

## Antrag

der Fraktion BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN

Thema: **Sozialen Wohnungsbau in Sachsen endlich ermöglichen statt verhindern**

Der Landtag möge beschließen:

Die Staatsregierung wird aufgefordert,

1. bis zum 31. März 2018 die Richtlinie des Sächsischen Staatsministeriums des Innern zur Förderung der Schaffung von mietpreis- und belegungsgebundenem Mietwohnraum (RL gebundener Mietwohnraum – RL gMW) zu überarbeiten, um sächsische Kommunen bei der Versorgung von Haushalten, die sich am Markt nicht angemessen mit Wohnraum versorgen können, endlich wirkungsvoll zu unterstützen. Ziel der dringend nötigen Überarbeitung der aktuellen Förderrichtlinie ist dabei, durch sozialen Wohnungsbau in Sachsen v.a. dazu beizutragen, dass ein ausreichend großer Anteil an Wohnungen mit günstigen Mieten möglichst dauerhaft gesichert wird. Dabei soll den Kommunen eine aktive räumliche Steuerungsmöglichkeit ermöglicht werden, um bereits vorhandene stadtteilbezogene Benachteiligungen ausgleichen und die angestrebte soziale Mischung in den Stadtteilen erhalten zu können. Insbesondere folgende Punkte sind im Rahmen der Überarbeitung der Richtlinie zu gewährleisten:
  - a) Die derzeitige Mietpreisbremse nach unten, d.h. die aktuell geltende Festsetzung, dass der Zuschuss sich um den Betrag reduziert, um den der in der jeweiligen Gemeinde geltende Höchstsatz der Kosten der Unterkunft (nettokalt) um mehr als fünf Prozent unterschritten wird, ist aufzuheben.

Dresden, den 19. Januar 2018

b.w.

i.V.



Volkmar Zschocke, MdL  
und Fraktion

- b) Die Höhe des Grundzuschusses für die Dauer der Förderung ist auf die Jahre der Förderung und auf die anrechenbare Wohnfläche in Quadratmetern auf 3,50 Euro pro Quadratmeter zu berechnen. Dabei ist die Festlegung in der aktuellen Richtlinie, dass der Zuschuss in der Regel 35 Prozent beträgt, aufzuheben.
- c) Der Geltungszeitraum der Förderrichtlinie ist über das Jahr 2019 hinaus zu verlängern.
- d) Der Abrechnungszeitraum der Fördermittel ist zu verlängern, dabei ist eine Bewilligung der beantragten Mittel über vier Jahresscheiben vorzusehen. Darüber hinaus ist zu prüfen, ob mit Zuwendungsempfängern mehrjährige Zuschussvereinbarungen (z. B. über fünf Jahre) getroffen werden können, die an Wohnbaukonzepte mit entsprechenden Zielvereinbarungen gekoppelt werden. Zu prüfen ist, ob es förderrechtlich möglich ist, Fördermittel nicht für jedes einzelne Bauvorhaben zu beantragen und abzurechnen, sondern eine Kontingentbildung zu ermöglichen.
- e) Die geringe Mietraumbindung von nur 15 Jahren ist auf 25 Jahre zu verlängern. Werden die Belegungsrechte geförderter Wohnungen über diesen Zeitraum hinaus fixiert, so ist dies mit einem zusätzlichen einmaligen Zuschuss zu fördern, je nach Dauer der Verlängerung der Belegungsrechte.
- f) Kommunale Wohnungsbaugesellschaften, Wohnungsgenossenschaften (auch Einhausgenossenschaften), kooperative Wohnformen und Bauprojekte, Selbst(aus)bauprojekte und experimenteller Wohnungsbau sind vorrangig zu fördern. Dabei sind auch die Maßnahmen (Moderation, Beratung, Gutachten u.a.) als förderfähig einzustufen, die zur Gründung dieser Bauträger oder zum Kauf oder Erbbaurecht durch Vereine, der Gründung einer GmbH im Mietshäuser Syndikat oder auch der Realisierung eines Stiftungsprojektes führen.
- g) Als Letztempfänger der Förderung sind auch die Kommunen vorzusehen. Dabei sind die nötigen verfahrensrechtlichen Fragen hinsichtlich des öffentlich-rechtlichen Weitergabevertrages neu zu regeln.
- h) Die Forderungen der Gebietskulisse für die beantragenden Kommunen sind auch dann als erfüllt anzusehen, wenn diese sich auf einzelne Stadtgebiete und nicht nur auf die durchschnittliche Gesamtstadt beziehen.
- i) Mit der Überarbeitung der Richtlinie wird den Kommunen eine Verfahrensvorschrift mit klaren Aussagen u.a. zur EU-beihilferechtlichen Konformität, zur Behandlung der Zuschüsse hinsichtlich der Umsatzsteuer usw. an die Hand gegeben.
- j) In der Richtlinie sind Monitoring-Instrumente zu verankern, mit denen regelmäßig Bedarf, Wirksamkeit und Stand der Umsetzung des Programms überprüft werden.

