

## **Zukunft gestalten: Sachsen Wohnungspolitik weiterentwickeln**

### **Sächsische Konzept zur Neuorientierung der Wohnungspolitik in Sachsen**

#### **Dynamisches Sachsen**

Sachsen ist ein dynamisches, zukunftsorientiertes Land. Wirtschaft, Kultur, Infrastruktur, Städte, Menschen - vieles ist in Bewegung und entwickelt sich, verändert sich, wird neu gestaltet. Dies gilt auch für den sächsischen Wohnungsmarkt. Viele Städte sind erblüht, unzählbare Wohngebäude wurden saniert, neu gebaut, umgestaltet, energetisch optimiert, von Barrieren befreit oder auch rückgebaut und durch Spielplätze, Grünflächen oder Begegnungsräume ersetzt. Aus Grau-Braun wurde lebendiges Bunt. Aus Ruinen wurden sanierte Denkmale, aus Bruchbuden neue Heimat. Investoren, Privateigentümer, kommunale und genossenschaftliche Wohnungsunternehmen haben in Sachsen viele, viele Milliarden investiert und wurden dabei bis heute mit staatlichen Förderungen mit rund 13 Milliarden EUR unterstützt.

#### **Bisherige Wohnungspolitik des Freistaates Sachsen**

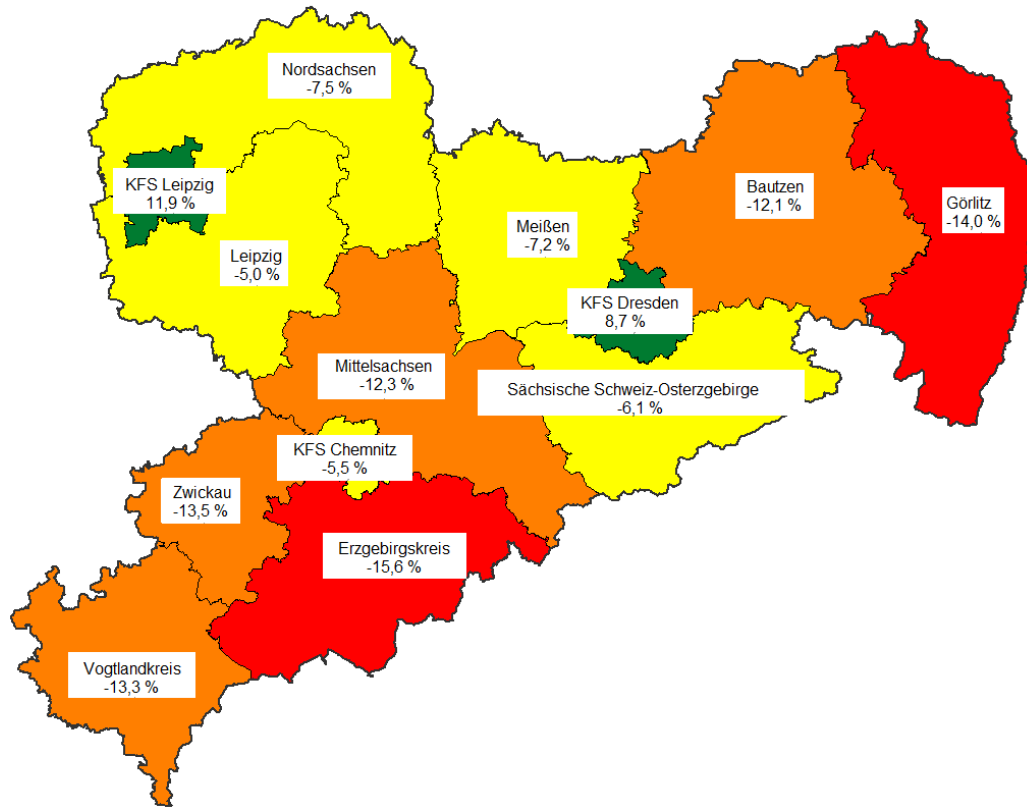
Im Jahr 2007 ist die Verantwortung für die Wohnraumförderung vom Bund auf die Länder übergegangen. Sachsen hat seither eine halbe Milliarde Euro über Förderdarlehen ausgereicht und damit Investitionen in rund 26.000 Wohneinheiten unterstützt. Schwerpunkte der Förderung waren dabei die Erhöhung Eigentumsquote, die energetische Sanierung und der Abbau von Barrieren. Weit überwiegend wurde dies über eigene Förderprogramme realisiert, die den regionalen Besonderheiten Sachsens Rechnung trugen. In 2016 wurden zudem die umfangreichen Förderinstrumente der KfW-Bank dabei als Basis genutzt und in den Konditionen für sächsische Bürger noch verbessert. Förderform waren ausschließlich günstige Darlehen.

