

August 2023

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

Der soziale Wohnungsbau droht zum Erliegen zu kommen. Davor warnen Kommunen, Bauträger und Wohnungsakteure¹. Höhere Bau- und Materialpreise, Zinsniveausprünge und neue Anforderungen an energetische Standards treiben die Kosten hoch. 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 verfehlt². Auch in Sachsen sank die Zahl der Baugenehmigungen für Wohngebäude 2022 um etwa ein Viertel. Der Aufbau von Sozialwohnungen läuft schleppend: Im vergangenen Jahr wurden in Dresden und Leipzig insgesamt nur 557 Sozialwohnungen fertig gestellt. Der Bedarf ist viel größer.

Der Staat muss entschlossen regulieren, denn der Markt schafft nicht den benötigten bezahlbaren Wohnraum. Wer wenig Geld hat, muss sich dennoch eine angemessene Unterkunft³ leisten können. Der Freistaat muss alle Möglichkeiten ausschöpfen, um die öffentliche und gemeinwohlorientierte Wohnungswirtschaft zu stärken. Nur so wird dauerhaft und zügig genug sozialer Wohnraum verfügbar. 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 war der Bestand massiv abgeschmolzen: von 134.000 im Jahr 2006 über 37.373 im Jahr 2012 auf den Tiefstand von 11.582 im Jahr 2017⁴. 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.

Gleichzeitig wurden seit 2002 rund 126.300 Wohnungen in Sachsen abgerissen. Dafür flossen mehr als 400 Millionen Euro aus der Städtebauförderung⁵. Allerdings ist der Bevölkerungsschwund, der den Rückbau rechtfertigen sollte, nicht im erwarteten Maße eingetreten. Dresden und Leipzig wachsen sogar und verzeichnen deutlich steigende Mieten. Auch im Umland wächst der Bedarf. Der Mangel kann nicht kompensiert werden, weil der Sozialwohnungsbau in den Großstädten lahm und die Fördermöglichkeiten ansonsten defizitär sind.

¹ www.lvz.de/bauen-und-wohnen/leipzig-burkhard-jung-fuerchtet-stillstand-beim-wohnungsbau-D2GD2G2TPFAYDNOF6F672QPOZM.html [09.08.2023]

² www.linksfraktion.de/themen/nachrichten/detail/sozialwohnungen-auf-historischem-tiefststand [09.08.2023]

³ www.institut-fuer-menschenrechte.de/themen/wirtschaftliche-soziale-und-kulturelle-rechte/recht-auf-wohnen [09.08.2023]

⁴ Landtags-Drucksache 7/819, https://edas.landtag.sachsen.de/viewer.aspx?dok_nr=819&dok_art=Dr&leg_per=7&pos_dok=1&dok_id=undefined [09.08.2023]

⁵ www.mdr.de/nachrichten/sachsen/chemnitz/chemnitz-stollberg/wohnen-osten-stadtbau-abriss-haeuser-steuergeld-100.html [09.08.2023]

Seit 2017 werden die Bundesmittel in Höhe von jährlich 40 bis 50 Millionen Euro über die Förderrichtlinie „gebundener Mietwohnraum“ an die Städte Dresden und Leipzig ausgegeben. Dies ist der Förderrichtlinie geschuldet, die Voraussetzungen wie Mietbelastung, Bevölkerungswachstum und hohe Angebotsmieten definiert. Jahrelang wurde aber nur ein Bruchteil dieser Entflechtungsmittel tatsächlich für den Sozialwohnungsbau verwendet. 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 unmöglich. 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 ergänzt werden müssen.

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 (Stand April 2023¹). Leipzig kann inzwischen auf einen Bestand von 1.088 Sozialwohnungen verweisen, Dresden auf 10.745. Der Bedarf ist 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 müssen. 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 Linksfraction im Juli 2020² die grundlegende Überarbeitung der Förderrichtlinie „gebundener Mietwohnraum“. Unter anderem sollte so gefördert werden, Baugrundstücke und Grundstücke mit Bestandsgebäuden zu kaufen. Die Wohnflächenvorschriften sollten im Hinblick auf gemeinschaftliche Wohnformen flexibilisiert sowie die Mietpreis- und Belegungsbindungen auf 25 Jahre verlängert werden. Gemeinwohlorientierte Wohnungsakteure sollten vorrangig gefördert sowie die Regelungen hinsichtlich Angebotsmieten, Zuschusshöhen und Bewilligungsmieten vereinfacht werden. Trotz des großen Zuspruchs der Sachverständigen lehnte die Regierungskoalition diese Initiative der Linksfraction ab.

In der folgenden minimalen Novelle der Förderrichtlinie „gebundener Mietwohnraum“ fanden sich dennoch Ansätze des Vorschlages wieder. So wurde die Option aufgenommen, die Bindungslaufzeiten auf 20 Jahre auszuweiten. Zudem wurde eine Experimentierklausel im Hinblick auf gemeinschaftliche Wohnformen aufgenommen. Parallel wurde eine eigene Förderrichtlinie „preisgebundener Mietwohnraum“ für die Sanierung von preiswerten Wohnbeständen auf den Weg gebracht, von der Dresden und Leipzig jedoch ausgeschlossen wurden. Die Inanspruchnahme der Förderrichtlinie durch kleinere Kommunen ließ auf sich warten: So kollidierten die Förderbedingungen einerseits mit dem Bedarf von Wohnungsunternehmen. Andererseits fehl(t)en praktische Erfahrungen mit den Mietpreis- und Belegungsbindungen, die außerhalb der Großstädte wegen des dort niedrigeren Mietniveaus oft nicht zum Repertoire der Sozialverwaltungen gehörten.

