

Beantwortung Wahlprüfsteine

DMB Landesverband Sachsen e.V. vom 13. Juni 2024

Sehr geehrte Damen und Herren, als Landesverband für Sachsen und Teil des Deutschen Mieterbundes vertreten wir durch unsere Mietervereine vor Ort ca. 54.000 Haushalte. Diese sind durch eine Vielzahl von Krisen erheblich belastet. So schlägt die Energiekrise mit massiven Kostensteigerungen auf die Haushalte durch. Hinzu kommen gestiegene Neuvertragsmieten und steigende Mieten im Bestand in den Ballungsgebieten – aber auch voranschreitende Abwanderung in den ländlichen Gebieten. Zuletzt sichtbar wurde der Druck auf die Haushalte durch die 2023 deutlich gestiegene Zahl an Zwangsräumung. Die kommende Landtagswahl halten wir für wegweisend. Daher interessieren uns Ihre wohnungspolitischen Standpunkte, welche wir gerne veröffentlichen möchten. Wir bitten um Beantwortung bis 25.06.2024.

1. Die Verordnungen zur Kappungsgrenze und zur Mietpreisbremse treten schon 2025 wieder außer Kraft. Werden Sie sich für eine Verlängerung stark machen?

Als SPD haben wir uns sehr dafür eingesetzt, dass Kappungsgrenze und Mietpreisbremse überhaupt in Sachsen eingeführt wurden und werden uns selbstverständlich auch dafür einsetzen, dass beide Verordnungen über 2025 hinaus verlängert werden. Dabei fordern wir von der Bundespolitik, bestehende Schlupflöcher in der Mietpreisbremse zu schließen und auch eine Lösung für das Thema ausufernder Indexmieten zu finden.

2. Im Vergleich zu anderen Bundesländern fällt das Zweckentfremdungsgesetz schwach aus. So kann Leerstand erst nach 12 Monaten sanktioniert werden. Ferner wird die Umwandlung in Gewerbe nicht berücksichtigt. Halten Sie ein Verschärfen des Zweckentfremdungsverbots für sinnvoll?

Das sächsische Zweckentfremdungsgesetz ist ein politischer Kompromiss. Als SPD haben wir uns bei den Beratungen an bereits bestehenden Gesetzen anderer Bundesländer orientiert und daher auch eine Sanktionierung von Leerstand nach sechs Monaten bevorzugt, auch hätten wir die Gewerbeumwandlung gern einbezogen. Letztendlich fanden jedoch nur die nunmehr beschlossenen Regelungen einen Konsens in der Koalition. Wir werden uns jetzt genauer ansehen, wie die Kommunen das Gesetz über Satzungen umsetzen und wie es dann in den nächsten Monaten und Jahren wirkt. Per Legaldefinition wird das aktuell in Dresden und Leipzig geschehen. Wir haben eine Evaluation für das Jahr 2027 gesetzlich verankert. Über deren Ergebnis wird der Landtag unterrichtet werden und dann ggf. weitergehende Regelungen vornehmen. Unser Ziel bleibt klar: Wir wollen möglichst viele Wohnungen, die dauerhaft für Kurzzeitvermietungen genutzt werden oder leerstehen, wieder in den Mietwohnungsmarkt zurückführen.

3. Welche Maßnahmen von Seiten der Landesregierung sind notwendig, um sozialen Wohnungsbau wieder attraktiv zu machen?

Zunächst möchten wir festhalten, dass die Baukonjunktur, auch in der aktuellen Schwerfälligkeit, kein rein sächsisches Phänomen ist und von Variablen abhängt, wie bspw. den Baupreisen oder dem Zinsniveau der Banken, die wir nicht allein in Sachsen und häufig auch nicht in der Politik festlegen. Im Gegensatz zu anderen Bundesländern ist der Freistaat beim sozialen Wohnungsbau etwas glimpflicher durch die Baukrise gekommen. Das lag auch daran, dass die entsprechende Förderrichtlinie in Rücksprache mit den Städten angepasst wurde. Durch die Umstellung auf Baukosten wurden die Zuschüsse erhöht, darüber hinaus wurde eine Dynamisierung der Mieten eingeführt und auf die Bezugsfertigkeit abgestellt. Mit der Anpassung der Einkommensgrenzenverordnung wurde zudem ein zweiter Förderweg für Sozialmieten eingeführt, die etwas höher ausfallen können und damit Haushalten mit unteren mittleren Einkommen zugutekommen. Durch den Einsatz der SPD sind die sächsischen Konditionen also annehmbar. Nun kommt es darauf an, dass sich das gesamte Umfeld wieder verbessert. Wir erwarten, dass die auf dem Baugipfel 2023 beschlossenen Maßnahmen sukzessive greifen und sich Preis- und Inflationsniveau in Deutschland und Europa wieder einpegeln. Die SPD setzt sich dafür ein, dass der Staat wieder stärker selbst Wohnungen baut und wir in Sachsen dafür eine Landeswohnungsbaugesellschaft mit angemessenem Startkapital einrichten, wie es zuletzt auch das Land Niedersachsen getan hat. Wichtig ist uns zudem, dass die Staatsregierung alle Möglichkeiten für eine Baulandmobilisierung ausschöpft und Spekulationen wirksam unterbunden werden, denn steigende Baulandpreise sind ein wesentlicher limitierender Faktor für den Wohnungsbau.

