

Sozialer Wohnungsbau in Dresden- Nachhaltigkeit der Förderkulisse als grundlegende Voraussetzung für funktionierenden sozialen Wohnungsbau

B a c h e l o r a r b e i t

an der Hochschule für öffentliche Verwaltung und Rechtspflege (FH),
Fortbildungszentrum des Freistaates Sachsen
zum Erwerb des Hochschulgrades
Bachelor of Laws (LL.B.)

Vorgelegt von
Oliver, Erk
aus Dresden

Meißen, 26.05.2023

Inhaltsverzeichnis

Inhaltsverzeichnis	ii
Abkürzungsverzeichnis.....	iii
1 Hintergrund der Thematik	1
1.1 Fragestellung und die Ziele der Arbeit	2
2 Theoretischer Hintergrund	3
2.1 Definition und Konzept des sozialen Wohnungsbaus	3
2.2 Historischer Kontext des sozialen Wohnungsbaus in der DDR	5
2.3 Aktuelle Herausforderungen und Probleme im Wohnungsmarkt (marktbeeinflussende Faktoren)	9
2.4 Relevante gesetzliche Grundlagen und politische Maßnahmen	15
3 Analyse des sozialen Wohnungsbaus in Dresden	20
3.1 Entwicklung der Wohnungsbestände und Wohnungsmarktdaten in Dresden.....	20
3.2 Vergleich mit anderen Städten in Sachsen	25
3.3 Bewertung der bestehenden politischen Maßnahmen zur Förderkulisse	27
3.4 Finanzielle Förderung des sozialen Wohnungsbaus in Dresden	29
4 Fallstudie: Analyse zur Finanzierung im aktuellen Marktumfeld (Untersuchung der Förderkulisse der Stadt Dresden)	32
4.1 Beschreibung der Programme	32
4.2 Analyse der Umsetzung und Erfolgsaussichten der Förderkulisse	35
4.3 Auswirkungen der Förderungen auf die städtische Infrastruktur	40
5 Fazit und Empfehlungen	45
5.1 Zusammenfassung der Ergebnisse	45
5.2 Empfehlungen für die zukünftige Entwicklung des sozialen Wohnungsbaus	49
Anhangsverzeichnis.....	iv
Literaturverzeichnis.....	xix
Eidesstattliche Versicherung	xxviii

Abkürzungsverzeichnis

Abkürzung	Erläuterung
[...]	Auslassung in einem Zitat
qm	Quadratmeter
ebd.	ebenda
vgl.	Vergleich
z.B.	Zum Beispiel
f.	folgende
ff.	fortfolgende
WiD	Wohnen in Dresden
KfW	Kreditanstalt für Wiederaufbau
SAB	Sächsische Aufbaubank
FRL gMW	Förderrichtlinie gebundener Mietwohnraum
WoFG	Gesetz über die soziale Wohnraumförderung
WoGG	Wohngeldgesetz
SGB	Sozialgesetzbuch
FRL pMW	Förderrichtlinie preisgünstiger Mietwohnraum

1 Hintergrund der Thematik

Der Architekt Daniel Libeskind äußert sich im Zuge der anhaltenden Gentrifizierung mit dem folgenden Zitat: „Baut höher, dann bleibt die Stadt bezahlbar“.¹ Gentrifizierung wird wie folgt beschrieben: „Aufwertung eines Stadtteils durch dessen Sanierung oder Umbau mit der Folge, dass die dort ansässige Bevölkerung durch wohlhabendere Bevölkerungsschichten verdrängt wird.“² Hierbei zeigt sich das Problem der sozialen Ungleichheit durch eine hohe finanzielle Belastung durch die Miete beziehungsweise für die Abzahlung eines Immobilienkredits. Besonders bei armutsgefährdeten Haushalten liegt der Anteil, der für die Kosten zum Wohnen anfällt, oftmals um die 50%.³ Dies zeigt die drastische Abhängigkeit der Haushalte zu dem menschlichen Grundbedürfnis Wohnen. Doch was hat dieser Umstand mit dem Thema sozialer Wohnungsbau, bezogen auf die Finanzierung dieses, zu tun? Dafür ist zunächst wichtig zu klären, was unter sozialem Wohnungsbau zu verstehen ist. „Als sozialen Wohnungsbau bezeichnet man den staatlich geförderten Bau von Wohnungen, insbesondere für soziale Gruppen, die ihren Wohnungsbedarf nicht am freien Wohnungsmarkt decken können.“⁴ Dies trifft vor allem auf die bereits bestehenden, von Armut gefährdeten Haushalte zu. Aufgrund der aktuellen Geschehnisse rund um die wirtschaftlichen Auswirkungen der Corona-Pandemie und den ökonomischen Folgen des Krieges in der Ukraine sind die Verbraucherpreise stark gestiegen. Dies wird durch den Verbraucherpreisindex dargestellt, aus dem ersichtlich wird, dass die Verbraucherpreise von 2020 bis 2022 um 10% deutlich gestiegen sind.⁵ Die damit einhergehende Inflation, die an der Veränderung des Verbraucherpreisindex in einem bestimmten Zeitraum bemessen wird, wirkt sich damit auch unumgänglich auf die Lebenshaltungskosten aus, die darin resultierend ebenso steigen. Daraus folgt, dass immer mehr Haushalte die abgerufenen Mietpreise nicht mehr nachhaltig mit dem eigenen Einkommen decken können und zwangsweise auf preisgünstigen Wohnraum in Form der Sozialwohnungen zurückgreifen müssen. Daraus lässt sich schließen, dass durch eine steigende Anzahl der nachfragenden Haushalte die angebotenen Sozialwohnungen auf dem Wohnungsmarkt ebenso proportional steigen müssen. Doch wie profitieren die betroffenen Haushalte von den Sozialwohnungen im Vergleich zu Wohnungen auf dem freien Wohnungsmarkt. Der Unterschied hierbei liegt in einer staatlich unterstützten Förderung zur Miete, was zu einer finanziellen Entlastung der nach Abzug der Miete verbleibenden verfügbaren Haushaltseinkommen führt.

¹ Onlinequelle 1

² Onlinequelle 2

³ Vgl. Onlinequelle 3

⁴ Onlinequelle 4

⁵ Vgl. Onlinequelle 5

1.1 Fragestellung und die Ziele der Arbeit

In meiner Arbeit möchte ich untersuchen, inwieweit die Finanzierung des sozialen Wohnungsbaus gewährleistet werden kann. Dabei lasse ich auch dynamische marktbeeinflussende Faktoren und ihre Veränderungen auf den Wohnungsmarkt einfließen und untersuche, inwieweit der soziale Wohnungsbau auch in Zukunft noch funktionieren kann. Dabei wird speziell ein Bezug auf die aktuelle Förderkulisse genommen, die zur Attraktivitätssteigerung der Schaffung von sozialem Wohnraum unterstützend sorgen soll. Diese Untersuchung erfolgt am konkreten Beispiel der sächsischen Landeshauptstadt Dresden. Ziele der Arbeit liegen hier in der Beleuchtung der aktuellen Förderkulisse. Darin enthalten sind Auswertungen bezüglich der wirtschaftlichen Effizienz der aktuell aufgelegten Förderprogramme, deren Auswirkung auf eine stetige Schaffung von sozialem Wohnraum und die Erfolgsaussichten dieser Förderkulisse. Außerdem soll in dieser Arbeit ein Blick in die Zukunft des sozialen Wohnungsbaus und dessen Finanzierung und Förderung geworfen werden.

2 Theoretischer Hintergrund

Um die Finanzierung des sozialen Wohnungsbaus auf Basis der Nachhaltigkeit zu bewerten, ist zunächst eine theoretische Einordnung des häufig angesprochenen Konzeptes des „sozialen Wohnungsbaus“ unabdingbar. In diesem Kapitel soll zunächst ein Abriss über das zugrundeliegende Konzept des sozialen Wohnungsbaus erfolgen. Außerdem wird aufgrund der Erörterung des Themas am Beispiel der Stadt Dresden auf den historischen Kontext des sozialen Wohnungsbaus in Dresden eingegangen. Wichtig sind hierbei auch die gesetzlichen Grundlagen, die mit der Thematik des sozialen Wohnungsbaus korrelieren. Vor allem den aktuellen Umständen geschuldet wird noch auf die marktbeeinflussenden Faktoren eingegangen, welche Probleme diese hervorrufen und inwieweit diesen Einfluss auf die aktuelle Wohnsituation ausüben. Mit diesem Kapitel soll die theoretische Basis geschaffen werden, die Voraussetzung für das Verständnis der folgenden Kapitel darstellt.

2.1 Definition und Konzept des sozialen Wohnungsbaus

Als Kernthematik dieser Bachelorarbeit lässt sich der soziale Wohnungsbau ausmachen. Zum näheren Verständnis ist dieses Konzept näher zu definieren.

„Unter sozialem Wohnungsbau versteht man staatlich geförderten Wohnungsbau für soziale Gruppen, die Ihren Wohnungsbedarf nicht auf dem freien Wohnungsmarkt decken können.“⁶

Das Bundesministerium für Wohnen, Stadtentwicklung und Bauwesen definiert die soziale Wohnraumförderung wie folgt: „Mit der sozialen Wohnraumförderung unterstützen wir die Haushalte, die sich am Markt nicht aus eigener Kraft angemessen mit Wohnraum versorgen können.“⁷

Aus all diesen Definitionen geht ein politisches Konzept hervor, indem in einem festgelegten Verfahren bezahlbarer und angemessener Wohnraum für einkommensschwache bzw. benachteiligte Bevölkerungsgruppen zur Verfügung gestellt wird. Der Zugang für Menschen mit geringem Einkommen zu angemessenem Wohnraum wird hierbei über Wohnungen mit subventionierten Mieten aufgrund staatlicher Förderung bereitgestellt. Hierbei stellt sich die Frage, welche Rechtfertigung der Staat für den Eingriff in den Wohnungsmarkt hat und was der Staat mit dem Eingriff erreichen möchte.

⁶ Onlinequelle 2 S. 12.

⁷ Onlinequelle 6

Hierbei ist unter der Grundannahme des Sicherheitsbedürfnisses des Wohnens die elementare Bedeutung der Wohnformen hervorzuheben. Der Staat trägt dabei die Verantwortung gegenüber den Menschen, unabhängig von sozialer Stellung und Einkommen, Wohnraum zur Verfügung zu stellen. In diesem Kontext hört man oft von medialer Seite, dass gerade bezahlbarer Wohnraum in den (Groß)-Städten immer knapper wird.

Sozialer Wohnungsbau kennt in diesem Kontext verschiedene Investitionsprogramme ein, die zur sogenannten Objektförderung⁸ zugehörig sind. Das Ziel dieses Konzept geht auf die Versorgung von Menschen mit angemessenem Wohnraum zurück, die aufgrund Ihrer wirtschaftlichen Situation auf dem enger werdenden Wohnungsmarkt in den Ballungsgebieten nur unzureichenden Zugang zu bezahlbarem Wohnraum haben.⁹ Im Konzept der Sozialen Wohnraumförderung erfolgt eine Begründung von Belegungs- und Mietpreisbindungen. Dies wirkt sich für die Fördermittelnehmer in dem Aspekt positiv aus, dass sie staatliche Zuschüsse oder zinsgünstige Kredite bekommen. Fördermittelnehmer sind in diesem Kontext vor allem Wohnungsbauunternehmen oder Genossenschaften, aber auch private Akteure dar. Andere positive Unterstützungen wie die Übernahme von Bürgschaften, Garantien und die Bereitstellung von verbilligtem Bauland sind ebenso möglich.¹⁰ Als Kompensation besteht für die Fördermittelnehmer die Verpflichtung, die mit den Mitteln der sozialen Wohnraumförderung geförderten Wohnung nur an bestimmte Haushalte zu vermieten. Grundvoraussetzung, um Zugang für eine staatlich geförderte Wohnung zu bekommen ist häufig ein sogenannter Wohnberechtigungsschein.¹¹ Vereinfacht gesagt haben diejenigen Haushalte Anspruch auf einen Wohnberechtigungsschein, deren Jahreseinkünfte unter den maßgeblichen Einkommensgrenzen liegen. In Sachsen liegen die Grenzen für das maximale Haushaltseinkommen für Einpersonenhaushalte bei 16.800€, für einen Zweipersonenhaushalt 25.200 €.¹²

Dieses Dokument ist demzufolge grundlegende Voraussetzung der Objektförderung im Rahmen der Förderung von Mietwohnungen. Die Einführung des Wohnberechtigungsschein stellt hierbei eine Neuerung in dem Sinne dar, dass die Vermieter grundsätzlich als zuständiger „Zuweiser“ dienen und nicht mehr die Wohnungsämter den Mietern die Wohnungen zuweisen.¹³

⁸ Dazu nähere Ausführungen im Punkt 2.4

⁹ Vgl. Onlinequelle 7

¹⁰ Vgl. Onlinequelle 13

¹¹ Vgl. ebd.

¹² §1 Verordnung des Sächsischen Staatsministerium für Regionalentwicklung über die Einkommensgrenzen nach dem Wohnraumförderungsgesetz

¹³ Vgl. GEWOS 1990, S. 172.

Am Beispiel von Dresden bezüglich des Zugangs zu öffentlich geförderten Wohnungen der WiD erfolgt hierbei über zwei Verfahren der Belegungsrechte. Im ersten Verfahren, dem A-Verfahren, erfolgt im Rahmen der allgemeinen Belegungsrechte die Überlassung der Wohnung durch den Vermieter direkt an den Wohnungssuchenden mit einem Wohnberechtigungsschein. Im zweiten Verfahren, dem B-Verfahren, erfolgt eine Benennung von mindestens drei Wohnungssuchenden zur Auswahl durch die zuständige Stelle, aufgrund dessen der Vermieter eine Entscheidung treffen muss.¹⁴

Das angestrebte Ziel war neben dem Primärziel der Versorgung der Bedürftigen mit Sozialwohnungen ebenso nach dem „sozialen Aufstieg“ die staatlich geförderte Wohnung ebenso auch wieder zu verlassen. Als Folge einseitiger Fokussierung auf bestimmte Personengruppen kann die Begünstigung der Schaffung sogenannter „sozialer Brennpunkte“ eintreten.

2.2 Historischer Kontext des sozialen Wohnungsbaus in der DDR

In dem folgenden Punkt wird der soziale Wohnungsbau in der DDR historisch eingeordnet, wobei der Fokus auch auf Dresden bezogen wird. Hierbei werden auch speziell das aktuelle Jahrzehnt in Bezug auf die Bedeutung des sozialen Wohnungsbaus in Dresden thematisiert.

Historischer Ausgangspunkt bildet das Jahr 1945, der Bombardierung Deutschlands und ebenso die kriegsstrategische Zerstörung vieler ostdeutscher Städte, darunter auch Dresden. Die Aufräumarbeiten und Enttrümmerung ziehen sich zeitlich bis in die 50er Jahre aufgrund des hohen Zerstörungsgrades. Dazu kommend entwickeln sich infolge des Kriegsende Flüchtlingsströme der Menschen, die vor dem Krieg und der Zerstörung geflohen sind oder vertrieben wurden. Diese Flüchtlingsströme, die ebenso Ostdeutschland erreicht haben, sorgten unweigerlich für eine wachsende Wohnungsnachfrage, die in Verbindung mit dem Wiederaufbau der Städte befriedigt werden musste.¹⁵

Der Wiederaufbau der Städte erfolgte im Osten mit der Verknüpfung ideologischer Ziele der Sowjetunion. Diese zeigen sich unter anderem im Abriss der Gebäude, die nicht ins sozialistische Wiederaufbaukonzept passen, darunter die Sophienkirche in Dresden. Dies gipfelte 1950 in den Grundlagen für den systematischen Wiederaufbau des Osten Deutschlands, der die „16 Grundsätze des Städtebaus“ als Leitsätze für einen geregelten Stadtaufbau beinhaltete.¹⁶

¹⁴ Vgl. Onlinequelle 67 S. 11.

¹⁵ Vgl. Marquardt, Rudolph 2016, S. 6.

¹⁶ Vgl. Topfstedt 1988, S.10/ S. 98 f.

Mit der Typisierung des Bauwesens entstand Ende der 50er Jahre standardisierte modulare Wohnbauten, die in Form der Typenserien als schneller Weg zur Wohnraumschaffung fungieren. Im Blickpunkt stand dabei das Industrielle Wohnen, das zunächst in der Blockbauweise und mit fortschreitender Entwicklung in Plattenbauweise geschaffen wurde. Damit einhergehend erfolgte ein Übergang der handwerklichen Bauweise in eine industrielle Bauweise. Industrielle Vorfertigung und Montage auf der Baustelle sorgten für effizientes und schnelleres Bauen. Standardisierung von Bauelementen und die Mechanisierung in der Bauausführung sichern eine hohe Arbeitsproduktivität und fördern damit einen schnellen Wiederaufbau.¹⁷

Industrielles Wohnen 1958, kurz IW58, stellt ein solches Wohnbauprogramm dar, indem kombinierbare Wohnsegmente zu komprimierten Zwei- bis Dreizimmerwohnungen zusammengefasst wurden. Dieses Programm zeichnet sich durch standardisierte Eckdaten aus. Darunter fallen dieselbe Klassifizierung der „Modularen Blockbauweise der Laststufe 0,75 t“, Deckenspannweiten von 2,40m / 3,60m / 4,80m, die Form des Satteldachs und dieselben Baumaterialien für die Außen- und Innenwände.¹⁸ Infolge dessen sind auf eine effiziente und schnelle Weise Wohnbauserien dieses Programms entstanden.

Im Zuge des Beschlusses über die Einheit und Wirtschaft zur Erhöhung der Lebensstandards und der wirtschaftlichen Produktivität wurde in den 70er Jahren in der DDR ein neues Wohnungsbauprogramm beschlossen. Als mittlerweile politisch motiviertes Programm der SED versprach Honecker „Jedem eine eigene Wohnung“¹⁹, um bis 1990 durch Schaffung von bis zu 3 Millionen Wohnungen die Wohnungsnot in der DDR beseitigt zu haben. Die Erhöhung der Lebensstandards spiegelte sich vor allem in dem „Luxus“ wider, neben einem eigenen Bad auch eine moderne Heizung in der Wohnung zu haben. Ebenso wurden hohe staatliche Kosten für die Subventionierung der Mieten eingeplant. Das Ziel darin lag den Haushalten Niedrigmieten von 0,8 bis 1,20 DDR-Mark zur Verfügung stellen zu können. Ein negativer Gesichtspunkt dieses Programms war der Fokus auf den Neubau, währenddessen altstädtische Wohnviertel mit der Zeit verfielen. Es entstanden Großwohnsiedlungen, die aufgrund des ambitionierten Ziels der Schaffung von bis zu 3 Millionen Wohnungen an Qualitätswidrigkeiten leiden mussten. Mit dem Wechsel zum Plattenbaustil ging eine aktualisierte Typisierung des Bauwesens einher, aus der IW-Serie wurde die WBS-Reihe. So entwickelte sich in den 70er Jahren die Wohnbauserie 70, kurz WBS 70.

¹⁷ Vgl. Marquardt, Rudolph 2016, S. 7.

¹⁸ Vgl. Marquardt, Rudolph 2016, S. 8.

¹⁹ Onlinequelle 42

Ein damit entstehender Einheitsbau wurde eingeführt. Gekennzeichnet war dieses einheitliche Modulare System durch funktionalistische Maßanfertigungen, das Bad war innenliegend ohne Fenster und die Raumnutzung war durch eine Größenstaffelung der Räume vorgegeben. Ein Beispiel für so eine Wohnreihe zeigt sich in der Plattenbausiedlung Dresden Gorbitz, die größtenteils im WBS 70 Stil erbaut wurde.²⁰ Bis 1990 sind in der DDR rund 644.900 Wohneinheiten dieses Typs errichtet worden, wobei dieser Wert einen Anteil von 42% aller in der DDR gebauten Plattenbauwohnungen entspricht.²¹

Für die Arbeit ist bezüglich des Weiteren historischen Kontextes die Zeit ab 2006 von Bedeutung. Mit der sogenannten Förderalismusreform I leitete die schwarz-rote Koalition eine Neuordnung in den Zuständigkeiten zwischen Bund und Länder ein.²² Darin enthalten auch ein direkter Bezug zu den Zuständigkeiten im Wohnungswesen. So wechselte die Zuständigkeit in diesem Bereich von dem Bund auf die Länder, bedeutet die Länder haben die Eigenverantwortung für den sozialen Wohnungsbau.

