

# WOHNUNGEN SIND KEIN LUXUSGUT

## Positionspapier „Für bezahlbaren Wohnraum in Dresden“

Beschluss der Mitgliederversammlung vom 26. Aug. 2013

### **Wohnen in Dresden muss bezahlbar sein!**

Wohnen ist ein Grundbedürfnis. Jeder hat das Recht auf angemessenen und bezahlbaren Wohnraum. Dafür müssen die Mieten erschwinglich bleiben. Wohnraum wird aber in Dresden immer knapper und teurer. Durch Zuzug und gestiegene Geburtenraten brauchen wir mehr Wohnraum.

Im Zuge der Privatisierung der städtischen WOBA hat sich die Stadt Dresden aus einer aktiven Wohnungsbaupolitik verabschiedet und auch noch den Abriss eines Teils des Bestandes vorangetrieben. Hinzu kommt, dass zu wenig neue Wohnungen in Dresden entstehen und Immobilienspekulationen für Investoren immer interessanter werden. Obwohl die Finanzierungskosten für Wohnraum durch das anhaltende Niedrigzinsniveau drastisch gefallen sind, explodieren die Mieten.

Drastische Steigerungen sowohl für Wohnungssuchende als auch langjährige Mieter sind kein Problem sogenannter besserer Wohnlagen. Die Durchschnittsmiete ist in den beiden letzten beiden Jahren um fast fünf Prozent gestiegen. Hinzu kommen drastische Erhöhungen der Nebenkosten. Junge Familien mit niedrigem oder mittlerem Einkommen können sich etwa in Klotzsche, Tolkewitz, Plauen oder Löbtau kaum noch angemessen großen Wohnraum leisten. Die Bestandsmieten in der Stadt sind auf durchschnittlich 5,50 Euro je Quadratmeter gestiegen. Wer heute in Dresden eine Wohnung sucht, muss bereits im Schnitt 6,40 Euro je Quadratmeter auf den Tisch legen. Mehr als 20 Prozent aller Dresdner Haushalte müssen heute bereits mindestens 40 Prozent ihres Einkommens für das Wohnen aufwenden. Wird diese Entwicklung nicht gestoppt, droht die Verdrängung einkommensschwacher Menschen aus ihren Wohnungen und die Veränderung der Sozialstruktur ganzer Stadtviertel.

### ***Wir setzen uns für ein soziales Mietrecht und soziales Wohnen ein:***

- Der größte Preistreiber sind derzeit die Wiedervermietungen von Bestandswohnungen. In Gebieten mit Wohnraumangel sollen deshalb gezielt Mietobergrenzen eingeführt werden können, so dass die neue Miete nur bei maximal 10 Prozent über der ortsüblichen Vergleichsmiete liegen darf.
- Mieterhöhungen bis zur ortsüblichen Vergleichsmiete sollen bei laufenden Verträgen auf maximal 15 Prozent in vier Jahren begrenzt werden.
- Der Mietspiegel darf nicht Mietentreiber sein. Dazu müssen die Mieterhöhungen der letzten 10 Jahre statt nur 4 Jahre in den Mietspiegel Eingang finden.
- Das Baugesetzbuch wollen wir so verändern, dass wieder Mietobergrenzen bei Sanierungs- und Milieuschutzsatzungen und Einschränkungen bei der Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen ermöglicht werden.

- Der soziale Wohnungsbau muss eine Renaissance erleben. Dafür muss der Bund die Länder und Kommunen bei der Förderung von Wohnungsbau gerade für Einkommensschwache unterstützen, z.B. durch die Förderung gezielter Grundstücksankäufe der Kommunen in innerstädtischen Lagen.
- Der Freistaat soll eigene Grundstücke verbilligt an die Kommunen abgeben (50% des Verkehrswertes), wenn auf ihnen Wohnraum mit Belegungsrechten geschaffen wird.
- Auch die Maklergebühren sind vielerorts zu einem erheblichen Kostenfaktor geworden. Deshalb wollen wir gesetzlich festschreiben, dass derjenige bezahlt, der den Makler oder die Maklerin beauftragt.

