

# Wohnraumförderkonzept

Stand 16. Oktober 2018

## 1. Vorbemerkungen

## 2. Der sächsische Wohnungsmarkt

- 2.1. Allgemeine Marktsituation
- 2.2. Entwicklung der Nachfragesituation
- 2.3. Entwicklung der Angebotssituation - Wohnungsbestand, Baualter, Eigentümerstruktur in Zahlen
- 2.4. Leerstand
- 2.5. Baufertigstellungen, Baugenehmigungen
- 2.6. Mieten, Mietbelastung und Mietenentwicklung

## 3. Veränderte Herausforderungen und notwendige Maßnahmen

- 3.1. Wohneigentum im Ländlichen Raum
  - 3.1.1. Situationsbeschreibung
  - 3.1.2. Zielstellung
  - 3.1.3. Erforderliche Maßnahmen
- 3.2. Stadtentwicklung
  - 3.2.1. Situationsbeschreibung
  - 3.2.2. Zielstellung
  - 3.2.3. Erforderliche Maßnahmen
- 3.3. Für Familien in Stadt und Land
  - 3.3.1. Situationsbeschreibung
  - 3.3.2. Zielstellung
  - 3.3.3. Erforderliche Maßnahmen
- 3.4. Für ältere Menschen und Menschen mit Mobilitätseinschränkungen
  - 3.4.1. Situationsbeschreibung
  - 3.4.2. Zielstellung
  - 3.4.3. Erforderliche Maßnahmen
- 3.5. Für Menschen mit geringem Einkommen
  - 3.5.1. Situationsbeschreibung
  - 3.5.2. Zielstellung
  - 3.5.3. Erforderliche Maßnahmen
- 3.6. Für Schutzsuchende
  - 3.6.1. Situationsbeschreibung
  - 3.6.2. Zielstellung
  - 3.6.3. Erforderliche Maßnahmen

## Rechtliche Änderungen

- 4.1 Kappungsgrenzenverordnung
  - 3.6.4. Situationsbeschreibung
  - 3.6.5. Zielstellung
  - 3.6.6. Erforderliche Maßnahmen
- 3.7. Mietpreisbremse
  - 3.7.1. Situationsbeschreibung
  - 3.7.2. Zielstellung
  - 3.7.3. Erforderliche Maßnahmen

## 4. Fazit

## 1. Vorbemerkungen

### Charakter des Papiers

Das vorliegende Handlungskonzept basiert auf dem vom Kabinett im Jahr 2014 beschlossenen wohnungspolitischen Konzept der Staatsregierung und greift aktuelle Entwicklungen und Erfordernisse sowie die Festlegungen des Koalitionsvertrages der sächsischen Staatsregierung auf. Die dargestellten Maßnahmen und Überlegungen werden fortlaufend weiterentwickelt. Dabei ist der Haushaltsentwurf der Staatsregierung (einschl. Ergänzungsvorlage) für den Doppelhaushalt 2019/2020 und die zusätzlichen Mittel des Bundes für 2019 und für 2020 ebenso eingeflossen, wie die Entwicklungen im Land Sachsen. Zentrale Themenfelder wurden in den Foren zur Zukunft der Wohnraumversorgung in Sachsen diskutiert. Wie wir wohnen, ist entscheidend dafür, wie gut es uns geht und wie wohl wir uns fühlen. Die Lage und das Wohnumfeld bestimmen hierbei den Wohnwert für jeden Einzelnen genauso wie Größe, Zuschnitt oder Ausstattung der Wohnung.

Sämtliche Aussagen des Handlungskonzeptes stehen unter dem Haushaltsvorbehalt und unter dem Vorbehalt der jeweils notwendigen Kabinettsbeschlüsse für die einzelnen Vorhaben.

Das Wohnraumförderkonzept stellt die Grundlinien der sächsischen Wohnraumförderpolitik insgesamt dar, und stellt damit die dem Kabinett aktuell zur Beschlussfassung vorgelegte Richtlinie Wohneigentum im Ländlichen Raum in einen konzeptionellen Förderzusammenhang. Da das Handlungskonzept im Zusammenhang mit der Kabinettsvorlage des Entwurfs der Förderrichtlinie Wohneigentum im Ländlichen Raum gleichzeitig als Förderkonzeption dient, enthält es die nach Buchstabe D, Anlage 8 zur VwV zu §44 SÄHO erforderlichen Zielgrößen für diese Richtlinie (siehe Nr. 3.6.3).

### Inhaltliche Einleitung

Das Wohnen in Sachsen hat sich seit 1990 grundlegend verändert. Damals beherrschte die Farbe Grau und vielerorts vernachlässigte Quartiere und Häuser, die dem Verfall nahe waren, das Bild unserer Städte und Gemeinden, vor allem der Innenstädte. Heute sind in den Städten sanierte Quartiere in hellen Farben die Regel. In einer gewaltigen Anstrengung von privaten Eigentümern, der Wirtschaft, insbesondere der Wohnungswirtschaft, des Bundes, des Freistaates und der Gemeinden ist es mit Hilfe wirkungsvoller Förderprogramme gelungen, die Städte in unserem Land zu erneuern. Rund 5 Milliarden Euro sind von Bund und Land für die Stadtentwicklung über verschiedene Programme der Städtebauförderung seit 1991 in die sächsischen Städte und Gemeinden geflossen. Im Rahmen der Wohnungsprogramme kamen noch einmal weitere rund 5 Milliarden Euro hinzu.

Auch zeigt sich beim Thema Wohnen, dass Sachsen ein reiches kulturelles Erbe hat. Sachsen hat einen der höchsten Altbaubestände aller Bundesländer. Den Anstrengungen von Denkmaleigentümern, Vereinen, Ehrenamtlichen und vielen anderen ist es zu verdanken, dass über zwei Drittel der gesamten Denkmalsubstanz bereits saniert wurden. Seit der Wende sind über 2,5 Milliarden Euro Landesmittel in die sächsischen Denkmale geflossen.

Doch auch das Innenleben der Wohnhäuser und Wohnungen hat sich gewandelt. Die meisten Wohngebäude sind grundlegend modernisiert. Sie wurden nicht nur energetisch auf den neuesten Stand gebracht und mit Aufzügen und Balkonen versehen, auch die Qualität der Wohnungen bezüglich der Ausstattung und die zur Verfügung stehenden Wohnflächen haben sich enorm verbessert. 92 % der Wohneinheiten hatten im Jahr 2011 eine moderne Ausstattung, 1995 waren es nur 56 %.

Waren in den gesamten 90er Jahren Sanierung und Ersatzneubau von Wohnraum die zentralen Themen, so wurden die 2000er Jahre stärker von der Bevölkerungsentwicklung beeinflusst. Auch der Freistaat Sachsen hatte mit dem Rückgang der Bevölkerung durch Wegzug und sinkende Geburtenraten zu kämpfen. Eine Folge: Wohnungsleerstände. Auf dem Woh-

wohnungsmarkt herrschte plötzlich ein großer Angebotsüberschuss, der die Wohnungswirtschaft bedrohte. Um den Wohnungsmarkt zu stabilisieren, waren daher Rückbauten unumgänglich.

Heute können wir eine positive Bilanz ziehen. Die historische Bausubstanz konnte ganz überwiegend erhalten und denkmalgerecht saniert werden. Wir haben eine moderne Infrastruktur. Der Wohnungsmarkt ist stabil. Die Bürgerinnen und Bürger sind in ausreichendem Maße mit modernisiertem und angemessenem Wohnraum versorgt.

Mit dem wohnungspolitischen Konzept vom März 2014 „Wohnen in Sachsen 2020“ wurde eine gute Handlungsgrundlage für die Ausgestaltung der Wohnungspolitik in Sachsen geschaffen.

Neben der gezielten Verbesserung der quantitativen Versorgungslage insbesondere im Wohneigentumsbereich und im niedrigen Mietpreissegment einzelner enger Wohnungsmärkte ist das Ziel sächsischer Förderpolitik in erster Linie die qualitative Anpassung des Wohnraumangebotes, insbesondere auch an die demographischen Erfordernisse.

Doch es stehen bereits die nächsten Aufgaben an: So wird z.B. der demografische Wandel zu weiter differenzierten und neuen qualitativen Anforderungen an die Wohnungsmärkte führen. Die geringe Eigenkapitalquote ist für Familien schon heute, doch noch mehr in Zukunft, für Sachsens Rentner ein erheblicher Nachteil.

Mit dem vorliegenden Wohnraumförderkonzept werden die notwendigen Maßnahmen aufgezeigt, um auf die zu erwartenden Veränderungen, insbesondere auch im ländlichen Raum vorbereitet zu sein.

## **2. Der sächsische Wohnungsmarkt**

### **2.1. Allgemeine Marktsituation**

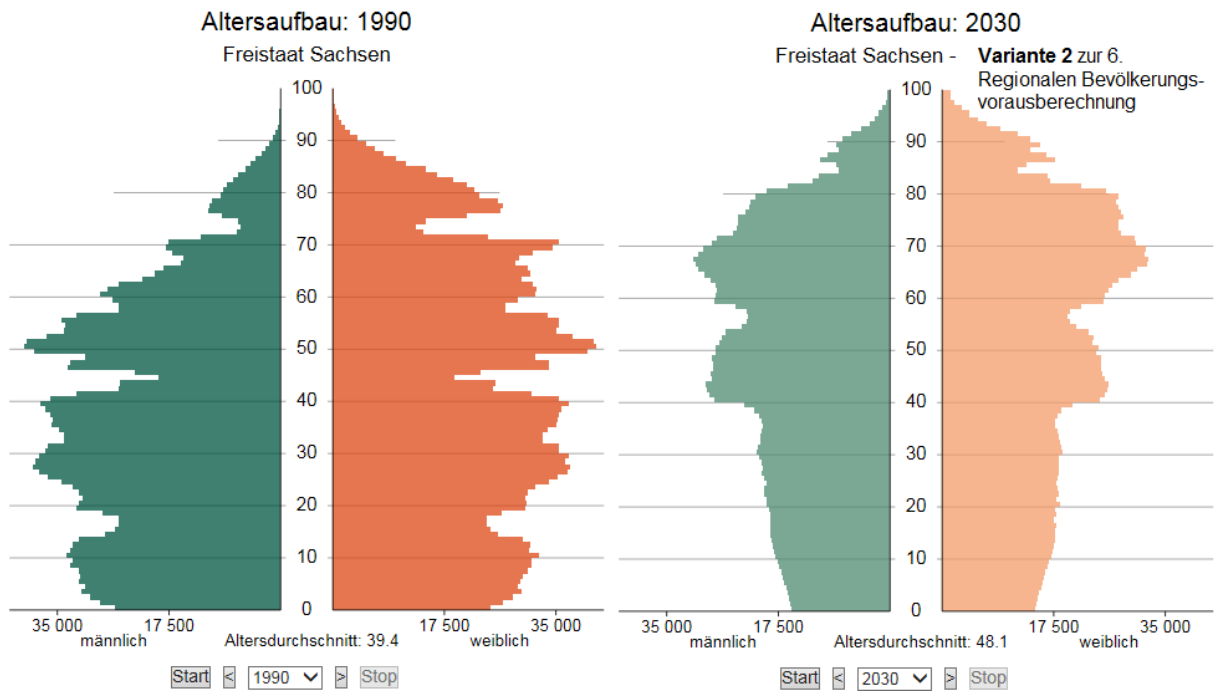
Der sächsische Wohnungsmarkt hat sich regional differenziert entwickelt. Ursache dieser Differenzierung ist die regional spezifische Nachfrage, die sich aus dem gegenseitigen Einfluss von natürlicher (Geburten/Sterbefälle) und räumlicher Bevölkerungsbewegung (Wanderebewegung) in Sachsen seit 1989 und der damit einhergehenden Motivation bestimmter Altersgruppen zum Wohnortwechsel ergibt.

Durch den Fortzug insbesondere junger Menschen ab dem Jahr 1989 verlor Sachsen auch viele junge Frauen. Damit wurden in den folgenden Jahren in Sachsen weniger Kinder geboren. Gleichzeitig ging aufgrund der kriegsbetroffenen Generationen die Zahl der Sterbefälle zurück.

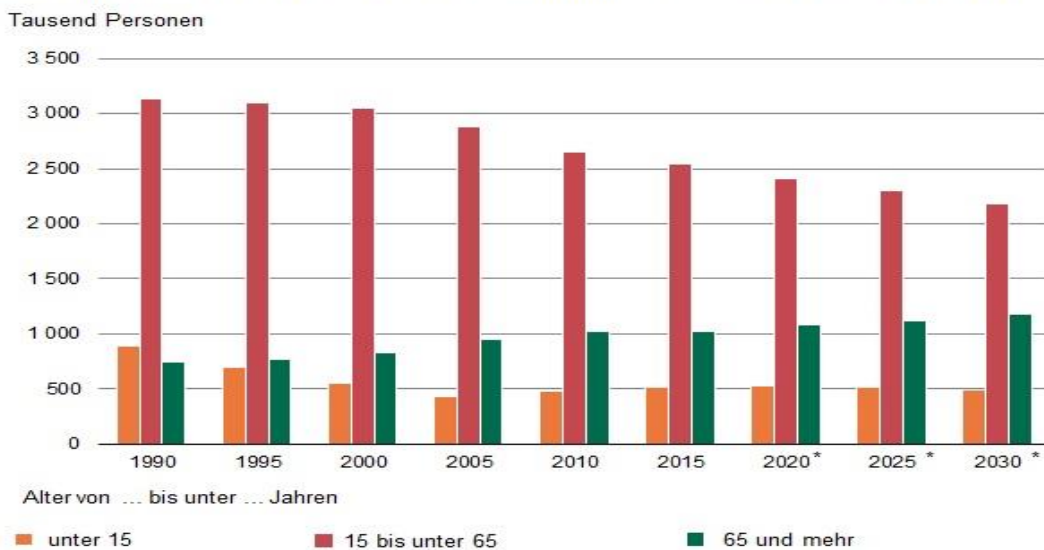
Die Auswirkungen zeigen sich erst heute in zweiter Generation, denn mit dem Weggang junger Menschen und den damals nicht Geborenen fehlen heute viele potentielle Mütter. Der Anteil junger Menschen (unter 15 Jahre) sank in der Zeit von 1990 bis 2016 von 19 auf 13 %, während der Anteil Älterer (ab 65 Jahre) deutlich zunahm (von 16 auf 26 %). Das Durchschnittsalter in Sachsen hat sich von 39,4 Jahren in 1990 auf 46,6 Jahre in 2015 erhöht und wird im Jahr 2030 voraussichtlich 48,1 Jahre betragen<sup>1</sup>.