Im Zuge dieser Reform haben sich weitreichende Veränderungen des Wohnungsmarktes in Dresden ergeben. So erfolgte eine Privatisierung der Wohnungsbestände und der Verkauf der WOBA Dresden GmbH im Frühjahr 2006. Das kommunale Wohnungsbauunternehmen in Dresden, bestehend aus der SÜDOST WOBA Dresden GmbH, der Wohnbau Nord West GmbH und der STESAD GmbH in 2006, verwaltete knapp 44.000 Wohneinheiten. Im Zusammenhang mit der Aufstellung des Kommunalhaushaltes für das Jahr 2006 kam erstmalig die Idee auf, das kommunale Wohnungsbauunternehmen zu veräußern, um damit die hohe Verschuldung Dresdens abzuwenden. Um zwangsweise verordnete Kürzungen in Bereichen der Kinderbetreuung und sozialen Angeboten zu umgehen, stand zunächst ein Teilverkauf im Raum. Dem entgegen entschied der Stadtrat im Juli 2005 den Komplettverkauf mit einer zwei Drittel Mehrheit. Den Zuschlag bekam die US-amerikanische Fondsgesellschaft Fortress zu einem Kaufpreis von 1,75 Milliarden Euro. Die Stadt hat sich an 8.000 der verkauften Wohneinheiten für zehn Jahre Belegungsrechte gesichert. Der Verkauf der WOBA stellt den Höhepunkt der Privatisierung des Wohnungsbaus in Dresden dar. Nach diesem Prozess sind lediglich 900 Wohneinheiten im Eigentum der Stadt Dresden verblieben, der Marktanteil der kommunalen Wohnungsbestände ist seit 1990 von 45% auf 0,3% gesunken.²³

²⁰ Vgl. Marquardt, Rudolph 2016 S. 10.

²¹ Vgl. Onlinequelle 43

²² Vgl. BT-Drucksache. 18/11403 2017, S.5.

²³ Vgl. Onlinequelle 44 S. 20 ff.

Dieser Status Quo ist in der Politik schnell als ein vermeintliches Problem anerkannt wurden, zumindest kam es zu einer politischen Polarisierung des Themas Wohnens in Dresden. So wurden bereits ab 2011 Stadtratbeschlüsse zur Erstellung eines Wohnkonzeptes gefasst, das Thema Wohnen spielte ebenso eine politische Rolle in den Wahlkämpfen der Stadträte und des Oberbürgermeisters in 2014 bzw. 2015. So wurde in einer Beschlussausfertigung von 2015 die damalige Oberbürgermeisterin Dresdens Helma Orosz beauftragt, für die „Neue Wohnungspolitik“ finanzielle Unterstützung bereitzustellen und im Gespräch mit potenziellen Investoren Kooperationen im Mietwohnbereich zu knüpfen.²⁴ Ein halbes Jahr später wurde im Stadtratbeschluss die Neugründung im ersten Halbjahr 2016 einer kommunalen Wohnungsgesellschaft beschlossen.²⁵

Im Zuge der Neugründung sagte André Schollbach von der Partei die LINKE: „Die Woba wird nicht lediglich für die kommenden Jahre gegründet, sondern für Jahrzehnte und soll eine wesentliche Säule der kommunalen Wohnungspolitik werden. Wir wollen gewährleisten, dass Wohnen in Dresden auch künftig bezahlbar ist.“²⁶ In der Politik fand sich nicht nur Zustimmung dieses bedeutenden Schritts für den Wohnungsbau, Skepsis zeigte beispielsweise Holger Zastrow von der FDP mit folgendem Zitat: „Das ist der Einstieg in den staatlichen, schuldenfinanzierten Wohnungsbau. Das ist eine Schnapsidee sondergleichen. Diese Initiative ist ein Nackenschlag für den privaten Wohnungsbau und wird viele Investoren in Dresden vor den Kopf stoßen.“²⁷ Zustimmung zur Gründung einer kommunalen Wohnungsbaugesellschaft ergab sich auch aus der CDU in Person von Hartmut Vorjohann, der 2016 als Beigeordneter für Finanzen sagte: „Der Bund gibt Geld an für den sozialen Wohnungsbau. Wenn der Freistaat dieses Geld an die Kommunen weitergibt, dann sind wir als Kommune gut beraten, kommunale Sozialwohnungen zu bauen.“²⁸ Der spätere sächsische Finanzminister, der Jahre zuvor noch ein bekennender Gegner des Eigentums an Sozialwohnungen war, zeigt mit seiner Meinungswandelung die Unentschlossenheit der Kommunalpolitik Dresdens in dieser Thematik. Am 19.09.2017 erfolgte schließlich die Gründung einer städtischen Wohnungsbaugesellschaft unter den Namen „WiD Wohnen in Dresden“. Seit der Gründung hat diese einen Bestand von über 800 Sozialwohnungen aufgebaut. Zum aktuellen Zeitpunkt befinden sich knapp 100 Wohneinheiten im Bau und zusätzliche 800 weitere Wohneinheiten in der Planungsphase.²⁹

²⁴ Vgl. Onlinequelle 45

²⁵ Vgl. Onlinequelle 46

²⁶ Vgl. Onlinequelle 18

²⁷ Holger Zastrow, FDP, Homepage der FDP, 23.07.2015

²⁸ Hartmut Vorjohann, CDU, 19.07.2016

²⁹ Vgl. Onlinequelle 47

Der schnell wachsende Grundstock an Wohneinheiten wird unterstützt durch eine schnelle Eigentumsübertragung städtischen Grundbesitzes zur Entwicklung von Bestandsportfolien zur dauerhaften Verwaltung durch die WiD. In Dresden gibt es einen Bedarf von 134 Sozialwohnungen auf 1.000 Einwohner gesehen. Dieser Wert ist im Gegensatz zum bundesweiten Bedarf, der bei 69 Sozialwohnungen pro 1000 Einwohner liegt, deutlich erhöht. Gründe dafür liegen wohl vor allem am Fortzug junger Menschen in den 90er Jahren, wobei dieser Prozess den demographischen Wandel anfeuert.³⁰

Umso wichtiger ist, dass der soziale Wohnungsbau vor allem durch die WiD als kommunale Wohnungsbaugesellschaft auch in Zukunft vorangetrieben wird.

2.3 Aktuelle Herausforderungen und Probleme im Wohnungsmarkt (marktbeeinflussende Faktoren)

Hierbei möchte ich zunächst die Herausforderungen und Probleme am Wohnungsmarkt näher beleuchten. Dabei wird auch auf die sogenannten marktbeeinflussenden Faktoren eingegangen, die auch im weiteren Verlauf zum Verständnis der Arbeit eine wesentliche Rolle spielen. Hierbei treffen eine Vielzahl verschiedener Indikatoren aufeinander, die im Zusammenhang zueinander beleuchtet werden müssen, um damit die Herausforderungen und Probleme am Wohnungsmarkt ergründen zu können. Hier wird ein zeitlicher Vergleich der marktbeeinflussenden Faktoren vorgenommen, die vor dem Beginn der wesentlichen Krisen in Form der Corona-Pandemie und des Ukraine Kriegs vorlagen und inwieweit eine dynamische Veränderung der maßgebenden Faktoren infolge der genannten Krisen erfolgt ist.

Eines der grundlegendsten Einflussfaktoren auf den Wohnungsmarkt stellt das Gesetz von Angebot und Nachfrage dar.

Vereinfacht gesagt nimmt dieses wirtschaftliche Prinzip Bezug auf die gegenseitige Abhängigkeit von Angebot und Nachfrage. Als Indikator tritt hierbei der Preis ein, wobei es grundsätzlich zu einem günstigeren Preis eine höhere Nachfrage gibt im Gegenteil dazu bei einem höheren Preis zu einer geringeren Nachfrage kommt.

Im Kontext des sozialen Wohnungsbaus drückt sich die Nachfrage in Bezug auf den Wohnraum aus. Dem Prinzip folgend führt eine hohe Nachfrage nach Wohnraum zu höheren Preisen, ebenso umgekehrt. Die Bundesregierung plant bis zum Jahr 2025 jährlich 400.000 Wohnungen zu bauen, davon allein 100.000 Sozialwohnungen.

³⁰ Vgl. Marquardt, Rudolph 2016, S. 21.

Dieser Richtwert wurde in den Jahren 2020 bzw. 2021 mit einem absoluten Wert von 280.000 bzw. 293.000 gebauten Wohnungen jeweils nicht unerheblich unterschritten.³¹ Das Ziel von 100.000 Sozialwohnungen wurde dabei für das Jahr 2020 bzw. 2021 mit tatsächlich 23.000 bzw. 22.000 gebauten Sozialwohnungen massiv verfehlt.³² Eine Studie des Peschel Instituts ergibt für das Jahr 2023 ein Wohnungsloch von 700.000 fehlenden Wohnungen in Deutschland. Darin eingerechnet ist zusätzlicher Bedarf von allein 200.000 Wohnungen, der sich aus der kriegsbedingten Zuwanderung infolge des Ukraine-Krieges ergibt.³³ Der Wohnungsnotstand zeige sich demnach vor allem bei den Sozialwohnungen. Es wird vom größten Wohnraumdefizit seit 20 Jahren gesprochen.³⁴

Bei einer näheren Betrachtung der benötigten Sozialwohnungen in Dresden zeichnet sich ein ähnliches Bild ab. Aus einer Anfrage der Linken-Politikerin Juliane Nagel bezüglich der Thematik wird ein Bedarf von 10.000 Sozialwohnungen in Dresden bis 2025 prognostiziert, im Jahr 2021 sind lediglich 122 Wohneinheiten dazugekommen, im Jahr zuvor nur halb so viele.³⁵ Dazu kommen die bereits angesprochenen Probleme bezüglich der Baukostenexplosion was dazu führt, dass 500 Sozialwohnungen bis Ende 2023 nicht realisiert werden können.³⁶ Daraus resultierend zeigt sich eine sehr hohe Nachfrage an Sozialwohnungen gegenüber einem nicht wachsenden Angebot. Dem gegenüber steht auf der Angebotsseite der zur Verfügung stehende Wohnraum, der je nach Verfügbarkeit zu fallenden bzw. steigenden Mietpreisen führen kann. Wie bereits oben beschrieben befindet sich auf der Angebotsseite ein Mangelzustand, der sich insbesondere durch die zu wenig gebauten Wohnungen bzw. Sozialwohnungen ausdrückt und sorgt für ein großes „Wohnungsloch 2023“ mit 700.000 fehlenden Wohnungen.

Um diesen Trend entgegenzuwirken sind vor allem Neubauten ein notwendiges Mittel, auch um Preise aufgrund hoher Nachfrage und dem gegenüberstehenden geringen Angebot nicht ins Unermessliche steigen zu lassen. Zur Erläuterung werden im Folgenden Indikatoren genannt, die den Wohnungsbau beeinträchtigen bzw. sogar ganz einstellen.

Ein sehr bedeutender Faktor stellen die Kreditzinsen dar. In Zeiten der Niedrigzinspolitik führen niedrige Zinsen zu einer verstärkten Nachfrage bei Kreditfinanzierungen und zu einer Zunahme der Investitionen in den Immobilienmarkt, wobei dieser Nachfragesog simultan für einen Preisanstieg sorgt.³⁷

³¹ Vgl. Onlinequelle 29

³² Vgl. Onlinequelle 30

³³ Vgl. Feld, Carstensen & Gering 2022, S. 12.

³⁴ Vgl. Onlinequelle 19

³⁵ Vgl. Onlinequelle 20

³⁶ Vgl. Onlinequelle 21

³⁷ Vgl. Musil 2019, S. 42.

In Kombination mit einem niedrigen Leitzinssatz und den niedrigen Soll-Zinsen sinkt die Zinslast für Immobiliennachfrager, was zu einer gesteigerten Attraktivität der Kreditaufnahme für Haushalte und Unternehmen beim Immobilienerwerb sorgt.³⁸ Die niedrigen Zinsen sorgen damit für eine gesteigerte Attraktivität von Immobilien als Anlageform. Aufgrund der eben beschriebenen Prozesszusammenhänge und einer erstmaligen Leitzinserhöhung der Europäischen Zentralbank seit 11 Jahren³⁹ im Juli 2022 hat dieser Umstand für lange Zeit für einen Bauboom gesorgt. Seit der ersten Leitzinserhöhung hat sich dieser maßgebende Wert bis März 2023 versiebenfacht.⁴⁰ Ein ähnlich stark ansteigender Anstieg hat sich bei den Bauzinsen gezeigt. Seit Anfang 2022 haben sich die Bauzinsen bis März 2023 vervierfacht.⁴¹ Aufgrund der realen Hochzinsslage in der Baubranche sinken die Tilgungsmöglichkeiten der Kredite und damit auch die Möglichkeiten der Darlehensaufnahme. Infolgedessen kommt es vor allem zu einem Einbruch der Nachfrage an Eigentumsobjekten am Immobilienmarkt, wodurch der Blick in Richtung des Mietwohnungsmarktes verlagert wird. Die Verschiebung in Richtung des Mietwohnungsmarktes drückt sich in einer positiven Veränderung der Wohnungsmieten in Deutschland aus. Aus einem Bericht des Instituts der deutschen Wirtschaft geht im dritten Quartal 2022 eine Steigerung der Angebotskaltmieten von 5,8% zum Vorjahresquartal hervor.⁴² Ein in diesem Zinszusammenhang oft im Nachhinein auftretendes Problem stellen die Anschlusskredite dar. Viele Immobilienkredite, meist mit einer Festzinsbindung von 10 Jahren bzw. 20 Jahren, wurden in den Zeiten der Niedrigzinsphase abgeschlossen. Wie bereits oben erwähnt, haben die aktuellen Vorkommnisse gleichzeitig für einen schnellen Anstieg der Baukosten in den letzten drei Jahren gesorgt. Um den Bau der Immobilie weiterführen zu können ist ein Ergänzungskredit unausweichlich, der aufgrund hoher Bauzinsen zusätzlich für eine weitere Finanzierungslast sorgt. In diesem Kontext ist eine Baueinstellung oft verbunden mit einer Zwangsversteigerung das letzte Mittel.

Im Zusammenhang mit den hohen Zinsen ist die Inflation zu nennen. Ein Zusammenhang zwischen den beiden Indikatoren ergibt sich über den Leitzins. In Zeiten von niedrigen Zinsen und damit oft einhergehenden inflationären Tendenzen gelten Immobilien als wertsichere Investitionen aufgrund indexangepasster Mieten, die gegen die Inflation eine sichere Rendite abwerfen.⁴³

³⁸ Vgl. Musil 2019, S. 67.

³⁹ Vgl. Onlinequelle 15

⁴⁰ Vgl. ebd.

⁴¹ Vgl. Onlinequelle 16

⁴² Vgl. Onlinequelle 17

⁴³ Vgl. Musil 2019, S. 146.

Im Umkehrschluss dazu erfolgt durch eine Leitzinsanhebung der Versuch, die Gefahr der steigenden Inflation abzuschwächen, was damit zu einer Verteuerung der Kredite führt. Dem folgt unweigerlich eine Senkung der Nachfrage nach Immobiliendarlehen.

Ein weiterer Effekt der hohen Inflation zeigt sich bei den bereits bestehenden Immobilien anhand des Mietpreises. Durch eine allgemeine Teuerung ergeben sich für die Vermieter zusätzliche Kosten, die sie nur in Form der Betriebskostenumlage auf die Mieter übertragen können. Höhere Kosten ergeben sich beispielsweise im Bereich der Betriebskosten. So sind die Kosten für Strom, Gas und Brennstoffe im März 2023 im Vergleich zum Vorjahresmonat um mehr als 20% gestiegen.⁴⁴ Gründe dafür liegen vor allem am hohen Ölpreis und Gaspreis am Weltmarkt, bedingt vor allem durch den Ukraine-Krieg. Höhere Kosten für Strom und fossile Brennstoffe sind die Folge, die über die Betriebskosten für einen Mietpreisanstieg sorgen. Ein daraus resultierendes Problem ergibt sich, wenn im Vergleich die Mietpreissteigerung stärker steigt als die Löhne und Gehälter. Dieser Trend des höheren Mietenwachstums im Gegensatz zum Gehaltswachstum hält seit vielen Jahren in Deutschland an. So sind im letzten Jahrzehnt die Mieten um mindestens 10% stärker gestiegen als die Gehälter.⁴⁵ Zusätzliche Mehrbelastungen durch höhere Betriebskosten werden viele Haushalte vor Probleme stellen, eine finanziell angemessene Wohnung zu finden.

In diesem Kontext sind ebenso die Auswirkungen der hohen Inflation auf den Neubau am Immobilienmarkt zu beachten. Diese korrelieren vor allem mit den stark gestiegenen Materialkosten. Als Indikator hierfür dient der Baupreisindex, der eine wichtige Kennzahl im Bereich der Baukostenplanung in einer bestimmten zeitlichen Entwicklung darstellt.⁴⁶ Die Berechnung erfolgt gegenüber dem Basisjahr 2015 zu 100 Punkten. So sind im Februar 2023 die Preise um 15,1% im Gegensatz zum Vorjahresmonat gestiegen, im Gegensatz zum November 2022 um 2,7% gestiegen.⁴⁷ Auch im langfristigen Trend seit 2015 zeichnet sich ein stetig anhaltender Trend in Richtung der Erhöhung der Baukosten ab. Die seit den letzten Jahren anhaltende Materialknappheit befeuert die Baukosten ebenfalls. Aus den Daten des deutschen Baugewerbes geht eine massive Preissteigerung für Baumaterial in allen Bereichen seit dem vierten Quartal 2020 hervor. Der Zenit der Preisentwicklung scheint im Mitte 2022 erreicht worden zu sein, eine Annäherung zum Preisausgangsniveau 2019 ist jedoch nicht annähernd erreicht. Die Erzeugerpreise für Erdölprodukte, Kunststoffe, Stahl, mineralische Baustoffe und Holz liegen noch über 30%-50% über den Werten des Ausgangsniveaus von 2019.⁴⁸

⁴⁴ Vgl. Onlinequelle 22

⁴⁵ Vgl. Onlinequelle 23

⁴⁶ Vgl. Onlinequelle 24

⁴⁷ Vgl. Onlinequelle 25

⁴⁸ Vgl. Onlinequelle 26

Eine eindeutige Trendwende ist hier noch nicht abzusehen. Vor allem aufgrund der gestiegenen Energiepreise infolge des Ukraine-Krieges zeichnet sich ein weiterhin steigender Trend der Indexentwicklung bei den mineralischen Baustoffen ab. Eine Befragung im Juni 2022 ergab, dass fast die Hälfte aller Unternehmen einen Materialmangel im Hochbau verzeichnet haben, wobei vor allem Lieferengpässe und steigende Rohstoffpreise den Haupttreiber für die Materialknappheit darstellen.⁴⁹ Neben den hohen Baukosten spielt die Verfügbarkeit von Arbeitskräften im Bausektor genauso eine tragende Rolle. Vom allgegenwärtigen „Fachkräftemangel“ ist der Bausektor nicht ausgenommen. Nach Prognosen des Instituts der deutschen Wirtschaft werden im Jahr 2030 170.000 fehlende Beschäftigte prognostiziert, im Jahr 2035 sogar mehr als 250.000.⁵⁰ Aufgrund der aufgezählten Gründe sind Baueinstellungen oft das letzte Mittel. Dieser Trend zeigt sich ebenfalls durch eine rückläufige Anzahl an Baugenehmigungen. So sind die erteilten Baugenehmigungen im Wohnungsbau in den Monaten Januar und Februar 2023 im Gegensatz zum Vorjahresmonat um mehr als 20% eingebrochen.⁵¹ Hinzu kommt eine Stornierungswelle der Unternehmen im Wohnungsbau. Aus einer Umfrage des ifo-Instituts geht hervor, dass im Februar 2023 eine Stornierung von 14,3% der Aufträge vorgenommen wurde nach 13,6% im Januar 2023.⁵² Gründe für den hohen Stornierungstrend liegen laut dem Institut neben den hohen Zinsen und hohen Baukosten an einem zunehmenden Auftragsmangel zahlreicher Unternehmen.

Einen weiteren Einfluss auf den Wohnungsmarkt nehmen die vorgeschriebenen regulatorischen Rahmenbedingungen. Hierbei wird vor allem die Bedeutung des Klimaschutzes hervorgehoben, indem Unternehmen eine zusätzliche Förderung beim Bau bzw. Sanierung erhalten. Die sogenannte „Bundesförderung für effiziente Gebäude“ (BEG-Förderung) umfasst Aspekte zur Förderung von Energieeffizienz, den Einsatz erneuerbarer Energien, die Optimierung bzw. Erneuerung von Heizungsanlagen und Maßnahmen an der Gebäudehülle mit dem großen Ziel, der Ausweitung des CO₂ - Emissionshandels durch den Immobiliensektor zu vermeiden.⁵³ Im Zuge einer Anpassung der Bundesförderrichtlinie im August 2022, die mit einem stärkeren Effekt auf den Klimaschutz und der Verringerung der Nachfrage nach russischem Öl und Gas begründet wurde, erfolgte eine deutliche Absenkung der Fördersätze. Die Art der Förderung wechselte von einer Zuschussförderung auf Kredite und Tilgungszuschüsse.

