel der Mehrung kommunaler Wohnungen festzuhalten. Aktuell befindet sich die Landeshauptstadt Dresden deshalb im Abstimmung mit der Vonovia in Dresden, bis zu 3.000 Wohnungen des Dresdner Bestandes wieder zurückzukaufen. Dass das Unternehmen sich von größeren Beständen trennen will, ist seit längerer Zeit bekannt. Dresden muss ein Interesse daran haben, bestandshaltend für einkommensschwächere Haushalte Verantwortung zu übernehmen.

Kommunaler Wohnungsbestand in Dresden



Fakt ist, dass die Erwartungshaltungen der Stadtgesellschaft und der Lokalpolitik an das kommunale Wohnungsunternehmen immens sind. Noch immer steht das Ziel, 5.000 Wohnungen bis 2030 zu vermieten. Wenngleich sich die bisherige Erfolgsgeschichte als kontinuierliches zähes Ringen um knappe Ressourcen innerhalb der Gemeinde oder auch mit dem Freistaat erwiesen hat, gilt es an dieser Stelle definitiv nicht nachzulassen.

Es lohnt sich, für den öffentlich geförderten Wohnungsbau zu streiten, zu kämpfen. Wohnen muss nicht nur bezahlbar bleiben,

sondern die Erfahrungen in Dresden haben auch gezeigt, dass eine Aufgabenbewältigung durch private Käufer und ferne Verwalter keineswegs zu einer Verbesserung lokaler Versorgungssituationen, Instandsetzungsinitiativen oder einer bedarfsgerechteren Bewirtschaftung geführt haben.

Starke, kommunale Wohnungsunternehmen werden gebraucht. Das sind wir unseren Bürgerinnen und Bürgern schuldig.



Über die Autorin

Dr. Kristin Claudia Kaufmann ist seit 2015 Bürgermeisterin für Arbeit, Soziales, Gesundheit und Wohnen in Dresden. Bereits vorher engagierte sich die promovierte Geographin als Stadträtin der Linksfraction für die Themen Wohnen und soziale Stadtentwicklung. Als Beigeordnete ist sie auch die Aufsichtsratsvorsitzende der 2017 neu gegründeten städtischen Wohnungsbaugesellschaft WiD - Wohnen in Dresden GmbH & Co. KG., die in den vergangenen Jahren bereits über 530 Sozialwohnungen errichtet hat.





Die SEEG Meißen GmbH – eine Erfolgsgeschichte!

von Tilo Hellmann

Kommunale Wohnungsunternehmen gibt es in Sachsen (noch) viele. Konfrontiert sind diese mit unterschiedlichen Herausforderungen und Problemen, bisweilen sogar in ihrer Existenz bedroht. Und obwohl wohnen zumindest für uns ein grundlegendes Menschenrecht ist, für das auch der Staat, eine Kommune einstehen muss, sind kommunale Wohnungsunternehmen zumindest in der Vergangenheit Verschiebemasse oder Tafelsilber, zumindest aber bei vielen ungeliebtes Stiefkind gewesen.

Die 1994 gegründete Meißner SEEG sticht aus vielen eher traurigen Beispielen sehr vorbildhaft heraus, auch wenn sie in ihrer knapp 30jährigen Geschichte nicht nur goldene Zeiten erlebt hat. Mit dem Erbe der ehemaligen Meißner Gebäudewirtschaft und 40 Millionen DM Altschulden stellten sich wie überall große Herausforderungen. Dazu gehörten neben fast 100% sanierungsbedürftiger Wohnsubstanz auch Objekte, die vielen Sachsen zwischenzeitlich ein Begriff sein sollten. Das Meißner Kornhaus neben der Albrechtsburg gelegen, ein prominentes Beispiel für eigentlich wertvolle Bausubstanz, von der man sich jedoch im Sinne des gesamten Unternehmens 2006 trennen musste.

Die dunklen Zeiten sind vorbei und durch kluges Wirtschaften und Investieren ist die SEEG eines der wenigen Wohnungsunternehmen in ruhigem Fahrwasser. Mit einem Marktanteil von 14% des Meißner Wohnungsbestands (2022: 2.567 WE) bietet die SEEG Wohnungen in allen Größenklassen und Ausstattungsvarianten. Dies geht vom klassischen Plattenbau über denkmalgeschützte Gründerzeitgebäude bis zu preisgekrönten energieautarken Wohnhäusern. Als Unternehmen mit sozialer Verantwortung liegt der Fokus jedoch im Wesentlichen auf dem unteren bis mittleren Teilmarkt und nur relativ wenig im hochpreisigen Segment. Der größte Teil der Mieten liegt im Bereich der KdU. Die SEEG versteht sich nicht nur als Wohnungsgesellschaft, sondern betreibt Entwicklung auch in sozialräumlicher Hinsicht und versucht mit einer guten Durchmischung innerhalb eines Quartiers Raum für alle zu schaffen und einer Segregation entgegenzuwirken.

Trotz des Neubaus von Wohneinheiten konnte die SEEG die Gesamtleerstandsquote im Jahr 2022 auf 8,0% senken, der vermietbare Leerstand liegt sogar nur bei 4,8%. Wo findet man das sonst noch außerhalb der Großstädte?

Innovative Ansätze für ein Mittelzentrum

Eine Reihe von speziellen Angeboten sind vor allem für eine Wohnungsgesellschaft einer Stadt mit gerade knapp 30.000 Einwohner*innen eher untypisch und sollen hier kurz vorgestellt werden.

„Meißner Wohnen 4.0“ – energieautarkes Wohnen mit Energiepauschale.

Maßgeblich auf das Betreiben der Geschäftsführerin Birgit Richter, entschied sich das Unternehmen für ein Pilotprojekt im Bereich der Energieautarkie im Mietwohnbereich. Seit 2021 verfügt die SEEG über 36 Wohnungen, die es zum Ziel haben, weitestgehend unabhängig mit Heiz- und Elektroenergie versorgt zu werden.

Durch die Nutzung unterschiedlicher Formen von erneuerbarer Energie und die Harmonisierung von Energieversorgung und -bedarf erreicht das Projekt weitgehende Energieautonomie. Der Wärmebedarf der Häuser im KfW-Standard 55 wird zu 95 bis 100% mit Erdwärme, der Strombedarf zu 70 Prozent mit Solarenergie abgedeckt. Spitzen im Eigenverbrauch des selbst produzierten PV-Stroms wird u.a. mit einem 76 kWh Stromspeicher unterstützt. Eine moderaten Energiepauschale in Höhe von ursprünglich 1,45 € (bei einer Kaltmiete von im Schnitt 7,65 €) für privaten Strom, Gemeinschaftsstrom, Heizwärme und Warmwasser macht die übliche Ablesung und Abrechnung überflüssig. Dies unterstreicht die klare soziale Ausrichtung des Projekts. Um Lüftungswärmeverluste zu vermeiden, kommt eine Lüftungsanlage mit ca. 83% Wärmerückgewinnung zum

Einsatz. Die Auslegung der PV-Anlage ist auf eine vollständige Abdeckung der Wärmepumpenversorgung ausgelegt, die nur an wenigen Tagen im Jahr benötigt wird.

Ausgezeichnet wurde das Projekt mit dem DW-Zukunftspreis der Immobilienwirtschaft 2021.

Der Erfolg der Häuser, inkl. des neuen Mietenmodells, wird vor allem vom Verhalten der Bewohnerinnen und Bewohner abhängen. Mindestens 7 Jahre wird ein gesondert gefördertes Monitoring durchgeführt, um Wirtschaftlichkeit und Sozialverträglichkeit zu steuern und zu sichern, aber auch um die Erkenntnisse über Bezahlbarkeit und Förderwürdigkeit weiterzugeben. Die Versorgungssicherheit konnte nach dem ersten Testjahr bestätigt werden. Aber vor allem der Faktor Mensch fand in den frühen Kalkulationen zu wenig Berücksichtigung. Fehlerhaftes, eigentlich nicht notwendiges Lüften führte zu vergleichsweise hohen Heizenergieverbräuchen. Die Zeit wird zeigen, ob sich Haus und Bewohner*innen zukünftig besser aneinander gewöhnen. Trotzdem ist Nachmachen aus sozialen und ökologischen Gründen erwünscht – hält sich aber wohl auch aufgrund der derzeitige Lage in der Baubranche in Grenzen.