¹ Landtags-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 [09.08.2023]

² www.linksfraktionsachsen.de/index.php?id=22&no_cache=1&tx_news_pi1%5Bnews%5D=6865&tx_news_pi1%5Bcontroller%5D=News&tx_news_pi1%5Baction%5D=detail [09.08.2023]

Zwar wurde die Förderrichtlinie „preisgünstiger Wohnraum“ Ende Mai endlich überarbeitet: Seitdem sind Dresden und Leipzig in die Gebietskulisse einbezogen und höhere Fördersätze für energetische Sanierungen vorgesehen. Ob das die erhöhten 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 abgewickelt werden. Das ändert auch die zum März 2023 novellierte Förderrichtlinie „gebundener Mietwohnraum“ nicht: Zwar wurden die Fördersätze von 35 auf 40 Prozent und die Zuschüsse auf von 3,80 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 gemeinschaftlicher, nicht-profitorientierter Anbieter, die anders als private Anbieter 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.

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 Mieterinnen und Mieter noch die öffentliche oder gemeinwohlorientierte Wohnungswirtschaft darunter leiden.

Mehr soziale Wohnraumförderung 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. Laut dem Statistischen Bundesamt betrug der Zuwachs für den Neubau konventionell gefertigter Wohngebäude in Deutschland im Februar 2023 15,1 Prozent gegenüber dem Februar 2022. Im November 2022, dem vorherigen Berichtsmonat der Statistik, waren die Preise im Vorjahresvergleich bereits um 16,9 Prozent gestiegen. Die Kostensteigerungen werden von den einschlägigen Förderrichtlinien nicht ausreichend berücksichtigt. Zwar wurden die Fördersätze und Zuschüsse erhöht. Das reicht aber 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.

Seit 2016 lässt die Hamburger Senatsverwaltung regelmäßig die Gestehungskosten für den Bau eines Quadratmeters Wohnfläche untersuchen³ und passt die Fördersätze an. Für die dynamische Erhöhung der Bewilligungsmiete (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.

Sozialwohnungen müssen dauerhaft Sozialwohnungen bleiben

In Sachsen bleibt der soziale Wohnungsbau eine befristete Zwischennutzung: Belegungsrechte und Mietpreisbindungen sind auf 15 bis 20 Jahre begrenzt. Danach unterfallen Sozialwohnungen den Mietpreisregelungen des Bürgerlichen Gesetzbuches. 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 differenziertere soziale Mietraumförderung in Baden-Württemberg⁴ dienen, die bis zu 40-jährige Bindungen ermöglicht. Je länger dieser Zeitraum ist, desto höher sind die Zuschüsse. Außerdem sind Zusatzförderungen für energetische Standards, Barrierefreiheit oder Wohnumfeldgestaltung vorgesehen.

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 mit einer Sonderförderung ein. Diese deckt jedoch nicht den Bedarf aller sieben Projekte. Eine Sonderförderung vom Freistaat, die wie in Baden-Württemberg, Hamburg oder Nordrhein-Westfalen den sozialen Wohnungsbau sichern und gemeinschaftliche Selbstnutzer- oder Genossenschaftsprojekte erhalten kann, blieb in Sachsen aus.

Die Linksfraktion fordert eine zusätzliche Förderrichtlinie für Baugemeinschaften mit dauerhaft gesicherten gemeinschaftlichen Gesellschaftsformen. Diese soll den Neubau und die Sanierung von Mietwohnungen für Baugemeinschaften mit gemeinschaftlichem Eigentum (Kleingenossenschaften sowie genossenschaftsähnliche Gesellschaftsformen) durch ein zinsverbilligtes Darlehen sowie mit laufenden und einmaligen Zuschüssen über einen Zeitraum von 30 oder 40 Jahren fördern. Als Beispiel kann die Förderrichtlinie Baugemeinschaften⁵ dient: Mit ihr fördert Hamburg den Erwerb von Grundstücken und Gebäuden, sofern deren Mieterinnen und Mieter eine Genossenschaft gründen und Mietpreisbindungen sowie Belegungsrechte gewähren.

Auch Mittelschichthaushalte fördern

Manche Bundesländer fördern Wohnungsbau für Haushalte mit mittlerem Einkommen (vgl. Wohnraumförderung in den Bundesländern⁶). 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.

³ www.hamburg.de/pressearchiv-fhh/14939834/2021-03-04-bsw-neues-gutachten-zur-preisentwicklung-im-wohnungsbau/ [09.08.2023]

⁴ https://mlw.baden-wuerttemberg.de/fileadmin/redaktion/mlw/intern/Dateien/03_Bauen-Wohnen/Wohnungsbau/Wohnraumförderung/VwV-

[Wohnungsbau_BW_2022.pdf](#) [09.08.2023]

⁵ www.hamburg.de/contentblob/12761342/e2b6d3f25e5b1395f9540f33607b2083/data/foerderrichtlinie-baugemeinschaften.pdf [09.08.2023]

⁶ www.bundestag.de/resource/blob/918340/0e5e2f35001611cb1ecd62b818b3bcf/WD-7-067-22-pdf-data.pdf [09.08.2023]

Diese Haushalte sind immer stärker vom Mietanstieg betroffen, aber in der Lage, Mieten oberhalb der Sozialwohnungspreise zu zahlen.

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 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. Die Modernisierungumlage muss abgeschafft werden, damit die Kosten nicht bei den Miethaushalten 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.

Haus-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 jedoch 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.