2. die im Jahr 2017 nicht ausgeschöpften Fördermittel für den sozialen Wohnungsbau auf das Jahr 2018 zu übertragen.
3. die im Doppelhaushalt 2017/18 nicht ausgeschöpften Fördermittel zusätzlich für den sozialen Wohnungsbau im Doppelhaushalt 2019/20 zur Verfügung zu stellen.
4. das Fördervolumen für das Programm deutlich zu erhöhen, dabei sind mindestens die vom Bund für Sachsen zur Verfügung gestellten Mittel für soziale Wohnraumförderung vollständig zu verwenden.

### **Begründung:**

#### Zu 1. a) und b)

Seit Jahren sinkt die Zahl der Wohnungen mit Mietpreis- und Belegungsbindung (sogenannte Sozialwohnungen) in den sächsischen Städten. In Sachsen gibt es zunehmend angespannte regionale Wohnungsmärkte v.a. – aber nicht ausschließlich – in den Großstädten. Seit einigen Jahren stellt der Bund den Ländern Mittel für soziale Wohnraumförderung zur Verfügung unter der Maßgabe diesen Betrag aus eigenen Landesmitteln zu verdoppeln. Nach langem Widerstreben hat die Sächsische Staatsregierung Ende 2016 ein Förderprogramm für sozialen Wohnungsbau aufgelegt und dazu eine Richtlinie erlassen. Allerdings wird aktuell nur ein Bruchteil der bereitgestellten Bundesgelder dafür eingesetzt. Die konkreten Bedingungen in der vorliegenden Förderrichtlinie erschweren den Erfolg des sozialen Wohnungsbaus massiv. Damit blockiert die Sächsische Staatsregierung mutwillig den Erfolg von sozialem Wohnungsbau im Freistaat. Aus den betroffenen Städten Leipzig und Dresden kommt vielstimmige Kritik an den Detailbestimmungen des Programms. Damit das Programm erfolgreich ist und als relevanter Baustein genutzt werden kann, um das Segment an preiswerten Wohnungen langfristig dauerhaft zu vergrößern, muss die Richtlinie dringend überarbeitet werden. Aktuell können AntragstellerInnen den größtmöglichen Fördersatz nur erzielen, wenn die angesetzten Nettokaltmieten sehr hoch sind. AntragstellerInnen (wie z. B. kommunale Wohnungsbaugesellschaften), die mietenfreundlicher agieren wollen und ein bestimmtes Mietniveau unterschreiten wollen, werden für diese sozial verantwortungsbewusste Strategie bestraft, indem explizit und ausdrücklich die Förderung gekürzt wird. De facto zementiert die aktuelle Förderrichtlinie eine Mietpreisbremse nach unten, da die Bewilligungsmiete nicht mehr als 5 Prozent unter den KdU-Sätzen (Kosten der Unterkunft) liegen darf, sonst wird die Förderhöhe herabgesetzt.