Full Service aus einer Hand

2018 wurde als 100 prozentige Tochter die SEEG Service GmbH gegründet. Ihr Schwerpunkt liegt in der technischen und kaufmännischen Verwaltung der Immobilien des Mutterunternehmens. Sie ist außerdem im Rahmen der Fördermittelbewirtschaftung als Sanierungsberaterin tätig. Der große

Soziale Durchmischung und Angebote für alle sind ein Credo der SEEG. Aus diesem Grund versucht die Gesellschaft allen Generation, allen Geldbeuteln innerhalb eines Quartiers Wohnraum zu bieten aber auch darüber hinaus Angebote zu unterbreiten.

Mehrwert für die Mieterinnen und Mieter entsteht, dass mit Hilfe der SEEG Service nach der großen Auslagerungswelle der 90er Jahre viele Dienstleitungen weitestgehend marktunabhängig wieder ins Haus zurückgeholt werden konnten. So übernimmt die SEEG Service mit sukzessivem Auslaufen der Fremdvergaben Stück für Stück die Heizkostenablesung für die Mietobjekte der SEEG, was sich in einer fairen Gebührenkalkulation und somit geringeren Nebenkosten für die Mieterinnen und Mieter niederschlägt. Zur Sicherung der sozialen Infrastruktur in Meißen hat die SEEG Service bisher eine Kindertagesstätte errichtet und diese an einen Träger weitervermietet. Eine weitere ist in Planung und soll zeitnah realisiert werden. Sämtliche Erträge der Gesellschaft werden zu 100% an das Mutterunternehmen abgeführt und kommen somit wieder den Mieterinnen und Mietern zu Gute.

Nicht alltäglich für eine Wohnungsgesellschaft

Soziale Durchmischung und Angebote für alle sind ein Credo der SEEG. Aus diesem Grund versucht die Gesellschaft allen Generation, allen Geldbeuteln innerhalb eines Quartiers Wohnraum zu bieten aber auch darüber hinaus Angebote zu unterbreiten. Gemeinsam mit der städtischen Stiftung „Soziale Projekte“ wird beispielsweise eine barrierefreie Begegnungsstätte betrieben, die allen offensteht. Auch ein Eventraum mit Bar, Küche und Billardtisch steht zur Verfügung. Reicht die eigene Wohnfläche zur Beherbergung der Gäste nicht aus, hat die SEEG 4 Gästewohnungen in verschiedenen Stadtteilen parat. Jungen Menschen, die noch keine eigene Wohnung bezahlen können oder wollen, oder die vielleicht nur temporär in Meißen beispielsweise für Studium oder Ausbildung sind, bietet die SEEG monatlich kündbare vollmöblierte Flatrate-WG-Zimmer an.

Wohltätigkeit und soziale Verantwortung

Gutes Wirtschaften ermöglicht auch Engagement. Aufgrund der stabilen wirtschaftlichen Daten der letzten Jahre konnte die SEEG auch ihre soziale Verantwortung als kommunales Unternehmen wahrnehmen. Neben vielen Annehmlichkeiten und Festen, für die Bewohnerinnen und Bewohner der eigenen Wohnungen, der Unterstützung des Erhalts des Schwimmbads „Wellenspiel“, tritt die SEEG auch als Sponsor für soziale und kulturelle Events in Meißen auf. Sie unterstützt das Theater Meißen, Events für Kinder bei der Feuerwehr, die Meißner Weihnacht und unzählige andere große und kleine Projekte.

Ausblick

Auch für ein Unternehmen, das in den letzten Jahren durch gute Geschäftszahlen gegläntzt hat, bringt die unsichere Lage in vielen Bereichen Unwägbarkeiten, die Prognosen erschweren. Der große Vorteil in Meißen ist, dass jedoch die Ausgangssituation, von der aus man Krisen meistern kann, eine sehr komfortable ist. Altschulden bestehen keine und sämtlich neuen Verbindlichkeiten sind mit Investitionen und Gegenwerten hinterlegt und können aus dem laufenden Geschäft bedient werden. Auch die SEEG spürt die Preissteigerungen auf dem Energiesektor und der Bauwirtschaft und beschränkt daher nach abgeschlossenen Sanierungsmaßnahmen und Neubauten vorerst im Wesentlichen auf den

Erhalt der Substanz. Große neue Projekte sind derzeit nicht geplant. Ungeachtet dessen ist die Gesellschaft ein wichtiger Faktor für die Attraktivität des Standorts Meißen und hilft die Stadt weiterzuentwickeln und zu entlasten und stellt im Gegensatz zu anderen Kommunen keine Bürde dar – ein Best-Practice-Beispiel, dem es nachzueifern gilt. Sozialer Wohnraum, kommunales Wohneigentum und wirtschaftlicher Erfolg schließen sich nicht aus – das haben wir in Meißen bewiesen!



Über den Autor

Tilo Hellmann wurde in Dresden geboren. Nach dem Studium der Soziologie, Rechts- und Politikwissenschaften an der TU Dresden und Arbeit in Forschung und Lehre, war er bis 2023 als Büroleiter verschiedener Abgeordneter und als parlamentarisch-wissenschaftlicher Berater der Linksfraktion im Sächsischen Landtag tätig. Seit 2012 lebt er in Meißen und ist derzeit Fraktionsvorsitzender der linken Ratsfraktion.

Privatisierungen / Landeswohnungsbaugesellschaft

von Max Gorskih

Privatisierungen von kommunalen Wohnungsbeständen

In Sachsen werden weiter Wohnungen privatisiert – aktuell gab der Stadtrat von Klingenthal grünes Licht für den Verkauf von 350 Wohnungen. 427 Wohnungen waren es im November 2020 in Königswartha. In beiden Fällen kaufte dasselbe Immobilienkonsortium mit Sitz in Jena. Insgesamt wurden seit 2014 über 3.000 kommunale Wohnungen und kommunale Anteile an Wohnungsgesellschaften verkauft.

Auffällig ist dabei, dass die Privatisierungen vorrangig in den Mittelzentren schrumpfender Regionen stattfinden, während sich mittlerweile Rekommunalisierungstendenzen in den wachsenden Großstädten abzeichnen. Diese zunächst gute Nachricht der Sicherung bisher privater Wohnungsbestände in öffentlichem Eigentum muss aber mit Vorsicht genossen werden. In Dresden beispielsweise werden derzeit rund 1200 Wohnungen von der Vonovia erworben, die im Zuge der Privatisierung der Woba 2006 bereits in kommunalem Eigentum befindlich waren. Insgesamt sind für die Landeshauptstadt Dresden damit horrenden Kosten verbunden, da der damalige Verkauf in

einer Situation niedriger Immobilienpreise und der heutige Rückwerb in einer Situation sehr hoher Immobilienpreise erfolgt.