---

<sup>1</sup> Quelle: <https://www.statistik.sachsen.de/Pyramide/fssa.html> (6. RBV, Variante 2)



### Altersdifferenzierte Bevölkerungsentwicklung im Freistaat Sachsen 1990 bis 2030



Quelle: Statistisches Landesamt Sachsen  
1990-2015 Bevölkerungsfortschreibung

\* 2016-2030 Variante 2, 6. Regionalisierte Bevölkerungsvorausberechnung bis 2030

Zusätzlich zur Änderung der Altersstruktur waren innerhalb Sachsens starke Bevölkerungsbewegungen insbesondere jüngerer (mobiler) Bevölkerungsgruppen zu beobachten. Wandlungswillige schöpften ihre Motivation zur Wanderung aus altersspezifischen Interessenlagen (Aus-/Bildungswanderung, Berufsanfängerwanderung), sowie hervorgerufen durch die altersspezifische Attraktivität von Wanderungszielen.

Deshalb sind die Universitätsstädte Leipzig und Dresden für junge Menschen besonders attraktiv und ziehen inzwischen unerwartet viele, vor allem junge Menschen z.B. aus den ländlichen Räumen in Sachsen, aber auch aus ganz Deutschland und international an. Hinzu kommen die deutschlandweit ausgesprochen günstigen Lebensbedingungen in sächsischen Metropolen. Die Stadt Chemnitz hat mit 20,9 % bundesweit die niedrigste Mietbelastung aller

Großstädte über 100 000 Einwohner<sup>2</sup>. Die niedrigen Wohnkosten sind anziehend, im Unterschied zu westdeutschen Städten, in denen sich die Tendenz zu negativen Binnenwanderungsbilanzen abzeichnet<sup>3</sup>.

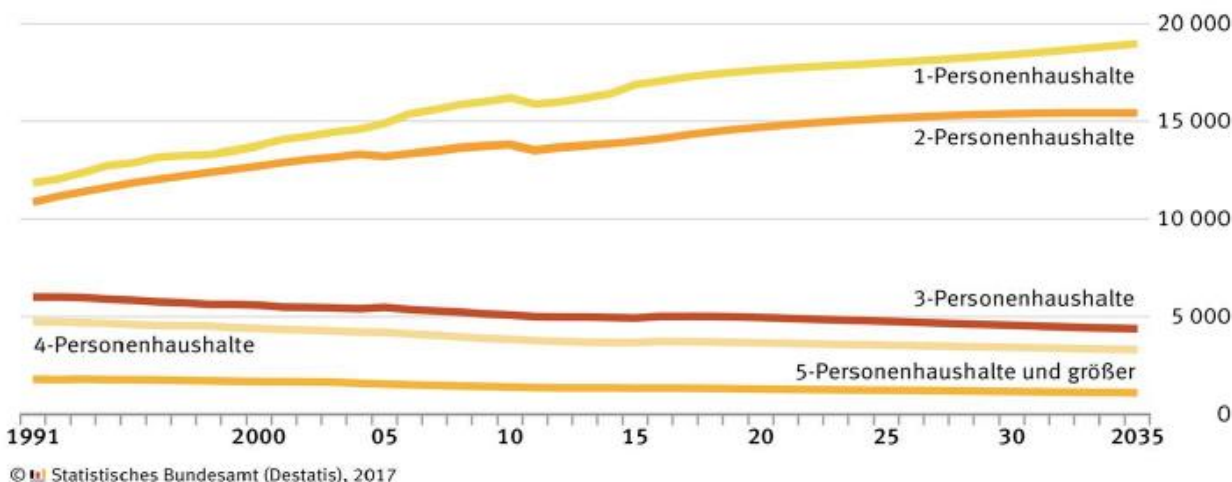
Auch wenn die Geburtenziffer in Deutschland derzeit steigt und die ostdeutschen Bundesländer dabei deutlich vor den westdeutschen liegen<sup>4</sup> kann der jahrelange Verlust von jungen Frauen durch Wegzug und das grundsätzlich niedrige Geburtenniveau nicht ausgeglichen werden.

Für den Freistaat Sachsen beschreibt die 6. Regionalisierte Bevölkerungsvorausberechnung (6. RBV) des Statistischen Landesamtes Sachsen mit der Variante 2 einen gedämpften Anstieg der Fertilitätsrate in Sachsen von derzeit 1,57 auf ca. 1,6 im Jahr 2030.<sup>5</sup> Die Fertilitätsrate wird in Sachsen also dauerhaft weit unter dem bestandserhaltenden Niveau in Höhe von mindestens 2,1 bleiben. Deshalb sind der Trend zur Bevölkerungsabnahme im ländlichen Raum und die gleichzeitige Alterung der Bevölkerung dort nicht umkehrbar.

## 2.2. Entwicklung der Nachfragesituation<sup>6</sup>

Die Haushalte in Sachsen werden tendenziell immer kleiner. Dieser Trend wird bundesweit seit Beginn der neunziger Jahre beobachtet. Eine Besonderheit in der Entwicklung besteht darin, dass die Einpersonenhaushalte seit mehr als zehn Jahren die größte Gruppe stellen und ihre Anzahl kontinuierlich zunimmt.

**Privathaushalte nach Haushaltsgröße bis 2035**  
Ab 2016 Ergebnisse der Haushaltsvorausberechnung  
(Variante Trend) in 1 000



Die künftige Entwicklung der Privathaushalte wird durch Veränderungen in der Bevölkerungsgröße und -struktur geprägt. Dabei leben sowohl jüngere als auch immer mehr ältere Menschen allein. Bis zum Jahr 2035 nimmt das Statistische Bundesamt an, dass sich der Trend zu kleineren Haushalten fortsetzt, denn eine steigende Anzahl der älteren Menschen wird künftig zu noch mehr Ein- und Zweipersonenhaushalten im Seniorenalter führen. Zudem sprechen die Zunahme der Partnerschaften mit separater Haushaltsführung sowie die hohe berufliche Mobilität für mehr Ein- und Zweipersonenhaushalte im mittleren und jüngeren Erwachsenenalter. Ausgehend von neueren Tendenzen zu mehr Eheschließungen und Gebur-

<sup>2</sup> Quelle: Studie 2017; Böckler-Stiftung/Humboldt-Uni Berlin „Wohnverhältnisse in Deutschland“ (Tabelle 31)

<sup>3</sup> Vgl.: Wohnungspolitische Information WI Nr. 31 vom 3.8.2017

<sup>4</sup> Quelle: DeStatis

<https://www.destatis.de/DE/ZahlenFakten/GesellschaftStaat/Bevoelkerung/Geburten/Tabellen/GeburtenZiffer.html>

<sup>5</sup> [https://www.statistik.sachsen.de/download/080\\_RegBevPrognose/6RBV\\_3\\_Annahmen.pdf](https://www.statistik.sachsen.de/download/080_RegBevPrognose/6RBV_3_Annahmen.pdf)

<sup>6</sup> Quelle: Statistisches Bundesamt: Entwicklung der Privathaushalte bis 2035 - Haushaltsvorausberechnung bis 2035 (S.6)

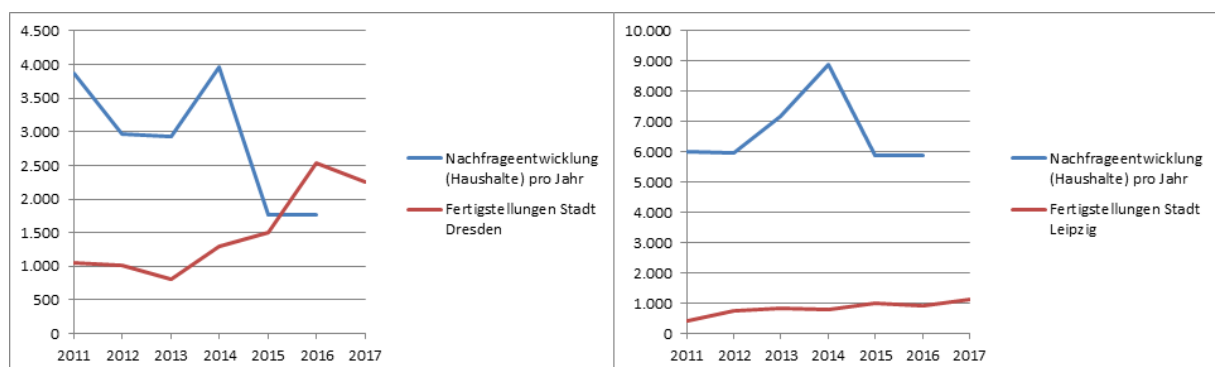
ten werden in der Zukunft die bisher stark rückläufigen Trends bei den Haushalten mit drei und mehr Personen voraussichtlich an Tempo verlieren.

Das Statistische Bundesamt gibt folgende Ursachen an, die zu Veränderungen in der Struktur der Privathaushalte führten:

- Zunehmende Lebenserwartung und bessere Lebensqualität im höheren Alter ermöglichten immer mehr Menschen das selbstständige Leben in Ein- oder Zweipersonenhaushalten. Da die Lebenserwartung der Männer stärker zunimmt als die der Frauen und sich damit die Lücke in der Lebenserwartung der Partnerinnen und Partner reduziert, nahm die Anzahl der Zweipersonenhaushalte mit älteren Menschen schnell zu. Die Anzahl der Zwei-Personen-Haushalte stieg in Sachsen ab 1991 von 33,7 % auf 37,2 % im Jahr 2016.
- Eine immer spätere Ehe- und Familiengründung führte zu mehr Ein- oder Zweipersonenhaushalten bei den jungen Menschen. Das durchschnittliche Heiratsalter stieg bundesweit zwischen 1991 und 2015 für ledige Frauen von 26,1 auf 31,2 Jahre und für ledige Männer von 28,5 auf 33,8 Jahre. Die relative Zahl der Eheschließungen sank zwischen 1991 und 2006 von 5,7 auf 4,6 je 1000 Einwohner. Im letzten Jahrzehnt ist sie allerdings wieder leicht gestiegen und betrug im Jahr 2015 4,9 je 1000 Einwohner. Der Anteil der 1- und 2-Personen-Haushalte nahm ab 1991 von ca. 63 % kontinuierlich auf ca. 80 % im Jahr 2016 zu und wird sich bis zum Jahr 2035 auf 84 % erhöhen.
- Die Binnenwanderung trug wesentlich zu regionalspezifischen Veränderungen in den Haushaltsstrukturen bei. Insbesondere in den neuen Bundesländern hat sich seit der Wiedervereinigung ein rascher Strukturwandel vollzogen, wobei sich viele Mehrpersonenhaushalte teilten und eine Vielzahl an Einpersonenhaushalten entstand: Der Anteil der Einpersonenhaushalte an allen Haushalten nahm in Sachsen im Zeitraum von 1991 bis 2016 von ca. 29 auf rund 43 % zu.

Als Konsequenz der natürlichen und räumlichen Bevölkerungsbewegungen und der damit einhergehenden starken Differenzierung der Nachfrage am Wohnungsmarkt lässt sich für Sachsen ableiten, dass sich die zunehmende Nachfrage in Wachstumsräumen für Nachfrager jüngeren Alters insbesondere auf Singlewohnungen oder Wohnungen fokussiert, die für Wohngemeinschaften geeignet sind. Die sinkende Nachfrage im suburbanen und ländlichen Raum hingegen wird sich dort besonders auf seniorengerechte Ein- und Zweiraum-Wohnungsangebote konzentrieren.

In den Städten Leipzig und Dresden ist zwar laut 6. Regionaler Bevölkerungsvorausberechnung (6. RBV) mit einer geringer werdenden Bevölkerungszunahme (Leipzig in 2018: +6 500, in 2023: +3 400; Dresden in 2018: +4 600, in 2023: +2 400) und damit einer abnehmenden Nachfragesteigerung zu rechnen. Wie sich die Abwanderungsbewegungen aus westdeutschen Großstädten auf die Nachfrage in ostdeutschen Metropolen auf Grund der dort vorherrschenden günstigen Lebensbedingungen auswirken, lässt sich nicht abschließend beurteilen.