#### Zu 1. c) und d)

Gegenüber den Städten Dresden und Leipzig hat das Innenministerium eingefordert, dass die Fördermittel bis Ende 2019 abgerechnet sein müssen. Bei langfristigen Vorhaben wie im Wohnungsbau üblich, ist das nahezu unmöglich. Beide

Stadtverwaltungen haben begründet um Verlängerung gebeten, wurden und werden damit bisher aber von der Staatsregierung allein gelassen.

#### Zu 1. e)

Eine Mietraumbindung von lediglich 15 Jahren ist zu kurz und verschiebt das Problem des bezahlbaren Wohnraums nur um ein paar Jahre. Damit der in der nächsten Zeit neu geschaffene Sozialwohnungsbestand nicht nur eine „Förderung privater Mietwohnungsinvestitionen mit sozialer Zwischennutzung“ bleibt, muss die Sozialbindung länger als die vorgesehenen 15 Jahre gesichert werden.

#### Zu 1. f)

Es besteht dringender Handlungsbedarf, um deutlich größere Teile des Wohnungsbestandes dauerhaft den Profitinteressen des Wohnungsmarktes zu entziehen. Dazu ist die Erhöhung des Anteils an Wohnungen nicht profitorientierter Träger (z. B. kommunale Wohnungsbaugesellschaften, genossenschaftliches Eigentum, kooperative Wohnformen, Bauprojekte und Selbst(aus)bauprojekte) ein geeignetes Mittel.

#### Zu 1. g)

Es ist unüblich und unverständlich, warum Kommunen nicht selbst Letztempfänger der Zuwendung sein können. Aktuell müssen die Kommunen die gesamten Anträge verwalten und bearbeiten, dürfen aber nicht selbst als Letztempfänger agieren. Nicht jede Kommune, die eventuell später die Anforderungen an die Gebietskulisse erfüllt, hat eine eigene kommunale Wohnungsbaugesellschaft, die dieses aktuelle Manko in der Richtlinie ausgleichen kann und als kommunaler Zuwendungsempfänger agieren könnte.

#### Zu 1. h)

Aktuell gelten die sehr strengen Anforderungen der Gebietskulisse für die beantragenden Kommunen nur dann als erfüllt, wenn diese sich auf das durchschnittliche Stadtgebiet beziehen. In Frage kommen daher aktuell für die Förderung nur Dresden, Leipzig und Heidenau. Die Fokussierung auf den Stadtteilbezug kann den Zugang zum Förderprogramm auch anderen Kommunen ermöglichen, die bereits klar einen Bedarf gegenüber der Staatsregierung angezeigt haben.

Zu 1. i)

Die Rückmeldungen sowohl aus der Dresdner als auch der Leipziger Stadtverwaltung weisen auf große Umsetzungsdefizite seitens der Staatsregierung hin. Hier kann und muss der Freistaat deutlich dienstleistungsorientierter agieren.

Zu 2. bis 4.

Vom Bund bekommt die Sächsische Staatsregierung aktuell jährlich 142 Mio. Euro für soziale Wohnraumförderung überwiesen (Vgl. Kleine Anfrage des Abgeordneten Wolfram Günther, Drs. 6/8026). Diese Überweisungen sind vom Bund mit der ausdrücklichen Erwartung an die Länder verknüpft, diesen Betrag aus eigenen Mitteln zu verdoppeln. Von diesen 142 Mio. Euro des Bundes für Sachsen werden im Freistaat allerdings nur ca. 40 Mio. Euro jährlich für Baukostenzuschüsse für sozialen Wohnungsbau bereitgestellt. Damit blockiert der Freistaat Sachsen die Intention des Bundesprogramms. Der Mitteleinsatz ist im Sinne des Geldgebers deutlich zu erhöhen.