Die Gründe für die Privatisierung in den Mittelzentren sind dabei oftmals politisch produziert und gleichen einem Teufelskreis: Schrumpfende Einwohnerzahlen führen zu sinkenden Zuweisungen vom Land bei gleichbleibenden öffentlichen Ausgaben für die öffentliche Daseinsvorsorge. Die daraus resultierende Verschuldung der Kommunen führt zur Suche nach Refinanzierungsmöglichkeiten, wobei der wachsende Leerstand aufgrund des Bevölkerungsrückganges in Verbindung mit geringen Mieteinnahmen zu einem Sanierungsstau bei den kommunalen Wohnungsunternehmen führt. Die kommunalen Wohnungsunternehmen, wo sie noch vorhanden sind, stehen damit vor der Wahl, entweder Wohngebäude abzureißen, was durch eine Rückbauförderung des Landes (L-RW) mit einem nicht-rückzahlbaren Zuschuss von 50€/qm unterstützt wird, und/oder bestehende Wohnungsbestände (in Teilen) zu privatisieren. Während letztere Option in der Regel mit der Hoffnung verbunden ist, dass diese privatisierten Bestände in der Folge modernisiert werden, erfolgt dies jedoch faktisch nur selten. Auch wenn eine solche Modernisierungspflicht im Kaufvertrag festgehalten ist, feh-

len den Kommunen wie Crimmitschau die Kapazitäten für das Controlling dieser Verpflichtungen. In der Folge nehmen diese privaten Wohnungsunternehmen den Profit aus den Mietzahlungen mit, ohne dass die notwendigen Instandhaltungen erfolgen. Der Bestand wird abgewohnt, Mieter*innen verlassen das Wohngebiet. Am Ende fehlen diese Mieteinnahmen in den kommunalen Unternehmen, um selbst Modernisierungen durchzuführen mit Auswirkungen auf den restlichen kommunalen Wohnungsbestand. Kurzfristig mag die Gemeinde zwar liquide Mittel gewonnen haben, aber mittel- bis langfristig ist die Privatisierung immer ein Verlustgeschäft für die betreffende Kommune.

Einen dritten Weg stellt der sogenannte „Behutsame Rückbau“ dar. Dies bedeutet eine Aufwertung bestehender Plattenbausiedlungen durch den Abriss einzelner Blöcke, die Abstufung von einzelnen Etagen sowie Grundrissänderungen der Bestandswohnungen. So kann Wohnraum gesichert und gleichzeitig das Wohngebiet attraktiver gestaltet werden und einer Nachfrage, beispielsweise von jungen Familien, begegnet werden, ohne dabei ausufernde Kosten für Neubau tragen zu müssen und die Objekte dennoch in kommunalem Eigentum belassen zu können. Hierfür gibt es allerdings aktuell noch keine Bereitschaft zur Auf-

legung eines Förderprogrammes für die Kommunen durch das Land.

Sowohl für die Frage der Absicherung von ins Taumeln geratenen kommunalen Wohnungsunternehmen als auch für Fragen der Umsetzung von Modernisierungsmaßnahmen setzen wir uns für die Einrichtung einer landeseigenen Wohnungsgesellschaft ein, die kommunale Wohnungsunternehmen retten und Wohnungen zurückkaufen kann.

Die öffentlichen und genossenschaftlichen Wohnungsmarkt-Versorger müssen gezielt gefördert werden, etwa durch Unterstützung beim klimaneutralen Umbau von Häusern und Heizungen und steuerliche Entlastung bei der Schaffung bezahlbarer Wohnungen. Zudem erlaubt die Einrichtung einer Landesgesellschaft die Zentralisierung der Bauleitplanung für öffentliche Bauvorhaben im nachgeordneten Bereich, wodurch insgesamt weniger Fachpersonal benötigt wird und die öffentliche Hand selbst mehr Eigenleistungen erbringen kann. Davon profitieren auch die Kommunen und kommunalen Unternehmen, die einen verlässlichen Ansprechpartner beim Land hätten und selbst keine Organisationseinheiten für Bauleitplanungen vorhalten müssten. Damit werden auch finanzielle Mittel für andere Aufgaben frei.



Über den Autor

Max Gorskih ist wissenschaftlicher Mitarbeiter bei Juliane Nagel und arbeitet an der Schnittstelle zwischen Kommunal- und Landespolitik.

Der Mieterverein Plauen

Interview mit der Vorsitzenden Margit Hager

Können Sie zu Anfang kurz Ihren Mieterverein vorstellen? Also, wie viele Leute sind Sie genau? Wo sind Sie zuständig? Wofür sind Sie tätig und wie sind Sie organisiert?

Wir sind der vogtländischen Mieterverein. Haben uns im Februar 1991 gegründet, sind entstanden aus dazumal individuellem Engagement. So wurde das Ganze angeschoben, mit einem Anwalt, der sofort zu uns gestoßen ist und Hilfe zugesagt hatte. Es war für alle neu, es war ehrenamtlich. Aber damals sind die Leute zu uns zur Beratung gekommen und dachten, Sie sind doch bei einer Behörde und da muss man doch kostenlos Auskunft bekommen.

Aber leider ist es bis heute so, dass wir nicht gemeinnützig sind und keinerlei Förderung bekommen und auch von Land oder Regierung in keinster Weise unterstützt werden. Wir sind also eine Mieter*innen-Gemeinschaft, die sich zusammenschließt und aus dem Beitrag, den die Mitglieder bezahlen, wird der Dienst und die Rechtsberatung und alles weitere organisiert und muss auch davon bezahlt werden. Wir haben aktuell so circa 1700 Mitglieder. In Plauen ist unsere Hauptgeschäftsstelle. Aber wir beraten auch auswärts, damit die älteren Bürger*innen im Vogtlandkreis nicht alle nach Plauen fahren müssen.

Wir sind Teil des Deutschen Mieterbundes, sind dem sächsischen Landesverband angeschlossen und haben auch seit Anfang an die Rechtsschutzversicherung über den Deutschen Mieterbund in Berlin. Jeder Mieter*innen-Verein ist eigenständig, ist davon unabhängig, dass es einen ehrenamtlichen Vorstand gibt, und so weiter. Wir suchen also immer auch Nachwuchs. Wer möchte, kann sich gern bei uns melden, weil wir im Vorstand fast alle die gleiche Altersklasse sind und wir dringend eigentlich jemanden einarbeiten wollen, der dann irgendwann das Geschäft übernimmt. Neben den vier Vorstandsmitgliedern haben wir noch drei ehrenamtliche Mitglieder in der Revisionskommission, die sich um die Kassen-Prüfung kümmern, aber auch so mal parat stehen, wenn ein Waschbecken gewechselt werden muss, oder so.

Wie funktioniert die Beratung und was sind die Hauptprobleme der Mieter*innen?

In der Beratung unterscheiden wir uns in einer Weise von den anderen Vereinen: Die meisten bieten eine Viertelstundenberatung, bei uns gibt es eine halbe Stunde Beratung, weil ich mir Sachprobleme von Mieter*innen nicht in Kurzfassung anhören will, weil nun mal das Wohnen das Wichtigste ist im sozialen Umfeld.

In Richtung Hauptberatungsgrund entwickelt sich inzwischen ganz klar die Problematik Mieterhöhung. Noch 2020 waren Mieterhöhungen nur bei jeder 20. Beratung das Thema, inzwischen in jeder vierten! Im ganzen Jahr 2023 hatten wir insgesamt 809 Beratungen. Davon alleine 219 zum Thema Mieterhöhung, weitere 222 zu kalten Nebenkosten, und 200 zu Heizkosten.

Der Mehrbedarf an Beratungen stellt uns als kleinen Verein wirklich vor Schwierigkeiten, wie gesagt finanzieren wir uns aus Mitgliedsbeiträgen, die Kosten steigen auch für uns als Verein, und den Mitgliedsbeitrag können wir nicht einfach und wiederholt erhöhen.

Was sind die Hauptherausforderungen in der Wohnungspolitik, was sind ihre Wünsche?

In der Wohnungspolitik wird aktuell vor allem über Großstädte gesprochen. Wir sind ja der kleine ländliche Bereich und es wird überhaupt nicht wahrgenommen, dass bei uns auch die Mieten explodieren und das vor allem auch, weil Land verkauft wird, weil Wohnungen verkauft werden und überhaupt nicht vom Erbbauerecht Gebrauch gemacht wird.

Unser wichtigster Punkt ist der Verkaufsstopp: Nicht ein einziger Quadratmeter – weder Boden noch Wohnraum – sollte mehr verkauft werden. Auch jeder Mieter, der in einer Wohnung sitzt und von einer Wohnungsbau-Gesellschaft mit dem Haus und dem Land verkauft wird, ist ja mit verkauft worden. Weil das Übel, was dann entsteht, muss er ausbaden. Und nicht der, der verkauft hat.