4. Sollte allein die Erhöhung der Förderung von sozialem Wohnbau nicht ausreichen, welche alternativen Maßnahmen halten Sie dann für sinnvoll?

Wir wollen sowohl den sozialen Wohnungsbau als auch die soziale Sanierungsförderung wieder ankurbeln und dabei möglichst viele Bundesmittel abnehmen und kofinanzieren. Wie bereits beschrieben, wollen wir eine Landesgesellschaft für den Wohnungsbau etablieren und die Baulandmobilisierung vorantreiben. Die Ziele im Wohnungsbau werden wir aber nur schaffen, wenn auch die kommunalen Wohnungsunternehmen und privaten Wohnungsgenossenschaften und Bauherren mitziehen. Für diese Akteure muss sich das Marktumfeld wieder verbessern und die im Bund beschlossenen Instrumente, wie bspw. die degressive Abschreibung von fünf Prozent über sechs Jahre im Wohnungsneubau, greifen. Darüber hinaus waren bislang die Energiepreise und auch bestimmte Standards der energetischen Gebäudesanierung Kostentreiber oder Investitionshemmnisse. Das werden wir nicht allein in Sachsen lösen, hier müssen Lösungen im Bund her, die bspw. das Verhältnis der Maßnahmen mit Bezug auf die Gebäudehülle und die Klimabilanz der Energieträger wirtschaftlich und sozialverträglich austarieren. Zwischenzeitlich wirken die mietpreisdämpfenden Instrumente wie Kappungsgrenze und Mietpreisbremse, soziale Erhaltungssatzungen oder Konzeptvergaben in den Kommunen sowie das Zweckentfremdungsgesetz. Auch den Ankauf von Belegungsrechten, die Verlängerung der Belegungsbindung sowie die

Vermeidung von Fehlbelegungen im sozialen Wohnungsbau ziehen wir in Betracht. Es wird ein kluger Mix aus Förderung und ordnungspolitischen Maßnahmen benötigt, bei dem regelmäßig nachzusteuern ist.

5. Welche Impulse wird es geben, um die Schaffung von bezahlbarem Wohnungsbau zu fördern? Aktuelle Prognosen gehen derzeit davon aus, dass erhebliche Industrieansiedlungen bevorstehen.

Gerade dort, wo es größere Wirtschafts- und Industrieansiedlungen geben wird, müssen wir zu kooperativen Lösungen kommen, die sowohl interkommunal ausgestaltet sind als auch die Unternehmen mit einbeziehen. Gerade letztere sind auf den Zuzug von Arbeits- und Fachkräften angewiesen und werden auch davon profitieren, wenn bezahlbare Wohnungen bereitstehen. Hier könnten bspw. Werks- oder Mitarbeiterwohnungen helfen, dafür müssen aber auch kleine oder größere Stadtquartiere entwickelt werden und die dafür notwendigen Flächen bereitstehen.

6. Bevölkerungswachstum wird nicht nur durch Wohnungsneubau in den wachsenden Gemeinden aufgefangen werden können. Wichtig wäre eine Einbindung des Umlandes. Dafür wurde die Landesregierung beispielsweise von der Landeshauptstadt Dresden ausdrücklich beauftragt. Welche Maßnahmen sind sinnvoll?

Die Entwicklung von Stadt-Umland-Gebieten, vor allem an bestehenden Mobilitäts-Achsen wie den S-Bahn-Strecken in Dresden und Leipzig, wird dabei besonders im Fokus stehen. Wir werden Innovationskorridore in der Landesentwicklungsplanung berücksichtigen und entlang der Bahnstrecken ausbauen, damit nicht nur der Speckgürtel um die großen Städte, sondern auch andere Regionen im Land von der Dynamik der Metropolen profitieren. Die Korridore sollen Innovationsräume und -inseln verbinden und sich durch neue Formen des Lernens, des Wohnens, Arbeitens und der Mobilität auszeichnen.

7. Welche Antworten haben Sie auf den Strukturwandel im ländlichen Raum unter dem Gesichtspunkt Wohnen und der dort voranschreitenden Abwanderung. Ändert sich nichts Wesentliches, sollen laut aktueller Studie der Bertelsmann-Stiftung Landkreise bis zu 19 % ihrer Bevölkerung bis 2040 verlieren.