⁴⁹ Vgl. Onlinequelle 27

⁵⁰ Vgl. Onlinequelle 28

⁵¹ Vgl. Onlinequelle 31

⁵² Vgl. Onlinequelle 32

⁵³ Vgl. Onlinequelle 33

Axel Gedaschko, Präsident des Spitzenverbandes der Wohnungswirtschaft GdW, kommentierte dies wie folgt: „Das Bundeswirtschaftsministerium setzt bei dem seit Jahresanfang herrschenden Förder-Fiasko noch einen oben drauf: Von heute auf morgen wird die erst im vergangenen Jahr eingeführte Zuschussförderung für umfassende Sanierungen komplett eingestellt. Das ist die größtmögliche Katastrophe für das Engagement der sozial orientierten Wohnungsunternehmen für den Klimaschutz. Neben dem Vertrauensverlust und der Planungsunsicherheit macht der Wegfall der Zuschussförderung und die Reduzierung der Tilgungszuschüsse die BEG-Förderung für Wohnungsunternehmen unattraktiv. Die Folge ist, dass Klimaschutzinvestitionen unterbleiben müssen oder nur über höhere Mieten refinanziert werden können.“⁵⁴ Damit kommt zu den bereits angesprochenen Problemen zusätzlich eine unangepasste Förderkulisse, die zumindest Unsicherheiten in dem ohnehin angespannten Wohnungsmarkt hervorrufen. Dazu kommt laut den Plänen des Wirtschaftsministeriums eine geplante Senkung der Tilgungszuschüsse in der Neubauförderung um 5%, womit die Aspekte des klimafreundlichen und gleichzeitig bezahlbaren Wohnens mehr in eine utopische Richtung gehen.⁵⁵

All die genannten Faktoren, die den Wohnungsmarkt auf eine (negative) Weise beeinflussen, wirken sich schlussendlich auf den Mietpreis aus. Die Angebotsmieten haben sich zum Ende des Jahres 2022 deutschlandweit um 5,2% auf 9,10 Euro/m²/Monat erhöht.⁵⁶ Im Gegensatz zu den Vorjahren erfolgte ein noch stärkerer Anstieg. Die starke Nachfrage, bedingt zusätzlich aufgrund der Zuwanderung von Kriegsflüchtlingen aus der Ukraine, die hohen Materialpreise, die stark gestiegenen Finanzierungskosten und der unangepassten Förderkulisse stärken den Druck auf die Wohnungsunternehmen, die zusätzlich entstehenden Kosten auf die Miete umzulegen. Im Umkehrschluss sind höhere Fördersummen notwendig, um im sozialen Wohnungsbau preisangepasste Quadratmeter-Mietpreise den Haushalten anbieten zu können.

Ein Blick in die Zukunft bringt auch keine Aufklärung, eher noch mehr Unklarheiten. Wie wird sich der Ukraine-Krieg entwickeln? Wie werden sich die zusätzlichen finanziellen Belastungen für die Haushalte in der Kombination mit der Inflation auf die Kaufkraft auswirken und damit weitere Mieterhöhungen am Markt ausbremsen? Inwieweit kann eine angepasste (attraktive) Förderkulisse zur Unterstützung des Klimaschutzes den Wohnungsunternehmen bei der Einhaltung der regulatorischen Rahmenbedingungen unterstützen.

⁵⁴ Onlinequelle 34

⁵⁵ Vgl. ebd.

⁵⁶ Vgl. Feld, Carstensen & Gering 2022, S. 12.

Dies ist nur ein Bruchteil an Unklarheiten in einem komplexen makroökonomischen Konstrukt, die jedoch den gesamten Immobilienmarkt aus dem Gleichgewicht bringen können.

2.4 Relevante gesetzliche Grundlagen und politische Maßnahmen

Bevor auf die gesetzlichen Grundlagen eingegangen wird ist es zunächst notwendig, auf politischen Maßnahmen im sozialen Wohnungsbau einzugehen. Diese Reihenfolge basiert auf den gesetzlichen Grundlagen, welche die Folge von politischen Maßnahmen darstellen.

Die politischen Maßnahmen lassen sich unter dem weit gefassten Begriff der Wohnungspolitik fassen. Wohnungspolitik wird bezeichnet als „alle politischen und verbandlichen Aktivitäten sowie die staatlichen Maßnahmen, die sich mit der Wohnraumversorgung der Bevölkerung, dem Neubau, der Modernisierung und der Erhaltung von Wohnungen befassen.“⁵⁷ Hierbei wird deutlich, dass der Staat finanziell und rechtlich in den Wohnungsmarkt eingreift, um diesen in einem gewissen Umfang zu beeinflussen. Die finanzielle Unterstützung durch Geldleistungen stellt eine direkte Einflussnahme des Staates dar, die Ausgestaltung von Recht stellt eine indirekte Einflussnahme des Staates auf die Bezahlbarkeit von Wohnraum dar.⁵⁸

Als Zielsetzung der wohnungspolitischen Interventionen lassen sich drei Hauptgesichtspunkte kristallisieren:

„Sicherung der Versorgung breiter Schichten der Bevölkerung, insbesondere der Bezieher niedriger Einkommen und der Problemgruppen mit Wohnraum“

„Umverteilung von Markteinkommen der verschiedenen sozialen Gruppen durch Einkommenszuschüsse“

„Erhaltung und Stärkung der Leistungsfähigkeit des Wohnungsmarktes.“⁵⁹

Um diese Ziele zu erreichen wurden vier Instrumente entwickelt, die an den Prinzipien der sozialen Marktwirtschaft angelehnt sind. Diese vier Instrumentarien lassen sich auf die Kategorien der direkten Förderung und der indirekten Förderung aufteilen.⁶⁰ Zur direkten Förderung lassen sich die Objektförderung und die Subjektförderung zuordnen.

⁵⁷ Onlinequelle 13

⁵⁸ Vgl. Schmitt, Koller & Ginski 2012, S. 12.

⁵⁹ Kühne-Büning, Nordalm & Steveling 2005, S. 236.

⁶⁰ Vgl. Schmitt, Koller & Ginski 2012, S. 13.

Im Gegensatz dazu stellen die Förderung durch Steuervergünstigung und die Gestaltung der Rahmenbedingungen für die Wohnungsnutzung Maßnahmen zur indirekten Förderung dar. Zur klaren Abgrenzung sind die vier Instrumentarien zunächst zu definieren.

Die Objektförderung wird als „investive Förderung zur Finanzierung einer konkreten Wohnung“⁶¹ beschrieben. Vereinfacht gesagt bezeichnet dies die Neubauförderung, Modernisierung und Bausparförderung von Sozialwohnungen.⁶² Bei der Objektförderung sind bestimmte Voraussetzungen unabdinglich. Bei der Förderung im Bereich des Mietwohnungsbaus ist eine Pflichtvoraussetzung für den begünstigten Haushalt der Besitz eines Wohnberechtigungsscheins. Unterstützung bei der Eigentumsförderung setzt die Bedingung der Selbstnutzung und die Nichtüberschreitung festgelegter Einkommensgrenzen voraus.⁶³ „Mit einer Objektförderung „erkauft“ der Staat unterschiedlich hohe Mietverbilligungen und unterschiedlich lange Fristen eines Belegungsverbahalts für Einkommensschwächere.“⁶⁴

Die subjektive Förderung stellt eine Förderung dar, „[...] bei der ein Haushalt, für den die Marktmiete oder die Eigenwohnungsbelastung untragbar hoch ist, auf Antrag einen Zuschuss zur Miete oder Belastung erhält.“⁶⁵ Die dazugehörige Leistung des Wohngeldes kann in Form als Mietzuschuss oder in Form des Lastenzuschusses gewährt werden.⁶⁶

Möglichkeiten zur indirekten Förderung können über das Mietrecht bzw. Steuerrecht an die Haushalte weitergegeben werden. Im Bereich des Mietrechts werden die Haushalte vor willkürlichen Preissteigerungen und ungerechtfertigte Mietvertragskündigungen geschützt. Eine indirekte Förderung stellt hierbei eine Mieterhöhung begrenzt auf die ortsübliche Vergleichsmiete dar.⁶⁷ Im Steuerrecht ergibt sich die Wohnraumförderung aus Steuervergünstigungen, speziell bei der Grunderwerbssteuer, Grundsteuer, Vermögens- und Erbschaftssteuer.⁶⁸

Sozialer Wohnungsbau beschreibt, wie bereits oben erläutert, direkten staatlich geförderten Wohnungsbau für soziale Gruppen, die ihren Wohnungsbedarf nicht auf dem freien Wohnungsmarkt decken können. Diese Förderung lässt sich der Kategorie der direkten Förderung, speziell der oben beschriebenen Objektförderung zuzuordnen. Staatliche Förderung zum Wohnungsbau gibt es seit dem Jahr 1918.⁶⁹

⁶¹ Mändle, Mändle 2011, S. 1476.

⁶² Vgl. Schmitt, Koller & Ginski 2012, S. 6 f.

⁶³ Vgl. Schmitt, Koller & Ginski 2012 S. 6 f.

⁶⁴ Gutekunst 2011a, S. 1228.

⁶⁵ Gutekunst 2011b: S. 1584.

⁶⁶ Spezifischere Ausführungen unter P. 3.3 Wohngeldgesetz

⁶⁷ Vgl. von Lutterotti 2011, S. 1150.

⁶⁸ Vgl. ebd.

⁶⁹ Vgl. Marquardt, Rudolph 2016, S. 7.

Der Begriff „sozialer Wohnungsbau“ fand erstmals Erwähnung im ersten Wohnbaugesetz von 1950. Mit diesem versuchte der Gesetzgeber, Anreize für den Wohnungsbau zu setzen und den zwangsbewirtschafteten Wohnungsmarkt in die soziale Marktwirtschaft zu führen.⁷⁰ Die Förderung erfolgt in Form von Darlehen zu günstigen Bedingungen, Zuschüssen und Bürgschaften oder der Bereitstellung von verbilligtem Bauland.⁷¹ Der Staat nimmt dabei die Rolle ein, indem er als Käufer für eine Mietverbilligung und Belegungsrechte für Einkommensschwächere sorgt. Wichtig ist bei dieser Thematik den richtigen Adressaten festzustellen. Aus diesem Grund erfolgt die Anmietung von Sozialwohnungen der geförderten Zielgruppe durch zeitlich befristete Miet- und Belegungsbindungen. Die Mietbindung sorgt für eine Deckelung des Mietpreises pro Quadratmeter und damit für eine zielgenaue Verteilung der Sozialwohnungen für Haushalte, die bestimmte Einkommensgrenzen nicht überschreiten. Die Belegungsbindung ermöglicht den Wohnraum den Personen zur Verfügung zu stellen, die zu den bedürftigen Personengruppen zählen. Darunter fallen vor allem einkommensschwache Haushalte und Menschen mit Behinderung.⁷²

Wichtig ist hierbei, die vier Instrumentarien zur Förderung der Wohnungspolitik als korrelierende Gesamtheit im Kontext zur jeweiligen Wohnungsmarktsituation zu betrachten.⁷³

Im Folgenden wird auf die gesetzlichen Grundlagen zur Unterstützung bei den anfallenden Kosten für die Thematik Wohnen.

Die erste Möglichkeit der Förderung stellt das im Wohngeldgesetz geregelte Wohngeld dar. Über einen langen Zeitraum stellte das Wohngeld das (einzige) zentrale Instrument der Subjektförderung der deutschen Wohnungspolitik. Als politisch weitestgehend akzeptiertes Unterstützungsinstrument, trotz wichtiger Fragen bezüglich der Höhe der Leistung und die Frage der Finanzierung dieser Leistungen, stellt das Wohngeld als direkte Unterstützung der Betroffenen zur Finanzierung der Wohnkosten eine wichtige Förderform dar.⁷⁴

Als grundlegende Unterstützungsleistung gibt es das Wohngeld, welches als Instrument der sozialen Wohnraumförderung zur wirtschaftlichen Sicherung des angemessenen und familiengerechten Wohnens dient.⁷⁵ Diese Leistung stellt eine Sozialleistung gemäß §26 Abs.1 SGB I dar. Insoweit die gesetzlichen Voraussetzungen erfüllt sind, besteht ein rechtlicher Anspruch auf Zahlung des Wohngeldes.⁷⁶

⁷⁰ Vgl. Onlinequelle 8

⁷¹ Vgl. § 2 Abs. 2 WoFG

⁷² Vgl. Neitzel, Walberg 2016, S. 54 f.

⁷³ Vgl. Ringwald 2020, S. 7.

⁷⁴ Vgl. Onlinequelle 7

⁷⁵ § 1 Abs.1 WoGG

⁷⁶ § 40 Abs. 1 SGB I

Das Wohngeld wird als integraler Bestandteil einer marktwirtschaftlichen ausgerichteten Wohnraumpolitik angesehen.⁷⁷

Das Wohngeld kann zum einen als Mietzuschuss, zum anderen als Lastenzuschuss.⁷⁸ Der Mietzuschuss richtet sich an natürliche Personen, die als Mieter von Wohnraum einen Zuschuss zur monatlich anfallenden Miete erhalten. Im Gegensatz dazu richtet sich der Lastenzuschuss an natürliche Personen, die Eigentum am selbst genutzten Wohnraum hat. Weitere Grundvoraussetzung ist die Nutzung des jeweiligen Wohnraums.

Die Höhe des Wohngeldes steht in direkter Abhängigkeit zu drei Berechnungsfaktoren; die Anzahl der Haushaltsmitglieder, das Gesamteinkommen und die zu berücksichtigende Miete oder Belastung.⁷⁹ Anspruch als „Haushaltsmitglied“ hat eine Person im Sinne des Wohngeldgesetz als Mitglied der Haushaltsgemeinschaft. Davon ist auszugehen, wenn die wohngeldberechtigte Person mit einem nicht getrennt lebenden Ehegatten oder Lebenspartner, Verwandten in gerader Linie oder verschwägerten und in Seitenlinie bis zum dritten Grad, Pflegekinder mit Pflegeeltern oder Personen, die in einer Verantwortungs- und Einstehensgemeinschaft zusammenleben, zusammenwohnen.⁸⁰ Speziell hervorzuheben ist hierbei der Ausschluss von Arbeitslosengeld II Empfänger/Sozialgeldempfänger nach dem SGB II und Personen, die eine Leistung zur Grundsicherung nach dem SGB XII beziehen. Diese Personenkreise können keinen Anspruch auf Wohngeld geltend machen, da Sie im Rahmen der Kosten für Unterkunft und Heizung eine finanzielle Unterstützung zu den anfallenden Wohnkosten erhalten.

Als Ausgangswert der zu berücksichtigenden Miete gilt für die Berechnung die auf Grundlage des Mietvertrages zu entrichtende Brutto- oder Warmmiete inklusive der zu zahlenden Umlagen und Nebenkosten.⁸¹

Mit diesem kurzen gesetzlichen Abriss soll ein grober Überblick über die Förderung in Form des Wohngeldes geschaffen werden, die im weiteren Verlauf der Arbeit nicht näher betrachtet wird.

Die aktuelle Förderrichtlinie gebundener Mietwohnraum des Freistaates Sachsen (FRL gMW) basiert auf dem Wohnraumförderungsgesetz. Dieses Gesetz verfolgt den Zweck der sozialen Wohnraumförderung, indem die betroffenen Haushalte von Fördermaßnahmen im Wohnungsbau profitieren.⁸²

⁷⁷ Vgl. Bosch 2011, S. 1816.

⁷⁸ § 1 Abs. 2 WoGG

⁷⁹ § 4 WoGG

⁸⁰ § 6 WoGG

⁸¹ § 9 Abs. 1 WoGG

⁸² § 1 Abs. 1 WoFG

Auf diese benannten Zuwendungen baut die sächsische Förderrichtlinie auf, indem der Freistaat die Schaffung von sozialem Wohnraum über die Förderrichtlinie entsprechend dem Bedarf finanziell unterstützt.⁸³

Die Finanzierung dieser Mittel erfolgt im Rahmen der verfügbaren Haushaltsmittel des Freistaates Sachsen.⁸⁴ Nähere Ausführungen zur der sächsischen Förderrichtlinie werden in den folgenden Kapiteln ausgeführt.

⁸³ Zuwendungszweck der FRL gMW Punkt 2

⁸⁴ §§ 23 und 44 Sächsische Haushaltsordnung

3 Analyse des sozialen Wohnungsbaus in Dresden

In dem folgenden Kapitel gilt es den kommunalen Wohnungsbau anhand des selbstgewählten Beispiels Dresdens angesichts verschiedener Aspekte zu beleuchten. Zunächst gilt es die quantitativen Gesichtspunkte in Bezug auf den Wohnungsmarktdaten in Dresden zu betrachten. Ein Blick in die Zukunft ist dabei unabdinglich, vor allem, um hier den Aspekt der Nachhaltigkeit der Finanzierung bewerten zu können. Neben der Landeshauptstadt Dresden wird ein Vergleich zur Entwicklung des sächsischen Wohnungsbaus in anderen sächsischen Städten gezogen. Nach der quantitativen Feststellung folgt die Analyse der bestehenden Fördermaßnahmen und einer anschließenden Bewertung der vorhandenen Förderkulisse. Damit soll schon ein Blick auf das nächste Kapitel geworfen werden, indem auf die Nachhaltigkeit der Finanzierung zum sozialen Wohnungsbau bewertend eingegangen wird.

3.1 Entwicklung der Wohnungsbestände und Wohnungsmarktdaten in Dresden

Hier soll ein grober Abriss über die aktuelle Wohnungsmarktlage in Dresden erfolgen und es wird ein Blick auf die Zukunft geworfen. Fragen, die sich ergeben, etwa ob das Angebot auf dem Markt die Nachfrage decken kann und ob von der Bedarfsseite eine staatlich eingreifende Wohnungspolitik überhaupt sinngreifend ist, werden anhand quantitativer Gesichtspunkte betrachtet. Aus der Kommunalpolitik haben sich in dieser Thematik im letzten Jahrzehnt teils ambivalente Aussagen ergeben, die es hier in einen Konsens zu bringen gilt. Zwei sehr unterschiedliche Meinungen zur Sinnhaftigkeit des kommunalen Wohnungsbaus ergeben sich aus den Aussagen von den Lokalpolitikern Holger Zastrow (FDP) und Raoul Schmidt-Lamontain (Bündnis 90/Die Grünen). Der FDP-Politiker vertritt mit folgendem Zitat aus dem Jahr 2015, ein Jahr vor der Gründung der städtischen Wohnungsbaugesellschaft, die folgende Anschauung: „Das ist der Einstieg in den staatlichen, schuldenfinanzierten Wohnungsbau. Das ist eine Schnapsidee sondergleichen. Diese Initiative ist ein Nackenschlag für den privaten Wohnungsbau und wird viele Investoren in Dresden vor den Kopf stoßen.“⁸⁵ Im Gegensatz dazu vertritt der damalige Baubürgermeister (Bündnis 90/ Die Grünen) ein Jahr später folgende Ansicht: „Wir wollen mit der Woba nicht in Konkurrenz zum freien Wohnungsmarkt auftreten, sondern das leisten, was der Markt im Moment nicht schafft: preisgebundener Wohnungsbau.“⁸⁶

⁸⁵ Holger Zastrow, 23.07.2015, Homepage der FDP

⁸⁶ Vgl. Onlinequelle 18

Der Bürger bleibt zurück mit zwei konträren Meinungen, die das Ergebnis offenlassen, inwieweit das Bedürfnis Wohnen auch zukünftig ohne staatliche Unterstützung finanzierbar und damit sichergestellt werden kann. Für diese durchaus komplexe Frage ist zunächst ein Blick auf die blanken Zahlen zu werfen.