#### **Herausforderungen für den sächsischen Wohnungsmarkt**

*Sachsen Bevölkerung wird weniger – mit großen regionalen Unterschieden<sup>1</sup>.* Der Rückgang der letzten beiden Jahrzehnte wird sich verlangsamen oder sogar von einem zeitweiligen Wachstum unterbrochen, aber nicht grundsätzlich umgekehrt. Hohe Lebenserwartungen, erfreulich viele Geburten und eine positive Wanderungsbilanz tragen positiv zur Entwicklung Sachsens bei. Trotzdem stellt sich die Situation vor allem aufgrund der Wanderungsbewegungen für viele Städte und Regionen problematisch dar: Insbesondere junge Menschen zieht es in die Ballungsräume.

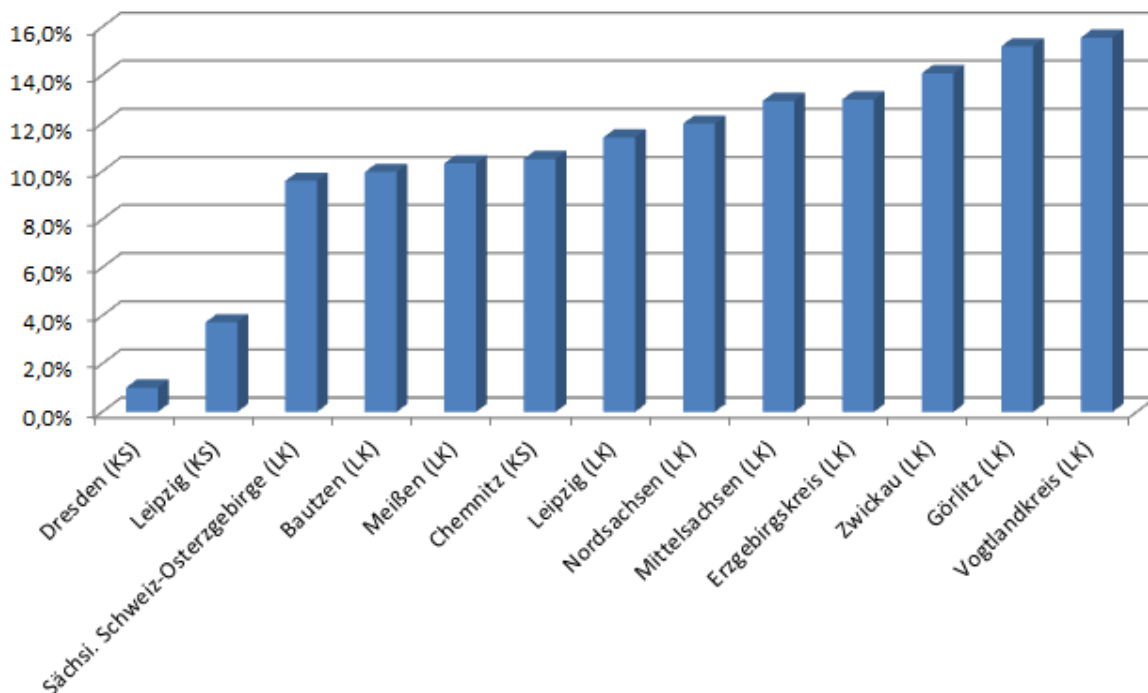
Nur der Raum Dresden und der Raum Leipzig sind von dieser Entwicklung voraussichtlich ausgenommen:

Voraussichtlich Bevölkerungsentwicklung von 2014 bis 2030 (6. RBV, Var. 2)



Wohnungsleerstände entwickeln sich regional sehr unterschiedlich. Schon heute ist die Leerstandssituation in den Regionen und Gemeinden extrem differenziert:

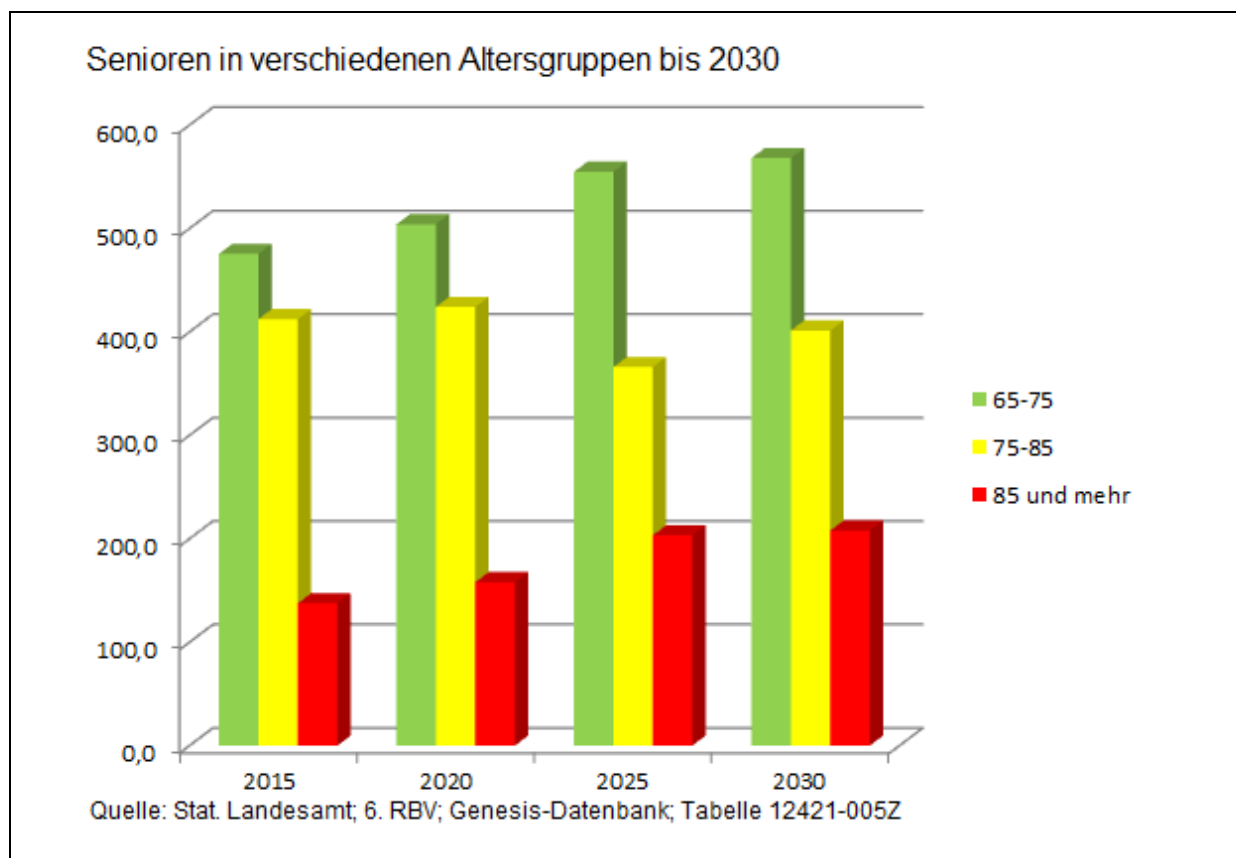
Leerstandsquote zum 31.12.2015 (in Fortschreibung der Zensusergebnisse 2011)



Quelle: Institut Empirica 2016; Indikatorenbeurteilung zur RL gMW

Aufgrund der Bevölkerungsentwicklung werden auch die bestehenden Wohnungsleerstände in vielen Orten eher zunehmen und gleichzeitig wird in Dresden und Leipzig der Wohnraum knapp. Eine entsprechend räumlich differenzierte Wohnungspolitik ist erforderlich.

*Sachsen wird älter.* Sachsen ist schon heute das Land mit dem höchsten Durchschnittsalter. Die Anzahl der Menschen über 65 Jahre wird (ausgehend von den Zahlen 2014) bis 2030 um 17 % zunehmen, die Anzahl der Menschen unter 25 jedoch nur um 5-10 %. Dabei wird die Anzahl der Menschen, die älter als 85 Jahre sind, um fast 60 % zunehmen! (von 132 auf 210 T). Die unterschiedliche Zunahme der Senioren in verschiedenen Altersgruppen bis 2030 zeigt folgende Graphik (Quelle 6. RBV):



Dadurch nehmen auch die Bedarfe an Pflege unterschiedlichen Umfangs zu. Entsprechend den Wünschen vieler Betroffener gilt für die sächsische Pflegepolitik der Grundsatz „amulant vor stationär“. Dadurch wird der Wohnraum zunehmend auch zum Ort der Pflege, was teilweise erhebliche Anforderungen an die Räumlichkeiten stellt.