## 2.3. Entwicklung der Angebotssituation - Wohnungsbestand, Baualter, Eigentümerstruktur in Zahlen

### Bestand

Trotz immensem Rückbau im Rahmen der Städtebauförderung zeigt die Fortschreibung der Gebäude- und Wohnungszählung 2011<sup>7</sup> zum Stichtag 9. Mai 2011 – GWZ 2011 – einen leicht wachsenden Wohnungsbestand in Sachsen:

	Wohngebäude	Wohnungen insgesamt
GWZ 9. Mai 2011	800 222	2 238 018
Stichtag 31.12.2011	802 078	2 251 866
Stichtag 31.12.2012	804 728	2 253 267
Stichtag 31.12.2013	807 852	2 255 982
Stichtag 31.12.2014	811 467	2 260 950
Stichtag 31.12.2015	814 714	2 266 303
Stichtag 31.12.2016	818 992	2 274 065
Stichtag 31.12.2017	822 586	2 281 748

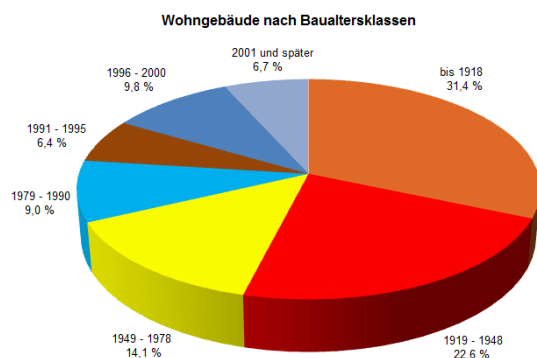
### Mietpreis- und belegungsgebundene Wohnungen

Die Anzahl der Wohnungen mit Belegungsrechten nimmt ab. Grund hierfür ist das Auslaufen der in den 1990er Jahren vereinbarten 15 bis 25jährigen Dauer der Belegungsrechte und die Tatsache, dass außerhalb der Ballungsräume bezahlbarer Wohnraum in Sachsen in ausreichendem Maße verfügbar ist und weitere Belegungsbindungen bislang nicht notwendig sind.

Jahr	Anzahl der Wohnungen mit Belegungsrechten
2012	37 373
2013	34 733
2014	32 608
2015	11 766
2016	11 629
2017	11 629

Die starke Abnahme im Jahr 2015 ergab sich durch die vertragliche Aufhebung von Belegungsrechten in Leipzig in Höhe von 20 000. Von den genannten Wohnungen sind 10 000 in Dresden.

### Baualter



Quelle: Stat. Landesamt; GWZ 2011; StaLa-Genesis Datenbank; Tabelle 31211-008M

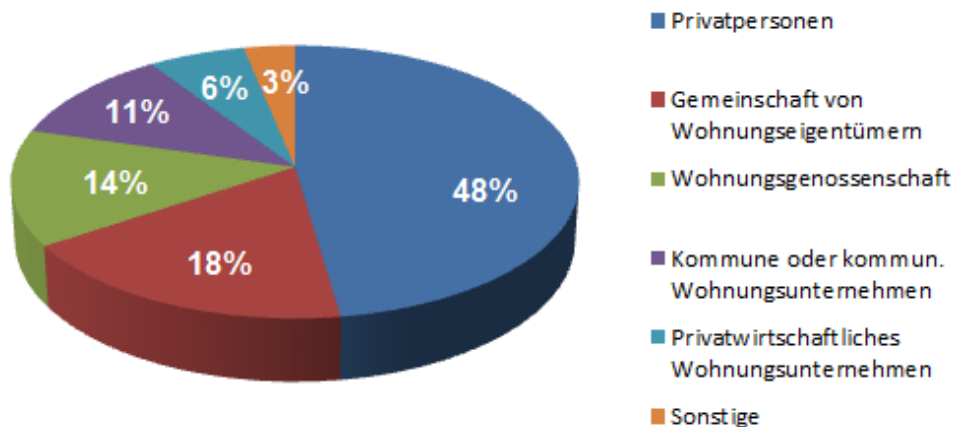
Der Anteil der Wohnungen, der vor dem Jahr 1949 errichtet wurde, beträgt 53 %. Im Bundesdurchschnitt liegt dieser Anteil bei 25 %. Sachsen hat insgesamt einen der ältesten Gebäudebestände bundesweit.

<sup>7</sup> Quelle: Stat. Landesamt; Genesis-Datenbank; Tabelle 31231-002Z: sog. Reine Wohnungen, d.h.: keine gewerblich genutzten Wohnungen, keine Diplomaten-oder Freizeit- und Ferienwohnungen



## Eigentümerstruktur

Im Jahr 2011 befanden sich zum Zeitpunkt der Gebäude- und Wohnungszählung von den 2 238 018 reinen Wohnungen in Wohngebäuden 66 % im Eigentum Privater. Die Wohneigentumsquote, das heißt der Anteil an selbstgenutztem Wohneigentum, in denen die Eigentümer selbst wohnen, betrug in Sachsen 33,2 %. Damit war Sachsen im Jahr 2011 das Flächenland mit der niedrigsten Wohneigentumsquote. Der Bundesdurchschnitt betrug 45,8 %.

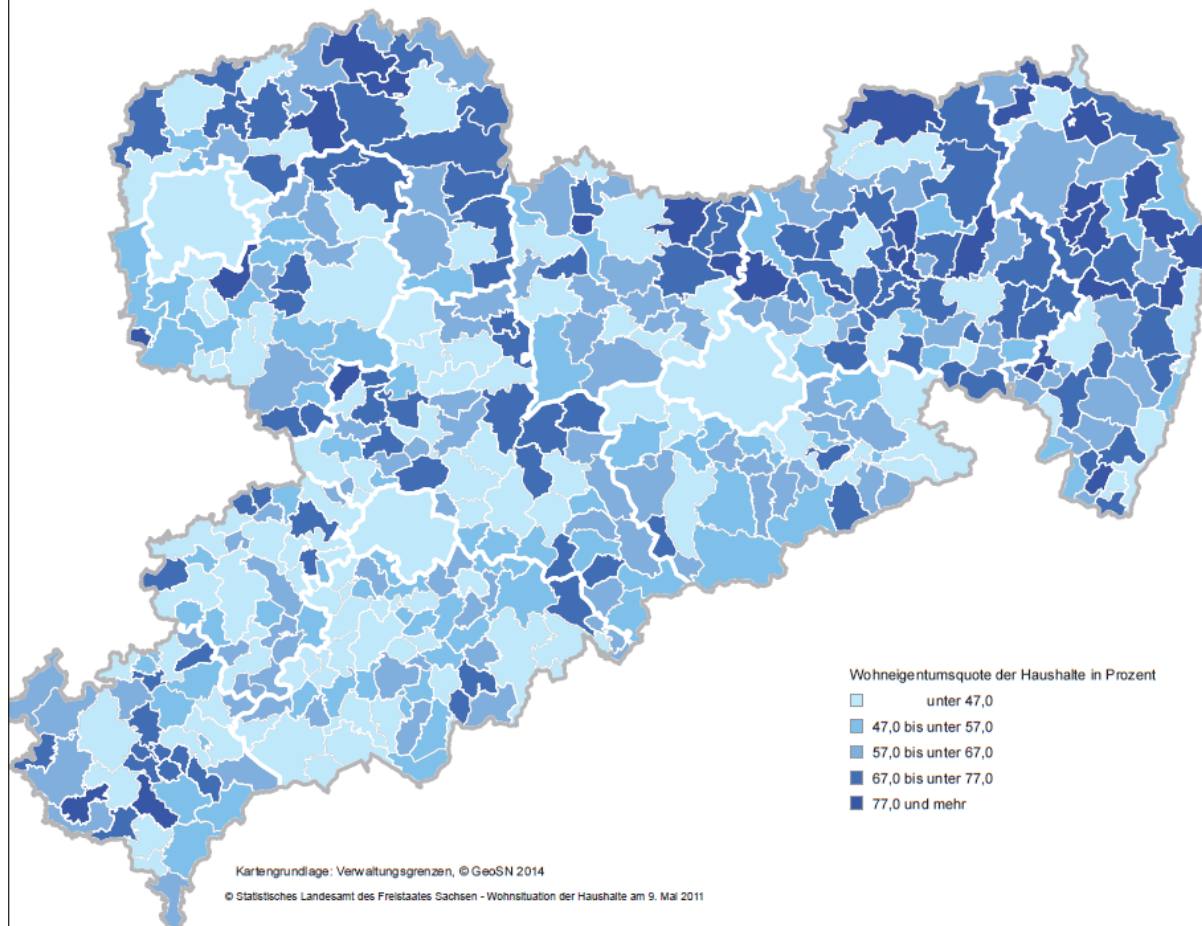


Quelle: Stat. Landesamt; GWZ 2011; StaLa-Genesis Datenbank; Tabelle 31211-009M

In Gemeinden mit bis zu 2 000 Einwohnern betrug die Wohneigentumsquote zum Zeitpunkt der Gebäude- und Wohnungszählung 2011 (GWZ 2011) rund 71 %, während sie in den drei Kreisfreien Städten 14,4 % betrug. Der ländliche Raum ist somit überwiegend von selbstgenutztem Wohneigentum geprägt. Auch nach der Mikrozensus-Zusatzerhebung 2014 hat sich die Wohneigentumsquote nur geringfügig auf 34,1 % erhöht.

Wohneigentumsquote der Haushalte am 9. Mai 2011 nach Gemeinden

Gebietsstand: 1. Januar 2014





## 2.4. Leerstand

Genauere, insbesondere gemeindescharfe, Angaben zum Leerstand werden nur durch Vollerhebungen im Rahmen der Zensusbefragungen alle 10 Jahre (zuletzt 2011) ermittelt. Kommunale statistische Angaben sind zwar verfügbar, jedoch auf Grund unterschiedlicher Ermittlungsmethoden nicht vergleichbar.

Zudem sind Leerstandsdaten privater Eigentümer nicht bekannt und auch nicht ermittelbar, weil eine Meldepflicht gesetzlich nicht zu begründen wäre. Weil private Eigentümer über ca. 66 % des Immobilienvermögens in Sachsen verfügen, kann der Leerstand nur näherungsweise mittels Schätzungen und Hochrechnungen ermittelt werden, denen als Basis die letzte Gebäude- und Wohnungszählung im Jahr 2011 zugrunde liegt.

Mit den Angaben der GWZ 2011 betrug die Leerstandsquote in Sachsen 9,9 %, d. h., dass im Jahr 2011 rund 221 Tsd. Wohnungen leer standen. Dies war damals der höchste Leerstand aller Länder (die durchschnittliche Leerstandsquote bundesweit betrug 4,4 %). Von der Zählung waren auch Wohnungen umfasst, die aus baulichen Gründen nicht mehr am Markt angeboten werden können (z.B. Ruinen).

Für den Wohnungsmarkt sind jedoch nur Wohnungen von Bedeutung, die für die Nachfrage auch tatsächlich verfügbar und damit markttaktiv sind. Laut Daten des Forschungsinstituts Empirica zum 31.12.2017 standen nach Schätzungen 10,8 % der marktaktiven Wohnungen leer. Wohnungen, die aus baulichen Gründen leer stehen, kämen zu dieser Schätzung noch hinzu. Damit hat sich der Leerstand in Sachsen weiter erhöht.

Regional ergaben sich in den vergangenen Jahren beim Leerstand unterschiedliche Entwicklungen. Der Leerstand ist in den Wachstumsregionen in und um Dresden und Leipzig stark zurückgegangen. In der weiten Mehrheit der sächsischen Gemeinden gab es jedoch Leerstandszuwächse. Mit den Werten des Mikrozensus 2014 wird deutlich, dass alle Landkreise den durchschnittlichen Leerstandswert von 9,9 % im Jahr 2011 deutlich überschreiten. Im Vogtlandkreis stand zum Zeitpunkt der Mikrozensusumfrage sogar jede fünfte Wohnung leer (22,0 %). Der Leerstand bleibt weiterhin ein wesentliches Merkmal des Wohnungsmarktes in den meisten sächsischen Städten und Gemeinden.

Diese sich öffnende Schere führt zu völlig verschiedenen Wohnungsmarktsituationen in Sachsen und erfordert auch eine Differenzierung in der Förderung.

## 2.5. Baufertigstellungen, Baugenehmigungen

### Baufertigstellungen

Ab dem Jahr 2011 hatte sich die Zahl der jährlichen Baufertigstellungen neuer und bestehender Gebäude in Sachsen fast verdoppelt, reduzierte sich jedoch im Jahr 2017 trotz Niedrigzinsphase wieder.<sup>8</sup>

Markant war die Entwicklung in den Städten Leipzig und Dresden. Trotz der deutschlandweit höchsten Bevölkerungszunahme in Leipzig wurden dort ab 2011 weniger Wohnungen fertig gestellt (außer im Jahr 2013), als in Dresden. Dresden bleibt somit für Investoren auch aufgrund der höheren Renditemöglichkeiten insbesondere im höheren Preissegment interessanter als Leipzig. Zudem lag bisher der Schwerpunkt der Bautätigkeit in Leipzig auf der Sanierung leer stehenden Wohnraumes, mit dem die starke Nachfrage in Leipzig noch befriedigt werden konnte. Die Ressourcen in Leipzig sind jedoch nahezu aufgebraucht, der gesamte Leerstand hat sich seit dem Jahr 2011 mehr als halbiert und sank von ca. 40 Tausend leerstehenden Wohnungen (12,7 %) auf ca. 19 Tsd. Wohnungen im Jahr 2015 (5,7 %)<sup>9</sup>.