Aus den Erfahrungen hier im Vogtland, wo Aktiengesellschaften und Fonds einkaufen gehen, ist uns wichtig, dass Aktiengesellschaften in Deutschland keinen Wohnraum

mehr kaufen dürfen. Auch Share-Deals, bei denen Anteile an Immobilienunternehmen verkauft werden um Steuern zu vermeiden, sollten verboten werden. Diese führen auch zu massiver Intransparenz.

Ein zweites Thema sind die Altschulden. In Klingenthal wurden 2021 die gesamten kommunalen Wohnungsbestände verkauft, weil die ungerechten Schulden, die den kommunalen Wohnungsgesellschaften zur Wende übergeholfen wurden, so sehr gedrückt haben. Aber weder hat der Bürgermeister auf das Problem hingewiesen noch hat die sächsische Regierung etwas unternommen um die Schuldenlast abzubauen, und die betrifft ja viele vor allem kommunale Wohnungsunternehmen im Land. Die Hälfte der 350 Wohnungen war noch bewohnt, und auf Nachfrage heißt es, dass nicht mal eine Sozialcharta oder Kündigungsschutz für die Mieter und ein Rückkaufsrecht vereinbart wurde: Fehlanzeige! Das kann doch nicht wahr sein!

Ich denke außerdem, dass sich die Förderpolitik komplett ändern muss. Es kann nicht sein, dass immer noch Eigentumswohnungen gefördert werden. Das ist das Eine. Der andere Punkt ist die Frage, ob durch Neubau überhaupt ständig neuer Wohnraum geschaffen werden muss, wir haben doch genügend versiegelte Fläche mit Gebäuden, die leer stehen. Und das nicht nur bei uns abseits der Großstädte, sondern auch in Leipzig oder Dresden mit leerstehenden Gewerbeflächen. Das wird sicherlich in Zukunft weiter zunehmen und hier muss angesetzt werden. Und sicher müssen wir beim Thema Energie, Heizung und Dämmung ran. Aber was wirklich sinnlos ist, sind die Mieterinformationen nach Heizkostenverordnung. Das bringt nur Kosten, Papierverschwendung und hat so keinen Effekt.

Die Wohnungsbau-Genossenschaft Kontakt in Leipzig

Interview mit dem Vorstandsvorsitzenden Jörg Keim

Lieber Herr Keim, Sie sind Vorstand der der Wohnungsbau-Genossenschaft Kontakt, erzählen Sie uns doch kurz von Ihrer Genossenschaft!

Die Wohnungsbau-Genossenschaft Kontakt wurde 1954 gegründet, sodass wir in diesem Jahr unser 70-jähriges Jubiläum feiern. Wir bewirtschaften derzeit 15.500 Wohnungen in Leipzig und den Kleinstädten Böhlen, Zwenkau und Hartha. Innerhalb Leipzigs verteilt sich unser Wohnungsbestand wie folgt: wir haben im Osten von Leipzig knapp 4.600 Wohnungen in den Stadtteilen Paunsdorf, Heiterblick und Engelsdorf, ca. 3.500 Wohnungen im westlichen Stadtteil Grünau und die restlichen Wohneinheiten sind über verschiedene Quartiere im gesamten Stadtgebiet verteilt, darunter z.B. Schönfeld, Mockau, Sellerhausen, Leutzsch und Marienbrunn. Unsere Genossenschaft beschäftigt 180 Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter im Verwaltungs- und Handwerksbereich und bildet jährlich ca. 18 Auszubildende und Studenten aus, welche überwiegend auch nach der Ausbildungs- und Studien-

zeit bei uns in der Genossenschaft tätig bleiben.

Was ist eine gute Größe für eine Genossenschaft? Was ist zu groß und was ist zu klein?

Ich habe die Erfahrung gemacht, dass je größer eine Wohnungsgenossenschaft ist, desto leistungsfähiger ist sie auch. Deshalb empfinde ich Genossenschaften mit weniger als 1.000 Wohneinheiten auch für zu klein. Inzwischen sind die Anforderungen zur Bewirtschaftung der Bestände, die Umsetzung des Vergütungstarifvertrages für die Beschäftigten uvm. für kleine Genossenschaften zu komplex und schwer zu bewerkstelligen. Allerdings sollte die Unternehmensgröße auch nicht zu groß sein, da sonst die Nähe zu den Mitgliedern entfällt und die Genossenschaftsidee durch zentralistische Strukturen überlagert werden würde. Ich bin froh, dass wir in Sachsen daher nicht über eine einzelne und damit riesige Wohnungsgenossenschaft für alle sprechen, sondern knapp zweihundert Woh-

nungsgenossenschaften haben. Dennoch können auch Fusionen sinnvoll sein, insbesondere dann, wenn kleinere Genossenschaften in wirtschaftliche Schieflage geraten sind und durch eine Fusion gerettet werden können. Grundsätzlich erachte ich eine gewisse Pluralität aber für sinnvoll.

Ganz grundsätzlich gefragt, was ist denn das besondere an Genossenschaften, sind sie noch zeitgemäß?

Genossenschaften sind heute mehr denn je zeitgemäß. Sie zeichnen sich durch das genossenschaftliche Prinzip mit einer demokratischen Struktur und einem gemeinnützigen Charakter aus. Bei Wohnungsgenossenschaften sind die Mitglieder somit gleichzeitig Mieter und Anteilseigner und genießen ein Mitspracherecht. Ihr kollektiver Ansatz trägt dazu bei, sozialen Zusammenhalt zu fördern und den steigenden Herausforderungen auf dem Wohnungsmarkt entgegenzuwirken. Genossenschaften sichern langfristig bezahlbaren Wohnraum und fördern das soziale Miteinander, da sie die Bedürfnisse ihrer Mitglieder stärker in den Fokus rücken.

Trotz ihrer sozialen Ausrichtung gelten jedoch auch für Genossenschaften betriebswirtschaftliche Prinzipien. Um eine langfristige Leistungsfähigkeit zu gewährleisten, müssen somit auch Genossenschaften nachhaltig wirtschaften und eine finanzielle Stabilität sicherstellen.

In dem Zusammenhang verfolgen Sie die Diskussion über die Wiedereinführung der Wohnungsgemeinnützigkeit?

Die Diskussion über die Wiedereinführung der Wohnungsgemeinnützigkeit bezieht sich auf die mögliche Rückkehr zu einer staatlichen Förderung und steuerlichen Begünstigung von Wohnungsunternehmen mit gemeinnütziger Ausrichtung, darunter auch Wohnungsgenossenschaften. Es ist fraglich, ob solche Anreize notwendig sind, um den Bedarf an bezahlbarem Wohnraum zu decken und ob sie dazu beitragen können, soziale Ziele wie soziale Durchmischung und langfristige Mietersicherheit zu fördern.

Mir persönlich erscheint die Wiedereinführung der Wohnungsgemeinnützigkeit im Moment nicht zwingend notwendig. Effektiver wäre es, die bestehenden Genossenschaften zu fördern und auch Neue in den Prozess einzubeziehen. Es gilt zu beachten, dass es unterschiedliche steuerliche Regelungen für Genossenschaften gibt: einige sind steuerbefreit, andere unterliegen einer partiellen Steuerpflicht, während wiederum andere, wie unsere, vollständig steuerpflichtig sind. Demnach könnte man die neue Gemeinnützigkeit sicherlich an bestimmte Kennzahlen knüpfen, um eine gezielte Förderung entsprechend der gemeinnützigen Ausrichtung und sozialen Ziele zu gewährleisten.

Was sind für Sie als Genossenschaft, die sowohl im großstädtischen Raum als auch im Umland aktiv ist, die Herausforderungen?

Unsere Genossenschaft steht vor vielfältigen Herausforderungen, die sich sowohl im großstädtischen Raum als auch im Umland manifestieren. Neben dem Fachkräftemangel, einer hohen Inflationsrate, einem Anstieg der Bauzinsen und Preissteigerungen stellt uns vor allem auch die Energiewende vor erhebliche Herausforderungen. Einerseits streben wir die Schaffung eines klimaneutralen Gebäudebestandes an, andererseits ist es uns ein Anliegen, den Wohnraum für unsere Mitglieder mit mittlerem und geringem Einkommen weiterhin bezahlbar zu halten.