### **Die energetische Modernisierung muss bezahlbar sein!**

Die energetische Modernisierung hat eine wichtige soziale Dimension: sie ist die beste Absicherung für bezahlbare Nebenkosten in der Zukunft. Denn steigende Energiepreise machen die Nebenkosten zum Preistreiber, der sich wie eine zweite Miete auswirkt. Allein im letzten Jahr haben sich die durchschnittlichen Heizkosten um 12 Prozent erhöht. Die energetische Sanierung von Wohnraum wird aber nur gelingen, wenn die Kosten dafür nicht explodieren.

### ***Wir gestalten die energetische Gebäudemodernisierung sozial verträglich:***

- Wir wollen die Verteuerung der Wohnungsbestände bei Modernisierungen auf die energetische Sanierung sowie den altersgerechten Umbau begrenzen. Luxussanierungen zu Lasten der Mieter lehnen wir ab. Die vom Mieter zu tragende Modernisierungsumlage muss deshalb auf 9% der Nettomieten begrenzt werden.
- Die energetische Modernisierung wollen wir mit jährlich 2 Mrd. Euro über die staatliche KfW-Förderbank sowie 2 Mrd. Euro aus einem Energiesparfonds des Bundes fördern. Durch eine steuerliche Förderung der energetischen Sanierung sollen zusätzlich Anreize gesetzt werden.
- Wir wollen ein ökologisches Investitionsprogramm des Freistaates über 100 Mio. EUR/Jahr für konsequente energetische Gebäudesanierung auflegen. Dabei soll die energetische Sanierung von Mietwohnungen durch Zuschüsse gefördert werden, die für Contracting-Modelle\* offen sind. Zuschüsse sollen technikneutral nur für real eingesparten CO<sub>2</sub>-Ausstoß gezahlt werden. Das fördert die Kreativität der Handwerker, Architekten und Ingenieure. Konkrete Umsetzung - ob gedämmt wird, die Gasheizung optimiert oder Kohle durch Solarthermie ersetzt wird, bleibt dabei dem Eigentümer überlassen.
- Wir wollen mit dem Energiesparfonds des Bundes auch die energetische Quartierssanierung finanzieren. Besonders Maßnahmen in Stadtteilen mit vielen einkommensschwachen Haushalten stehen dabei im Vordergrund.
- Wir wollen eine Klimakomponente in die Kosten der Unterkunft und in das Wohngeld einführen, damit auch Menschen mit kleinem Portemonnaie in energiesparenden Häusern wohnen können.

### **Bündnis für bezahlbares Wohnen und Klimaschutz Dresden**

Wohnen geht uns alle an und deshalb werden wir das Problem nur gemeinsam lösen. Wir Grünen machen uns für bezahlbaren und klimafreundlichen Wohnraum in allen

Stadtteilen stark. Wir wollen mit allen Mieterinnen und Mietern, Eigentümerinnen und Eigentümern, mit Verbänden, Initiativen und Vereinen daran arbeiten, die soziale und klimapolitische Dimension der Wohnungsfrage zu lösen. Daher wollen wir nach dem Vorbild unserer Partnerstadt Hamburg ein „Bündnis für bezahlbares Wohnen Dresden“ gründen. Durch das Zusammenwirken aller am Wohnungsmarkt beteiligten - ob Immobilienwirtschaft, Mietervereine, Sozialverbände oder Genossenschaften – wollen wir der Tatenlosigkeit entgegen treten. Der Schaffung und Erhaltung bezahlbaren Wohnraums muss endlich höchste Priorität eingeräumt werden. Das ist nicht zum Nulltarif möglich. Statt teuren Wohnraum durch höhere Sozialleistungen mit zu finanzieren (z.B. bei den Kosten der Unterkunft) muss in den Erhalt und die Schaffung preiswerten Wohnraums investiert werden.