In der Bevölkerungsentwicklung zeichnet sich ein langfristig, stetig ansteigender Trend ab. Seit dem Jahr 1999 ist eine positive Bevölkerungsentwicklung von durchschnittlich 4.100 Einwohner pro Jahr zu verzeichnen, ergibt bis zum Juni 2022 ein Zuwachs von 94.000 Einwohnern. Nicht zu beachten sind bei diesen Zahlen außerordentliche Schwankungen, beispielsweise durch die Corona-Pandemie und den Ukraine-Krieg. Auch die Prognosen sprechen für einen nachhaltig ansteigenden Anstieg der Bevölkerungsentwicklung. So werden im Jahr 2040 für die Stadt Dresden 578.800 Einwohner prognostiziert, was im Gegensatz zum Status Quo mit 566.600 Einwohnern ein Anstieg von 2,2% bedeutet.⁸⁷

Die steigende Bevölkerungszahl bewirkt eine höhere Nachfrage an Wohnungen, wobei dieser Prozess aufgrund der Begrenzung der Verfügbarkeit von Wohnraum oft in einem Preisanstieg resultiert. Um der steigenden Nachfrage gegenwirken zu können, ist der Neubau von Wohnungen eine potenzielle Möglichkeit zur Austerierung. In diesem Kontext ist auch auf die Wohnungsbestände in Dresden einzugehen. Aus den Daten des Statistischen Landesamt Sachsen geht ein langsam wachsender Trend der Anzahl der Haushalte hervor, im Jahr 2021 beträgt die Anzahl der Haushalte rund 305.000.⁸⁸ In dem Zusammenhang ist ebenso auf die korrelierende Leerstandsquote einzugehen. Im Referenzjahr 2021 standen von den 305.000 Wohnungen rund 21.000 Wohnungen leer, was einer Leerstandsquote von 7% entspricht. Diese quantitative Kennzahl hat sich in den letzten 10 Jahren lediglich marginal über bzw. unter die 7% Grenze bewegt und ist damit annähernd konstant.⁸⁹

Interessant ist hierbei auch auf die Bautätigkeit in Bezug auf Neubauten einzugehen. Besonders beachtlich sind dabei die seit 2012 stark ansteigende Wohnungsbautätigkeit, bei der von einer Konjunktur des Wohnungsbaus gesprochen werden kann. Als Indikator für die zukünftige Bauentwicklung gelten die Baugenehmigungen. In den Jahren von 2014 bis 2017 gab es eine überproportional hohe Anzahl dieser Baugenehmigungen. Dieser Trend gilt noch für mindestens drei weitere Jahre, da sich die Bautätigkeiten meist über ein bis zwei Jahre erstrecken.

⁸⁷ Vgl. Onlinequelle 10

⁸⁸ Vgl. Onlinequelle 11

⁸⁹ Vgl. Onlinequelle 12

Die Fertigstellungsquoten, hier ausgegangen von knapp 90 %, ergeben sich damit meist zwei Jahre nach der Baugenehmigung.⁹⁰ Den höchsten Zuwachs gibt es im Bereich der Wohnungsneubauten in Mehrfamilienhäuser. Wurden im Jahr 2010 nur 140 Wohnungen gebaut waren es im Jahr 2016 rund 2.000 Wohnungen in Mehrfamilienhäuser.⁹¹

Festzustellen ist damit eine hohe Bautätigkeit in Dresden, anhaltend zumindest bis zum Jahr 2020. Die Niedrigzinspolitik⁹², die bis in den Juli 2022 gegeben war, sorgte ebenfalls für einen verstärkten Wohnungsneubau. So wurden im Jahr 2021 mit 5.861 Baugenehmigungen zwar weniger Baugenehmigungen erteilt als im Jahr zuvor, trotzdem ist ein hohes Niveau erkennbar.⁹³ Dagegen ist unter den gesamten Baugenehmigungen ein größerer Anteil an Neubauten zu sehen, als im Jahr zuvor. Für das Jahr 2022, in dem die Daten zum Stand dieser Arbeit bis zum 30.09. 2022 vorliegen, ist mit 2.212 Baugenehmigungen ein deutlicher Einbruch zu verzeichnen.⁹⁴ Im dritten Quartal, indem die erste Leitzinsanhebung im Euroraum zeitlich einzuordnen ist, wurde die geringste Anzahl an Baugenehmigungen erteilt. Ein ähnlicher Trend zeichnet sich bei den Baugenehmigungen speziell im Neubau ab, die im Jahr 2022 mit einem Wert von 979 deutlich unter dem Vorjahresniveau liegen. Anhand der, vor allem in den letzten 1-1,5 Jahren eingetretenen Ereignissen und den daraus resultierenden bundesweiten Folgen, die vor allem Mietpreise in die Höhe getrieben haben, kann bundesweit betrachtet von einem ähnlichen Trend ausgegangen werden. Demnach werden die Baugenehmigungen vor allem aufgrund der gesunkenen Möglichkeiten zur Kreditaufnahme einerseits und den hohen Baukosten andererseits auch in das Jahr 2023 hinein deutlich abnehmen. Hinzu kommt durch eine hohe Nachfrage in Korrelation zu dem sinkenden Angebot aufgrund rückläufiger Baugenehmigungen eine sehr wahrscheinliche Steigerung des Mietpreisniveaus.

In dem Kontext ist die Mietpreisentwicklung anzusprechen. Mit dem qualifizierten Mietspiegel der Stadt Dresden wird eine „[...] Übersicht über die gezahlten Mieten für nicht preisgebundenem Wohnraum vergleichbarer Art, Größe, Ausstattung, Beschaffenheit und Lage einschließlich der energetischen Ausstattung und Beschaffenheit (=ortsübliche Vergleichsmiete)“⁹⁵ dargestellt.

⁹⁰ Vgl. Onlinequelle 9 P. 3.2 S. 21.

⁹¹ Vgl. ebd. S. 22.

⁹² Nähere Ausführungen unter P. 2.3

⁹³ Vgl. Onlinequelle 48

⁹⁴ Vgl. Onlinequelle 36

⁹⁵ Onlinequelle 37 S.3.

Zum besseren Vergleich werden hier die Mietspiegel für die Stadt Dresden für das Jahr 2021⁹⁶ und 2023⁹⁷ gegenübergestellt. Aus dem Mietspiegel von 2023 geht eine Mietensteigerung um 5,8% im Vergleich zu vor 2 Jahren hervor.

Demnach zahlen die Bewohner Dresdens durchschnittlich eine Nettokaltmiete von 7,06 Euro/m² im Gegensatz zu einer durchschnittlichen Nettokaltmiete von 6,67 Euro/ m² im Jahr 2020. So sind die Mietpreise für eine 30-Quadratmeter Wohnung von 7,05 Euro/m² auf 7,51 Euro/m² im Jahr 2022 gestiegen. Bei einer 60 Quadratmeter-Wohnung beträgt der neue Mietpreis 6,73 Euro/m², was im Gegensatz zu 2020 ein Aufschlag von 0,39€/m² ausmacht. Der Quadratmeterpreis für eine 100-Quadratmeter-Wohnung beträgt inzwischen 6,52€/m². Dieser Aufschlag beträgt 0,26€/m², wobei dieser schwächer ist als bei den 30m²/60qm² Wohnungen. Aus den vergangenen Mietspiegeln der Stadt Dresden ist bei der durchschnittlichen Nettokaltmiete ein langfristig ansteigender Aufwärtstrend zu erkennen. So ist im Zeitraum 2008 bis 2019 der Nettokaltmietpreis von 5,01 Euro/m² auf 6,48 Euro/m² gestiegen.⁹⁸ Dies entspricht einen Anstieg um 29,3%. Die aktualisierten Zahlen für das Jahr 2023 erst im Mietspiegel 2025 der Stadt Dresden veröffentlicht werden. Unter Zuhilfenahme des Mietspiegels Dresdens, der von der Wohnungsbörse erstellt wurde, zeichnet sich ein starkes Wachstum des Mietpreises für 2023 ab.⁹⁹ Demnach steigt dieser bis März 2023 auf 9,84 Euro/m² für eine 30 m² Mietwohnung, was gegenüber dem Vorjahreswert von 8,59 Euro/m² ein Anstieg von mehr als 14% ausmacht. Ein ähnlicher, wenn auch nicht so stark ansteigender Trend, zeichnet sich bei den 60m²-und 100m²- Mietwohnungen ab. Gründe für diesen unverhältnismäßig starken Anstieg des Mietpreises können vor allem den hohen Finanzierungskosten, den hohen Baupreisen/Energiekosten und der starken Nachfrage an Mietwohnungen liegen.¹⁰⁰

Um diesen Trend des stärker steigenden Anteils der Miete am Einkommen vor allem für einkommensschwächere Haushalte entgegenzuwirken, kommt hier der soziale Wohnungsbau ins Spiel. Der kommunale Wohnungsbau, der politisch lange im Diskurs war, hat in den letzten Jahren zunehmend an Bedeutung gewonnen.

Dresden weißt im Vergleich zum Bundesdurchschnitt einen deutlich erhöhten Bedarf an Sozialwohnungen auf. Unterstrichen wird dieser Zustand durch einen hohen Anteil der sächsischen Haushalte, die eine finanzielle Unterstützungsleistung bezogen haben. Im Jahr 2020 haben demnach 2,1% aller sächsischen Haushalte finanzielle Unterstützung in Form von Wohngeld bezogen.¹⁰¹

⁹⁶ Vgl. Onlinequelle 39

⁹⁷ Vgl. Onlinequelle 38

⁹⁸ Vgl. Onlinequelle 40

⁹⁹ Vgl. Onlinequelle 41

¹⁰⁰ Nähere Ausführungen unter P. 2.3

¹⁰¹ Vgl. Onlinequelle 54

Nur Mecklenburg-Vorpommern nimmt in dieser Statistik mit einem Anteil von 2,7% einen höheren Wert ein als Sachsen. Dazu kommend zeigt sich in einer Statistik eine erschreckende Sozialwohnungsdichte in Sachsen. Im Jahr 2015 lag dieser Wert lediglich bei 2 Sozialwohnungen pro 1.000 Einwohner; beeinflusst auch durch den Verkauf der städtischen Wohnungsbaugesellschaft WOBA Dresden GmbH.

Als Hauptgrund zu nennen ist hier die Unattraktivität zur Schaffung von sozialem Wohnungsbau durch Unternehmen der Immobilienwirtschaft und auch hier wieder das Fehlen einer neuen kommunalen Wohnungsbaugesellschaft in Dresden.¹⁰²

Mit der Einführung der Förderrichtlinie gebundener Mietwohnraum (FRL gMW) im Jahr 2016 und der Gründung der städtischen Wohnungsbaugesellschaft WiD im Jahr 2017 hat sich die Schaffung von Sozialwohnungen in Dresden beschleunigt. Aus einer Anfrage einer Linken-Politikerin Stadtpolitikerin zum aktuellen sozialen Wohnungsbau in Sachsen zeigt sich ein deutliches Problem vor allem in Dresden ab. Grundsätzlich deutet sich ein einheitliches Bild ab, indem der Bedarf an Sozialwohnungen das Angebot um ein Vielfaches übersteigt, bezogen hier speziell auf Leipzig und Dresden. Zum Referenzzeitpunkt 31.12.2022 verfügt die Stadt Dresden über 10.745 belegungsgebundene Wohneinheiten; eine Steigerung von 188 Wohneinheiten gegenüber dem Vorjahreszeitpunkt. Diese hohe Zahl entspringt einer Einigung der Stadt Dresden mit der Vonovia, wobei sich Dresden für 10.000 Wohneinheiten die Belegungsbindung bei der Vonovia bis zum Jahr 2026 gesichert hat.¹⁰³ Im Jahr 2022 wurden in Dresden 297 Sozialwohnungen fertiggestellt, wobei ein Großteil von 281 Wohneinheiten auf die Kommune entfällt. Interessant wird hier ein Blick in die Zukunft, speziell auf den gemeldeten Bedarf dieser Wohnungen bis 2025. Dieser beträgt für die Kreisstadt Dresden 10.000 Wohneinheiten, wobei dieser Wert einen Großteil aller in Sachsen gemeldeten Bedarfe in Höhe von knapp 12.000 Wohneinheiten macht.¹⁰⁴

Dieses Ziel kann zum einen durch eine Vertragsoption mit der Vonovia erreicht werden, indem bis April 2026 ein erstes Verlängerungsrecht läuft und bis April 2036 ein zweiter Verlängerungszeitraum die Belegungsbindung für 10.000 Wohneinheiten sichern kann.¹⁰⁵ Eine Erweiterung zur Sicherung des Angebots an bezahlbarem Wohnraum erfolgt durch die kommunale Wohnungsbaugesellschaft WiD, die laut des Wohnkonzeptes der Stadt Dresden bis 2025 ein Wohnungsbestand von knapp 2.500 Wohneinheiten aufbauen soll.¹⁰⁶

¹⁰² Vgl. Onlinequelle 55

¹⁰³ Vgl. Onlinequelle 56

¹⁰⁴ Vgl. Onlinequelle 57

¹⁰⁵ Vgl. Onlinequelle 58

¹⁰⁶ Vgl. Onlinequelle 14 S. 9.

3.2 Vergleich mit anderen Städten in Sachsen

Nach der erfolgten näheren Betrachtung des sozialen Wohnungsbaus in Dresden ist ein Vergleich zu anderen Regionen in Sachsen zu ziehen. Fraglich ist, inwieweit sich hier ein ähnliches Bild bezüglich des Bestandes an bezahlbarem Wohnraum aufzeigt.

Zum Referenzzeitpunkt 31.12.2022 verfügte der Freistaat über 12.541 Sozialwohnungen, dies sind abzüglich der Sozialwohnungen am Standort Dresden 1.796 Wohneinheiten, die über die anderen Landkreise oder kreisfreien Städte verteilt sind. Anhand der quantitativen Betrachtung zeichnet sich eine sehr starke Frequentierung der Sozialwohnungen am Standort Dresden ab. Deutlich weniger Sozialwohnungen befinden sich in der Kreisstadt Leipzig mit einer Anzahl von 1.088. Dem folgend rangiert der Landkreis Leipzig mit 254 Sozialwohnungen, gefolgt vom Landkreis Bautzen mit 135 Sozialwohnungen.¹⁰⁷

Leipzig zeigt - ähnlich wie Dresden - einen erhöhten Bedarf an Sozialwohnungen pro 1.000 Einwohner gegenüber dem Bundesdurchschnitt auf. Dieser beträgt 109 Sozialwohnungen gegenüber der Bundesdurchschnittszahl von 69 Sozialwohnungen pro 1.000 Einwohner.¹⁰⁸ Die Stadt Leipzig konnte bis April 2023 Verträge über eine Belegungsbindung für 2.159 Wohneinheiten abschließen. Als Fördergrundlage gilt hier die Förderrichtlinie gebundener Mietwohnraum, die auch für die Stadt Dresden gilt. Von all diesen Förderobjekten sind bereits 852 Wohnungen fertiggestellt.¹⁰⁹ Im Jahr 2022 wurden hier 260 Wohneinheiten fertiggestellt, im Vergleich zu Dresden ein niedrigerer Wert. Hier zeigt sich jedoch eine größere Verteilung der fertiggestellten Wohnungen durch die Kommune und Privatakteure im Vergleich zu Dresden. Auch kann die Stadt Leipzig eine höhere Anzahl bereits vertraglich gebundenen Wohnungen mit 1.376 Wohneinheiten gegenüber der Stadt Dresden mit 371 Wohneinheiten vorweisen. In Leipzig zeigt sich ein wachsender Einfluss der Privatakteure, die mehr als die Hälfte der 1.376 Wohneinheiten ausmachen. Zum Referenzzeitpunkt 31.12.2022 kann die Stadt Leipzig einen Sozialwohnungsbestand von 1.088 Wohneinheiten präsentieren, zuzüglich der 254 Wohneinheiten aus dem Landkreis Leipzig.¹¹⁰

Ausgehend von einem jährlichen Zuwachs von durchschnittlich 1.856 Haushalten in Leipzig, kombiniert mit 35,7% der Leipziger Haushalte, die Anspruch auf einen Wohnberechtigungsschein haben, errechnet sich ein jährlicher durchschnittlicher Bedarf von 660 Wohneinheiten in diesem Segment.

¹⁰⁷ Vgl. Onlinequelle 57

¹⁰⁸ Vgl. Onlinequelle 60

¹⁰⁹ Vgl. Onlinequelle 61

¹¹⁰ Vgl. Onlinequelle 57

Hinzu kommt ein zusätzlicher Bedarf durch schätzungsweise 4.837 Haushalten, die aufgrund von zu hohen Mietkosten oder zu klein werdenden Wohnungen beim Sozialamt einen Umzugsbedarf gemeldet haben. Problem hierbei liegt in der Unklarheit, in welchem Umfang diese frei werdenden Wohnungen durch potenzielle Verteuerungen von preisgünstigem Wohnen nicht mehr unter das bezahlbare Segment fallen. Hinzu kommt, dass der jährliche Umzugsbedarf nicht in vollem Umfang durch den neu entstehenden mietpreis- und belegungsgebundenem Wohnraum gedeckt werden kann. Unter Betrachtung der dynamischen Entwicklung auf dem Leipziger Wohnungsmarkt, verbunden mit steigenden Angebotsmieten, wird einem Drittel der Haushalte mit Umzugsbedarf eine Erforderlichkeit für mietpreis- und belegungsgebundenem Wohnraum unterstellt. Dies entspricht einer jährlichen Zahl von 1.600 Wohneinheiten. In Summe ergibt sich jährlicher Bedarf von 660 Wohneinheiten + 1.600 Wohneinheiten gleich 2.260 Wohneinheiten im sozialen Wohnungsbau.¹¹¹

Als nächstes ist der Bestand von Sozialwohnungen in Chemnitz zu beleuchten. Währenddessen zum 31.12.2021 die Stadt Chemnitz über 53 Sozialwohnungen verfügte, sind es zum Referenzzeitpunkt 31.12.2022 gar keine Sozialwohnungen mehr. Dieser Trend ist zu ergründen mit der geringen Durchschnittsmiete pro Quadratmeter in Chemnitz. Im Rahmen einer Wohnungsmarktstichprobe der FOG wurde eine durchschnittliche Angebotsmiete (Nettokaltmiete) im November 2022 auf 5,50 Euro/m² pro Quadratmeter beziffert. Eine Neubauwohnung bzw. eine Wohnung nach Komplettsanierung kostet zum gleichen Zeitpunkt 7,65 Euro/m².¹¹² Im Vergleich zu den anderen Großstädten Leipzig mit einer durchschnittlichen Angebotsmiete von 7,52 Euro/m² zum 31.12.2021¹¹³ und der Stadt Dresden mit einer durchschnittlichen Angebotsmiete von 7,05 Euro/m² für das Jahr 2022 liegt diese in Chemnitz deutlich günstiger. Daraus resultierend ergibt sich ein geringerer Bedarf an Wohnberechtigungsscheinen, weil die durchschnittliche Angebotsmiete finanziell eher leistbar ist. Steigende Baupreise und die niedrigen Mieten sorgen ähnlich wie in vielen Städten dafür, dass in Chemnitz keine Sozialwohnungen gebaut werden. Dem gegenüberstehend zeigt sich bis 2025 ein Bedarf von 1.200 Sozialwohnungen in Chemnitz.¹¹⁴ Geschuldet kann dieser massive Bedarf an Sozialwohnungen den zukünftigen Mietsteigerungen sein, die beispielsweise aus den hohen Energiekosten resultieren.

¹¹¹ Vgl. Onlinequelle 62 S. 11 f.

¹¹² Vgl. Onlinequelle 63

¹¹³ Vgl. Onlinequelle 62 S. 9.

¹¹⁴ Vgl. Onlinequelle 57

In den anderen Landkreisen von Sachsen zeichnet sich der Faktor der geringeren Durchschnittsmieten durch eine geringe Anzahl an Sozialwohnungen im Bestand aus. Die Zahl der Sozialwohnungen ist im Jahresvergleich zwischen 2021 und 2022 in einigen Landkreisen gesunken, eine unwesentliche Steigerung erfolgte nur in den Landkreisen Bautzen und dem Vogtlandkreis. Das geringe Angebot an Sozialwohnungen in den einzelnen sächsischen Landkreisen korreliert mit dem ebenso geringen Bedarf dieser bis 2025. Hierbei gibt es keinen nennenswerten quantitativen Ausreißer, die einen deutlich erhöhten Bedarf in den Landkreisen in Sachsen signalisieren. Gründe dafür lassen sich im geringen durchschnittlichen Angebotsmietpreis finden.

3.3 Bewertung der bestehenden politischen Maßnahmen zur Förderkulisse

Wie bereits oben beschrieben sind die Nettokaltmieten in den letzten Jahren stetig gestiegen. Gründe dafür liegen vor allem in der hohen Nachfrage nach bezahlbarem Wohnraum, dem Kaufkraftverlust der Haushalte durch die Inflation und den gestiegenen Baukosten. Letzteres zwingt die Vermieter oft aufgrund der gestiegenen Baukosten und Arbeitskosten die Refinanzierung über die Miete zu bewirken. Da eine Trendwende auf dem Mietwohnungsmarkt nicht zwingend absehbar ist, muss der Staat die Schaffung von bezahlbarem Wohnraum unterstützen. Im Folgenden wird ein Überblick über die aktuelle Förderkulisse gegeben und inwieweit die politischen Maßnahmen als erfolgreich bewertet werden können.