Im ländlichen Raum, wie in der Kleinstadt Hartha, müssen wir insbesondere dem demographischen Wandel und Abwanderung entgegenwirken, sodass dort vor allem Modernisierung und eventuell auch der Rückbau von Beständen zu unseren Themen gehören. Auch an diesen Orten haben wir eine soziale Verpflichtung.

Im Gegensatz dazu befinden wir uns in Leipzig in einer stark wachsenden Stadt. Angesichts des kontinuierlichen Bevölkerungswachstums und der steigenden Nachfrage nach Wohnraum, setzt die Stadtpolitik im großstädtischen Raum verstärkt auf Neubau und die Schaffung neuer Wohngebiete. Da die Bestandsertüchtigung durch Modernisierung und Sanierung eine ebenso nachhaltige Option darstellen kann, ist es ebenso wichtig, eine ausgewogene Balance zwischen Nutzung vorhandener Leerstandsressourcen und ergänzenden Neu-

bauten zu finden. Ohne geeignete Förderprogramme und eine an die Bedürfnisse der Menschen ausgerichtete Stadtentwicklung, ist das Spannungsfeld zwischen wirtschaftlicher Rentabilität, geeigneten Wohnstandards, Erreichung von Klimaschutzzielen, der Mietpreisentwicklung und sozialer Verantwortung kaum in ein sinnvolles Gleichgewicht zu bringen.

Was wären aktuell die drei wichtigsten Forderungen an die Politik aus Sicht Ihrer Genossenschaft?

- die Senkung oder Aussetzung der Grunderwerbssteuer für Wohnungsgenossenschaften und öffentliche Wohnungsunternehmen,
- eine auf die demografische Entwicklung ausgerichtete Förderpolitik für Wohnraumanpassung,
- ein gleichberechtigter Gebrauch von Subjekt- und Objektförderung, sodass Modernisierungen und energetische Sanierungen für Genossenschaften sowie die Mieterinnen und Mieter gleichermaßen bezahlbar sind



Wohnungsbaugenossenschaften in Sachsen

von Pia Barkow

Wohnungsbaugenossenschaften haben in der Bundesrepublik eine lange Tradition. Die Idee entstand in der Zeit der industriellen Revolution Mitte des 19. Jahrhunderts und der damals herrschenden Wohnungsnot. Ziel war es, Arbeiter*innen das Leben in gesunden, gut ausgestatteten Wohnungen zu ermöglichen und sie vor Ausbeutung zu schützen. Einer der Vordenker war Herrmann Schulze-Delitzsch, auf dessen Anregung im Jahr 1867 in Preußen ein Genossenschaftsgesetz beschlossen wurde, welches zunächst auf den Norddeutschen Bund ausgedehnt wurde und wenig später auch im Deutschen Reich Gültigkeit hatte.

Das Prinzip der Wohnungsbaugenossenschaften wurzelt in den genossenschaftlichen Prinzipien der Selbsthilfe, Selbstverantwortung und der Selbstverwaltung. Die Genossenschaft ist ein gemeinschaftliches Wirtschaftsunternehmen, dessen oberstes Ziel die Förderung seiner Mitglieder ist z. B. die Versorgung mit gutem und sicherem Wohnraum. Um Mitglied zu werden, müssen Geschäftsanteile gezeichnet werden. Die Mitgliedschaft steht allen Personen offen, die ihren Beitritt erklären, die Satzung anerkennen und gegen die keine Ausschlussgründe bestehen. Die Höhe der Kosten je Anteil regelt die Satzung. Mit dem Beitritt zur Genossenschaft und der Zeich-

nung von Anteilen erhalten Mitglieder einen Versorgungsanspruch mit Wohnraum. Die Wohnung gehört ihnen jedoch nicht, sie erhalten ein Dauernutzungsrecht, das einem Mietverhältnis entspricht. Die Genossenschaft kann dieses Dauernutzungsverhältnis (bei vertragskonformem Verhalten des Mitglieds) nicht kündigen.

Da Genossenschaftsmitglieder Miteigentümer*innen ihrer Genossenschaft sind, haben sie auch Mitbestimmungsrechte. Dabei hat jedes Mitglied die gleichen Rechten und Pflichten, unabhängig von der Anzahl der gezeichneten Anteile. Die Mitglieder können auf diese Weise selbst den Kurs der Wohnungsbaugenossenschaft beeinflussen, keine Entscheidung kann ohne die Meinung der Mitglieder getroffen werden.

Die Wohnungsbaugenossenschaften verfolgen das Ziel, preiswerten Wohnraum für ihre Mitglieder bereit zu stellen, sie streben nicht nach Gewinn. Sie sehen sich ausschließlich ihren Mitgliedern gegenüber verpflichtet, keinen Interessen von Aktionär*innen oder anderer Anteilseigner*innen. Wenn Überschüsse erwirtschaftet werden, entscheiden die Mitglieder wie diese investiert werden: Neubautätigkeiten, Sanierungen, Leistungen für das soziale

Zusammenleben der Mitglieder, Wohnungsgestaltungen oder ähnliches.

Kurzer geschichtlicher Abriss

In der Weimarer Republik wurde 1930 die Gemeinnützigkeitsverordnung (GemVO) beschlossen. Damit wurden Wohnungsbaugenossenschaften als gemeinnützig anerkannt (mittels der sogenannter Wohnungsgemeinnützigkeit) und erhielten dadurch Steuererleichterungen.

In der NS-Zeit wurden die Wohnungsbaugenossenschaften im Sinne der NS-Ideologie gleichgeschaltet. Vorstände und Aufsichtsräte wurden mit NS-Funktionären zwangsweise neubesetzt, insbesondere bei Genossenschaften, die der Arbeiterbewegung nahestanden.

Nach dem Ende des Zweiten Weltkriegs waren die Bestände der Wohnungsbaugenossenschaften ruinös und auch die personellen und finanziellen Strukturen der Genossenschaften desolat. Erstmals übernahmen auch Frauen Verantwortung in Vorständen und Aufsichtsräten und führten die Genossenschaft durch die Nachkriegszeit. Diese war zunächst geprägt vom Wiederaufbau, ab den 1950er Jahren auch vom Neubau. In beiden deutschen Staaten beteiligten sich Genossenschaften ab Mitte der 1950er Jahre zunehmend an den staatlichen Wohnungsbauprogrammen.

Auf Druck der Proteste am 17. Juni 1953, bei denen die Demonstrierenden auch eine Verbesserung der Wohnraumsituation forderten, wurde in der DDR 1954 ein eigenes „sozialistisches Genossenschaftsmodell“ ins Leben gerufen: die Arbeiterwohnungsbaugenossen-

schaft (AWG). Bei den AWG handelte es sich um werkverbundene Wohnungsunternehmen, die bei den volkseigenen Betrieben und Kombinatn gebildet wurden. Der geschaffene Wohnraum sollte vorzugsweise den Beschäftigten der jeweiligen Trägerbetriebe zur Verfügung gestellt werden, um so die Identifikation der Mitglieder mit ihren Betrieben zu fördern. Vom Staat erhielten die Genossenschaften Bauland zur Dauernutzung.

Wohnungsbaugenossenschaften in Sachsen

Von den bundesweit rund 2.000 Wohnungsgenossenschaften, befinden sich 207 in Sachsen. Die sächsischen Wohnungsgenossenschaften bewirtschaften knapp 300.000 Wohneinheiten und bieten Wohnraum für rund eine halbe Million Menschen. Betrachtet man von den insgesamt 2,4 Millionen Wohnungen in Sachsen ausschließlich Mietwohnungen, so beläuft sich davon der Genossenschaftsanteil auf etwa 21 %.