*Mehr Menschen mit Behinderungen.* Da mit steigendem Alter die Wahrscheinlichkeit eine Behinderung steigt, führt schon allein die demographische Entwicklung zu einer zunehmenden Zahl behinderter Menschen. Dabei ergeben sich im höheren Alter naheliegenderweise Kombinationen aus vorhandener Behinderung und alterstypischen Einschränkungen der Mobilität oder der Sinneswahrnehmungen, so dass die Wohnanforderungen nicht nur die primäre Behinderung berücksichtigen dürften.

# Handlungsfelder der neugestalteten sächsischen Wohnungspolitik

## Zusammenspiel mit KfW-Förderung und eingeplante Mittel

Bisher hat die Förderung in Sachsen in erster Linie die Förderungen der KfW so ergänzt, dass deren Angebote für sächsische Bürger (die über weniger Vermögen und weniger Einkommen als der Bundesdurchschnitt verfügen) attraktiv sind. Damit konnten erhebliche Fördererfolge erreicht werden.

Zukünftig soll die Förderung der KfW gezielt ergänzt werden, so dass bestehende Lücken der Bundesförderung und besondere sächsische Bedarfe gezielter berücksichtigt werden können. Dazu gehört auch, dass die ganz überwiegend in Darlehensform erfolgende KfW-Förderung im anhaltenden Niedrigzinsumfeld nur noch begrenzt wirksam sein kann und durch Zuschussförderungen ergänzt werden soll.

Im Doppelhaushalt 2017/2018 wurde in Summe für die Wohnraumförderung insgesamt Mittel in Höhe von 165 Mio. EUR eingeplant.

## 1) Wohneigentumsquote erhöhen, insbesondere junge Familien bei der Schaffung von selbstgenutztem Wohneigentum unterstützen

### Warum?

- Sachsen liegt mit 34 % Wohneigentumsquote deutlich unter dem Bundesdurchschnitt von 46 % (und ist damit Schlusslicht der Flächenländer)
- Die Wohnsituation ist auch für das Aufwachsen von Kindern sehr wichtig. Wohneigentum bedeutet Entfaltungsspielraum, aber auch, von klein auf zu lernen, was es heißt für Eigentum Verantwortung zu tragen.
- Monatlich Geld in den Aufbau von Vermögen statt in Miete zu investieren, hilft Eltern für das Rentenalter vorzusorgen. Da Eltern hier im Durchschnitt benachteiligt sind (insb. Mütter wg. zeitweisem Erwerbsverzicht) ist dies für Familien besonders wichtig.
- Die KfW fördert lediglich die allgemeine Wohneigentumsbildung ohne Berücksichtigung der Erfordernisse von Familien. Deshalb unterstützt Sachsen speziell nur Familien bei der Eigentumsbildung.
- Trotz Leerstand in den ländlichen Räumen soll die Förderung gerade auch dort in Anspruch genommen werden können. Denn jede Familie mit Wohneigentum ist für ein Dorf oder eine Kleinstadt ein Beitrag zu einer positiven Zukunft.

### Wie?

- ✓ Zinsgünstige Darlehen mit 25 Jahre Zinsbindung, damit Familien unabhängig von steigenden Marktzinsen langfristig planen können
- ✓ Bis zu 50.000 EUR Darlehen je Kind unter 18 Jahre für den Bau oder Kauf eines Eigenheims.
- ✓ Förderung kann auch im ländlichen Raum in Anspruch genommen werden.
- ✓ Einkommensgrenze verhindert die Förderung von Familien, die ohne staatliche Hilfe bauen können.