<sup>8</sup> Quelle: StaLa, Genesis-Datenbank Tabelle 31121-004Z

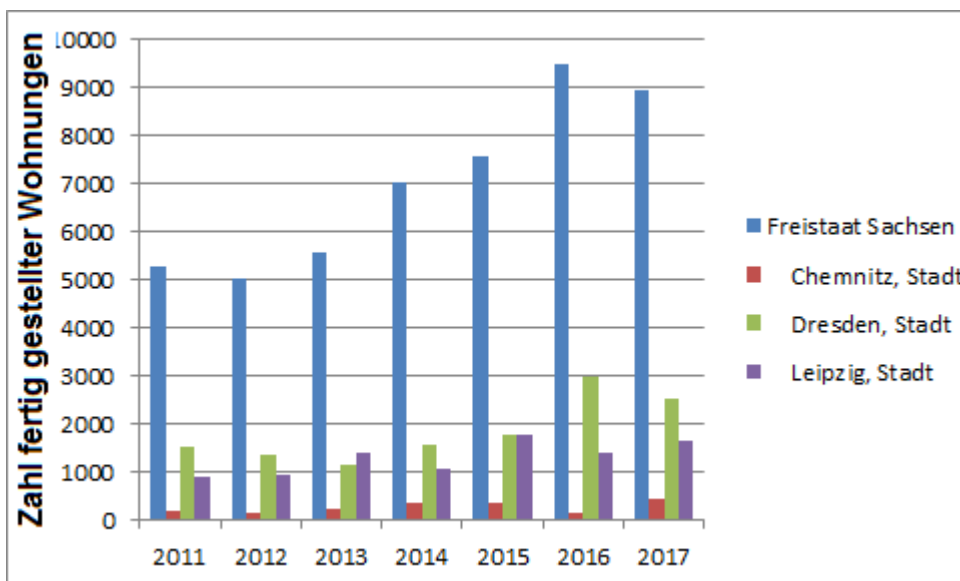
<sup>9</sup> Quelle: Monitoringbericht-Wohnen der Stadt Leipzig 2016-2017

Baufertigst.: neue u. best. Geb. einschl. WH, Wohnungen, <b>Ergebnis - 31121-004Z</b> Wohn-, Nutzfläche, Wohn-/Nichtwohnbau - Gemeinden (GS 01.01.18) - Jahre						
Statistik der Baufertigstellungen Wohn-/Nichtwohngebäude: Wohngebäude (einschließlich Wohnheime)						
Kreisfreie Städte/Landkreise(GebStand ab 01.08.08) Berichtsjahr			Gebäude	Wohnungen	Wohnfläche	Nutzfläche
			Anzahl	Anzahl	qm	qm
14	Freistaat Sachsen	2011	5 567	5 295	634 918	34 944
		2012	5 634	5 022	649 901	55 482
		2013	6 261	5 577	739 113	-22 362
		2014	6 723	7 049	900 780	72 358
		2015	6 026	7 570	876 920	72 022
		2016	7 549	9 472	1 117 373	108 011
		2017	6 379	8 940	993 598	54 617

(C) Statistisches Landesamt des Freistaates Sachsen 2018 | Stand: 20.09.2018 / 12:21:50

Allein der marktaktive Leerstand wird von der Stadt Leipzig lediglich mit 3 % angegeben. Damit wäre eine knappe Fluktuationsreserve gegeben. Zwar stieg die Zahl der fertig gestellten Wohnungen in den letzten fünf Jahren von unter 1 000 auf 1 640 Wohnungen (2017) an (vgl.: nächste Abbildung), trotzdem werden diesen Fertigstellungen laut 6. RBV jährlich 3 600 nachfragende Haushalte gegenüber stehen (ca. 3 600 im Jahr 2018, abnehmend bis 1 900 im Jahr 2023<sup>10</sup>).

Somit wird in Leipzig perspektivisch ein weiterer Mietpreisanstieg zu erwarten sein (Mietpreisanstieg seit 2013: 19,8 %)<sup>11</sup>.

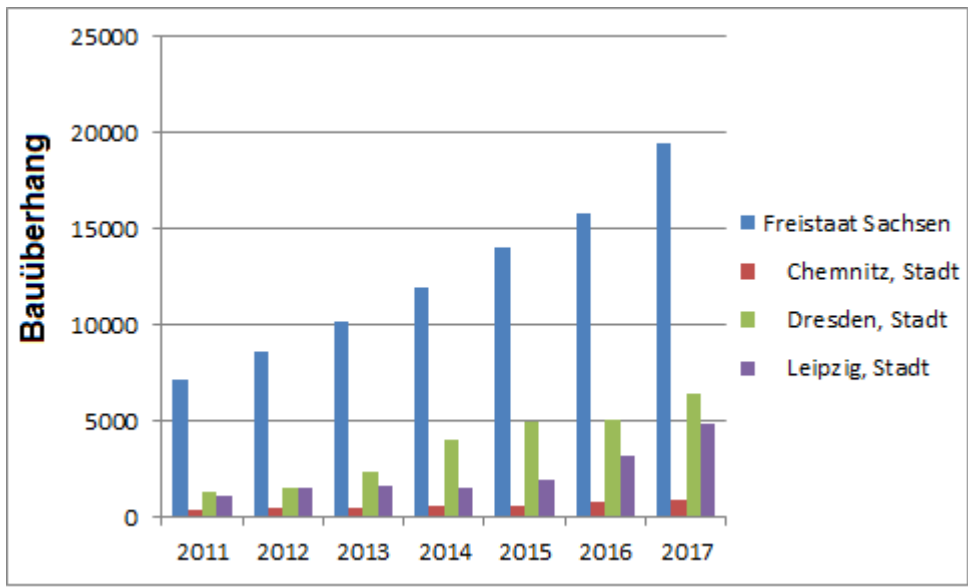


Ca. die Hälfte aller in Sachsen fertig gestellten Wohnungen gab es in den Städten Leipzig, Dresden und Chemnitz. Außerhalb dieser Metropolen ist der Rückbau von Wohnraum weiter notwendig und für manche kommunale und genossenschaftliche Wohnungsgesellschaft überlebenswichtig. Die regional differenzierte Rückbauförderung muss nach den Plänen der Gemeinden mit Maß und Ziel dort fortgeführt werden, wo Wohnraum auf Dauer nicht mehr benötigt wird. Der Rückbau muss weiterhin von außen nach innen vollzogen werden.

<sup>10</sup> Quelle: StaLa-Genesis-Datenbank Tabelle 12421-005Z i.V.m. Sonderbericht\_Haushalt\_nach Gemeinden\_A\_I\_Zensus\_2011\_5\_SN (Tabelle 1./S.16)

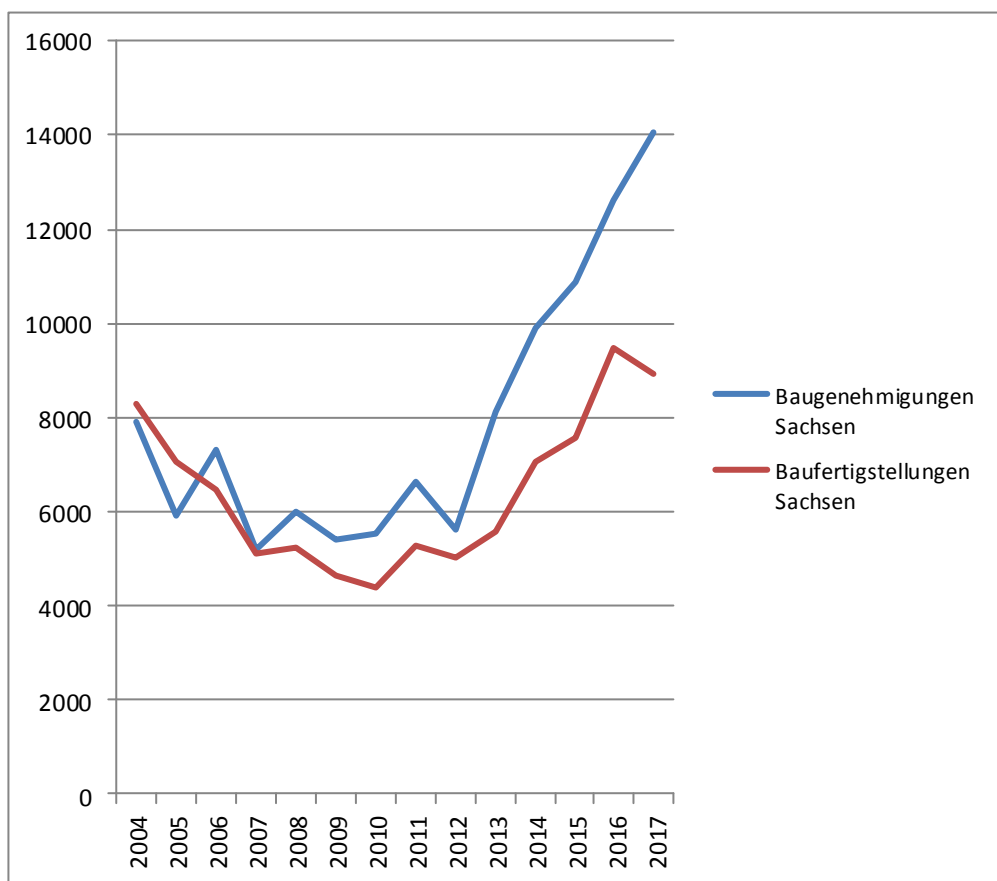
<sup>11</sup> Quelle: Gutachten Mietpreisbremse und Aktualisierte Indikatorentabelle zur RL gMW (Stand: 31.12.2017)

Der Anstieg des Bauüberhanges (Differenz zwischen Baugenehmigungen und Baufertigstellungen) unterstreicht die Dynamik in Leipzig, kann jedoch teilweise auch auf Spekulationen beruhen, denn Grundstücke mit erteilten Baugenehmigungen versprechen in Zeiten der Konjunktur Spekulationsgewinne.

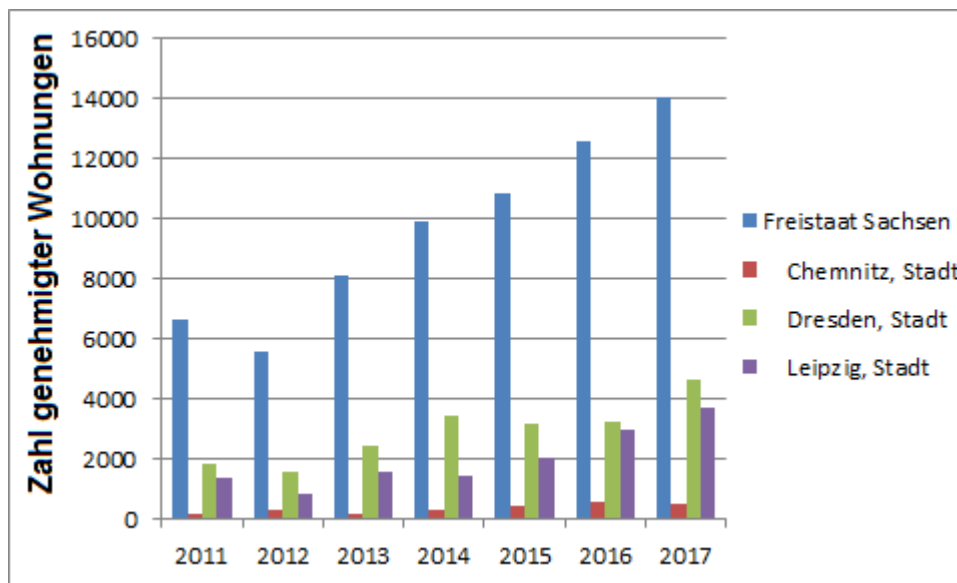


### Baugenehmigungen

Die Zahl der Baugenehmigung für neue und bestehende Gebäude ist in Sachsen in den letzten Jahren deutlich gestiegen. Das deutet darauf hin, dass sich in den folgenden Jahren auch die Baufertigstellungen weiter positiv entwickeln.



Leipzig zieht nach, denn mit der höheren Zahl an Baugenehmigungen in Leipzig wird sich dort perspektivisch auch die Zahl der Baufertigstellungen erhöhen.



Positive Signale kamen für Sachsen auch vom Bauindustrieverband Ost. Er meldete für das Jahr 2017 eine Steigerung des Auftragsvolumens im Wohnungsbau in Höhe von 25 % gegenüber dem Vorjahresergebnis<sup>12</sup>. Im Umsatz ergab sich ein Plus in Höhe von 17,8 % gegenüber dem Vorjahr.

## 2.6. Mieten, Mietbelastung und Mietenentwicklung

Die Neuvertragsmiete (nettokalt) betrug 2013 bundesweit im Median 6,59 €/m<sup>2</sup><sup>13</sup> und stieg bis zur Mitte des Jahres 2018 auf 7,70 €/m<sup>2</sup><sup>14</sup>. Das entspricht einem Anstieg seit 2013 i.H.v. 16,8 %.

Die Neuvertragsmiete (nettokalt) betrug 2013 in Sachsen im Median 5,08 €/m<sup>2</sup> und stieg bis zur Mitte des Jahres 2018 auf 5,58 €/m<sup>2</sup>. Sie bleibt damit weit unter dem Bundesdurchschnitt und stieg ab 2013 um nur 9,8 %. Ihr Anstieg fällt damit weit schwächer aus, als der Anstieg der bundesweiten Miete im Median.