Einen Hauptteil des Förderprogramms stellt hier die FRL gebundener Mietwohnraum dar, die in Ihrem Mietsubventionierungscharakter eine Verbilligung der Nettokaltmieten für einkommensschwache Haushalte bewirkt. Die eigentliche Förderung bekommt hier der Investor, der mit einer bestimmten Zuschusssumme pro gebauten Quadratmeter Wohnfläche über die Bauzeit gefördert wird. Im Gegenzug dafür darf er über den festgelegten Zeitraum der Belegungsbindung von mindestens 15 Jahren nur eine Miete in Höhe der ortsüblichen Vergleichsmiete, vermindert um die Förderung pro Quadratmeter, verlangen. Diese Richtlinie ist in Ihrer Höhe reglementiert, abhängig von den durch den Freistaat Sachsen bereitgestellten Haushaltsmitteln. Diese Richtlinie zeichnet sich durch eine hohe Effizienz in Ihrer Umsetzung aus und ist zusätzlich mit geringen bürokratischen Hürden behaftet. Die Ziele dieses Programms drücken sich in der Einhaltung angestrebter Miethöhen der Kommunen aus. Als Basisgrundlage stellt diese FRL eine gute Förderbasis dar, stellt aber keine Attraktivität zu Neubauaktivitäten dar, die in der aktuellen Situation so wichtig sind. Auch muss eine Förderobergrenze des Programms beachtet werden, die bei einer Inanspruchnahme vieler Fördernehmer schnell ausgereizt ist.

Das Förderinstrument reagiert auch nicht auf Baukostenveränderungen beziehungsweise auf steigende Finanzierungskosten. Hier zeigt sich die Endlichkeit des einzigen Förderprogramms.

In dem Kontext ist das politische Interesse der Stadt Dresden zu erwähnen, die der städtischen Wohnungsbaugesellschaft WiD Grundstücke zur kostenfreien Bebauung mit Wohngrundstücken überträgt. Dies bevorzugt die Gesellschaft in dem Sinne, dass Kosten des Ankaufs gespart werden. Die Politik profitiert in dem Sinne, dass so die dringend benötigten Sozialwohnungen sicher und schnell geschaffen werden und in der Verfügungsmacht der Kommunalpolitik langfristig verbleiben.

Ein Blick auf die Zukunft zeigt, dass der Freistaat ein Förderprogramm zur Sanierung von Bestandsbauten, das bislang nur für das Umland galt, auch für die Stadt Dresden umzusetzen möchte. Aspekte der Sanierung rund um energetische und nicht energetische Komponenten werden als förderfähig erachtet, wobei diese als reiner Bauzuschuss bzw. als Tilgungszuschuss ausgezahlt werden. Vereint werden soll eine klimagerechte Modernisierung der Wohneinheit, die ein gewisses Alter erreicht haben, verbunden mit einer preisgünstigen Miete nach dem Umbau.¹¹⁵ Einsatz soll diese Förderrichtlinie preisgünstiger Mietwohnraum vermutlich ab Sommer 2023 finden.

Ein weiteres Programm zeigt sich in dem KfW-Effizienzhaus 55EE Programm, dessen politische Motivation in der Schaffung energieeffizienter Gebäude liegt, um damit eine Treibhausgas-Minderung herbeizurufen. Die Zahl der Effizienzhausstufe gibt den Energiebedarf der Immobilie an. Diese Förderung hat sich zu großer Beliebtheit erfreut, infolge dessen es durch die Ampelkoalition zum Anfang des Jahres 2022 eingestellt wurde. Als offizielle Begründung wurden neben der enormen Antragsflut eine Fokussierung auf den Bereich Sanierung angeführt, weshalb Fördergelder zum Neubau zugunsten der Sanierung verteilt werden sollen. Die bisherige Förderung erfolgte über einen gewissen Prozentsatz eines Tilgungszuschusses.¹¹⁶

Eine weitere Förderung durch die Sächsische Aufbaubank beschäftigt sich mit der Schaffung bzw. Sanierung von barrierefreiem Wohnraum. Ganz im Sinne des soziodemografischen Wandels und einer damit einhergehenden Überalterung der Gesellschaft gewinnt dieses Förderprogramm auch in Zukunft an Bedeutung. Dieses Programm steht im Sinne der Politik, um den betreffenden Personen wohnliche Aspekte der Schwellenfreiheit, Barrierefreiheit und Aufzüge zu garantieren, um damit in der gewohnten Umgebung bleiben zu können.

¹¹⁵ FRL pMW

¹¹⁶ Vgl. Onlinequelle 64

3.4 Finanzielle Förderung des sozialen Wohnungsbaus in Dresden

Wie bereits in den oberen Kapiteln erörtert, gibt es zum jetzigen Zeitpunkt eine Neubaulücke in Deutschland, die auch Dresden als Großstadt tangiert. Darunter fällt ebenso eine hohe Nachfrage an Wohnungen für einkommensschwache Haushalte, begünstigt vor allem durch den Mehrbedarf aufgrund der anhaltenden Zuwanderung Geflüchteter. Dieser Nachfrage muss die Stadt Dresden nachkommen, indem ausreichend Sozialwohnungen zur Bedarfsdeckung der Haushalte bereitgestellt werden. Auf diese Bereitstellung von sozialem Wohnraum und deren Förderung durch die Stadt Dresden geht dieses Kapitel ein.

Eine Maßnahme stellt die Gründung einer kommunalen Wohnungsbaugesellschaft Dresdens im ersten Halbjahr 2016 dar. Das Ziel dieser Gesellschaft zeichnet sich in dem Aufbau eines stadteigenen Wohnungsbestandes ab. Im Stadtratsbeschluss vom 12.05.2016, noch vor der offiziellen Gründung einer kommunalen Wohnungsbaugesellschaft, erklärt der Stadtrat unverzüglich mit dem Bau von bis zu 800 neuen Wohnungen zu beginnen. Diese sollen besonderen Bedarfsgruppen; dazu zählen einkommensschwache Haushalte und Menschen mit körperlichen Einschränkungen; zugutekommen.¹¹⁷ In diesem Beschluss hat der Stadtrat bereits eine Prüfung zur Verfügung stehender Grundstücke angeordnet. In diesem Schritt lässt sich die Ernsthaftigkeit des Aufbaus einer sozialen Wohnraumkulisse in Dresden erkennen. In der Sitzung am 02.03.2017 erfolgte der endgültige Beschluss zur Gründung einer städtischen Wohnungsbaugesellschaft in Dresden. In dem Beschluss heißt es „Der Wohnungsbau soll im Rahmen einer langfristig berechneten Wirtschaftlichkeit der Kriterien sozialen und ökologischen Bauens, einer ressourcenschonenden Versorgung, einer möglichst klimaneutralen Wärme- und Stromversorgung sowie eines begrünten Wohnumfeldes mit Spiel- und Aufenthaltsbereichen genügen.“¹¹⁸

Die Gründung einer städtischen Wohnungsbaugesellschaft stellt den ersten Schritt zur Schaffung von sozialem Wohnraum dar. Fraglich ist inwieweit diese Gesellschaft von Förderprogrammen profitiert, um so die Anzahl der durch den Stadtrat beschlossenen Anzahl an Sozialwohnungen bauen zu können. Dafür gibt es eine Förderrichtlinie, die sogenannte Förderrichtlinie des Sächsischen Staatsministeriums für Regionalentwicklung zur Förderung der Schaffung von mietpreis- und belegungsgebundenem Mietwohnraum, kurz FRL-gMW.

¹¹⁷ Vgl. Onlinequelle 45 Sitzung am 12.05.2016

¹¹⁸ Onlinequelle 45 Sitzung am 02.03.2017

Deren Förderung richtet sich gleichermaßen an kommunale Wohnungsbauunternehmen und auch private Investoren, die Wohneinheiten gemäß den Vorgaben des sozialen Wohnungsbaus errichten wollen. Die Schaffung von sogenannten mietpreis- und belegungsgebundenem kann durch Neubau, Sanierung, Umbau oder Ersterwerb erfolgen.¹¹⁹ Bezug nimmt diese Förderung speziell auf besonders angespannte Wohnungsmärkte, so diese in Dresden und Leipzig.¹²⁰ Als Zuwendungsempfänger kristallisiert sich die Gemeinde als Erstempfänger heraus. Diese leitet diese Zuwendung an den Eigentümer der geförderten Wohnung, den Letztempfänger weiter.¹²¹ Förderfähige Maßnahmen beschreiben hier den Tatbestand, dass die geförderte Wohnung für Haushalte mit Anspruch auf einen Wohnberechtigungsschein zur Verfügung gestellt werden. Weiterhin darf die Wohnfläche der Sozialwohnung, bezogen auf die Größe des Haushalts, die Wohnflächenhöchstgrenze nicht überschreiten.¹²² Besonderheiten ergeben sich in Bezug auf die Belegungsrechte. Eine Förderung gemäß der Richtlinie erfolgt nur unter der Voraussetzung, dass der geförderte Wohnraum für 15 Jahre bzw. 20 Jahre Haushalten mit einem Wohnberechtigungsschein zur Verfügung gestellt werden.¹²³ „Belegungsbindungen schaffen das Recht, Wohnraum gezielt für bedürftige Personengruppen bereitzustellen und für Menschen, die besondere Anforderungen an die Wohnungen besitzen.“¹²⁴ Der längere Zeitraum von 15 Jahren gibt den Eigentümern eine gewisse Planungssicherheit bei der Vermietung an die tatsächlich vorgesehenen Zielgruppen. Ebenso ergibt sich für die Fördernehmer eine sogenannte Mietpreisbindung. Diese ergibt sich aus der anfänglichen Nettokaltmiete vermindert um die Höhe der Förderung in Euro pro Quadratmeter. Als anfängliche Nettokaltmiete setzt man die durchschnittliche Angebotsmiete für vergleichbare Wohnungen in einem vergleichbaren Wohngebiet an, kurz ortsübliche Vergleichsmiete.¹²⁵ Die Förderhöhe beträgt 40% der durchschnittlichen Angebotsmiete für vergleichbare Wohnungen in einem vergleichbaren Wohngebiet bezogen auf den Nettokaltmietpreis pro Quadratmeter. Dieser Wert ist begrenzt auf 4,80€/m² pro Monat.

Der Charakter der Förderrichtlinie zeigt sich hier in einem Mietsubventionierungsinstrument. Die Förderung von 4,80€/m² sorgt neben der Unterstützung zur Schaffung von sozialem Wohnraum zu einer Mietensenkung für die betroffenen, einkommensschwachen Haushalte.

¹¹⁹ Art. 2 Nr.1 Bst. b FRL gMW

¹²⁰ Art. 2 Nr.2 Bst. a FRL gMW

¹²¹ Art. 3 Nr.1 FRL gMW

¹²² Art. 4 Nr. 1 FRL gMW

¹²³ Art. 4 Nr. 2 FRL gMW

¹²⁴ Neitzel, Walberg 2016: 55.

¹²⁵ Art. 4 Nr. 3 Bst. a FRL gMW

Die Förderrichtlinie für gebundenen Mietwohnraum stellt nur eine Subventionierung der Mieten im sozialen Wohnraum dar. Eine Förderung, die speziell den Neubau von sozialem Wohnraum in Form eines Investitionszuschusses anregen, gibt es zurzeit in der sächsischen Förderkulisse nicht.

In dem Kontext ist die spezielle Förderung der städtischen Wohnungsbaugesellschaften durch die Stadt zu erwähnen, die dieser Grundstücke als Sacheinlagen zur Verfügung stellt. Von dieser Förderung profitiert ausschließlich die WiD als kommunale Wohnungsbaugesellschaft, die als Erfüllungsgehilfin der Stadt Dresden auftritt. In dieser Thematik erfolgt eine deutlich abgemilderte, aber vergleichbare Förderform für die privaten Wohnungsbauakteure über das Modell „Richtlinie zum Kooperativen Baulandmodell der Landeshauptstadt Dresden“. Über vergünstigte Konditionen erhalten diese Akteure Bauland von der Stadt Dresden, um zur Kompensierung bei der Neubauaktivität einen gewissen Anteil an Sozialwohnungen zu schaffen.

Daneben gibt es noch die Förderrichtlinie preisgünstiger Mietwohnraum, kurz FRL pMW. Diese Art der Förderung nimmt Bezug auf die Sanierung von bereits bestehendem Wohnraum. In ihrer Ausprägung baut sie auf KfW-Kredite auf, die neben einer energetischen Komponente ebenso eine nicht energetische Komponente enthält.

4 Fallstudie: Analyse zur Finanzierung im aktuellen Marktumfeld (Untersuchung der Förderkulisse der Stadt Dresden)

Das folgende Kapitel befasst sich vor allem mit dem getätigten Interview mit Herr Jäckel, der als Geschäftsführer der WiD Wohnen in Dresden GmbH & Co. KG tätig ist. Die WiD tritt hierbei als kommunale Wohnungsbaugesellschaft für die Landeshauptstadt Dresden auf. Zweck dieser Gesellschaft liegt in der Unterstützung der Stadt Dresden bezüglich der „[...] Versorgung am Markt benachteiligter Wohnungssuchender nach einem sozialen Mietkonzept im Rahmen ihrer Möglichkeiten umzusetzen.“¹²⁶ Vereinfacht gesagt stellt die WiD der Stadt Dresden sozialen Wohnraum zur Verfügung, der meist durch Neubauten geschaffen wird. Darin zeigt sich eine Abhängigkeit dieser Gesellschaft von Fördermitteln für den sozialen Wohnungsbau, die in diesem Kapitel thematisiert wird. Hierbei werden zunächst aktuelle Probleme am Wohnungsmarkt, die ebenso die Bautätigkeit der WiD beeinflussen, festgehalten. Außerdem erfolgt eine explizite Beschreibung der zur Verfügung stehenden Förderprogramme, beurteilt auf die individuellen Gesichtspunkte der Effizienz und Erfolgsaussichten. Hier erfolgt eine Erörterung bezüglich der Einflussnahme des Staates und anderen Akteuren auf die Rolle des sozialen Wohnungsbaus. Es erfolgt eine Analyse der einzelnen Förderprogramme, speziell in Bezug auf die mögliche Umsetzung auch in der Zukunft. Außerdem werden Aspekte bezüglich der städtischen Infrastruktur durch den Bau von Sozialwohnungen debattiert. Die Textpassagen, die ohne Quellenangaben versehen sind, geben Aussagen von dem Interviewpartner Herr Jäckel wieder.

4.1 Beschreibung der Programme

In dem folgenden Punkt wird speziell die Auswirkung der Förderrichtlinie gebundener Mietwohnraum auf die Arbeit der städtischen Wohnungsbaugesellschaft einbezogen. Wie bereits in den oberen Kapiteln beschrieben stellt auch die aktuelle Lage die WiD vor große Herausforderungen. So sprechen die aktuellen externen Rahmenbedingungen in Gänze gegen die bauliche Errichtung von Sozialwohnungen und den damit verbundenen Neubauaktivitäten. Als Indikatoren sind dabei insbesondere der Anstieg der Fremdkapitalzinsen und die sehr hohe Baukostendynamik zu benennen. Gerade der Gesichtspunkt der explodierenden Baukosten hemmt dabei die Neubauaktivität der WiD. So sind die Neubaukosten quartalsweise bis zu 20 Prozentpunkte gestiegen, was eine Gegensteuerung der öffentlichen Hand unabdingbar macht.

¹²⁶ Onlinequelle 47

Trotz der steigenden Nachfrage nach Sozialwohnraum ist zum Status Quo die Neubauaktivität in Dresden nahe Null, weder die städtische Wohnungsbaugesellschaft noch private Akteure sorgen derzeit für Baubeginne. Auch die WiD musste die geplanten Neubaubeginne aussetzen.¹²⁷ Ein Grund dafür liegt auch in der aktuellen Förderkulisse des Fördermittelgebers. So ist durch das Mietensubventionierungsprogramm ein fester Wert der Bezuschussung pro Quadratmeter Wohnfläche festgelegt. Dieser steht jedoch in keiner Abhängigkeit zu der Baukostenentwicklung und sorgt damit für keine Dynamisierung in der Förderhöhe, die aufgrund der Baukostenentwicklung deutlich nach oben angepasst werden muss. Unter diesem Umstand der fehlenden Anpassung im Vergleich zur Baukostenentwicklung ist die Neubauaktivität am Wohnungsmarkt eingebrochen. Eine Nachfragesteigerung ergibt sich zusätzlich durch die Flüchtlingszuwanderung, wobei dieser Prozess die Schere zwischen Angebot und Nachfrage zusätzlich verstärkt. Resultierend daraus kann sich eine Mietpreisexplosion ergeben, die der Freistaat durch die aktuelle Mietensubventionierungsförderung allein nicht abfedern kann. Die trendmäßige Abkehr von Neubauaktivitäten zeigt sich langsam in den rückläufigen Baugenehmigungen, wobei diese in der quantitativen Betrachtung erst in den nächsten Quartalen besonders deutlich zu sehen ist.¹²⁸ Zeitlich früher gelegen sind die Bauanträge, die noch viel stärker sich rückläufig entwickeln. Erkennbar ist dieser Trend vor allem bereits im Auftragseinbruch bei Planungs- und Ingenieurbüros, der seit gut 1,5 / 2 Jahren anhält. All diese Punkte sprechen für eine sehr geringe bis fast keine Neubauaktivität im Segment des sozialen Wohnungsbaus. Die WiD hat als städtische Wohnungsbaugesellschaft alleine über 80% der Fördermittel des Freistaates abgerufen und zielgerichtet umgesetzt. Alleine diese Tatsache zeichnet ein negatives Bild bezüglich des sozialen Wohnungsbaus in Sachsen ab.

Die aktuell geltende Förderrichtlinie zum gebundenen Mietwohnraum stellt einen Großteil der Förderkulisse zum gebundenem Mietwohnraum in Sachsen dar. Die WiD als städtische Wohnungsbaugesellschaft profitiert von Förderung in einer Drei-Komponenten-Förderung. Die erste Komponente ist die Förderrichtlinie FRL gMW, die es in dieser als Mietsubventionierungsförderung seit dem November 2016 gibt. Der Investor schafft belegungsgebundenen Wohnraum und wird dafür mit 4,80 Euro/m² errichteter Wohnfläche über die gesamte Belegungsbindungsdauer bezuschusst. Zur Verständlichkeit ein Beispiel für die maximale Förderhöhe bei einer Belegungsbindung von 15 Jahren/20 Jahren.

¹²⁷ Vgl. Onlinequelle 66

¹²⁸ Vgl. Onlinequelle 31

4,80 Euro * 12 Monate * 15 Jahre = 864 Euro pro Quadratmeter

4,80 Euro * 12 Monate * 20 Jahre = 1.152 Euro pro Quadratmeter

Die wichtige Finanzierungskomponente für den sozialen Wohnraum tritt nach Fertigstellung der Wohnung ein. Über die Zeit der festgelegten Belegungsbindung wird für die Mietbelastung der Wert der ortsüblichen Vergleichsmiete abzüglich der Förderung von 4,80 Euro/m² angesetzt. Diese gilt ab dem Tag des Beginns der Vermietung, wobei prozentuale Anpassungen in Analogie zur Entwicklung der ortsüblichen Vergleichsmiete möglich sind. Wichtig ist hierbei zu beachten, dass die zur Verfügung stehenden Fördermittel endlich sind und damit nicht überreizt werden können. Indem Fall ist es wichtig zu beachten, dass die Förderrichtlinie zum gebundenem Mietwohnraum nur eine Komponente des Förderkonstrukts darstellen. Eine zweite Finanzierungskomponente stellen Bankkredite dar. Hierbei gilt für die Gesellschaft der Grundsatz, dass nur so viel Geld für die Neubauaktivitäten aufgenommen werden kann, soweit das jeweilige Wohngebäude aus der individuellen Innenfinanzierungskraft heraus den Kapitaldienst ergebend aus Zins und Tilgung leisten kann. In den Zeiten vor der Baukostenexplosion und den hohen Fremdfinanzierungskosten lag das Verhältnis aus Darlehenssumme und liquide Mittel aus den Fördermitteln bei 70%:30%. Dieses Verhältnis ist infolge der nicht vorhersehbaren Ereignisse der letzten drei Jahre gekippt. Höhere Kosten bei den Neubauaktivitäten im Vergleich zu den nicht gleichermaßen gestiegenen Förderhöhen sorgen für eine Finanzierungslücke, welche allein durch höhere Fremdkapitalaufnahme nicht geschlossen werden kann, weil die Kapitaldienstfähigkeit nicht steigt. Damit ist der Förderkreislauf gestört, die Neubautätigkeit kann nicht mehr ausreichend finanziert werden und die Schaffung von sozialem Wohnraum ist damit unterbrochen.