Der Großteil der sächsischen Genossenschaftswohnungen wurde im Zeitraum 1960 und 1990 erbaut. Entsprechend der Bauweise in dieser Zeit besteht der Großteil des Wohnungsbestandes aus 2- und 3-Raumwohnungen. Etwa die Hälfte der sächsischen Wohnungsbaugenossenschaften sind eher klein und verfügen über einen Bestand von bis zu 500 Wohneinheiten. Diese verwalten etwa 6 % des Gesamtbestandes der Genossenschaftswohnungen (knapp 17.000 Wohneinheiten). Die 14 größten Genossenschaften von einem jeweiligen Bestand über 5000 Wohneinheiten hingegen verwalten etwa 43% des gesamten Genossenschaftswohnungsbestandes.

Die Genossenschaften leisten einen großen und nachhaltigen Beitrag, Wohnraum in unteren und mittleren Preiskategorien bereitzustellen.

Neben dem Förderziel des preiswerten Wohnens sind etwa ein Drittel der sächsischen Genossenschaften sozial engagiert und bieten beispielsweise allein oder in Kooperation mit Sozialen Trägern soziale Dienstleistungen an.

Die Genossenschaften leisten einen großen und nachhaltigen Beitrag, Wohnraum in unteren und mittleren Preiskategorien bereitzustellen. Da die sächsischen Wohnungsbaugenossenschaften Bestände in allen Regionen des Freistaates haben, sind sie ebenso mit den regional sehr unterschiedlichen Herausforderungen des Wohnungsmarktes konfrontiert. In den Städten Dresden und Leipzig, die geprägt sind von einem angespannten Wohnungsmarkt und kontinuierlich steigenden Mietpreisen, ist die Nachfrage nach Genossenschaftswohnungen hoch. In allen anderen Regionen Sachsens

hingegen kämpfen die Genossenschaften mit hohen Leerständen.

So ist auch die Bau- und Investitionstätigkeit sehr unterschiedlich. In Dresden und im Dresdner Umland entstanden im Jahr 2022 Neubauten, sachsenweit jedoch wurden im Jahr 2022 mehr Wohnungen abgerissen als neugebaut.

Gesellschaftliche Rolle von Wohnungsbaugenossenschaften

Ob sich Wohnungsbaugenossenschaften einzig dem Wohnzweck ihrer Mitglieder widmen oder darüber hinausgehende gesellschaftliche Verantwortung übernehmen, beispielsweise die Integration von Geflüchteten in den Wohnungsmarkt, die Aufnahme von Neumitgliedern im Transferleistungsbezug oder andere Kooperationen mit den Kommunen eingehen, entscheidet einzig die Mitgliedschaft der jeweiligen Genossenschaft.



Über die Autorin

Pia Barkow wurde 1985 in Frankfurt am Main geboren. Ihr Studium der Soziologie absolvierte sie in Dresden, wo sie seit 2006 lebt. Als parlamentarisch-wissenschaftliche Beraterin der Linksfraktion im Sächsischen Landtag ist sie unter anderem für das Thema Wohnen zuständig. Seit 2014 ist sie Stadträtin in Dresden.

DIE STADT VON UNTEN VERÄNDERN

für eine Welt, in der viele Welten Platz haben



Kollektive Eigentumsformen

von Florian Schartel

Gemeinwohlorientierte Wohnprojekte und Genossenschaften in Sachsen – Langfristig bezahlbar, demokratisch und solidarisch

Selbstverwaltete, gemeinschaftliche Wohnprojekte werden in Sachsen leider immer noch viel zu oft lediglich als ein Thema der sächsischen Großstädte angesehen oder vermeintlich als nur für „vereinzelte, kleine Zielgruppen“ geeignet ganz abgetan. Dabei können sie ganz verschiedene Formen haben und für Menschen in unterschiedlichen Lebenslagen eine Chance bieten:

- Mieter*innen, die zusammen „ihr Haus“ vom bisherigen, privaten Eigentümer*innen abkaufen
- Gruppen die beispielsweise im Rahmen des Mietshäuser-Syndikats oder Stadtteilgenossenschaften langfristig bezahlbare, inklusive Wohnprojekte auf vergünstigten, kommunalen Grundstücken bauen
- Gemeinschaftliche Wohnprojekte, welche Leerstand in Kleinstädten und im ländlichen Raum beleben
- Bewohnervereine, die mittels Rahmenmietverträgen Elemente von Mieter-selbstverwaltung und mehrere Wohnungen übergreifendes Wohnkonzept in Objekten kommunaler Wohnungsbaugesellschaften umsetzen

Die verschiedenen Formen vorhandener, gemeinschaftlicher Wohnprojekte zeigen das Potential der unterschiedlichen Ansätze gemeinschaftlicher Selbsthilfe auf. In ihrer Unterschiedlichkeit sind sie keine kleine, vernachlässigbare Zielgruppe mehr. Selbst die sächsische CDU-Fraktion propagierte 2012 im Rahmen einer ihrer Stellungnahmen zur Heimgesetznovellierung:

„Wir wünschen uns, dass Senioren Wohngemeinschaften gründen, dass sie das in ihrem Wohnumfeld tun, dadurch auch besser ambulant betreut werden können und die stationäre Unterbringung im Heim sehr weit nach hinten geschoben wird.“ (*Hannelore Dietzschold, damalige seniorenpolitische Sprecherin der CDU-Landtagsfraktion*)

Leider wurden auf Landesebene lange die Augen davor verschlossen, dass renditeorientierte Projektentwickler in diesem Teilsegment gemeinschaftlichen Wohnens nicht ausreichend Neubau realisieren. Selbst gemeinwohlorientierte Akteure konnten mangels einer hinreichenden Wohnraumförderung auf Landesebene bisher nicht im ausreichendem Maß tätig werden.

Erst 2019 wurde es in Sachsen möglich sich anteilig auch Gemeinschaftsflächen im Rahmen der sozialen Wohnraumförderung mitfördern zu lassen. In Form von Personal-

zimmern für Pflegekräfte und Gemeinschaftsräumen sind diese ein elementarer Grundbaustein gerader inklusiver Wohnprojekte. Es gibt viele verschiedene Lebensumstände, in denen das alleine Wohnen in einem Einfamilienhaus oder in einer klassischen Zwei- bis Dreiraumwohnung zu Vereinsamung führt, erhebliche Nachteile mit sich bringt oder schlimmstenfalls gar nicht mehr funktioniert.

Leider wurde die kleine, kostenneutrale Förderanpassung von 2019 erst eingeführt, als in den sächsischen Großstädten erworbene Neubaugrundstücke mit langfristige bezahlbaren, inklusiven Wohnprojekten nicht mehr refinanzierbar waren. Die sächsischen Fördersätze waren schon 2019 zu gering und passten sich zu langsam an die sich schnell verändernden Marktbedingungen an. Selbst in Leipzig, welches die Landesförderung durch kommunale Mittel aufstockte, konnten entsprechende Projekte nicht mehr auf am Markt frei gehandelten Grundstücken realisiert werden. Mehrere Kommunen in Sachsen reagierten darauf mit per Konzept ausgeschrieben und zum vergünstigten Festpreis vergebenen Grundstücken für entsprechende Vorhaben. Doch leider gerieten selbst die in Dresden und Leipzig vereinzelt per Konzeptverfahren ermöglichten Projekte Anfang 2022 mit der beginnenden Baufinanzierungskrise ins Straucheln. Im Gegensatz zu Baden-Württemberg, Bayern und Hamburg reagierte die sächsische Landesregierung nicht rechtzeitig auf die Baukrise. Während Leipzig sich dafür entschied, unter erheblichen Einsatz kommunaler Haushaltsmittel in Höhe von 5,4 Millionen Euro, zumindest den damaligen Jahrgang der schon begonnenen Projekte größtenteils zu retten, mussten

Dresdner Projekte ihre Zuschläge für die Grundstücke zurückgeben.

Im Nachgang dieses Jahrgangs musste alle sächsischen Kommunen ihre Ausschreibung von Neubaugrundstücken für entsprechende Projekte einstellen. Denn das Fehlen einer funktionierenden und sich zügig an die neuen Rahmenbedingungen anpassende Wohnraumförderung auf Landesebene kann keine der sächsischen Kommunen mehrere Jahre in Folge ausreichend ausgleichen.