Das Institut Empirica hat nach festgelegten Indikatoren den sächsischen Wohnungsmarkt untersucht und festgestellt, dass die Neuvertragsmieten in den Jahren 2013 bis zum ersten Halbjahr 2018 in den Wachstumsstädten Dresden im Median von 6,50 auf 7,39 €/m<sup>2</sup> (+13,7 %) und in Leipzig von 5,14 auf 6,51 €/m<sup>2</sup> (+26,6 %) <sup>15</sup> in einem Maß stiegen, das sogar über dem bundesweiten Durchschnitt lag. Man spricht hier von „Hot-Spots“. Außerhalb dieser Hot-Spots hingegen stagnierten die Neuvertragsmieten oder waren teilweise sogar rückläufig (z.B.: Neustadt i.S., Beilrode, Dommitzsch). Derzeit haben sämtliche Gemeinden des Vogtlandkreises, 51 von 53 Gemeinden des Landkreises Görlitz (96 %) und 42 von 60 Gemeinden des Erzgebirgskreises (70 %) Angebotsmieten unter 5 Euro!

<sup>12</sup> Quelle: Konjunkturbericht Bau 02/2018 (Januar bis Dezember 2017 zu 2016)

<sup>13</sup> Quelle: Aktualisierte Indikatorentabelle zum Gutachten Mietpreisbremse (Stand: Februar 2017)

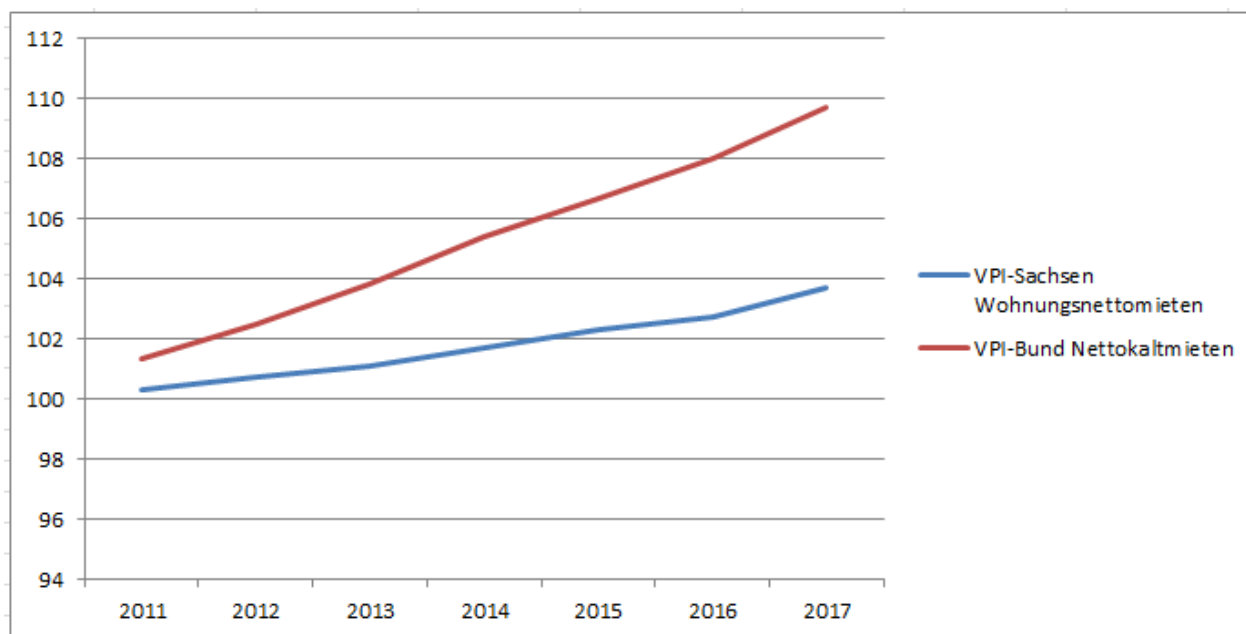
<sup>14</sup> Quelle: <http://www.bbsr.bund.de/BBSR/DE/Service/Medien/2017/2017-wohnungsmieten-steigen.html>

<sup>15</sup> Quelle: Aktualisierte Indikatorentabelle zur RL gebundener Mietwohnraum (Stand: Juli 2018)

Niedrige Mieten im ländlichen Raum, verbunden mit starken Wanderungsbewegungen junger Menschen aus dem ländlichen Raum in die attraktiveren Ballungsräume, sowie hohe Leerstandszahlen bergen die Gefahr, dass Investitionen dort nicht refinanzierbar sind. Gehen die Bevölkerungsrückgänge in peripheren Regionen nicht mit einem angemessenen Rückbau einher, wird sich dort ein weiterer Verfall der Neuvertragsmieten einstellen.

Den Neuvertragsmieten als „Schrittmacher“ der Mietpreisentwicklung folgen mit Zeitverzug die Bestandsmieten, die regelmäßig im Rahmen der Indexermittlung zum Verbraucherpreis stichprobenartig abgefragt werden. Bestandsmieten werden jährlich im Rahmen der Verbraucherpreisstichprobe (VPI) abgefragt. Die Gegenüberstellung des VPI-Bund und des VPI-Sachsen zeigt deutlich den geringeren Anstieg sächsischer Bestandsmieten gegenüber bundesweiter Bestandsmieten. (Diagramm siehe Folgeseite)

Aus den niedrigen Mieten folgt, dass Sachsen auch die niedrigste Mietbelastungsquote (Bruttokalt) aller Bundesländer<sup>16</sup> hat. Sie wurde zum Mikrozensus 2014 abgefragt, lag bei 23,5 % und war damit deutlich unter dem Bundesdurchschnitt in Höhe von 27,2 %. Die Stadt Chemnitz (20,9 %) hatte dabei bundesweit die niedrigste Mietbelastung aller Großstädte über 100 000 Einwohner<sup>17</sup>. Zu den Top-Ten der Großstädte mit der niedrigsten Mietbelastung gehörten außerdem Leipzig (22,6 %) und Dresden (22,8 %). Diese niedrige Mietbelastung macht Leipzig bis heute besonders für Studenten attraktiv. Laut einer Studie des Deutschen Institutes für Wirtschaft Köln (IW Köln) gilt Leipzig als günstigste der betrachteten Groß- und Universitätsstädten mit entsprechend günstigstem Mietpreisindex für Studentenwohnungen<sup>18</sup>. Leipzig ist bereits jetzt die zehntgrößte Stadt Deutschlands<sup>19</sup>.



Die Bestandsmieten der organisierten Wohnungswirtschaft entsprechen in etwa den Bestandsmieten des gesamten Marktes. Einzig in Dresden zahlen die Mieter von Wohnungsun-

<sup>16</sup> Quelle: Statistisches Bundesamt; Mikrozensus 2014, Zusatzerhebung Wohnen; MBQ nach BL

<sup>17</sup> Quelle: Studie Humboldt-Universität Berlin „Mieten in Deutschland kaum noch zu bezahlen“

<sup>18</sup> <https://www.iwkoeln.de/studien/gutachten/beitrag/philipp-deschermeier-bjoern-seipelt-michael-voigtlaender-iw-dref-studentenwohnpreisindex-363709> von Oktober 2018

<sup>19</sup> <https://www.iwkoeln.de/studien/iw-trends/beitrag/philipp-deschermeier-bevoelkerungsentwicklung-in-den-deutschen-bundeslaendern-bis-2035-357919>

ternehmen und Genossenschaften weniger als die Mieter im gesamten Dresdner Wohnungsmarkt<sup>20</sup>.

Auf Grund dieser regional unterschiedlichen Mietniveaus entwickelten sich differenzierte Nachfragesituationen, auch als Folge der sehr unterschiedlichen Bevölkerungsentwicklung und der Binnenwanderungstendenz in die Großstädte.

Nachfrageänderungen bewirken immer eine positive oder negative Änderung des Angebotes. Weil das Angebot auf die Nachfrage jedoch immer stark zeitversetzt reagiert, reagieren zunächst die Mietpreise stärker und schneller. Bei den starken Wanderungsbewegungen nach Leipzig kann das bedeuten, dass sich in Leipzig tendenziell die Mietpreise weiter erhöhen werden. Das zeigt sich in den Untersuchungen zur Mietpreisbremse (2015) und zur Förderung von mietpreis- und belegungsgebundenem Wohnraum (2016 bis 2018). Insgesamt verschärften sich damit auch die Preisunterschiede zwischen Wachstums- und Schrumpungsregionen<sup>21</sup>

Wichtiges Indiz für die Dynamik am Wohnungsmarkt ist die Differenz zwischen den Neuvertragsmieten und den Bestandsmieten, denn das Bestandsmietenniveau folgt dem Neuvertragsmietenniveau zeitversetzt nach<sup>22</sup>. Eine große Differenz kennzeichnet eine stark wachsende Nachfrage, die nicht durch ein entsprechend wachsendes Angebot gedeckt wird.

Weil die stark wachsende Nachfrage in Leipzig bisher noch durch hohe Leerstände gedeckt werden konnte, wurde mit dem Mietgutachten Sachsen in der Stadt Leipzig im Jahr 2013 eine Differenz zwischen der Bestandsmiete im Median (4,84 €/m<sup>2</sup>) und der Neuvertragsmiete im Median (5,14 €/m<sup>2</sup>) von lediglich 6 Prozent festgestellt. In der Stadt Dresden hingegen war diese Differenz bereits im Jahr 2013 mit 23 Prozent deutlich größer (Bestandsmiete: 5,29 €/m<sup>2</sup>; Neuvertragsmiete: 6,50 €/m<sup>2</sup>)<sup>23</sup>. Die heutige Entwicklung entspricht dieser Tendenz des Jahres 2013. Der Dresdner Wohnungsmarkt gilt bis heute als außerordentlich dynamisch, insbesondere vor dem Hintergrund, dass sich mit dem starken Zuzug Wanderungswilliger in den letzten Jahren die Nachfrage sowohl in Leipzig, als auch in Dresden, deutlich erhöhte.

### **3. Veränderte Herausforderungen und notwendige Maßnahmen**

#### **3.1 Wohneigentum im Ländlichen Raum**

##### **3.1.1 Situationsbeschreibung**

Sachsen ist ein Land mit ganz unterschiedlichen regionalen Wohnungsmärkten. In einigen wenigen Wohnungsmärkten wächst die Nachfrage, insbesondere in den Ballungsräumen, andererseits haben wir viele Regionen mit zurück gehender Nachfrage.

Hohe Lebenserwartungen, viele Geburten und eine positive Wanderungsbilanz tragen zu einer erfreulichen Entwicklung Sachsens bei. Von den Wanderungsbewegungen, vor allem junger Menschen, profitieren jedoch vorwiegend die Ballungsräume, während der Wohnungslieferstand und das Durchschnittsalter der Bevölkerung im ländlichen Raum zunehmen.

Der Wohnungsmarkt im ländlichen Raum ist dadurch grundsätzlich sehr mieterfreundlich, mit entsprechend niedrigen Mieten. Gleichzeitig zeichnet sich der ländliche Raum durch eine hohe Eigentümerquote aus, so betrug diese 2011 in Gemeinden bis 2000 Einwohnern 71 %.

<sup>20</sup> vgl.: Mietgutachten Sachsen; Nr. 1 Zusammenfassung (S. 2), bzw. Nr. 6.2, S. 30

<sup>21</sup> vgl.: GdW-Studie „Schwarmverhalten in Deutschland“; Nr. 5; S. 63

<sup>22</sup> Mietangebote am Markt (Angebotsmieten) die mit Mietvertrag angenommen werden (Miet-Vertragsschluss)

<sup>23</sup> vgl.: Mietgutachten Sachsen; Abbildung 18, S. 26



Hierdurch können für viele Wohngebäude die Bewohner selbst entscheiden, welche Investitionen erfolgen sollen.

Die Wohneigentumsquote in Sachsen insgesamt lag nur bei 33,2 %. Damit war Sachsen im Jahr 2011 das Flächenland mit der niedrigsten Wohneigentumsquote. Der Bundesdurchschnitt betrug 45,8 %.

### **3.1.2 Zielstellung**

Ziel der Staatsregierung ist, die Wohnraumförderung im ländlichen Raum zu intensivieren, um die Attraktivität von Abwanderungsregionen zu erhalten bzw. zu verbessern.

Die Wohnraumförderung ist ein bedeutsamer Baustein zur Stärkung des ländlichen Raums, neben infrastrukturellen, sozialen oder kulturellen Maßnahmen. Die Bildung von Wohneigentum im ländlichen Raum soll dazu beitragen, dass die Abwanderung verringert wird; gleichzeitig sollen damit die Wohnungsmärkte in den Ballungsräumen entlastet werden. Außerdem soll die Eigentümerquote in Sachsen verbessert werden.

Für die Zukunftsfähigkeit des ländlichen Raums ist es maßgeblich, dass Menschen jeden Alters dort weiterhin gerne leben oder ansässig werden. Es gilt einerseits dem Wegzug junger Menschen aus ländlichen Regionen entgegenzuwirken. Denn jede Familie ist für ein Dorf oder eine Kleinstadt ein Beitrag zu einer hoffnungsvollen Perspektive. Aber auch Angehörige der mittleren oder älteren Generation sind wichtig für ein funktionierendes Gemeinwesen. Gerade Wohneigentum kann für alle Altersgruppen einen starken Anreiz bilden.

Die Sanierung von Wohneigentum greift besonders im ländlichen Raum, da dieser eigentumsgeprägt ist. Sie trägt zu einer Verbesserung des Ortsbildes und einer positiven Ausstrahlung der Gemeinde bei. Insbesondere älteren Menschen mit begrenzten Finanzmitteln kann es durch die Förderung einer Bestandssanierung ermöglicht werden, dass sie in ihrem oftmals jahrzehntelang bewohnten Heim bleiben und dieses als Altersvorsorge nutzen können.