### Wann?

- ✓ Die Richtlinie Familienwohnen ist seit 17. März 2017 in Kraft

## 2) Wohnungsbestand an demographische Entwicklung anpassen

### Warum?

- Die Zahl älterer Mitbürgerinnen und Mitbürger steigt. Damit steigt auch der Bedarf an seniorenfreundlichen bis hin zu pflegegeeigneten Wohnungen. Da Neubau (außer in Leipzig und Dresden) kaum eine Rolle spielt, muss die Veränderung in der Nachfrage bzw. im Bedarf durch Anpassung im Bestand erfolgen. Hier sind Investoren und Wohnungsunternehmen (gerade auch kommunale und genossenschaftliche) gefragt. Für die notwendigen Investitionen sollen Anreize über Förderrichtlinien geschaffen werden.
- Die Renten fallen teilweise aufgrund problematischer Arbeitsbiographien nach der Wende geringer aus. Es ist wichtig, dass entsprechend günstiger, senioren gerechter Mietwohnraum zur Verfügung steht. Dies ist teilweise nur durch staatliche Förderung erreichbar.
- In einer praxisnahen Studie wurde mit dem sächsischen Verband der Wohnungsgenossenschaften VSWG erarbeitet, wie die Anpassung von Wohnraum erfolgen kann und erfolgen sollte. Derzeit werden die Ergebnisse in verschiedenen Modellstandorten erprobt. Die Ergebnisse werden in die Förderung einfließen.
- Um gerade auch im ländlichen Raum die Umgestaltung des Bestandes zu fördern, gilt die Richtlinie ohne Gebietseinschränkung.

### Wie?

- ✓ Zuschussförderung des barriere reduzierenden Umbaus von Mietwohnraum unter Berücksichtigung von spezifischen Belangen älterer Menschen.
- ✓ Förderung sowohl im urbanen wie auch im ländlichen Bereich ohne Gebietsbeschränkung
- ✓ Förderbar ist der Umbau einzelnen Wohnungen oder von ganzen Gebäuden. Im zweiten Fall sind neben den Wohnungen z.B. auch Aufzüge und Einbruchschutzmaßnahmen förderbar.

### Wann?

- ✓ Die Richtlinie Seniorengerechtes Wohnen soll zum 1. Januar 2018 in Kraft treten.

### 3) Behinderte Menschen brauchen mehr passgenauen Wohnraum

#### Warum?

- Die Staatsregierung hat Anfang März 2017 eine Studie zum Bestand und Bedarf an barrierefreiem Wohnraum in Sachsen vorgestellt. Im Vordergrund stand die subjektive Einschätzung von Menschen mit Behinderungen, wie gut sie mit ihrer Wohnung zurecht kommen. Das beeindruckende Ergebnis war, dass 90 % mit ihrer Wohnung sehr oder überwiegend zufrieden sind! Die Studie zeigt allerdings auch, dass die Wohnungen keineswegs passgenau sind. Das heißt, viele Menschen mit Behinderungen akzeptieren deutliche Alltags-einschränkungen in ihrer Wohnungsnutzung bis zu Sicherheitsrisiken. Ziel der Staatsregierung ist es, dass möglichst viele Wohnungen wirklich sicher und ohne Einschränkungen durch ihre Bewohner benutzt werden können.
- Die Sächsische Bauordnung schreibt bei Neubau die Schaffung von barrierefreiem Wohnraum vor (ein Geschoss je Geschossbau). Das ist ein wichtiger Beitrag, um den Bestand an barrierefreien Wohnungen (die damit auch senio-renfreundlich sind) zu erhöhen. Da aber in Sachsen in der Fläche Neubau nur eine kleine Rolle spielt, muss auch hier der Bestand weiter bedarfsgerecht umgebaut werden. Da die Studie zeigt, dass Menschen großen Wert darauf legen, auch nach dem Eintritt einer Behinderung nicht das gewohnte soziale Wohnumfeld zu verlassen, werden wir die Anpassung von Wohnungen an den Bedarf der aktuellen Nutzer mit Mobilitätseinschränkungen - Mieter wie selbst-nutzende Wohneigentümer - fördern.

#### Wie?

- ✓ Zuschuss bis zu 8.000 EUR (rollstuhlgerechte Wohnung: bis zu 20.000 EUR) für Wohnraumanpassung an die Mobilitätseinschränkung des Mieters (bzw. des selbstnutzenden Eigentümers) bei 20 % Eigenanteil des Betroffenen.
- ✓ Beratung und Begleitung durch Beratungsstellen mit Kompetenzen für barriere-freies Bauen.
- ✓ Zustimmung des Eigentümers erforderlich

#### Wann?

- ✓ Die Richtlinie Wohnraumanpassung wurde am 16. Mai 2017 vom Kabinett be-schlossen.