Selbst wenn es irgendwann einen „Förderwumms“ auf Bundesebene in Form von mehr Haushaltsmitteln für die Wohnraumförderung der Bundesländer geben würde, wären die sächsischen Förderrichtlinien für die soziale Wohnraumförderung nicht geeignet, die Fördermittel zielführend weiter zu geben. Letztlich müsste Sachsen in diesem Fall sogar Bundesfördermittel zurückgeben, da zu wenige Projekte zu den realitätsfremden Fördersätzen der tragen, sächsischen Förderberechnung realisiert werden könnten.

Auch in Sachsen dominiert immer noch der Fokus auf das Ziel der Wohneigentumsförderung für Haushalte der oberen Mittelschicht mit doppeltem Einkommen und des damit verbundenen privaten Vermögensaufbaus zur Altersvorsorge. Dies leistet jedoch keinen Beitrag für die drängenden wohnungspolitischen Fragen der ökonomisch prekären Haushalte.

Weder traditionelle Großgenossenschaften noch ein alleiniger Fokus auf die kommunalen Wohnungsbaugesellschaften bieten eine hinreichende Antwort für die von der

Eine gute Ergänzung bieten hier am Gemeinwohl orientierte Gruppen, die sich zusammen schließen, um sich selbst und von ihnen unterstützten Dritten langfristig bezahlbaren Wohnraum zur Kostenmiete zur Verfügung zu stellen.

Problematik am schärfsten betroffenen Teile der Bevölkerung. Eine gute Ergänzung bieten hier am Gemeinwohl orientierte Gruppen, die sich zusammen schließen, um sich selbst und von ihnen unterstützten Dritten langfristig bezahlbaren Wohnraum zur Kostenmiete zur Verfügung zu stellen. Mit viel unbezahlter Arbeit und niedrig verzinsten, privaten Kleinstdarlehen („Crowd-Investment“) als Eigenkapital organisieren auch in Sachsen immer mehr Gruppen dauerhaft bezahlbare, demokratisch organisierte und mit Bedürftigen solidarische Wohnprojekte.

Gemeinschaftliche Wohnprojekte zeichnet eine hohe Kostensensibilität aus und sie sind innovationsfreudig, da die späteren Mieter*innen selbst den Bauprozess und den zu erreichenden Wohnstandard mit ihren konkreten Bedürfnissen und späteren finanziellen Kapazitäten abgleichen und in Einklang bringen. Auch Modelle solidarischer Querfinanzierungen bzgl. der später zu zahlenden Miete und des aufzubringenden Eigenkapitals sind gängige Praxis in gemeinschaftlichen Wohnprojekten.

Sie sind in bester genossenschaftlicher Tradition demokratisch organisiert und ge-

hen mit konsensdemokratischen Verfahren meist sogar über die Standards der größeren Traditions-genossenschaften hinaus.

Gleichzeitig verfügen viele Zusammenschlüsse von Projekten über „Wächter-Vetofunktionen“ gegen einen späteren Verkauf in ihren Genossenschafts- und GmbH Regelungen. So ist ein späterer Verkauf auch gegen einen eigenen, künftigen Mehrheitsentscheid ihrer Mitglieder oft ausgeschlossen. Damit können sie Vorbild sein für kommunale Wohnungsbaugesellschaften, welche vor künftige Privatisierungsentscheidungen ihrer Stadt- und Gemeinderäte gewappnet werden sollen.

Sie schaffen praktische Antworten auf die drängende Frage, wie ein menschenwürdiges Wohnen ermöglicht werden kann. Und das in Zeiten, in denen immer breitere Teile der Bevölkerung dies immer schwerer bezahlen können und aus teurer werdenden Wohngebieten verdrängt werden. Jedoch braucht es auch in Sachsen dies ermöglichende Rahmenbedingungen. Ein Blick auf die Förderlandschaften anderer Bundesländer zeigt viele der Werkzeuge auf, welche auch in Sachsen helfen könnten.

Wichtigstes Instrument auf Landesebene wäre dafür eine reformierte Förderrichtlinie des sozialen Wohnungsbaus. Eine solche muss sich trennen von der Berechnung der Förderhöhe mittels „theoretischer Angebotsmieten“ und wechseln zu einer jährlichen Ermittlung der tatsächlichen Herstellungskosten und entsprechend automatischen Anpassung der Fördersätze. Des weiteren würde eine separate Förderung für Genossenschaften und genossenschaftsähnliche Rechtsformen helfen, da

diese längere Mietpreisbindungen als renditeorientierte Projektentwickler schon alleine aus sich selbst heraus umsetzen können. Die beiden Kardinalsfehler des „alten“ sozialen Wohnungsbaus einerseits in Form großer, homogener Siedlungen und andererseits mit einer nur zeitlich begrenzten, sozialen „Zwischennutzung“ gilt es dabei jedoch zu vermeiden. Gerade in infrastrukturell gut erschlossenen Wohnlagen ist noch versiegelbarer Boden ein viel zu begrenztes öffentliches Gut. In diesen Lagen braucht es dauerhaft sozial durchmischte, vielschichtige Wohnquartiere.

Eine funktionierende Landesförderung muss ergänzt werden durch politischen Willen auf kommunaler Ebene. Hier helfen geregelte grundlegende Verfahren wesentlich mehr, als das sich verkämpfen in einzelne Pilotprojekte. Kommunale Baulandbeschlüsse mit festen Vergabequoten arbeiten nachhaltiger im Sinne einer einmal ausgehandelten Zielsetzung. Kommunen sollten dabei nicht nur kommunale Wohnungsbaugesellschaften, sondern ebenso Genossenschaften und genossenschaftsähnlichen Wohnprojekten vergünstigt

Bauland in Erbbaurechten per Konzeptverfahren anbieten. Auch hierfür gibt es bundesweite Vorbilder seitens anderer deutscher Städte, welche dieses bürgerschaftliche Potential an finanzieller Kraft und Engagement schon nutzen. Es gibt einerseits kein bedingungsloses Recht von Grundeigentümern auf die Erteilung von Baurecht. Dem entgegen können Kommunen mit politischen Willen durchaus Baugebote aussprechen, nachdem sie mittels Bebauungsplänen definiert haben, was es vor Ort braucht und was möglich ist. Eine langfristig orientierte Boden- und Wohnungspolitik auch gegen Widerstände und trotz der aktuellen Baufinanzierungskrise durchzuhalten, ist für jede Kommune eine politische Herausforderung.

Es gilt die vorhandenen, handlungswilligen und gemeinwohlorientierten Akteure in Sachsen mit den jetzt zur Verfügung stehenden Kapazitäten direkt zu stärken, anstelle auf künftige gemeinwohlorientierte Rechtsformen, Steuervergünstigungen oder vermeintliche andere „große Würfe“ der Bundesebene zu warten.



Über den Autor

Florian Schartel berät und vernetzt selbstorganisierte Räume, Projekte und Häuser in Leipzig und Umgebung im Haus- und Wagenrat. Der Haus- und WagenRat ist ein regionaler Verband von Wohnprojekten in gemeinschaftlichen Eigentum.