In den Ballungsräumen müssen oftmals bereits sog. „Besserverdiener“ aufgrund der hohen Bau- und Grundstückspreise auf Wohneigentum verzichten. Die Förderung soll dazu beitragen, dass sich Bauwillige im Umland Wohneigentum leisten können und damit den Wohnungsmarkt in den Ballungsräumen entlasten, in dem sie Mietwohnungen frei machen.

### **3.1.3 Erforderliche Maßnahmen**

Somit soll die Wohnraumförderung darauf abzielen, den spezifischen Wohnungsmarktanforderungen des ländlichen Raums in der Weise gerecht zu werden, dass die genannten Ziele – Erhalt und Weiterentwicklung der Attraktivität des ländlichen Raums – unterstützt werden. Da der ländliche Wohnungsmarkt weit überwiegend von Wohneigentümern geprägt ist, sieht die Staatsregierung auch die Notwendigkeit, Förderungen in diesem Bereich anzubieten. So wird neben einer sehr gut konditionierten Förderung für den Bau und Erwerb von Wohneigentum auch eine für die Umnutzung von bereits bestehenden Nichtwohngebäuden in Wohngebäude zur Verfügung stehen. Hiermit soll vor allem auf größeren Hofgrundstücken für die unterschiedlichen Generationen von Familien ein Weg zur Schaffung von Wohnraum in unmittelbarer Nähe möglich sein. Zusätzlich soll gerade im Hinblick auf den älteren Wohngebäudebestand und der auch tendenziell niedrigeren finanziellen Ressourcen der Wohneigentümer ein spezielles Sanierungsmodul angeboten werden.

Die hierfür entwickelte Richtlinie Wohneigentum im ländlichen Raum wird im IV. Quartal 2018 dem Kabinett vorgelegt und in Kraft treten.

Zielgröße ist die Förderung von 400 Wohneigentumsmaßnahmen und von 400 Sanierungsmaßnahmen im ländlichen Raum.

## 3.2. Stadtentwicklung

### 3.2.1 Situationsbeschreibung

Die Leitlinien für die Stadtentwicklung im Freistaat Sachsen wurden im Rahmen der **Stadtentwicklungsstrategie Sachsen 2020** formuliert. Der Freistaat Sachsen hat damit eine kohärente, übergreifende Strategie für die Entwicklung der sächsischen Städte in den kommenden Jahren konzipiert und die politischen Rahmenbedingungen für die Stadtentwicklung in Sachsen geschaffen.

Die Stadtentwicklungsstrategie ist nicht nur Grundlage für die Ausrichtung der Städtebauförderung, sondern ebenso von Bedeutung für die Wohnraumförderung.

Die Entwicklung auf dem Wohnungsmarkt ist eng mit der Entwicklung der Städte verknüpft. Der Wandel der Städte hat Auswirkungen auf die Entwicklung der Wohnungsbestände. Die Menschen in sächsischen Städten außer Dresden und Leipzig werden weniger, das Durchschnittsalter steigt überall. Der Bevölkerungsrückgang wird auch zu Leerstand von Wohnraum insbesondere im Altbaubereich der Innenstädte führen, welcher den Zerfall geschlossener, traditioneller Stadtstrukturen befürchten lässt.

Sachsen hat den ältesten Gebäudebestand in ganz Deutschland. Über zwei Drittel der Wohngebäude sind mehr als 50 Jahre alt. Die Innenstädte – und genau dort wird es um Klimaschutzmaßnahmen gehen – weisen einen sehr hohen Anteil an älteren Gebäuden auf.

Sachsen besitzt ein reiches und vielfältiges, oftmals sehr hochwertiges kulturelles Erbe mit rd. 105.000 Baudenkmalen. Reichlich 70 % des Denkmalstandes in Sachsen sind Wohnhäuser. Denkmalschutz und Denkmalpflege sind daher wichtige Aspekte bei Fragen der Stadtentwicklung und Städtebauförderung.

### 3.2.2 Zielstellung

Wir wollen im Freistaat Sachsen lebenswerte Städte, in denen sich Wirtschaft und Arbeit entwickeln können, gute Wohnbedingungen für Familien mit Kindern, für junge und alte ebenso wie für gesunde, kranke und Menschen mit Mobilitätseinschränkungen zur Verfügung stehen. Städte, in denen der Kultur, der Bildung, den Gesundheits- und Sozialdiensten sowie den Freizeitangeboten und dem Sport ein hoher Stellenwert eingeräumt wird. Nicht zuletzt erscheint es wichtig, die Städte im Hinblick auf die internationalen und nationalen Klimaschutzziele in den innovativen Entwicklungsprozess einzubinden.

Vor dem Hintergrund der demografischen Entwicklung ist die Konzentration auf die räumlich bestehenden Strukturen, ihr qualitativer Ausbau für das Leben, Wohnen und Arbeiten auch zukünftig das bestimmende Entwicklungsziel der Städte. Damit ist die kompakte Stadt, die Stadt der kurzen Wege als ein ökologisch und ökonomisch bewährtes europäisches Stadtmodell auch Ziel im Freistaat Sachsen. Hierzu gehört, die Beseitigung des demografisch bedingten Wohnungsleerstandes, d. h. es sind auch Abrisse, insbesondere in Stadtrandlagen, unumgänglich.

Deshalb hat die Innenentwicklung weiterhin Vorrang vor der Außenentwicklung. Dieses Prinzip ist unter finanziellen, stadträumlichen und ökologischen Gesichtspunkten, der intelligenteste Weg, um das Ziel, die Qualität des Lebens in den Städten zu erhöhen, umzusetzen. Es gilt Anreize zum Wohnen in der Stadt durch hohe Wohnqualität, insbesondere für alle Generationen und Menschen mit Mobilitätseinschränkungen durch bedarfsorientierte Wohnraum- und Wohnumfeldgestaltung, gesundheitsfördernde Aufwertung des Wohnumfeldes, fußläufig erreichbare Grün- und Erholungsräume sowie ausreichend Stellplätzen zu schaffen.

Der Landesentwicklungsplan 2013 hat die o. a. Zielstellungen (kompakte Stadt, Rückbau von außen nach innen, Innenentwicklung vor Außenentwicklung) bereits aufgegriffen und enthält

raumordnerische Ziele und Grundsätze (z. B. Z 2.2.1.4, G 2.2.2.3), die von den Gemeinden bei der Bauleitplanung und Siedlungsentwicklung zu beachten sind.

Die Städte müssen die Daseinsvorsorge für das Umland übernehmen, dort wo es aufgrund des Bevölkerungsrückgangs nicht mehr möglich ist, alle notwendigen Strukturen und Einrichtungen im Umland aufrecht zu erhalten. Beim Umbau der Städte ist hierauf zu achten.

Zur Erreichung der Klimaschutzziele sind im Gebäudebestand und im Wohnumfeld Investitionen in erheblichem Umfang notwendig. Besonders kompliziert und kostspielig sind Lösungen für den Klimaschutz im Altbaubestand, der in Sachsen überproportional hoch ist.

### **3.2.3 Erforderliche Maßnahmen**

Die Steuerung der Stadtentwicklung erfolgt durch Planung, durch integrierte gesamtstädtische und teilräumliche Konzepte sowie innovative Energiekonzepte, Quartierslösungen für dezentrale Energieversorgung. Hierbei sind die zentralörtliche Funktion der Gemeinde sowie notwendige Infrastrukturmaßnahmen zur Daseinsvorsorge kleiner Städte und Gemeinden zu beachten.

Die Städtebauförderung belohnt langfristige Planung und sichert nachhaltige kommunale Investitionen. Gefördert werden Projekte, die Teil einer fachübergreifenden, integrierten Entwicklungsstrategie (Integrierte Stadtentwicklungskonzepte – INSEK) sind. Sie beinhaltet auch, dass die Betrachtungs- und Handlungsebenen über die Gebäudehülle hinaus in weitere räumliche Ebenen (Umfeld, Quartier, Stadtgebiet) hinauszuführen sind. Die Strategie basiert auf einer gründlichen Analyse und wird mit allen relevanten Partnern in den Kommunen abgestimmt. Das verhindert kurzsichtige Einzelprojekte und Investitionsruinen und stellt eine rationale Planung öffentlicher Investitionen sicher.

Fördermittel erhalten auch künftig nur die Städte und Gemeinden, die überzeugende, umsetzungsorientierte Planungen vorlegen. Wie bisher schon können auch weiterhin Aufwendungen für Maßnahmen, die dem Klimaschutz und -wandel dienen, gefördert werden.

Eine Überlagerung der Städtebauförderung mit den Fördergebieten der EFRE-Stadtentwicklung ist bereits jetzt möglich. Fördermöglichkeiten für nicht investive Maßnahmen können durch ESF-Mittel verbessert werden. EFRE- und ESF-Programme können damit stärker miteinander verknüpft werden. Vom Bund bereitgestellte Mittel werden in hohem Umfang für diesen Zweck eingesetzt.

Hierbei werden auch wichtige Eckpunkte aus dem Koalitionsvertrag für die Stadtentwicklung im Freistaat Sachsen umgesetzt, wie

- Stärkung der Grund- und Mittelzentren im Ländlichen Raum
- Nachhaltigkeit im Bereich von Umwelt und Naturschutz
- Förderung der Leistungsfähigkeit der Städte und Gemeinden gleichsam, d. h. starke Städte können mit ihrer wirtschaftlichen Entwicklung die Attraktivität des Freistaates im globalen Wettbewerb gewährleisten. Gleichzeitig sind sie in der Lage, die ländlichen Räume im Hinblick auf die Daseinsvorsorge zu unterstützen. Die Umlandregionen der großen Städte und die ländlichen Räume übernehmen wichtige Funktionen als Lebens-, Arbeits- und Erholungsraum

## **3.3. Für Familien in Stadt und Land**

### **3.3.1. Situationsbeschreibung**

Am Jahresende 2015 lebten knapp 4,1 Millionen Einwohner in Sachsen. Nach der 6. RBV des Statistischen Landesamtes ist außer in den Städten Dresden und Leipzig in weiten Tei-

len Sachsens mit einem erheblichen Rückgang der Bevölkerung von über 15 % zu rechnen ist. Dieser Bevölkerungsrückgang stellt sich in Wanderungsbewegungen insbesondere jüngerer Bevölkerungsgruppen und dabei besonders in ländlicheren Regionen dar.

Mit dem Bevölkerungsrückgang wird auch ein weiterer Anstieg von Wohnungsleerstand verbunden sein (insbesondere in den ländlichen Regionen), bei gleichzeitig steigender Nachfrage nach Wohnraum in einigen Städten.

Sachsen ist mit 34 % noch immer das Flächenland mit der niedrigsten Wohneigentumsquote in Deutschland (Bundesdurchschnitt i. H. v. 46 %). Wohneigentum ist jedoch für junge Familien eine sehr gute Grundlage für eine gute Wohnsituation und stellt im Rentenalter ein wichtiger Beitrag zur Sicherung des Lebensunterhaltes und damit zur Vermeidung von Altersarmut dar.

### **3.3.2. Zielstellung**

Deshalb ist es erklärtes Ziel der sächsischen Staatsregierung, den Anteil von selbstgenutztem Wohneigentum weiter zu erhöhen, dessen Erwerb zu fördern und vor allem junge Familien bei der Schaffung eines Eigenheims zu unterstützen.

Um der Abwanderung junger Menschen aus dem ländlichen Raum entgegenzuwirken, soll die wohneigentumsbasierte Verbundenheit von Menschen, insbesondere von jungen Familien auch hier gestärkt werden. Familien mit Wohneigentum sind im ländlichen Raum verankert und tragen wesentlich zu dessen positiven Entwicklung bei.

Die Wohnraumförderung ist ein Baustein, um die Attraktivität von Abwanderungsregionen zu erhalten oder ggf. sogar wieder zu erhöhen. Sie muss im Einklang stehen mit infrastrukturellen, kulturellen oder sozialen Maßnahmen.

Ihre Bedeutung ist deshalb hoch, weil sie das Grundbedürfnis „Wohnen“ bedient und mit selbstgenutztem Wohneigentum eine dauerhafte Bindung an den Wohnort entsteht. Durch die Förderung können gerade Menschen mit überschaubaren finanziellen Ressourcen in die Lage versetzt werden, Wohneigentum zu bilden.

### **3.3.3. Erforderliche Maßnahmen**

In Fortführung der bisherigen Wohneigentumsförderung trat am 17. März 2017 die Richtlinie zur Förderung der Schaffung von selbstgenutztem Wohneigentum für Familien in Kraft, auf deren Basis der Bau und Erwerb von Wohneigentum für Familien mit mindestens einem Kind unter 18 Jahren gefördert wird. Damit wird dem Petition zur Unterstützung gerade junger Familien bei der Wohneigentumbildung Rechnung getragen.

Zielgröße war dabei die Förderung von mindestens 350 Wohneinheiten pro Jahr. Aktuell werden für das Jahr 2018 fast 600 förderfähige Anträge erwartet. Die Richtlinie hat sich bewährt und wird weiterhin fortgeführt.

## **3.4. Für ältere Menschen und Menschen mit Mobilitätseinschränkungen**

### **3.4.1. Situationsbeschreibung**

Nach der 6. RBV des Statistischen Landesamtes ist damit zu rechnen, dass das Durchschnittsalter in Sachsen von 46,7 Jahre im Jahr 2014 auf 47,6 bzw. 48,1 Jahre im Jahr 2030 ansteigt und damit deutschlandweit weiterhin einen „Spitzenplatz“ belegt. Einzig Dresden und Leipzig werden ihr Durchschnittsalter auf Grund der starken Zuwanderung Jüngerer bei 43,0 bzw. 43,3 Jahren halten können. Im Erzgebirgskreis, Mittelsachsen, Vogtlandkreis,

Landkreise Zwickau, Bautzen, Görlitz sowie Nordsachsen hingegen wird das Durchschnittsalter auf Grund der starken Abwanderung Jüngerer auf über 50 Jahre ansteigen.