Die ländlichen Räume sind von Bevölkerungsrückgang und Alterung besonders betroffen. Umso wichtiger ist es, junge Menschen zu halten und anzuziehen. Deshalb muss die öffentliche Infrastruktur wie Kitas und Schulen, medizinische Versorgung, Kultur-, Sport- und Jugendeinrichtungen sowie ÖPNV gut ausgebaut sein. Im Trend zum Homeoffice steckt eine große Chance, er macht die ländlichen Räume wieder besonders attraktiv für junge Familien. Auch deshalb setzen wir uns für das Recht auf Homeoffice ein und forcieren den Ausbau des schnellen Internets. So haben junge Menschen berufliche Perspektiven in ihrem Heimatort und müssen weniger pendeln. Bei der Landes- und Regionalentwicklung gilt es, den ländlichen Raum durch eine kluge Politik in allen Ressorts zu stärken. Beispielsweise ist die Schule im Ort ein wichtiger Anker für die Entwicklung einer Gemeinde. Deshalb

haben wir mit dem jahrgangsübergreifenden Lernen, der Oberschule+ und der Gemeinschaftsschule viele Möglichkeiten geschaffen, um auch bei niedrigen Schülerzahlen Schulstandorte zu erhalten oder sogar neu einzurichten. Wir werden dafür sorgen, dass Schulen stärker als bisher auch als Instrument zur Regionalentwicklung gesehen werden. Im Bereich des Verkehrs gilt es, die schrumpfenden Regionen besser anzubinden, da haben wir in Sachsen mit einem attraktiven S-Bahn-Netz schon einiges getan. Der Freistaat hält auch eigene Programme für die Brachflächenentwicklung und den Rückbau von Wohnungen vor und auch die soziale Sanierungsförderung ist ein gutes Programm, um Familien vor Ort zu halten, wenn sie dort in gut sanierten und bezahlbaren Wohnungen bleiben können. Das werden wir fortführen. Kurz: Die komplette Kulisse muss stimmen, deshalb setzen wir uns als SPD für den Ausbau der öffentlichen Infrastruktur wie Kitas und Schulen, medizinische Versorgung, Kultur-, Sport- und Jugendeinrichtungen sowie ÖPNV ein.

8. Was ist notwendig, um Klimaschutz und bezahlbares Wohnen in Einklang zu bringen?

Um Klimaschutz und bezahlbares Wohnen in Einklang zu bringen, braucht es einen klugen Mix aus Förderung und Regulierung. Es ist wichtig, dass der Gebäudesektor zu den Klimazielen beiträgt und bei Energie und Wärme auf erneuerbare Lösungen umstellt, die langfristig auch bezahlbar sind. Das wird nur in einer gemeinsamen Kraftanstrengung zwischen Staat, Kommunen und der Wohnungswirtschaft funktionieren. Weder die Mieterinnen und Mieter, noch die Eigentümerinnen und Eigentümer oder die Wohnungswirtschaft als Ganzes darf dabei überfordert werden. Auch wenn die Novelle des Gebäudeenergiegesetzes ein kommunikatives Desaster war: Das mehrfach nachgebesserte Ergebnis stellt nunmehr einen guten Mix aus Anreizen und Ordnungspolitik dar. Ansprechende Fördersätze, Steuererleichterungen und eine faire Aufteilung der Kosten zwischen Vermietern und Mietern - das muss der Weg sein. Wir werden uns für einen weiteren sozialen Ausgleich wie etwa das Klimageld einsetzen.

9. Die erhebliche Inflation hat gezeigt, dass dringend mieterschützende Nachbesserungen an der Indexmiete erforderlich sind. Im Gegensatz zur Anpassung an die Vergleichsmiete fehlt aber beispielsweise eine Kappungsgrenze. Wie will sich Sachsen für mehr Mieterschutz auf Bundesebene einsetzen?

Ein besserer Mieterschutz auf Bundesebene wird gerade vom FDP-geführten Bundesjustizministerium ausgebremst. Hier gilt es, vorhandene Schlupflöcher der Mietpreisbremse zu schließen, die reguläre Kappungsgrenze abzusenken und auch eine Lösung für die Kappung von ausufernden Indexmieten zu finden. Wir werden uns im Landtag und bei einer Beteiligung an der zukünftigen Staatsregierung dafür einsetzen, dass von Sachsen ausgewogene Initiativen für mehr Mieterschutz ausgehen, auch im Bereich Klimaschutz und Sanierung. Allein mit einer Ausweitung der Bautätigkeit, so wie es aus liberal-konservativen Kreisen suggeriert wird, wird man die Menschen nicht vor steigenden Mieten und Nebenkosten schützen können. Der Markt hat hier auch schon vor der Baukrise nicht geliefert, wie vor allem in westdeutschen Großstädten sowie Berlin, aber zunehmend auch in Leipzig und Dresden zu sehen ist.

10. In angespannten Märkten sehen wir zunehmend Eigenbedarfskündigungen. Problematisch ist Missbrauch, der kaum nachgewiesen werden kann. Eine Antwort könnte bestehen in einem Umwandlungsverbot nach § 250 BauGB oder verlängerter Kündigungsfrist nach § 577a II BGB. Wie stehen Sie zu diesen Möglichkeiten?

Als SPD begrüßen wir diese Maßnahmen und hätten das Umwandlungsverbot auch bereits in dieser Legislatur eingeführt. Das war mit der CDU leider nicht konsensfähig.