Die nach wie vor wichtige dritte Komponente zur Schaffung von sozialem Wohnraum wird durch die Stadt Dresden geleistet, indem diese baureifen Grundstücke in die Gesellschaft einlegt. Dies setzt die WiD als stadteigene Wohnungsbaugesellschaft überhaupt erst in die Lage, ihre satzungsgemäße Aufgabe für die Stadt Dresden zu erfüllen, welche vom freien Markt nicht in ausreichendem Umfang angeboten wird. Die Bevorteilung der städtischen Wohnungsbaugesellschaft gegenüber dem freien Wohnungsmarkt ist dadurch nicht gegeben.

In diesem Segment außerhalb des freien Marktes ist die WiD als Hauptanbieter als größter Fördermittelabnehmer hervorzuheben.

Andere Programme, die für eine Ergänzung der Förderkulisse und damit für einen Förderpluralismus sorgen, gibt es zum Bedauern der städtischen Wohnungsbaugesellschaft nicht.

Darunter fällt auch die KfW 55EE-Richtlinie, die für eine Förderung des energetischen Bauens und den Einsatz von erneuerbaren Energien nach dem KfW-Effizienzhaus-55 Standard bereitstellt. Unverständnis zeigt sich dabei vor allem in der ersatzlosen Einstellung dieser ausgewogenen Förderrichtlinie Mitte des Jahres 2022.

Dasselbe gilt für ein Zuschussprogramm der Sächsischen Aufbaubank zum seniorengerechten Bauen. Mit diesem Sanierungsprogramm soll durch bauliche Veränderungen, etwa durch das Nachrüsten von Aufzügen, ein Bestand an barrierearmen/-freien Wohneinheiten schaffen. Entgegen der soziodemographischen Entwicklung, bezogen im Wesentlichen auf die Überalterung, ist dieses Förderprogramm ebenfalls eingestellt wurden

4.2 Analyse der Umsetzung und Erfolgsaussichten der Förderkulisse

Nach der Beschreibung der Förderkulisse erfolgt jetzt eine individuelle Betrachtung der einzelnen Fördermöglichkeiten, analysiert nach Funktionalität und den Erfolgsaussichten.

Als Grundgerüst der Förderkulisse gilt die Förderrichtlinie gebundener Mietwohnraum, die durch Ihren Mietsubventionierungscharakter die angestrebte Miethöhe der Kommunen erreicht. Dieser fixierte Wert von 4,80 Euro/m² stellt dabei eine gute Basis dar, nimmt jedoch keinen Bezug auf die Marktdynamik. Die Baukostenexplosion hat dazu geführt, dass dieser Förderwert in keinem wirtschaftlichen Verhältnis zu der dynamischen Preisveränderung der Baukosten steht. Bei einer rechnerischen Untersuchung wird dieser Sachverhalt deutlich. Zu einem passenden Vergleich wird der Baukostenindizes vom November 2016, der erstmaligen Bezuschussung durch die Förderrichtlinie, mit dem aktuellen Wert verglichen. Der Wert des Baupreisindex von November 2016 beträgt 103,9, zum aktuellen Zeitpunkt im Februar 2023 179 Punkte.¹²⁹ Mathematisch ergibt sich zwischen den beiden Werten eine Steigerung von über 72% der Baukosten. Im Vergleich dazu hat sich der Wert der Förderung im gleichen Zeitraum von 3,50 Euro/m² auf 4,80 Euro/m² erhöht, was eine Steigerung von lediglich 37% ausmacht. Die durchgesetzte Erhöhung der Förderrichtlinie für gebundenen Mietwohnraum hängt damit allein der Baukostenentwicklung im gesamten Förderzeitraum um 35 Prozentpunkte hinterher. Die Schwäche der bisherigen Förderkulisse zeichnet sich hier in den Umstand ab, dass diese keine Antwort auf die steigenden Baukosten liefert.

¹²⁹ Vgl. Onlinequelle 46

Dabei setzte die Förderrichtlinie anfänglich schon auf eine Baukostenobergrenze, die zur Einführung im Jahr 2016 bei 1.600€ Euro/m² Wohnfläche lag und sich mittlerweile mehr als verdoppelt hat auf 3.500 Euro/m² Wohnfläche. Dies zeigt sehr drastisch, wie sich die Baukosten deutlich verändert haben. Diese große Differenz zwischen Baukosten und Förderhöhe macht die Neubauaktivitäten der städtischen Wohnungsbaugesellschaften und der privaten Akteure gleichermaßen unwirtschaftlich, weshalb die Schaffung von sozialem Wohnraum aufgrund fehlender Attraktivität zunächst eingestellt ist. Gerade in den Zeiten des Nachfrageüberhangs nach preisgünstigem Wohnraum ist dieser Zustand der fehlenden Schaffung von sozialem Wohnraum eine fatale Situation.

Um diesen Trend entgegenzuwirken kann alternativ ein zweites Förderprogramm eingeführt werden, das eben diese Differenz zwischen der Baukostenentwicklung und der bisherigen Förderung ausgleicht. Dieses Programm muss speziell die Abhängigkeit der Marktdynamik bezüglich der zusätzlichen Kosten abbilden und damit Anreize für Neubauaktivitäten schaffen. Infrage kommt dafür ein Investitionszuschuss, der in Abhängigkeit von der Baukostenentwicklung zunächst dafür sorgt, dass Bauen überhaupt wieder möglich wird. In seinem Charakter stellt er eine Ergänzung zur bisherigen Mietsubventionierungs-Förderrichtlinie dar und kann in Form von echten Bauzuschüssen an die Fördernehmer ausbezahlt werden. Die Höhe der Förderung kann hierbei quantitativ an den Baukostenindex des Freistaates Sachsen gekoppelt werden. Diese Förderprogramme könnten beispielsweise an das Erreichen sinnvoller Energiestandards bzw. bestimmter Bauweisen geknüpft sein und bei dem Einsatz dieser beim Bau bezuschusst werden. Hierbei zeigt sich eine Vielzahl an Möglichkeiten bestimmte Förderprogramme aufzuziehen anhand bestimmter Bauweisen, um damit einen Förderpluralismus zu etablieren. Grundlegende Voraussetzung dafür ist eine notwendige Anpassung des Fördergesetzes auf Bundesebene. Ingenieurwissen zum Einsatz von Baustoffen mit Wiederverwendungseffekten oder seriellen Bauen ist da, ebenso die Bauträger als Fördernehmer. Für eine Attraktivitätssteigerung dieser Thematik muss der Staat zum Zuge kommen, indem dieser eine grundsätzliche Zielrichtung über allgemeine Gesichtspunkte vorgibt. Darunter zählen wichtige Aussagen zum Thema Energieversorgung und die bauliche Errichtung, dabei bezogen vor allem auf den Einsatz bestimmter Bautechnologien und Baustoffe. Mit dieser gegebenen Zielrichtung kann der Bund eine Förderrichtlinie bezüglich zum Einsatz dieser Baustoffe aufbauen und die Länder verteilen im Anschluss die Fördergelder an die Fördernehmer.

Entgegen dieser bisher utopischen Vorstellung herrscht zum aktuellen Zeitpunkt ein Unverständnis vieler Wohnungsbauakteure über das fehlende Bewusstsein des Erfordernisses sozialer Wohnungsbau, wobei eine Bewusstseinsverbesserung auch durch eine neue Regierung nicht stattgefunden hat. Als Beispiel hat Herr Jäckel ein passendes Modell des Ökonomen Keynes herangezogen, der dem Staat eine Nachwächterrolle zuweist. Demnach soll der Staat über einen regulatorischen Eingriff einen gewissen Rahmen im sozialen Wohnungsbau schaffen, jedoch hat in der aktuellen Situation der Staat diese Rolle eher als Fehlinterpretation zum Schlafen ausgelegt hat. Gerade in der aktuellen Zeit und der Nachfrangelücke muss der Staat eingreifen und so Vorgaben für einen möglichen Förderpluralismus in die Wege leiten.

Hinzu kommt der aktuelle Zustand, dass die Förderung zum Mietsubventionierungsprogramm in ihrer Höhe reglementiert ist. Für die WiD als städtische Wohnungsbaugesellschaft war die Realisierung von Neubauprojekten auch durch den Umstand möglich, weil diese als fast einziger Fördernehmer die Förderungen zu einem Großteil in Anspruch genommen haben. Private Wohnbauakteure stellen sich im Gegensatz zu der städtischen Wohnungsbaugesellschaft zusätzlich noch die Frage der Renditeerwartung. Zum jetzigen Zeitpunkt ist jedoch das komplette Gegenteil der Fall. So müssen diese Investoren für jeden Quadratmeter, der gebaut wird unter den aktuellen Umständen 1.000 Euro bis 2.000 Euro zuzahlen. Unter diesen Gegebenheiten ist vor allem für die privaten Akteure die Schaffung von sozialem Wohnraum undenkbar. Dabei ist eine Zusammenarbeit von Kommune und privaten Akteuren im Wohnungsbereich durchaus erwünscht. Dies zeigt sich vor allem in der „Richtlinie zum Kooperativen Baulandmodell der Landeshauptstadt Dresden“. Hierbei handelt es sich um eine Initiative der Landeshauptstadt Dresden zur Förderung von bezahlbarem Wohnraum. In dieser sind private Investoren inkludiert, die zu vergünstigten Konditionen Bauland von der Stadt erhalten und im Gegenzug zu einem bestimmten Anteil von 15% bis 30% sozialen Wohnraum zu schaffen.¹³⁰ Hierbei profitieren sie, insoweit die Förderfähigkeit vorliegt, von Fördermitteln aus der Förderrichtlinie gebundener Mietwohnraum. Dieses Modell unterstützt vor allem die Effizienz bei der Schaffung von Sozialwohnungen, findet aber aktuell kein Zuspruch aufgrund der fehlenden Lösung zur Reaktion auf die Baupreisentwicklung. Hinzu kommen hohe spezifische Anforderungen bezüglich der baulichen Aspekte, die Größe der Wohnungen und andere Indikatoren an den geförderten mietpreis- und belegungsgebundenen Wohnungsbau, welche die Zusammenarbeit mit privaten Akteuren zusätzlich erschwert. Für die privaten Investoren ist ebenso der Aspekt der Wirtschaftlichkeit ein elementarer Bestandteil, um so Anreize zur Steigerung des Engagements zu schaffen.

¹³⁰ Vgl. Onlinequelle 49 P. 4.7

Durch die Inanspruchnahme der Fördermittel ist der Bauherr dazu verpflichtet, sich an den geförderten Wohneinheiten nicht bereichern zu dürfen. So rechnet dieser mit einer sogenannten Mindestrendite gegenüber dem eingesetzten Kapital, die sich zwischen 5% bis 10% einpendelt. Hierbei kommt das Beihilferecht der EU, auf das ebenso die Förderrichtlinie aufsetzt, ins Spiel, die eine Bereicherung rund um die gesetzte Mindestrendite untersagt. Da in dem aktuellen Umfeld fast alle Rahmenbedingungen gegen den privaten Wohnungsbauakteur sprechen, besteht somit keine Attraktivität zur Schaffung von bezahlbarem Wohnraum. Es kann schon so weit gegangen werden, dass bezüglich der Ertragswertbetrachtung des Hauses eine Investition ohne Inanspruchnahme von Fördermitteln eine sinnvollere Alternative darstellt. Dieses Programm hat einen gewissen Anklang in den Niedrigzinszeiten gefunden. Zum jetzigen Zeitpunkt bedarf es zunächst ein Upgrade der Förderung, um dieses Programm wieder reaktivieren zu können.

All die genannten Förderaspekte haben eine Grundvoraussetzung, die Verfügbarkeit von Bauland. Die Kommunen haben hier die Planungshoheit, um die Effizienz in der Erschließung und Erweiterung von passendem Bauland zu fördern.¹³¹ Gerade in Dresden zeigt sich ein Bild der fehlenden Erschließung von Baugrundstücken, wobei dieser Zustand die Schaffung von sozialem Wohnraum hemmt. Zum jetzigen Zeitpunkt stellt dies noch kein Problem dar, in einem Zustand der Attraktivitätssteigerung im Sozialwohnungsbau aufgrund einer Förderanpassung kann sich das begrenzte Bauland negativ auf eine Schaffung von sozialem Wohnraum auswirken. Hier muss die Kommune zeitnah reagieren, da die Schaffung von Sozialwohnungen in einem großen Interesse dieser liegt.

Daneben will der Freistaat voraussichtlich ab Juni 2023 ein neues Förderprogramm zur Sanierung von Bestandsbauten auflegen. Diese soll den privaten Investoren und den kommunalen Wohnungsbaugesellschaften mittels einer hohen Förderquote wirtschaftlich stark unterstützen. Dieses Programm liegt jedoch noch in der Zukunft, wichtige Fragen rund um dieses Programm müssen politisch noch geklärt werden.

Weiterhin sind die Erfolgsaussichten der Förderkulisse bisher zu betrachten, wichtig ist vor allem auch der Blick in die Zukunft. Hierbei ist hervorzuheben, dass die Inanspruchnahme von Fördermitteln nach der Förderrichtlinie gebundener Mietwohnraum eine sehr hohe Effizienz aufweist. Grund dafür liegt vor allem in den geringen bürokratischen Hürden, die ein schnelles Antrags-, Prüfungs und Genehmigungsverfahren mit sich bringen. Die Förderpraxis lässt sich hier als klares Positivbeispiel hervorheben.

¹³¹ Vgl. Onlinequelle 35 (vergleichbares Programm aus Baden Württemberg)

Abnehmer der Fördermittel sind neben der WiD als Hauptabnehmer die kommunale Wohnungsbaugesellschaft Leipzig sowie vereinzelt private Investoren, die über die Sozialwohnungsquote die Fördermittel als zusätzliche Finanzierungsquelle in ihren Projekten verarbeitet haben. Abgesehen von der Schwäche, keine Reaktion auf steigende Baukosten zu liefern, bildet die Förderrichtlinie gebundener Mietwohnraum eine grundlegend gute Basis als Förderinstrument zur bestehenden Wohnungsmietensubventionierung.

Das in Aussicht gestellte weitere Programm zur Sanierung von Bestandsbauten stellt mit einer hohen Förderquote ein hochattraktives Programm dar. Das Hauptproblem liegt hierbei in der zeitlichen Befristung von zwei Jahren. Alleine der Prozess vor dem Baubeginn in Form des Planungsauftrages bis zum Bauantrag nimmt zeitlich knapp 1,5 Jahre ein. Hierbei muss dem Investor unbedingt die Zuverlässigkeit zugesichert sein, dass zum Baubeginn die Förderung noch verfügbar ist. Diese Planungssicherheit muss bei allen Förderprogrammen für einen zukünftig steigenden Sozialwohnungsbau vorliegen. Der Wohnungsbau selbst ist weder eine kurzfristige noch eine mittelfristige Perspektive, sondern muss über eine langfristige Perspektive betrachtet werden. Die Verlässlichkeit über die Verfügbarkeit von Fördermitteln ist unabdingbar. Die WiD hat als städtische Wohnungsbaugesellschaft in den letzten drei Jahren trotz aller Krisen viele Projekte realisiert. Dabei sind unvermeidlich Mehrkosten aufgrund der gestiegenen Baukosten und der Bauzeitverzögerung aufgetreten. Da die WiD als städtische Wohnungsbaugesellschaft als Erfüllungsgehilfe der Stadt Dresden auftritt, ist diese mit einer zusätzlichen finanziellen Unterstützung seitens der kommunalen Ebene versorgt worden. Hierbei kristallisiert sich die in Krisenzeiten für den Wohnungsbau eintretende Eingriffsrolle der öffentlichen Hand heraus. Über eine Mehrkostenindikation vonseiten der WiD als kommunaler Investor konnten ihr diese zusätzliche finanzielle Mittel zur Verfügung gestellt werden, um die Wohnungsprojekte realisieren zu können. Darin zeigt sich die städtische Unterstützung gegenüber der WiD als kommunale Wohnungsbaugesellschaft. Von dieser genannten Unterstützung profitieren jedoch nicht die privaten Akteure, wobei eine Einbindung dieser in die Schaffung von sozialem Wohnraum aufgrund der großen Nachfrage von Nöten ist. Hier muss ein Mittelweg geschaffen werden, der neben einer Einbeziehung der privaten Akteure durch Förderprogramme auch mögliche Steuervorteile für diese Unternehmen mit sich bringt.

4.3 Auswirkungen der Förderungen auf die städtische Infrastruktur

Hauptbestandteil in diesem Kapitel soll die Auswirkungen der Schaffung von sozialem Wohnraum und dessen Auswirkungen auf die städtische Infrastruktur beeinflussen. Bezugnehmend auf das in der Hinführung zum Thema benannte Zitat eines Architekten, der als Alternative das höher Bauen zur Schaffung von bezahlbarem Wohnraum anführt, werden hier diese und andere Möglichkeiten ausgewertet. Ebenso wird hier auf die baulichen Eigenschaften der neu geschaffenen Wohneinheiten eingegangen, die auch in Blick auf die Zukunft von hoher Bedeutung sind. Zu vernachlässigen sind im Kontext des sozialen Wohnungsbaus ebenso nicht gesellschaftliche Gesichtspunkte. Diese Aspekte möchte ich am Beispiel Dresden festmachen, bezogen dabei auf die neu gebauten Sozialwohnungen errichtet durch die WiD.

Mit dem Thema „Sozialwohnungen“ ist häufig ein negatives Bild in den Köpfen der Menschen behaftet. Konnotiert ist dieses Wort wiederholt mit Armut, Plattenbaugebiete oder allgemein prekären Wohngebieten. In Dresden ist die Verteilung der Sozialwohnungen zum Status Quo in bestimmten prekären Gebieten frequentiert. Darunter handelt es sich primär um die ehemaligen Bestände der WOBA-Dresden. Diese stellen aufgrund der ausgehandelten Belegungsrechtsbindung auch noch die heutigen Bestände da, die sich vor allem als Vonovia Gebietsbestände in den Neubauplattengebieten frequentieren. In Dresden hervorzuheben sind dabei vor allem die Stadtteile Gorbitz, Prohlis und Reick. Trotz der Fokussierung der Sozialwohnungen auf einige wenige Stadtteile in Dresden, gibt es aufgrund einer Vermischung von privilegierten Genossenschaftswohnungen und Vonovia-Bestandswohnungen in den oben genannten Stadtteilen keine eindeutige „Ghettobildung“.¹³² Um diese Ghettobildung auch in Zukunft zu verhindern, sind einige Maßnahmen im Zusammenhang zum sozialen Wohnungsbau zu treffen. Ein elementarer Bestandteil sind die baulichen Alternativen. Währenddessen in den Medien oft eine abgewirtschaftete Platte als symptomatisches Bild des sozialen Wohnungsbaus abgebildet ist, muss es von Bedeutung sein mithilfe baulicher Veränderungen dem entgegenzuwirken. Ziel sollte es hierbei sein, mittels der baulichen Alternativen ein Bild zu erschaffen, indem die Bewohner nicht alleine aufgrund des äußeren Aussehens des Hauses stigmatisiert werden. Die WiD hat als städtische Wohnungsbaugesellschaft die Überzeugung sozialen Wohnungsbau zu errichten, dessen architektonische Erscheinung sich in die Umgebung einfügt und damit diese ergänzt.¹³³

¹³² Ghetto: „Stadtteil, der baulich oder durch Segregation vom Rest der Stadt abgesondert ist, weil er von einer durch Armut oder Reichtum, fremde Herkunft oder anders besonderen Bevölkerungsgruppe bewohnt wird.“ Onlinequelle 50

¹³³ Abbildung 1, Abbildung 2

Mit diesem modernen Wohnungsbauansatz wird somit sozialer Wohnraum geschaffen, der für eine Aufwertung der städtischen Infrastruktur sorgt. Wichtig hierbei ist es auch eine Aufklärung und damit auch eine Wahrnehmung der Thematik in privilegierteren Stadtteilen Dresdens zu schaffen. Eine potenzielle Folge dieser Desegregation kann in einem aufkommenden Sozialneid der Anwohner enden, die unmittelbar zu den Sozialwohnungen benachbart sind. Wichtig sind hierbei die Vorurteile aufzuräumen und Aufklärungsarbeit in dieser Thematik zu leisten. Dabei ist hervorzuheben, dass als grundlegende Voraussetzung ein Anspruch auf ein Wohnberechtigungsschein vorliegen muss, auf den einkommensabhängig viel mehr Menschen einen Anspruch haben, als sie selbst persönlich denken. Den sozialen Wohnungsbau gesellschaftsfähig zu machen, als nichts grundsätzlich negativ Belastetes anzusehen, stellt hierbei einen wichtigen Schritt zu einer breiteren Akzeptanz in dieser Thematik dar.