Quellen

Barrierefreies Bauen im Kostenvergleich. Eine Analyse notwendiger Mehrausgaben gegenüber konventionellen Bauweisen. Terragon Wohnbau. Auftraggeber: Deutscher Städte- und Gemeindebund. <https://www.dstgb.de/aktuelles/archiv/archiv-2017/barrierefreiheit-bei-neubauwohnungen-fuer-rund-ein-prozent-der-baukosten-realisierbar/20170405-studie-barrierefreiheit-kostet-nicht-mehr-zur-freigabe-1.pdf?cid=69j>

Bedarfsgerecht barrierefreier Wohnraum in Sachsen. Ergebnisbericht. Institut für Holztechnologie Dresden gemeinnützige GmbH. Auftraggeber: Sächsisches Staatsministerium des Innern. <https://www.bauen-wohnen.sachsen.de/download/Studie-bedarfsgerecht-barrierefrei-Wohnen.pdf>

Bericht über das Geschäftsjahr 2021. Verband Sächsischer Wohnungsgenossenschaften e.V. https://swg-dresden.de/media/dateien/swgd_gb_2021_web_010822.pdf

Förderung altersgerechter Umbau von Wohnraum. Kleine Anfrage Juliane Nagel. Drucksache 7/14961 https://edas.landtag.sachsen.de/viewer.aspx?dok_nr=14961&dok_art=Drs&leg_per=7&pos_dok=1&dok_id=undefined

Bodenfonds. Rosa Luxemburg Stiftung Niedersachsen. <https://nds.rosalux.de/news/id/42888> [Zugriff 6.03.2024]

Bürgerstiftung Meißen. Gemeinsam mehr bewegen. www.buergerstiftung-meissen.de

Deutsches Institut für Menschenrechte. Recht auf Wohnen.

<https://www.institut-fuer-menschenrechte.de/themen/wirtschaftliche-soziale-und-kulturelle-rechte/recht-auf-wohnen> [Zugriff 6.03.2024]

Eigentumsquote. Wohnen. Destatis. Statistisches Bundesamt. <https://www.destatis.de/DE/Themen/Gesellschaft-Umwelt/Wohnen/Tabellen/tabelle-eigentumsquote.html> [Zugriff 12.03.2024]

Entwicklung des sozialen Wohnungsbaus. Kleine Anfrage der Abgeordneten Caren Lay, Dr. Gesine Löttsch, Klaus Ernst, weiterer Abgeordneter und der Fraktion DIE LINKE. Drucksache 20/1824 <https://dserver.bundestag.de/btd/20/018/2001824.pdf>

Geschichte und Bedeutung der Wohnungsgesellschaften in der DDR. Wissenschaftliche Dienste. Deutscher Bundestag. WD 1 – 059/07

<https://www.bundestag.de/resource/blob/411786/39a606ab924ddd68206f404cd68f5cb2/WD-1-059-07-pdf-data.pdf>

Hamburg, Förderrichtlinie für Baugemeinschaften mit genossenschaftlichem Eigentum <https://www.hamburg.de/contentblob/12761342/e2b6d3f25e5b1395f9540f33607b2083/data/foerderrichtlinie-baugemeinschaften.pdf> [Zugriff 6.03.2024]

Jahresstatistik 2022. Verband Sächsischer Wohnungsgenossenschaften e.V. https://www.vswg.de/uploads/tx_nbpubshop/Jahresstatistik_2022_final_02.pdf

Konzeptvergabe. Rosa Luxemburg Stiftung Niedersachsen. <https://nds.rosalux.de/news/id/42890> [zugriff 6.03.2024]

Kornhaus ist für Meißen verloren. Peter Anderson. Sächsische Zeitung. Kornhaus ist für Meißen verloren | Sächsische.de (saechsische.de)

Landesprogramm Rückbau Wohngebäude (L-RW). Rückbau von dauerhaft nicht mehr benötigten Wohngebäuden zur Leerstandsbeseitigung in der Gemeinde. Sächsische Aufbaubank SAB <https://www.sab.sachsen.de/landesprogramm-r%C3%BCckbau-wohngeb%C3%A4ude-l-rw->

Meißens Vorzeige-Haus: Die Energiepauschale wackelt. Andre Schramm. Sächsische Zeitung. Meißens Vorzeige-Haus: Die Energiepauschale wackelt | Sächsische.de (saechsische.de)

Meißner Wohnen 4.0: Energieautarke Häuser in Reihe. Sächsisches Staatsministerium für Regionalentwicklung. Meißner Wohnen 4.0: Energieautarke Häuser in Reihe (sachsen.de)

Quotenregelung für sozialen Wohnraum. Rosa Luxemburg Stiftung Niedersachsen. <https://nds.rosalux.de/news/id/42893> [Zugriff 6.03.2024]

Schaffung von mietpreis- und belegungsgebundenem Mietwohnraum (sog. Sozialwohnungen) nach der Richtlinie gebundener Mietwohnraum (RL gMW) 2022 und 2023. Kleine Anfrage Juliane Nagel. Drucksache 7/12610 https://edas.landtag.sachsen.de/viewer.aspx?dok_nr=12610&dok_art=Drs&leg_per=7&pos_dok=1&dok_id=undefined

Schöner wohnen in Meißen. SEEG – Stadtentwicklungs- und Stadterneuerungsgesellschaft Meißen mbH. www.SEEG-meissen.de

Soziale Wohnraumförderung in den Bundesländern. Überblick über die Rechtsgrundlagen. Wissenschaftliche Dienste. Deutscher Bundestag. WD 7 – 3000 – 067/22 <https://www.bundestag.de/resource/blob/918340/0e5e2f35001611cb1ecd62b818b3bcf/WD-7-067-22-pdf-data.pdf>

Sozialer Wohnungsbau in Deutschland – Entwicklung, Bestand, Perspektive. Große Anfrage der Abgeordneten Caren Lay, Herbert Behrens, Karin Binder, weiterer Abgeordneter und der Fraktion DIE LINKE. Drucksache 18/11403 <https://dserver.bundestag.de/btd/18/114/1811403.pdf>

Sozialwohnungen auf einem historischen Tiefstand, Caren Lay, 22.11.2022, <https://www.caren-lay.de/de/article/1767.sozialwohnungen-auf-einem-historischen-tiefstand.html> [Zugriff 6.03.2024]

Sozialwohnungen in Deutschland: Wachsendes Defizit und Wiederbelebungsversuche. Karin Wiest und Volker Bode. Nationalatlas. https://aktuell.nationalatlas.de/sozialwohnungen-4_07-2023-0.html/ [Zugriff 12.03.2024]

Verschärfung der Wohnungskrise nicht tatenlos hinnehmen: "Landesoffensive Sozialwohnungsbau" auf den Weg bringen!

Antrag DIE LINKE. Drucksache 7/14784 https://edas.landtag.sachsen.de/viewer.aspx?dok_nr=14784&dok_art=Drs&leg_per=7&pos_dok=0&dok_id=undefined

Wirkungen der Wohngeldreform. Kleine Anfrage der Abgeordneten Caren Lay, Dr. Gesine Lötzsch, Klaus Ernst, weiterer Abgeordneter und der Fraktion DIE LINKE. Drucksache 20/8140 <https://dserver.bundestag.de/btd/20/083/2008369.pdf>

Wohnen 2022. Statistische Ämter des Bundes und der Länder. Gemeinsames Statistikportal. <https://www.statistikportal.de/de/wohnen>

Wohnen. Eigentumsquote. Destatis. Statistisches Bundesamt. <https://www.destatis.de/DE/Themen/Gesellschaft-Umwelt/Wohnen/Tabellen/tabelle-eigentumsquote.html>

Wohnen ist Menschenrecht: endlich ausreichend bezahlbaren öffentlichen Wohnraum dauerhaft schaffen - Staatliche Wohnungsbaugesellschaft gründen

Antrag DIE LINKE. Drucksache 7/7643 https://edas.landtag.sachsen.de/viewer.aspx?dok_nr=7643&dok_art=Drs&leg_per=7&pos_dok=0&dok_id=undefined

Wohngemeinnützigkeit. Wikipedia. <https://de.wikipedia.org/wiki/Wohngemeinnutz> [Zugriff 18. Januar 2024]

Wohn(T)räume 2.0. Untersuchungen zur Bezahlbarkeit des Wohnens in Sachsen. Verband Sächsischer Wohnungsgenossenschaften e.V. https://www.vswg.de/uploads/tx_nbpublishshop/Broschuere__Wohn_T_raeume_final_01.pdf

Wohnungsbestand und -leerstand im Freistaat Sachsen 2022.

Kleine Anfrage Juliane Nagel. Drucksache 7/14409 https://edas.landtag.sachsen.de/viewer.aspx?dok_nr=14409&dok_art=Drs&leg_per=7&pos_dok=1&dok_id=undefined

www.linksfraktion.de