Zudem verfügen Seniorinnen und Senioren insbesondere im ländlichen Raum über einen hohen Anteil selbstgenutzten Wohneigentums und bilden dort bereits jetzt die stärkste Nachfragegruppe. Perspektivisch wird sich die Konzentration der Altersgruppen – und damit auch Älterer im ländlichen Raum - noch verstärken<sup>24</sup>. Mit steigender Lebenserwartung und der damit verbundenen Zunahme von Mobilitätseinschränkungen wird sich die Nachfrage nach barrierefreien und -armen Wohnungen erhöhen. Aber auch Menschen mit Mobilitätseinschränkungen, die noch nicht der Gruppe der Senioren zuzurechnen sind, erhöhen hier die Nachfrage.

Da sowohl in der Behindertenhilfe als auch im Pflegebereich „ambulant vor stationär“ seit Jahren eine wichtige Leitmaxime ist, muss der Mietwohnraum den sich daraus ergebenden Erfordernissen und Chancen gerecht werden.

Bauordnungsrechtlich werden Anforderungen an das barrierefreie Bauen von Gebäuden mit mehr als zwei Wohnungen gestellt. Diese sind insbesondere in der Sächsischen Bauordnung verankert und berücksichtigen die Bedürfnisse von Menschen mit Sehbehinderung, Blindheit, Hörbehinderung oder motorischen Einschränkungen sowie von Personen, die Mobilitätshilfen und Rollstühle benutzen.

Mit der am 1. Januar 2016 in Kraft getretenen Änderung der Sächsischen Bauordnung wurden u. a. eine Definition des Begriffs „barrierefrei“ eingeführt und die Möglichkeiten zur Erfüllung der Anforderungen des barrierefreien Bauens bei Gebäuden mit mehr als zwei Wohnungen erweitert sowie die zuvor kraft Gesetzes geltenden Abweichungstatbestände von den Anforderungen des barrierefreien Bauens auf das Erfordernis einer behördlichen Abweichungsentscheidung zurückgeführt. Letzteres soll dazu beitragen, dass die Anforderungen des barrierefreien Bauens ernst genommen werden und der Vollzug gestärkt wird.

Die Anforderungen des barrierefreien Bauens von Wohnungen sind bei der Errichtung und bei wesentlichen Änderungen von Gebäuden mit mehr als zwei Wohnungen zu beachten. Bestehende Gebäude genießen hingegen grundsätzlich Bestandsschutz.

Insgesamt wird in Sachsen ein zusätzlicher Bedarf von jährlich mind. 1 500 Wohnungen barrierearmen und -freien Wohnungen geschätzt<sup>25</sup>, gesicherte Erkenntnisse gibt es jedoch nicht.

Nach der im Auftrag des Staatsministerium des Innern erstellten Studie vom März 2017 zum Bestand und Bedarf an barrierefreien Wohnungen<sup>26</sup> speziell für behinderte Menschen sind nur rund 12 % der Wohnungen von Menschen mit motorischer Behinderung und rund 42 % der Wohnungen von Menschen mit sensorischer Behinderung bedarfsgerecht barrierefrei. Die Befragung hat allerdings insgesamt mit 80 bis 90 % eine hohe Zufriedenheit behinderter Menschen mit ihrer Wohnung, dem Wohnumfeld, der Nachbarschaft und der Lebenssituation ergeben. Dies lässt darauf schließen, dass die Betroffenen über eine ausgeprägte Problemlösungskompetenz und Anpassungsfähigkeit verfügen.

Neben behinderungsspezifischen Wohnraumanforderungen und der kontinuierlichen Bedarfszunahme für Wohnungen mit seniorengerechter Ausstattung sind viele mobilitätsfördernde Maßnahmen auch für Familien mit (Klein)Kindern eine große Hilfe und eine Voraussetzung für eine bedarfsgerechte Wohnung. Wohnungen ohne Schwellen und bodengleiche

<sup>24</sup> Vgl.: Empirica Studie im Auftrag des GdW „Schwarmverhalten in Deutschland“; Nr. 3.2; S. 34

<sup>25</sup> S. Wohnungspolitisches Konzept „Wohnen in Sachsen 2020“, SMI, März 2014

<sup>26</sup> <http://www.bauen-wohnen.sachsen.de/8142.htm>

Duschen, Platz zum sicheren Abstellen von Fahrrädern, Kinderwagen, Rollatoren und Rollstühlen oder kontrastreiche und orientierungsunterstützende Farbgebung – um nur einige wenige Beispiele zu nennen – sind für Bewohner aller Altersgruppen hilfreich oder notwendig.

### **3.4.2. Zielstellung**

Die Staatsregierung hat sich zum Ziel gesetzt, den Bestand an barrierearmen Wohnraum zu erhöhen. Der bedarfsgerechte Umbau von selbstgenutztem Wohneigentum und des Mietwohnungsbestandes sollen in den kommenden Jahren weiter vorangebracht werden. Unser Ziel ist es, den Verbleib von Menschen mit Behinderungen und älteren Menschen in der eigenen Häuslichkeit und ggf. deren Pflege und Betreuung in der Familie zu ermöglichen. Dieser Umbau des Wohnungsbestandes ist eine längerfristige Aufgabe, mit der auch der Grundsatz "ambulant vor stationär" verstärkt realisiert wird.

### **3.4.3. Erforderliche Maßnahmen**

#### *Barrierereduzierender Umbau*

Aufgrund der insgesamt relativ geringen Neubaubedarfe kommt der Anpassung des Wohnungsbestandes an die Bedarfe von Senioren und von Menschen mit Behinderungen vorrangige Bedeutung zu.

Zum 1. Juli 2017 konnte hierfür eine neue Förderrichtlinie in Kraft gesetzt werden. Mit der Richtlinie Wohnraumanpassung – Richtlinie zur Förderung der Anpassung von Wohnraum an die Belange von Menschen mit Mobilitätseinschränkungen – wurde hierzu ein wichtiger Schritt getan. Hiernach erhalten Mieter von Wohnraum eine Förderung von Umbaumaßnahmen, wenn diese dazu geeignet sind, bestehende Mobilitätshindernisse in der Wohnung zu beseitigen. Gesellschaftspolitisches Ziel hierbei ist es, den Mietern bei zwischenzeitlich eingetretenen Mobilitätseinschränkungen ein Verbleib in ihrer bisherigen Wohnumgebung und ihrem bisherigen Sozialumfeld zu ermöglichen. Geplant ist die jährliche Anpassung von 375 Wohnungen. Für das Jahr 2018 werden aktuell über 700 förderfähige Anträge für Wohnraumanpassungen prognostiziert. Auch diese Förderrichtlinie hat sich bislang sehr bewährt und wird weiter fortgeführt.

#### *Seniorengerechter Umbau*

Zudem wird die demographiegerechte Weiterentwicklung des Wohnungsbestandes mit der seit Februar 2018 in Kraft befindliche Richtlinie zur Förderung des seniorengerechten Umbaus von Wohnraum unterstützt. Diese Förderung richtet sich – im Unterschied zur genannten Förderung der Wohnraumanpassung für Mieter – an Vermieter, damit diese in quantitativ relevanten Größen Wohnraum nach bestimmten Kriterien in seniorengerechten Wohnraum umbauen.

Zielgröße ist hier der Umbau von 1 100 Wohneinheiten pro Jahr. Dabei steht die barrierefreie Gestaltung der Wohnung und des Wohnungszugangs im Vordergrund. Es steht ergänzend ein Fördermodul für Maßnahmen zum Einbruchschutz zur Verfügung. Darüber hinaus ermöglicht die Förderung Maßnahmen zur Erhöhung der Sicherheit (Wasserabschaltung, Herdabschaltung, gezielte Beleuchtung und Haltemöglichkeiten zur Sturzprävention, AAL, Einbruchschutz u.ä.) und zum möglichst langen Verbleib in der eigenen Wohnung auch bei Pflegebedarf.

## **3.5. Für Menschen mit geringem Einkommen**

### **3.5.1. Situationsbeschreibung**

Aus wohnungspolitischer Sicht gilt es einerseits, Rahmenbedingungen dafür zu schaffen, dass ausreichend bezahlbarer Wohnraum vorhanden ist. Andererseits ist ein Eingreifen des Staates nur dann gerechtfertigt, wenn die Märkte ganz oder in Teilen versagen.



Regional ergeben sich beim Angebot an marktaktiven leerstehenden Wohnungen unterschiedliche Entwicklungen. Während in den Wachstumsräumen Dresden und Leipzig der marktaktive Leerstand in der Zeit zwischen 2011 und 2017 sehr stark abnahm<sup>27</sup>, stagnierte er in den meisten Regionen Sachsen bzw. stieg stark an, in den Landkreisen Vogtlandkreis und Bautzen sogar im Durchschnitt auf über 16 Prozent<sup>28</sup>.

Für die Stadt Dresden wird mit der 6. RBV des Statistischen Landesamtes Sachsen im Jahr 2020 eine voraussichtliche Bevölkerung von rd. 564,8 Tsd. Einwohnern prognostiziert (Variante 2). Tatsächlich stieg die Zahl der Einwohner ab dem Jahr 2013 bis zum Jahr 2016 um ca. 16,4 Tsd. (siehe Nr. 2.5). Das bedeutet, dass in diesen drei Jahren ca. 9 Tsd. neue Haushalte eine Wohnung nachfragten<sup>29</sup>.

Demgegenüber steht die Zahl der fertig gestellten Wohnungen ab dem Jahr 2013 (bis 2016) in Höhe von 6.355<sup>30</sup>. Damit kam es zu einer Unterdeckung in Höhe von ca. 2.500 Wohnungen. Weil viele der in Dresden fertig gestellten Wohnungen im höherpreisigen Segment angesiedelt waren, kann die Nachfrage in Dresden nur durch Neubaumaßnahmen insbesondere im sozial verträglichen Preissegment gedeckt werden.

Für die Stadt Leipzig wird im selben Zeitraum ein Bevölkerungszuwachs auf rd. 586 Tsd. Einwohner prognostiziert (Variante 2). Die amtliche Bevölkerungsstatistik wies in der Zeit zwischen 2013 und 2016 einen Bevölkerungsanstieg in Höhe von 39.526 Einwohnern aus. Das bedeutet, dass in dieser Zeit ca. 22.000 neue Haushalte eine Wohnung nachfragten<sup>31</sup>. Demgegenüber standen im gleichen Zeitraum lediglich 3.527 neu fertig gestellte Wohnung. Eine Unterdeckung in Höhe von mehr als 18.000 Wohnungen ist festzustellen, die bislang aus den hohen Leerstandsreserven gedeckt werden konnte (siehe Ausführungen zu Nr. 2.5).

Neben einem ausreichenden Wohnungsangebot zu bezahlbaren Preisen stellt auch die direkte Unterstützung von Menschen mit geringen Einkommen eine wichtige Hilfe dar. Eine Subjektförderung durch die Übernahme der sogenannten Kosten der Unterkunft (KdU) oder durch Wohngeld ermöglicht Menschen trotz geringer Einkommen als gleichwertige Nachfrager auf dem Wohnungsmarkt aufzutreten.

Wohnen ist die soziale Frage in unserer Zeit. Haushalte mit geringen Einkommen werden durch das Wohngeld unmittelbar gefördert und so die Mietzahlung von angemessenem Wohnraum erleichtert. Wohngeld ist ein Zuschuss zur Miete oder Belastung. In Sachsen erhalten aktuell (Oktober 2018) nur noch 1,7 % aller Haushalte Wohngeld. Die Tendenz ist rückläufig. Die Wirkung der Wohngeldreform 2016 ist in Sachsen aufgebraucht.

Derzeit fallen aufgrund von Preis-, Lohn- und Rentensteigerungen allein in Sachsen jährlich mehrere Tausend Haushalte aus dem Wohngeldbezug. , Preis-, Lohn- und Rentensteigerungen werden im Wohngeld nur mit großem zeitlichen Abstand (zuletzt 2009 und 2016) abgebildet.

Sachsen setzt sich für eine Leistungsverbesserung und die Dynamisierung des Wohngeldes ein.

Die Anpassung des Wohngeldes und dessen Dynamisierung sind erforderlich für:

- Die dauerhafte Sicherung des Auftrags nach § 1 Wohngeldgesetz (= wirtschaftliche Sicherung angemessenen und familiengerechten Wohnens).

<sup>27</sup> Siehe Gutachten Mietpreislage (Tabelle 2; S.14) und Empirica-Indikatorentabelle (Stand: 31.12.2017)

<sup>28</sup> Empirica-Indikatorentabelle mit Stand 31.12.2017

<sup>29</sup> Unter der Annahme, dass 1,9 Einwohner einen Haushalt bilden (Zensus 2011: 1,9 = durchschnittl. HH-Größe für Dresden).

<sup>30</sup> Die Baufertigstellungsstatistik weist zwar Daten für 2017 aus, die Bevölkerungsstatistik zum Zeitpunkt der Erstellung des WFK jedoch noch nicht.

<sup>31</sup> Unter der Annahme, dass 1,8 Einwohner einen Haushalt bilden (Zensus 2011: 1,8 = durchschnittliche HH-Größe für Leipzig).