Die WiD trägt zu den oben genannten Punkten zur Verbesserung der städtischen Infrastruktur mittels verschiedener Maßnahmen bei. Zum einen konzentriert sich die Neubauaktivität für den sozialen Wohnraum nicht auf spezielle Teile Dresdens, die bereits schon überwiegend von Sozialwohnungen frequentiert sind. Eine Übersicht der Aktivitäten in den letzten Jahren zeigt ein breites Spektrum an neu geschaffenem Wohnraum, verteilt in Dresden. Zu nennen sind hier errichtet Sozialwohnungen unter anderem in Striesen¹³⁴, Blasewitz¹³⁵ und die Friedrichstadt. Diese drei genannten Stadtteile stellen eher privilegierte Gebiete in Dresden dar, die zur Schaffung einer Verteilung des sozialen Wohnraums in Dresden ebenso mit diesen Wohneinheiten ausgestattet werden. Bezogen auf den baulichen Stil passen sich diese aufgrund ihrer modernen Bau-Optik der jeweiligen Umgebung an. In den Abbildungen 1 + 2 erkennt man die jeweiligen Projekte in Striesen und Blasewitz, die bei einer objektiven Betrachtung des Hauses keine Rückschlüsse der charakterlichen Kategorie als Sozialwohnung schließen lassen. Damit ist auch eine negative Stigmatisierung der Bewohner von Anfang an ausgeschlossen. Zum Schluss sorgen die optisch ansprechenden Neubauten für eine höhere Attraktivität des Stadtgebietes.

Eine utopische Aussicht für Dresden zeigt sich bei Voraussetzung eines ausgereiften Förderprogramms. Dieses muss in dem Maße wirtschaftlich ansprechend sein, dass neben den städtischen Wohnungsbaugesellschaften ebenso auch private Investoren sich aufgrund der hohen Förderattraktivität an der Schaffung von sozialem Wohnraum beteiligen. In dieser aussichtsreichen Illusion würde es aufgrund der hohen Inanspruchnahme der Fördermittel zu einer zügigen Überzeichnung des Fördermitteltopfes kommen.

¹³⁴ Abbildung 2

¹³⁵ Abbildung 1

Dieser Zustand privilegiert die Stadt Dresden zu entscheiden, wer im städtischen Interesse die beste Lösung zur Schaffung dieses Wohnraumes anbietet und diesem die Fördermittel zusagen. Die Entscheidung kann auf Aspekten wie den Bautypen oder der örtlichen Gegebenheit fußen. Als Traumbispiel kann damit ein Akteur gewinnen, der ein modernes energetisches Haus in einem wohlstandsübersättigten Gebiet in Dresden baut und damit neben einer Energieeffizienz ebenso eine Durchmischung etabliert. Von diesem Traumzustand ist die Stadt Dresden jedoch noch weit entfernt, diese Zielstellung bei dem Prozess zu verfolgen kann aber auch motivierend wirken.

Neben den optischen Aspekten spielen auch andere Gesichtspunkte bei der Bebauung eine wichtige Rolle. Gemeint sind damit unter anderem die energetischen Bauweisen. Die aktuell aufgelegte Förderrichtlinie zum gebundenem Mietwohnraum stellt in seinem Charakter eine reine Mietsubventionierung dar, die unabhängig von Voraussetzungen energetischer Standards geleistet wird. Mittels einer Kopplung der Förderungen an die KfW-Kredite kann so ein breites Bewusstsein zum energetischen Bauen erreicht werden. Die WiD verinnerlicht dieses Bewusstsein zum Energie sparen in den neu gebauten Sozialwohnungen. Bei den Neubauten werden die Voraussetzungen der Energiesparverordnung eingehalten, die das Ziel der Reduzierung von Energieverbrauch und CO²-Emissionen beim Gebäudebau regelt. Die Sanierung von Gebäuden primär aus den 60er Jahren erfolgt nach KfW100 Standards. Die Hauptgesichtspunkte dieses energetischen Maßstabes liegen in der Energieeffizienz, der Wärmedämmung und den Einsatz erneuerbarer Energien.¹³⁶ Beide Bauverordnungen zeichnen sich durch ihren hohen Standard aus und verfolgen das Ziel eines nachhaltigen Wohnungsbaus und damit der Unterstützung des Klimaschutzes. Die nach den gegebenen Vorgaben gebauten Neubauten zeichnen sich langfristig gesehen aufgrund der Energieeffizienz durch eine langfristige Kostenreduktion aus.

Kritik zeigt sich hier in den durch die KfW gesetzten Standarddefinitionen. Dies zeigt sich speziell in dem energetischen Aspekt der Wärmedämmung bei einer sogenannten energetischen Sanierung. Mit dieser soll eine übermäßige Beheizung, die einen hohen Energieverbrauch und verstärkt CO² Emissionen freisetzt, verhindert werden. In diesem System benötigt das Gebäude eine festgelegten Wärmedurchgangskoeffizient in Höhe von 0,24, der angibt wieviel Wärme durch ein Bauteil läuft.¹³⁷ Bei einem dazu gehörenden Wert der Wärmeleitfähigkeit ist nach dem Gebäudeenergiegesetz die Wärmeleitfähigkeitsgruppe 035, kurz WLG 035, verpflichtend.¹³⁸

¹³⁶ Vgl. Onlinequelle 51

¹³⁷ § 47 Abs. 1 S. 1 Gebäudeenergiegesetz

¹³⁸ § 47 Abs. 2 S.1 Gebäudeenergiegesetz

Diese zeichnen sich durch eine so starke Wärmedämmung aus, dass eine Zwangsbelüftung zum Luftaustausch über einen Lüftungsanlage erfolgen muss. Dieser bundeseinheitliche Standard kann dabei als kritisch angesehen werden, vor allem in Bezug auf den notwendigen Einbau einer Lüftungsanlage in Form eines Wärmetauschers. Dieser zusätzliche Baueingriff spricht gegen das ursprünglich gesetzte Ziel zur Schaffung eines ökologischen Wertes. In Abhängigkeit zum Wärmedurchgangskoeffizienten beeinflusst sich auch die Dicke der Dämmstoffe und damit der Wärmeverlust.

Rechnerisch gesehen sorgt eine Verdopplung der Dicke der Dämmung lediglich für eine Halbierung des Wertes des Wärmedurchgangskoeffizienten. So sorgt ein 10 cm Dämmstoff für einen Wert des Wärmedurchgangskoeffizienten von 0,4, dagegen ein 20 cm Dämmstoff nur für einen Wert von 0,2.¹³⁹ In dieser Rechnung verdeutlicht sich die Tatsache, dass bereits durch eine 10 cm Wärmedämmung ein Großteil der Transmissionswerte verhindert werden kann. Jeder weitere Zentimeter der Verdickung des Dämmmaterials bewirkt kaum eine merkbare Veränderung. Zum jetzigen Zeitpunkt ist die Dicke der Wärmedämmung zum Erreichen des Wertes des Wärmedurchgangskoeffizienten von 0,24 nach der deutschen Industrienorm gesetzt. Darauf baut auch die KfW in ihrer Bundesförderung für effiziente Gebäude auf, die sogar einen noch niedrigeren Wert des Wärmedurchgangskoeffizienten von 0,2 voraussetzen.¹⁴⁰

Als Wohnungsbauinvestor ist man damit fast schon gezwungen, auf eine dicke Dämmung zu setzen um Anspruch auf Fördermittel geltend machen zu können. Politische Motivation zum Normieren dieser energetischen Standards können auf einer Lobbyarbeit beruhen, soll jetzt hier aber nicht thematisiert werden. Hinzu kommen hierbei Mehrkosten aufgrund der stärkeren Dämmung, wobei die Wohnungsbauunternehmen durch einen reglementierte Baukostenobergrenze in der Förderrichtlinie zu einem effizienten Umgang mit Geld verpflichtet sind. Fraglich ist, inwieweit der ursprüngliche Zweck dieser Regelung zum Schutz des Klimas erreicht wird, speziell bezogen auf den zusätzlichen Einsatz von Lüftungsanlagen, um eine Zwangsbelüftung aufgrund der extremen Wärmedämmung garantieren zu können. Zur Schaffung eines ökologisch nachhaltigen Wertes ist eine Neuausrichtung dieser Problematik notwendig.

¹³⁹ Vgl. Onlinequelle 52

¹⁴⁰ Vgl. Onlinequelle 53

Eine ähnliche Problematik zeichnet sich ebenso bei der Thematik altersgerechtes Bauen ab. Bei einem barrierearmen Bauen ergeben sich heutzutage kaum noch Probleme, da der aktuelle Baustil selbständig Möglichkeiten zur Entfernung bestimmter Barrieren in der Wohnung schafft. Anders sieht es aus bei der Barrierefreiheit. In dieser Thematik gibt es anerkannte normierte Standards, die unter anderem den Aspekt der Ebenerdigkeit miteinschließen. Probleme ergeben sich da beispielsweise bei Wohnungen mit Zugang zu einem Balkon, womit bei Einhaltung der DIN-Standards die Balkontüre parterre ohne eine Schwelle auf den Balkon führen muss. Als Spezialhersteller für diese Türen fungieren eine sehr geringe Anzahl an Unternehmen, die durch Ausnutzung ihrer Monopolstellung preislich von den Standards der Bundesregierung profitiert. Die WiD hat in Absprache mit der Behindertenbeauftragten der Stadt Dresden eine minimale Schwelle geringer als 1 cm als Möglichkeit abgestimmt, ohne dass die Wohnung ihre Eigenschaft als barrierefrei verliert und dabei deutlich Kosten ohne die einzusetzende Spezialtür gespart. Diese Möglichkeit hat jedoch keine Normierung gefunden, vermutlich aus Gründen des Bürokratieaufwandes, einer Verkomplizierung oder doch der Lobbyarbeit geschuldet. Neben dem kosteneffizienten Bauen sind ebenso die kosteneffizienten Betriebskosten gerade in der heutigen Zeit von Bedeutung. Zum Stichwort barrierefreien Bauen fällt direkt die Verknüpfung zum Aufzug. Dieser verursacht hohe Betriebskosten, die nicht selten einen Euro pro Quadratmeter bezüglich der Mietbelastung ausmachen. Die WiD verfolgt dabei die Möglichkeit, ein bestimmtes Haus komplett barrierefrei mit einem im Haus integrierten Aufzug zu errichten, währenddessen die anderen Häuser ohne integrierten Aufzug versehen sind. Auch hier ist ein Bezug zu der Baukostenobergrenze der Förderrichtlinie und dem kosteneffizienten Bauen/ Bewirtschaften zu nehmen.

Im Weiteren sind noch gesellschaftliche Aspekte erwähnenswert, die infolge der Schaffung von sozialem Wohnraum eintreten oder eben nicht eintreten. Das nicht Eintreten ist in Bezug auf Wohngemeinschafts-ähnliche Lebensgemeinschaften als Form des Gemeinschaftswohnens zu beziehen. Gemeint ist damit primär der Personenkreis der älteren Menschen, daneben auch Menschen mit Behinderung. Diese stellen eine nicht zu vernachlässigende Gruppe der Gesellschaft dar. In Formen von Wohngruppen können sie sich gegenseitig unterstützen (ggf. mit einem Betreuer), zusammenwohnen und damit auch glücklicher sein als in anderen Formen der „Betreuung“. Das Hauptproblem liegt hierin, dass sie in ihrer Konstellation keine klassische Haushalts- und Lebensgemeinschaft darstellen und damit kein Anspruch auf einen Wohnberechtigungsschein vorweisen können.¹⁴¹

¹⁴¹ § 18 Abs. 2 S. 1 Wohnraumförderungsgesetz

Diese fehlende Vereinbarkeit zeigt, dass die Veränderungen durch den soziodemografischen Wandel im sozialen Wohnungsbau (noch) nicht ausreichend abgebildet werden.

5 Fazit und Empfehlungen

5.1 Zusammenfassung der Ergebnisse

In Deutschland fehlen zum aktuellen Jahr 2023 deutschlandweit über 700.000 Wohnungen. Wohnen ist ein Grundbedürfnis, das keinem Menschen - unabhängig von finanziellen Möglichkeiten, Religion oder anderen sozialen Merkmalen - verwehrt werden darf. Der soziale Wohnungsbau richtet sich speziell an einkommensschwache Haushalte, um Ihnen das Grundbedürfnis Wohnen in einem subventionierten Rahmen zur Verfügung zu stellen. Grundvoraussetzung stellt hier der Anspruch auf einen sogenannten Wohnberechtigungsschein dar, der bei Unterschreiten festgelegter Einkommensgrenzen den betroffenen Haushalten zusteht. In Dresden zeigt sich ein erhöhter Bedarf an benötigten Sozialwohnungen, das heißt viele Haushalte können ihren Wohnungsbedarf nicht am freien Wohnungsmarkt decken. So liegt diese Zahl auf 1.000 Einwohner gesehen bei 134 Sozialwohnungen, wobei dieser Wert im Gegensatz zum Bundesdurchschnitt fast doppelt so hoch ist. Hier muss die Politik eingreifen, in dem sie über eine Form der Objektförderung die Schaffung von sozialem Wohnraum lenkt. Über sogenannte Mietpreis- und Belegungsbindungen, die neben einer Bezuschussung beim Bau für die Investoren ebenso den einkommensschwachen Haushalten bezahlbaren Wohnraum zur Verfügung stellen.

Mit dem Verkauf der WOBA Dresden GmbH ist es zu einer Privatisierung der Wohnungsbestände gekommen, die Stadt Dresden hat an Wohneinheiten im Eigentum deutlich verloren. Als Konsequenz der politisch ambivalenten Debatte ist es 2016 zur Gründung der kommunalen Wohnungsbaugesellschaft WiD gekommen, die das Ziel des Aufbaus eines Grundstocks an Sozialwohnungen durch Neubau vertritt. Auf diese Weise sind bis zum heutigen Zeitpunkt über 500 Wohneinheiten neu entstanden. Zu kämpfen haben sie aber mit marktbeeinflussenden Faktoren, welche die Neubauaktivität empfindlich beeinträchtigt haben.

In dieser Arbeit soll die folgende These erörtert werden: „In welchem Maß kann die sächsische Förderkulisse für den Neubau von belegungsrechtsgebundenem Wohnraum in der Landeshauptstadt Dresden auf Veränderungen von marktbeeinflussenden Faktoren reagieren?“ Dafür sind zunächst die zwei Gesichtspunkte „Förderkulisse“ und „marktbeeinflussende Faktoren“ einzeln zu betrachten und im Anschluss miteinander zu verknüpfen, um so Aussagen über deren Korrelation und die Erfolgsaussichten der Förderkulisse treffen zu können.

Zunächst werden die marktbeeinflussenden Faktoren thematisiert, die sich wesentlich durch die Nachwirkungen der Corona-Pandemie und den Ukraine-Krieg gegen die Attraktivität im Wohnungsbau entwickelt haben. Dies zeigt sich zum einen im wirtschaftlichen Grundprinzip von Angebot und Nachfrage. Das für 2023 berechnete Wohnungsloch von 700.000 Wohnungen in Deutschland, bedingt auch durch eine Vielzahl kriegsbedingter Zuwanderung, zeigen hier eine massive Nachfragesteigerung. Dem gegenüber sind die bis zum Jahr 2025 jährlich geplanten 400.000 Wohnungen, davon 100.000 Sozialwohnungen, der Bundesregierung in den vergangenen Jahren deutlich verfehlt wurden. Von dem größten Wohnraumdefizit seit 20 Jahren ist die Rede. Die quantitativen Verfehlungen der gesetzten Ziele liegen in Dresden genauso vor, wobei mit steigender Nachfrage und einer nicht proportional dazu steigenden Angebotskurve die Mietpreise stetig steigen. Neubauten stellen hier ein profanes Mittel dar, um eine Trendumkehr einzuleiten. Das Problem liegt hier zum einen in stark gestiegenen Kreditzinsen, die für eine Senkung der Tilgungsmöglichkeiten und damit für eine Attraktivitätssenkung zur Darlehensaufnahme sorgen. Dies bewirkt eine Abkehr vom Eigentumsobjekt und eine Zukehr zum Mietwohnungsmarkt, was sich in einer Steigerung der Angebotskaltmieten zeigt. Gleichzeitig wird bei höheren Kreditzinsen weniger Wohnraum geschaffen und damit der Nachfrageüberhang nicht ausgeglichen werden.

Simultan dazu soll diese gesetzte Zinsanhebung eine hohe Inflation ausgleichen, die sich zum aktuellen Zeitpunkt ebenso auf den Wohnungsmarkt auswirkt. Eine Auswirkung stellen mehr als 20% gestiegene Preise für Strom, Gas und Öl dar, die der Vermieter zum finanziellen Ausgleich über die Miete an den Mieter überträgt. Steigende Betriebskosten resultieren in Mietpreisanstiegen, die im Falle einer stärkeren Steigerung simultan zu den steigenden Löhnen finanzielle Schwierigkeiten bei den Betroffenen ausmachen. Finanzielle Mehrbelastungen stellen viele Haushalte vor Herausforderungen, am freien Wohnungsmarkt eine finanziell angemessene Wohnung zu finden, wobei dieser Zustand in einer höheren Nachfrage nach preisgünstigem Wohnraum resultiert.

Eine Auswirkung der hohen Inflation zeigt sich in den stark gestiegenen Baukosten, die im jetzigen Zustand weit über dem Ausgangsniveau von 2019, also vor den Krisen, liegen. Vor allem die gestiegenen Energiepreise infolge des Ukrainekrieges und den damit steigenden Kosten mineralischer Baustoffe lassen keine zeitnahe Trendumkehr in der Baukostenentwicklung erkennen. Neben der Baukostenexplosion und dem Materialmangel stellen die fehlende Verfügbarkeit von fachlichen Arbeitskräften die Wohnungsbauakteure vor große Probleme.

All diese genannten Aspekte lassen sich quantitativ in vielen Baueinstellungen und einer stark rückläufigen Anzahl an Baugenehmigungen ausmachen. Hinzu kommen hier noch politisch motivierte Gesichtspunkte rund um den Klimaschutz, der beim Bau oder der Sanierung von Wohneinheiten eingehalten werden müssen. Im Zuge einer nicht nachvollziehbaren politischen Entscheidung wurden die Fördersätze für klimagerechtes Bauen heruntergefahren, kompliziert umgestellt oder als Programme komplett eingestellt. Höhere Voraussetzungen ohne angepasste Förderkulisse sorgen für steigende Kosten, die über einen Mietanstieg unweigerlich refinanziert werden müssen. Resümierend lässt sich erkennen, dass die aktuellen Rahmenbedingungen hier eindeutig gegen die Investoren und damit gegen die Schaffung von sozialem Wohnraum sprechen. Doch gerade diese Neuschaffung von bezahlbarem Wohnraum ist jetzt wichtig, da im Jahr 2022 bundesweit der Angebotsmietpreis pro Quadratmeter um mehr als 5% auf 9,10 Euro/m² gestiegen ist. Eine große Nachfrage nach Wohnraum, stark gestiegene Finanzierungskosten, hohe Baupreise und eine unangepasste Förderkulisse sorgen für steigende Kosten bei den Wohnungsunternehmen, die zur Liquiditätserhaltung diese auf die Mieter umlegen müssen. Gerade in dem „Problemjahr 2023“ für den Wohnungsmarkt aufgrund der oben aufgezählten marktbeeinflussenden Faktoren werden die Angebotsmieten weiter steigen. Als Folge etabliert sich ein größer werdender Personenkreis, die ihren Bedarf am freien Wohnungsmarkt nicht decken können und zusätzliche Mehrkosten für den Staat, die subventionierten Mietpreise für die betreffenden Haushalte anbieten zu können.

Jetzt lohnt es sich ein Blick auf die aktuell vorhandene Förderkulisse zu werfen, die zur Schaffung von sozialem Wohnraum anregen soll, um damit den „Supergau“ am Wohnungsmarkt zu umgehen. In Sachsen gibt es speziell eine Förderrichtlinie zum gebundenem Mietwohnraum, die als Basis der aktuellen Förderkulisse fungiert. Mit dieser erfolgt eine reine Mietsubventionierung über einen Zeitraum von mindestens 15 Jahren für die Haushalte, die einen Anspruch auf einen Wohnberechtigungsschein haben. Der Fördermittelnnehmer erhält während der Bauzeit eine Bezuschussung von 4,80 Euro/m².

Im Gegenzug dazu verpflichtet sich dieser eine um 4,80 Euro/m² verminderte Miete von der ortsüblichen Vergleichsmiete über einen Zeitraum von 15 Jahren verlangen zu dürfen. Der Mietsubventionierungscharakter zeigt sich hier in einer Angebotsmietensenkung für einkommensschwache Haushalte. Erkennbar ist hier eine gute Basis in Form der Mietsubventionierung für bereits bestehende Wohneinheiten. Dagegen gibt es keine Förderung, die sich speziell an den Neubau richtet. Eine zweite Finanzierungskomponente während der Bauzeit stellen die Bankkredite dar, die im Verhältnis zu den Fördermitteln ursprünglich 70% der Gesamtkosten finanziert haben.