## 4. Menschen mit sehr niedrigem Einkommen brauchen günstigen Wohnraum

### Warum?

- Allgemein ist der Wohnungsmarkt in Sachsen (mit wenigen Ausnahmen) sehr mieterfreundlich, da mehr Wohnungsangebote wie Nachfrage bestehen. Das zeigt sich auch in entsprechend niedrigen Mieten. Der Median der Angebotsmiete (also der Preis für den eine Wohnung aktuell auf dem Markt angeboten wird) lag 2015 in Sachsen in der ganz großen Mehrheit aller Gemeinden zwischen 4 und 5 EUR. Das heißt, dass jeweils die Hälfte der Angebotsmieten unter diesem Preis lagen. Es gibt allerdings auch einige wenige Städte, in denen die Wohnungen deutlich teurer sind. In 13 Städten lag 2015 der Median der Angebotsmiete bei mindestens 6 EUR bzw. höher.
- Die Leerstandsquote zeigt an, wie das Verhältnis von Wohnungsnachfrage und Angebot ist. Eine Leerstandsquote von 2 – 3 % wird für die normale Fluktuation für notwendig gehalten. In der Nähe dieser Größenordnung liegen in Sachsen nur ganz wenige Städte. In diesen jedoch gilt es Wohnungsengpässe gerade für Mieter mit wenig Einkommen zu vermeiden.

### Wie?

- ✓ Städte, in denen anhand von verschiedenen Indikatoren eine entsprechende Dynamik erkennbar ist, erhalten die Möglichkeit zur Förderung des Baus oder der Sanierung von sozialem Wohnraum.
- ✓ Kommunen, die entsprechende Wohnungsmarktindikatoren erfüllen, den Bedarf belegen und ein Fachkonzept vorlegen, erhalten die Möglichkeit, entsprechende Fördermittel an Investoren weiterzugeben. Diese müssen sich dann zu einer Mietpreis- und Belegungsbindung verpflichten.
- ✓ Im Jahr 2017 haben nur drei Städte die Indikatoren erfüllt und davon zwei Städte (Dresden und Leipzig) einen Antrag gestellt.

### Wann?

- ✓ Die Richtlinie mietpreis- und belegungsgebundener Wohnraum ist am 9. Dezember 2016 in Kraft getreten.

## 5. Rückbau ist weiter notwendig

### Warum?

- Die bisherigen erheblichen Rückbaumaßnahmen haben den Wohnungsmarkt spürbar stabilisiert und waren für manche genossenschaftliche oder kommunale Wohnungsgesellschaft überlebensnotwendig
- Wie dargestellt wird die Bevölkerung in vielen Regionen abnehmen. Zudem sind landesinternen Wanderungen aus den ländlichen Regionen und den kleineren Städten in die größeren Städte und vor allem nach Leipzig und Dresden zu beobachten. Damit ist mittel- und langfristig gerade im ländlichen Raum mit Einwohnerverlust zu rechnen.
- Entsprechend ist davon auszugehen, dass die hohen Leerstandszahlen in vielen Gemeinden weiter steigen werden. Um die Wohnungsmärkte zu stabilisieren und das Stadtbild positiv zu gestalten ist weiterhin auch die Förderung der Leerstandsreduktion durch Rückbau notwendig.

### Wie?

- ✓ Fortführung der bisherigen regional differenziert Rückbauförderung.
- ✓ Wohnungen werden nur dann zurückgebaut, wenn der Eigentümer sich so entscheidet.
- ✓ Der Freistaat fördert diesen Rückbau nur, wenn das fragliche Gebäude in einem entsprechenden Fördergebiet liegt und die Gemeinde den Rückbau befürwortet.

## 6. Städtebauförderung trägt zum Verbleib von Menschen in den kleineren Städten bei

- ✓ Um dem Leerzug von Wohnungen einerseits und der Überlastung des Wohnungsmarktes an anderen Stellen entgegenzuwirken, wird mit der Städtebauförderung die Attraktivität den Städte in Sachsen gezielt erhöht. Gerade die Förderung von Infrastruktur wie Kindertagesstätten oder Schulen u. ä. hilft, Familien vor Ort zu binden oder zu gewinnen. Damit trägt auch die Städtebauförderung erheblich zu einem ausgeglichenen Wohnungsmarkt in Sachsen bei.

---

<sup>i</sup> Zu den Bevölkerungsvorausrechnungen vgl. 6. Regionalisierte Bevölkerungsvorausrechnung (6. RBV) des Statistischen Landesamtes Sachsen