- Die Vermeidung der Abwanderung von Wohngeldhaushalten in den Bezug von KdU nach SGB II / SGB XII weil dies bei den Kommunen zu höheren Ausgaben für die KdU führt.
- Die Vermeidung der Segregation in den Wohngebieten großer Städte in Sachsen. Wohngeld ohne Dynamisierung hat einen verstärkten Zuzug in ausnahmslos preiswerte Wohngebiete zur Folge und fördert dadurch die Segregation.

Die Zielrichtung des Wohngeldes, bedürftige Haushalte mit eigenem Einkommen bei den Wohnkosten anteilig zu unterstützen, verbessert die Möglichkeit dieser Haushalte, angemessen und familiengerecht zu wohnen. Wohngeld ist damit eine zielgerichtete Subjektförderung (Zuschuss), die als entlastende Leistung unmittelbar ankommt.

### 3.5.2 Zielstellung

Ziel der sächsischen Landespolitik ist es, in Gemeinden mit entsprechendem Bedarf zusätzlichen, sozial gebundenen Wohnraum zu gewinnen. Hiermit wird auch einer Zielsetzung des Koalitionsvertrages entsprochen.

Gleichzeitig wird dadurch auch das Segment des Wohnungsmarktes mit günstigen Mieten entlastet und Mietsteigerungen entgegengewirkt, damit Wohnraum auch für einkommensschwache Haushalte bezahlbar bleibt.

Neben der Objektförderung kommt auch der direkten Förderung von Geringverdienern (Subjektförderung) eine wichtige Rolle zu. Ihre Nachfrageoptionen auf dem Wohnungsmarkt werden verbessert, ohne dass dabei in die Marktmechanismen eingegriffen wird. Die Anpassung des Wohngeldes an die Preisentwicklungen muss kontinuierlich erfolgen.

### 3.5.3. Erforderliche Maßnahmen

#### **Förderung des mietpreis- und belegungsgebundenen Mietwohnraums**

Am 9. Dezember 2016 ist die Richtlinie zur Förderung der Schaffung von mietpreis- und belegungsgebundenem Mietwohnraum in Kraft getreten. Für das Bewilligungsjahr 2017 erfüllten zum Zeitpunkt der Antragstellung drei Gemeinden alle fünf Indikatoren. Davon haben die Städte Dresden und Leipzig einen Fördermittelantrag gestellt. Beide Anträge wurden von der SAB im Einvernehmen mit dem SMI bewilligt. Es standen in Sachsen im Jahr 2017 und 40 Millionen Euro zur Verfügung, davon konnten die beiden Kommunen aufgrund der komplexen Projekte nur knapp 13 Mio. Euro konkret binden.

Für das Bewilligungsjahr 2018 erfüllten zum Zeitpunkt der Antragstellung vier Gemeinden alle fünf Indikatoren. Ein Antrag wurde wiederum von Dresden und Leipzig gestellt. Die Mittel dürfen bis Mitte 2019 gebunden werden, daher ist derzeit noch keine Prognose möglich.

#### **Zielgrößen und Evaluierung**

Die Richtlinie soll jährlich ressortintern evaluiert und ggf. nachjustiert werden. Neben einer Betrachtung der Entwicklung der Gebietskulisse, der Anzahl der Belegungsrechte und der Mittelabnahme wird die Evaluierung die Erreichung folgender zentraler Zielgrößen prüfen:

- Anzahl der geschaffenen Quadratmeter gebundenen Mietwohnraums. Mit den zur Verfügung stehenden Mitteln sollen insgesamt ca. 220.000 qm gebundener Mietwohnraum geschaffen werden, je nach Wohnungsgröße sind dies ca. 3.500 Wohnungen.
- Belegungsquote der geförderten Wohnungen. Unter Beachtung eines notwendigen Fluktuationsleerstandes wird erwartet, dass die Wohnungen vollständig durch Mieter mit Wohnberechtigungsscheinen belegt sind.

## **3.6. Für Schutzsuchende**

### **3.6.1. Situationsbeschreibung**

Nach dem im Jahr 2014 rund 12.000 Asylbewerberzugänge in Sachsen zu verzeichnen waren, hat sich die Zahl im Jahr 2015 auf rund 70.000 erhöht und ging im Jahr 2016 auf rd. 15.000 im Jahr zurück. Für 2017 ergaben sich bis einschließlich August 2017 Zugänge in einer Größenordnung von 5.300 Personen. Die weitere Entwicklung der Flüchtlingszahlen ist offen.

Der Bund hat mit §12 a des Aufenthaltsgesetzes (AufenthG) festgelegt, dass Ausländer mit entsprechendem Status (vgl. §12 a, Abs. 1 AufenthG) in dem Land zu verbleiben haben, in das sie im Rahmen des Asylverfahrens zugewiesen wurden. Dies gilt auch rückwirkend ab 1. Januar 2016. Eine darüber hinausgehende landesinterne Regelung ist für Sachsen bislang nicht getroffen worden.

### **3.6.2. Zielstellung**

Der Freistaat Sachsen hat sich zum Ziel gesetzt, die Kommunen bei der Unterbringung bzw. der Wohnraumversorgung von Flüchtlingen entsprechend den aktuellen Entwicklungen zu unterstützen.

### **3.6.3. Erforderliche Maßnahmen**

Zur Schaffung dezentraler Unterkünfte primär für Geflüchtete und Asylbewerber wurden 2015 zwei Förderinstrumente geschaffen: die Richtlinie Förderung Belegungsrechte sowie ferner die Richtlinie Flüchtlingswohnungen.

Mit den Fördermitteln aus der Richtlinie Förderung Belegungsrechte vom 6. Oktober 2015, geändert mit RL vom 22. April 2016, konnten die Landkreise und Kreisfreien Städte als Unterbringungsbehörden für Wohnungen Privater zur Unterbringung von Asylbewerbern Belegungsrechte erwerben

Dadurch konnten insgesamt 1.123 Belegungsrechte für leerstehende Wohnungen erworben werden. Für die Belegungsrechte an diesen Wohnungen haben die Kommunen Fördermittel in Höhe von 4.006.000 Euro verwendet.

Nachdem sich die Situation mit den Flüchtlingen derzeit im Vergleich zum letzten Jahr erheblich entspannt hat, ist auch der Bedarf für diese Unterbringungsform entfallen, so dass die Richtlinie nicht weiter mit Mitteln untersetzt wird.

Daneben können Gemeinden mit den Fördermitteln der Städtebauförderung grundsätzlich die Ertüchtigung sanierungsbedürftiger Wohngebäude, die einen städtebaulichen Missstand darstellen, unterstützen. Um diese Möglichkeit auch für die dezentrale Unterbringung von Asylbewerbern besser nutzbar zu machen, wurde über die Richtlinie Flüchtlingswohnungen vom 30. März 2015, geändert mit RL vom 30. Juni 2015, der regulär von der Gemeinde aufzubringende kommunale Eigenanteil für die Sanierung entsprechender Wohngebäude ersetzt. Zur Ersetzung des kommunalen Eigenanteils wurden bislang rd. rd. 6,6 Mio. € bewilligt. Um Luxussanierungen auszuschließen, wird nur gefördert, was anschließend als geeigneter Wohnraum für Leistungsempfänger nach dem Sozialgesetzbuch geeignet ist. Über eine Fortsetzung dieser Fördermöglichkeit ist noch nicht entschieden.

## **4. Rechtliche Änderungen**

### **4.1. Kappungsgrenzenverordnung**

#### **4.1.1. Situationsbeschreibung**

Bei Mieterhöhungen bis zur ortsüblichen Vergleichsmiete darf sich die Miete laut § 558 Absatz 3 BGB innerhalb von drei Jahren um nicht mehr als 20 vom Hundert erhöhen (Kappungsgrenze). Der Prozentsatz kann durch Rechtsverordnung der Landesregierung auf 15 vom Hundert gesenkt werden, wenn die ausreichende Versorgung der Bevölkerung mit Mietwohnungen zu angemessenen Bedingungen in einer Gemeinde oder einem Teil einer Gemeinde besonders gefährdet ist.

Mit ihrer Antragstellung am 12. Januar 2015 hat die Stadt Dresden dargestellt, dass die ausreichende Versorgung der Bevölkerung mit Mietwohnungen zu angemessenen Bedingungen besonders gefährdet ist.

Mit Schreiben vom 16. August 2017 hat auch die Stadt Leipzig beantragt, das Gebiet der Stadt Leipzig durch Rechtsverordnung als Gebiet zu bestimmen, in dem Bestandsmieten maximal 15 Prozent erhöht werden dürfen.

---

#### **4.1.2. Zielstellung**

Zielstellung ist und bleibt, die ausreichende Versorgung der Bevölkerung mit Mietwohnungen zu angemessenen Bedingungen in der Stadt Dresden zu sichern.

#### **4.1.3. Erforderliche Maßnahme**

Mit der Verordnung zur Änderung der Kappungsgrenzen-Verordnung vom 23. Januar 2018 hat die Staatsregierung auch die Stadt Leipzig als Gebiet bestimmt, in dem Bestandsmieten maximal 15 Prozent erhöht werden dürfen.

Deshalb wurde das Gebiet der Stadt Dresden durch Rechtsverordnung für die Dauer von zunächst drei Jahren Jahren als Gebiet bestimmt, in dem Bestandsmieten maximal 15 Prozent erhöht werden dürfen. Damit konnten auch in Leipzig angemessene Miet-Bedingungen weiterhin gesichert werden.

## **4.2. Mietpreisbremse**

### **4.2.1. Situationsbeschreibung**

Eine Möglichkeit, den überdurchschnittlichen Anstieg von Mieten zu begrenzen, ist der Erlass einer Mietpreisbremsen-Verordnung. Eine Mietpreisbremse bewirkt, dass bei der Wiedervermietung von Bestandswohnungen die zulässige Miete höchstens auf das Niveau der ortsüblichen Vergleichsmiete zuzüglich 10 % steigen darf.

#### **4.2.2. Zielstellung**

Wichtigste Zielstellung ist, die Mieten im Freistaat Sachsen in einem bezahlbaren Niveau zu halten. Hierzu ist es erforderlich, den Mietwohnungsmarkt in Bezug auf Anspannungen zu beobachten.

Als Instrument, unangemessene Mietanstiege zu verhindern, gilt das Gesetz zur Dämpfung des Mietanstiegs auf angespannten Wohnungsmärkten. Im Bedarfsfall kann von der Verordnungsermächtigung Gebrauch gemacht werden.

### 4.2.3. Erforderliche Maßnahme

Von der Verordnungsermächtigung Gebrauch zu machen, war bislang nicht erforderlich, denn in Sachsen lagen die Voraussetzungen für den Erlass einer solchen Verordnung bisher nicht vor.

Das SMI hat dies für die Jahre 2015 bis zum ersten Halbjahr 2018 gutachterlich untersuchen lassen. Der Gutachter kommt zu dem Ergebnis, dass der Erlass einer Mietpreisbremsen-Verordnung derzeit für keine sächsische Gemeinde erforderlich sei. Selbst die Landeshauptstadt Dresden erfülle die Voraussetzungen für den Erlass einer Mietpreisbremsen-Verordnung nicht. Auch in absehbarer Zukunft sei nach Aussage des Gutachters nicht davon auszugehen, dass sich ein Wohnungsmarkt in einer sächsischen Stadt so weit anspanne, dass die Voraussetzungen des § 556d BGB erfüllt wären. Der Gutachter empfiehlt, die Mietentwicklung in Dresden und anderen sächsischen Städten zukünftig in regelmäßigen Abständen auf Sonderentwicklungen (z.B. Flüchtlingsströme) untersuchen zu lassen. Das Gutachten ist auf der Internetseite des SMI eingestellt.

Da eine Mietpreisbremse aufgrund der dem SMI vorliegenden Wohnungsmarktdaten derzeit als nicht als notwendig eingeschätzt wird, wird in diesem Punkt der Koalitionsvertrag derzeit weiterhin nicht umgesetzt. Das SMI wird bei Bekanntwerden aktuellerer Wohnungsmarktdaten das Erfordernis einer Mietpreisbremsen-Verordnung erneut prüfen.

## 5. Fazit

Für eine zukunftsgerechte Gestaltung des Wohnungsmarktes sind alle wohnungspolitischen Akteure gefordert. Der Freistaat Sachsen wird seinen Beitrag leisten und die Rahmenbedingungen für einen gesunden und ausgewogenen Wohnungsmarkt in Sachsen dem aktuellen Bedarf anpassen. Mit dem Wohnraumförderkonzept reagiert die Staatsregierung auf die Veränderungen der Wohnungsmärkte in Sachsen und ergreift die notwendigen Maßnahmen.

Eine wesentliche Bestrebung ist, in den divergierenden Wohnungsmärkten die jeweils geeigneten Förderinstrumente einzusetzen. Hierbei ist insbesondere darauf zu achten, in Wohnungsmärkten mit hoher Nachfrage für Entlastung zu sorgen. In Wohnungsmärkten mit geringer Nachfrage, vor allem im ländlichen Raum ist es wichtig, dass einer weiteren Abwanderung so weit möglich Einhalt geboten wird.

Das Handlungskonzept versteht sich als Zwischenstand und wird weiterentwickelt. Dabei werden die Entscheidungen des Landtages zum Doppelhaushalt 2019/2020, die Klärung weiterer Bundesmittel (Entflechtungsmittel III) und inhaltliche Diskussionen, wie z. B. in den wohnungswirtschaftlichen Foren und anderen Fachgesprächsrunden, Eingang finden. Die Diskussionen tragen maßgeblich zu einer größtmöglichen Praxistauglichkeit der wohnungspolitischen Entscheidungen bei.