Mit dem Bündnis „für bezahlbares Wohnen“ verfolgen wir diese Ziele:

- Verbesserung der Rahmenbedingungen für den Bau von und bezahlbaren neuen Wohnungen in Dresden.
- Förderung der energetischen Sanierung des Wohnungsbestandes zu sozial verträglichen Konditionen.
- Verbesserung der Angebote für Menschen mit Benachteiligungen. Dazu gehören neben Wohnungs- und Obdachlosen auch Menschen mit psychischen Erkrankungen, geistigen und/oder mehrfachen Behinderungen.
- Sicherung von bezahlbarem Wohnraum für bedürftige Familien mit Kindern und Erhöhung des Anteils altersgerechter Wohnungen.
- Förderung von Quartierskultur in den Stadtteilen, die eine soziale Durchmischung unterstützt.
- Eine aktive Wohnungsbaupolitik als Teil eines sozial-ökologischen Stadtentwicklungsprogrammes.

#### **Darüberhinaus wollen die GRÜNEN:**

- Die Stadtplanung muss sich endlich des Themas einer aktiven Wohnungspolitik widmen. Baulücken müssen vorrangig der Wohnbebauung dienen. Flächen, die für den Wohnungsbau geeignet sind, müssen gezielt erworben werden. Die Stadt darf nicht länger als Preistreiber auf dem Grundstücksmarkt auftreten.
- Die Gründung stadtteilorientierter Genossenschaften wollen wir gezielt fördern – zum Beispiel indem wir Mieterinnen und Mieter, die sich zu einer Wohngenossenschaft zusammenschließen, bei dem Kauf ihres Miethauses ein Vorkaufsrecht einräumen.
- Bürgerschaftliches Bauen in Baugemeinschaften wollen wir bei der Umsetzung ihrer Projektideen aktiv unterstützen, zum Beispiel durch Reservieren von städtischen Grundstücken für diese Investorengruppe.
- Langfristig muss auch eine städtisch beeinflusste Wohnungsgesellschaft entstehen. Erlöse aus Grundstücksverkäufen müssen gezielt dafür verwendet werden, diese Gesellschaft mit Kapital auszustatten.

## **Hilft eine neue städtische Wohnungsbaugesellschaft gegen steigende Mieten in Dresden?**

Der vollständige Verkauf der städtischen WOBA an die GAGFAH war ein schwerer Fehler! Wir Grünen haben uns immer für einen Teilverkauf ausgesprochen. Dadurch hätten ebenso städtische Schulden abgebaut werden können. Aber die WOBA wäre als wichtiges sozial- und wohnungspolitisches Steuerungsinstrument für bezahlbaren Wohnraum in öffentlicher Hand erhalten geblieben.

Die negativen Folgen des Verkaufs zeigen sich heute in den verdeckten Mietsteigerungen im GAGFAH-Wohnungsbestand von zum Teil bis zu 30 Prozent infolge des Verkaufs hochwertiger Immobilien und Abrissen in den letzten Jahren. Zusätzlich zeichnete sich die Unternehmenspolitik der Gagfah dadurch aus, dass lukrative Wohnungsbestände verkauft wurden und in den Erhalt des Bestandes nur unzureichend investiert wurde.

Die Leidtragenden sind die Mieterinnen und Mieter.

Allerdings kann auch ein kommunales Wohnungsunternehmen mit vielen Wohnungen und entsprechendem Einfluss auf den Wohnungsmarkt alleine steigende Mieten verhindern. Das zeigt die Erfahrungen in vielen Städten, in denen kommunale Wohnungsunternehmen bestehen.

***Letztendlich gilt: Um steigende Mieten zu verhindern, muss die Spekulation mit Immobilien eingedämmt werden. Wir brauchen wir ein Mietrecht, das alle Mieter vor übertriebenen Mietsteigerungen schützt und eine stärkere Förderung der energetischen Sanierung.***