Wegen der bereits erwähnten Baukostensteigerung ist das Verhältnis zu Lasten der Darlehenssumme gewandert, da die Fördermittel in ihrer festgelegten Zuschusshöhe nicht mehr 30% der Kosten abdecken können. Eine weitere wichtige Komponente, die jedoch nur die städtische Wohnungsbaugesellschaft anspricht, zeigt sich in dem zur Verfügung stellen der Baugrundstücke durch die Stadt. Dadurch wird die WiD überhaupt erst in die Lage versetzt, die ihr übertragene Aufgabe der Wohnraumbereitstellung für besondere Bedarfsgruppen zu leisten.

Im folgenden Schritt ist eine Verknüpfung der Faktoren der negativen Wohnungsmarktdynamik und den im Verhältnis dazu stehenden Förderprogramm zu treffen. Aufgreifen kann man zunächst die quartalsweise bis zu 20% gestiegenen Neubaukosten, die aufgrund des Fehlens eines speziellen Förderprogramms in der Förderkulisse nicht berücksichtigt werden. Da diese Baukostenexplosion durch das Förderprogramm nicht beantwortet werden, sind Neubauaktivitäten in Dresden zum aktuellen Zeitpunkt gegen Null gelaufen, Neubaubeginne wurden auf Eis gelegt, Baustopps wurden verhängen. Bezeichnend ist dabei der einseitige Umstand, dass die WiD als einzelner Wohnungsbauakteur mehr als 80% der Fördermittel in Anspruch genommen hat. Dadurch zeigt sich eine fehlende Attraktivität zur Schaffung von sozialem Wohnraum, wobei diese doch so dringend benötigt wird. Der Einbruch der Neubauaktivität lässt sich mit einem starren Förderwert der aktuell aufgelegten Förderrichtlinie erklären, die in keiner Abhängigkeit zur Baukostenentwicklung dynamisiert wurde. In Zahlen ausgedrückt hinkt die Fördermittelerhöhung im Vergleich zur Baukostenentwicklung im selben Zeitraum um 35 Prozentpunkte hinterher. Dazu kommt die bereits benannte Nachfragesteigerung, die zu einer zusätzlichen Mietensteigerung führt, die so nicht durch die aktuelle Mietensubventionierung abgedeckt werden kann. Die steigenden Baukosten sorgen zusätzlich zu einer Verschiebung zugunsten des Anteils der Darlehensaufnahme, da die Fördermittel in Ihrem Anteil im Zuge der Marktdynamik sinken. Hier entsteht eine Unterbrechung des Förderkreislaufes, da die Banken die zusätzliche Fremdkapitalhöhe nicht ausreichen können. All diese negativen Faktoren, die im Umstand der Nicht-Schaffung von sozialem Wohnraum trotz größerer Nachfrage münden, müssen über ein zusätzliches Förderprogramm abgebildet werden.¹⁴² Resümierend lässt sich sagen, dass die aktuell vorherrschenden marktbeeinflussenden Faktoren nicht durch die aktuelle Förderkulisse kompensiert werden können, was sich in fehlenden Baubeginnen, Baustopps und weniger Bauanträgen zeigt. Hier muss dringend eine Förderanpassung erfolgen, um das bereits bestehende (Sozial-) Wohnungsloch nicht gänzlich einbrechen zu lassen.

¹⁴² Nähere Ausführungen dazu im P. 5.2

Unter den jetzt gegebenen Umständen, die sich in einer für den Wohnungsmarkt negativen Veränderung der marktbeeinflussenden Faktoren zeigt, liefert die starre sächsische Förderkulisse nur unzureichend eine Antwort auf den dringend benötigten Neubau von Sozialwohnungen. Dazu kommt eine bislang unzureichende kommunale Bebauungsplanentwicklung, die in Dresden zusätzlich zur Erweiterung des benötigten Baulandes erschlossen werden müssen.

5.2 Empfehlungen für die zukünftige Entwicklung des sozialen Wohnungsbaus

In Deutschland fehlen zum aktuellen Jahr 2023 deutschlandweit über 700.000 Wohnungen. Dieser massive Nachfrageüberhang simultan vorliegend zu einem richtigen Wohnungsloch beschreibt die Dringlichkeit einer Änderung auf dem deutschen Wohnungsmarkt, um nicht in eine Katastrophe zu schlittern. Davon ist die Stadt Dresden ebenso nicht ausgenommen. Neben dem deutlich erhöhten Bedarf an Sozialwohnungen im Vergleich zum Bundesdurchschnitt muss die Schaffung von zusätzlich bezahlbarem Wohnraum in Dresden vorangetrieben, um eben diesen genannten Bedarf decken zu können.

Wie bereits im obigen Punkt beschrieben, liefert die aktuelle starre Förderkulisse in Sachsen nur bedingt eine Antwort auf die negativen Veränderungen marktbeeinflussender Faktoren am Wohnungsmarkt. Ziel hierbei muss eine Reaktion auf die stark steigenden Baupreise durch die Anpassung des Förderprogramms sein, da die Baupreise ein bedeutender hemmender Faktor in der Neubauaktivität darstellen. Auf die Zukunft betrachtet wird der hohe Baukostenpreis auch keine Trendumkehr erleben, da aufgrund der Unklarheiten im Ukraine Krieg und einem damit hohen Preis für Energie keine Entspannung in dieser Thematik zu erkennen ist. Zum aktuellen Zeitpunkt drückt sich diese Differenz zwischen der Förderhöhe und den Baukosten in einer Differenz von bedeutenden 35 Prozentpunkten aus. Diese Differenz sorgt für eine drastische Senkung der Attraktivität von Neubauten, die sich dabei deutlich in den fehlenden Baubeginnen, Baurealisierungen und ebenso in den Bauanträgen zeigt. Auf die Zukunft betrachtet ergibt sich damit ein stagnierendes Angebot, währenddessen die Nachfrage stetig wachsen wird.

Folgen werden sich in steigenden Mieten zeigen, die durch die aktuelle Mietensubventionierung nicht abgedeckt werden können. Genau an diesem Punkt muss die Politik ansetzen, in dem sie ein zweites Förderprogramm in die Wege leitet, welches in Abhängigkeit des Baukostenindizes für den Freistaat Sachsen die aktuelle Marktdynamik bezüglich der Baukosten abbildet.

Damit können ebenso die privaten Akteure in Neubauaktivitäten einbezogen werden, die nicht wie die städtischen Wohnungsbaugesellschaften von Grundstücksschenkungen profitieren. Zahlentechnisch zeigt sich die Ausgrenzung privater Akteure in dieser Thematik, indem die WiD als städtische Wohnungsbaugesellschaft als fast alleiniger Hauptabnehmer der Fördermittel fungiert. Charakter dieses Programms könnten echte nicht rückzahlbare Bauzuschüsse sein, die gleichzeitig auch für eine angestrebte Konstanz der Mieten sorgt.

In diesem Programm kann entgegen dem aktuellen Mietsubventionierungsprogramm eine Kopplung an energetische Bauvoraussetzungen erfolgen, die damit im Sinne der Bundesregierung den Klimaschutz unterstützen. Um einen Förderpluralismus etablieren zu können, muss die Bundesregierung klimaschutztechnische bauliche Voraussetzungen benennen, auf die das Förderprogramm aufsetzen kann. Dem voraus geht ein grundlegender Aspekt, das Bewusstsein der Dringlichkeit zur Schaffung von sozialem Wohnraum. Darauf bauen die Förderprogramme die Länder, die in Zusammenarbeit mit den Wohnungsbauakteuren die Schaffung der zahlentechnisch dringenden benötigten Sozialwohnungen realisieren können. Abnehmer der Förderkulisse sollen auch private Akteure sein, die im Moment für jeden gebauten Quadratmeter zuzahlen müssen und nach der Förderanpassung auch von der „Richtlinie zum Kooperativen Baulandmodell der Landeshauptstadt Dresden“ verstärkt profitieren können. Neben der kommunalen Wohnungsbaugesellschaft sind es dann auch die privaten Akteure, welche die Schaffung von sozialem Wohnraum unterstützen.

Daneben legt der Freistaat ab dem Sommer 2023 noch ein neues Förderprogramm auf, welches die energetische Sanierung von Bestandsbauten finanziell unterstützt. Es wird damit ein Förderpluralismus geschaffen, mit dem das Problem des Nachfrageüberhangs nach preisgünstigem Wohnraum entschärft werden soll. Bis dahin ist es noch ein langer Weg, einige Stellschrauben müssen noch gedreht werden. Sollte sich aber in der Bundesregierung keine aktive Veränderung in der aktuellen Politik kristallisieren, dann können die Länder keine Förderanpassungen vornehmen, die den sozialen Wohnungsbau weiter ausbremsen bzw. sogar ganz zum Erliegen bringen können. Nach den Vorgaben des Bundes müssen die Förderprogramme langfristig dem Wohnungsmarkt gemäß geplant sein, damit eben die Fördernehmer auf einer Verlässlichkeit über die Fördermittel verfügen können.

Weiterhin ist das Thema Nachhaltigkeit hier näher zu beleuchten. Neben dem Aufbau einer nachhaltigen Förderkulisse ist die Nachhaltigkeit auf die gebauten Sozialwohnungen zu beziehen. Diese sollen über einen längeren Zeitraum bestehen und dabei neben den optisch baulichen Aspekten einen klimaschutztechnischen Anspruch vertreten, welcher durch die Förderkulisse unterstützt werden soll.

Langfristige Ziele zeigen sich hier in der Schaffung von sozialem Wohnraum, die sich in ihrer modernen Optik der Umgebung anpassen und die negative Konnotation damit befreien. Es soll damit ein gesellschaftliches Verständnis geschaffen werden, das ganz viele Haushalte aufgrund Ihrer Einkommensverhältnisse ebenso unter den sozialen Wohnungsbau fallen können.

Ein ganz weiter Blick in die Zukunft, der nur unter utopischen Veränderungen eintreten kann, zeigt folgendes Traummodell. In diesem Modell ist ein so breites Programm als Förderkulisse inkludiert, aus dem sich die Wohnungsbauakteure eins auswählen können. Mit einer damit gesteigerten Förderbandbreite kommt es zu einer Attraktivität der Schaffung von sozialem Wohnraum, die aufgrund der Reglementierung des Fördertopfes endlich ist. Hier kommt die Stadt Dresden ins Spiel, die anhand Indikatoren wie den Baustil, den Ort der Bebauung und den energetischen Komponenten einen geeigneten Akteur auswählen kann, der dann den Förderzuschuss erhält. Davon sind wir zum aktuellen Zeitpunkt noch sehr weit entfernt, es müssen erstmal wieder Baubeginne und damit ein Aufrollen der Neubauaktivität verzeichnet werden.

Dafür sind wiederum zumindest ein Förderprogramm in Abhängigkeit zur Baukostenentwicklung notwendig, welches durch Förderzuschüsse die Marktdynamik abbildet. Zum jetzigen Zeitpunkt läuft noch ein Vertrag mit der Vonovia bis 2026 über die Belegungsbindung von 10.000 Wohneinheiten in Dresden. Sollte dieser aber keine Verlängerung darüber hinaus erzielen, stellt das die Stadt vor massive Probleme, weshalb eine weitere Schaffung von sozialem Wohnraum unabdingbar ist. Eine weitere Möglichkeit die Schaffung von Sozialwohnungen voranzutreiben sind die aktuellen Gespräche der WiD mit der Vonovia, in denen es um den Ankauf von vielen tausend Wohnungen in den Bestand der WiD zu transferieren. Inwieweit diese Kaufgespräche Erfolg haben, bleibt abzuwarten.¹⁴³ Wichtig ist hier ein breites Band an Möglichkeiten zur Schaffung von sozialem Wohnraum zu etablieren, um dabei nicht in Gefahr zu geraten das der Ankauf von Wohneinheiten und die Verträge über längere Belegungsbindungen platzen und am Ende die Stadt Dresden keine Sozialwohnungen den betroffenen Haushalten zur Verfügung stellen zu können. Eine Grundvoraussetzung zur Schaffung von sozialem Wohnraum liegt ebenso in der Verfügbarkeit von Bauland.

Hier tritt die Kommune als zuständiger Träger der Planungshoheit ein, die durch eine effiziente zielorientierte Bauflächenentwicklung die Schaffung von preisgünstigem Wohnraum erst möglich machen.

Der Blick in die Zukunft zeigt das Bedürfen zahlreicher Veränderungen, die miteinander verzahnt eine breite Förderkulisse ergeben sollen, um den so dringend benötigten preisgünstigen Wohnraum schaffen zu können.

¹⁴³ Vgl. Onlinequelle 65

Elementare Basis dieser Wohnungsneubauaktivität stellt die Verfügbarkeit und Erschließung von Bauland dar, die unter der Kompetenz der Kommunen effizient erschlossen werden müssen. Unter diesen Voraussetzungen kann auch von dem Baustil „höher bauen“ abgewichen werden, da die Städte eine höhere Verfügbarkeit von bezahlbarem Wohnraum für die Breite der Gesellschaft vorweisen können.

Anhang

Anhangsverzeichnis

Anhang 1: Experteninterview.....	v
Anhang 2: Abbildungen	xviii

Anhang 1: Experteninterview

Im Folgenden Anhang ist das Experteninterview abgedruckt. In Absprache mit dem Betreuer der Bachelorarbeit erfolgt hierbei keine vollständige Transkription. Stattdessen erfolgt zu den Fragen eine kurze thematische Aufarbeitung des Gesagten.

1. Frage: Vor welchen Herausforderungen steht die Finanzierung des sozialen Wohnungsbaus und wie können diese bewältigt werden? Betrachtung unter dem Aspekt Kostentreiber der Erstellung von neuem Wohnraum.

Die große Herausforderung liegt darin, dass sämtliche externe Rahmenbedingungen zur baulichen Errichtung von Sozialwohnungen aktuell gegen Neubauaktivitäten sprechen; speziell bezogen auf den Anstieg der Fremdkapitalzinsen und die Baukostenexplosion

Ein weiteres Problem liegt in dem Umstand, dass der Fördermittelgeber keine Abhängigkeit der Baukostenentwicklung in der Förderhöhe berücksichtigt. Daraus resultierend ergibt sich trotz der hohen Nachfrage eine Neubauaktivität gegen Null. So sind die Neubaukosten quartalsweise bis zu 20% gestiegen, eine Gegensteuerung der öffentlichen Hand ist unabweisbar. In Sachsen zeichnet sich eine geringe Neubauaktivität im sozialen Wohnungsbau ab, erkennend unter dem Umstand, dass die WiD 80% als Akteur zeitweilig aller Fördermittel des Freistaates genutzt hat.

Ein daraus resultierendes Problem zeigt sich in der stärker werdenden Schere von Angebot Nachfrage, wobei dieser Prozess eine Mietpreisexplosion auslösen kann.

-> Staat bildet diese Problematik durch die Förderprogramme nicht ab

Weitere Probleme im Wohnungsbau zeigen sich in den rückläufigen Baugenehmigungen. Bei diesen ist der negative Höhepunkt noch nicht erreicht, da es eine zeitliche Verschiebung von 1 – 2 Jahren mit den vorher angesiedelten Bauanträgen gibt, die sehr stark eingebrochen ist. Dieses Problem war schon auffallend vor 1,5 Jahren, als keine Aufträge für Planungsbüros/Ingenieurbüros eingegangen sind.

Als Hauptkostentreiber sind zusammenfassend die Baukosten (Rohbau/Ausbaugewerbe quartalsweise um 20% gestiegen) und die Finanzierungskosten zu nennen.

2. Welche Finanzierungsquellen (Förderprogramme) stehen im sozialen Wohnungsbau zur Verfügung?

Eine einziges Förderprogramm steht dem sozialen Wohnungsbau zur Verfügung
-> Förderrichtlinie gebundener Mietwohnraum seit November 2016, die einen Mietsubventionierungscharakter aufweist

Dabei wird dem Investor ein monatlicher Zuschuss von 4,80 Euro/m² während der Bauzeit ausgezahlt -> Förderwert: 4,80 Euro/m² * 12 Monate * 15Jahre= 864 Euro/m² errichteter Wohnfläche

Im Gegenzug zeigt wird über die gesamte Dauer der Belegungsbindung von der ortsüblichen Vergleichsmiete in Dresden die Fördermiete von 4,80€/m² gesenkt.

Eine wichtige zweite Finanzierungskomponente stellen die Bankenkredite dar. Die Banken stellen den Investoren so viel Geld zur Verfügung, wie das Haus aus der Innenfinanzierungskraft heraus an Kapitaleinsatz aus Zins und Tilgung leisten kann. Ein grundlegendes Verhältnis ergibt sich aus 70% Kredit und 30% Fördermittel Freistaates. Dieses Verhältnis ist jedoch infolge der Baukostenexplosion und der fehlenden Steigerung der Fördermittel gekippt zugunsten höherer Belastungen der Kredite. Ein daraus resultierendes Problem ergibt sich bei den Banken, welche die zusätzliche Fremdkapitalhöhe nicht ausreichen können.

In der dritten Finanzierungskomponente legt die Stadt Dresden unbebaute Grundstück in die Gesellschaft ein. Dies bevorteilt die WiD insoweit, dass sie die Grundstücke nicht erwerben muss. Damit kommt es zu einer Kostenvermeidung aufgrund der nicht zu leistenden Ankaufskostenfinanzierung. Das stellt insoweit keinen klaren Vorteil gegenüber dem freien Wohnungsmarkt dar, weil somit die WiD lediglich überhaupt erst in die Lage versetzt wird, die ihr von der Stadt Dresden übertragene Aufgabe zu erfüllen, welche der freie Markt nicht in ausreichendem Umfang leistet.

Außerdem gibt es noch andere Förderprogramme, die jedoch im letzten Jahr ersatzlos beendet wurden.

Dazu zählt das KfW 55EE-Programm, welches das energetische Bauen finanziell bezuschusst hat. Dieses wirtschaftlich ansprechende Programm wurde ersatzlos beendet.

Ein weiteres Förderprogramm wurde von der SAB aufgelegt, welches das seniorenrechtliches Bauen bzw. Sanieren (bezogen auf Schwellenfreiheit, Barrierefreiheit, Aufzüge) subventioniert hat. Dieses ist auch ausgelaufen, obwohl es rein logisch gesehen gegen die soziodemografische Entwicklung spricht.

Als Nachfolgeförderprogramm der KfW-Kredite hat sich die BEG-Förderung entwickelt. Das Problem hier liegt in dem Fehlen bundeseinheitlicher Vorgaben für effizientes Bauen, z.B. bei der Dämmung. Der Freistaat Sachsen sattet hier meist auf die Bundesprogramme auf, weshalb er kein eigenes Programm aufziehen kann, da die Grundlagen und damit die Handlungsfähigkeit aktuell fehlt.

Benötigt wird ein Investitionszuschuss in Abhängigkeit zur Baukostenentwicklung, um so die Mieten auf einem bestimmten Niveau halten zu können -> Ergänzung FRL. Eingesetzt werden kann als Grundlage für den Neubau ein Investitionszuschuss, der seine Orientierung an energetische oder bauliche Aspekte knüpfen kann. Mit diesem Fördercharakter wird keine Erreichung eines bestimmten Mietenniveaus angestrebt, worin eine klare Abgrenzung zur Mietsubventionierung vorliegt.

In einer Utopie wirkt die Förderkulisse wie ein Werkzeugkoffer. Die Akteure wählen aus ihm die Förderinstrumente, die einen nachhaltig sozialen Wohnungsbau fördern. Im Moment ist die Förderkulisse sehr einseitig aufgebaut, ein Förderpluralismus gibt es noch nicht.

Für das Umland gilt die FRL preisgünstiger Mietwohnraum als Sanierungsprogramm, welches zunächst ohne die sächsischen Großstädte geplant war. In Kürze ist die Einbeziehung der Städte Leipzig und Dresden vorgesehen.

Zu einer Attraktivitätssteigerung zur Schaffung von sozialem Wohnraum muss der Staat diesen Prozess gar nicht regulieren, nur den Akteuren zur Verfügung stellen und selber einschätzen, ob Sie das Programm annehmen wollen oder als unwirtschaftlich erachten (bisher im Umland jedoch kaum angenommen wegen fehlendem Instrumentariums Wohnberechtigungsschein).

3. Welche Vorteile/Nachteile haben sie im Hinblick auf eine größtmögliche Effizienz und den Erfolgsaussichten?

Die FRL gebundener Mietwohnraum zeichnet sich durch eine sehr hohe Effizienz aus. Mit geringen bürokratischen Hürden und einem schnellen Antrags-, Prüfungs- und Genehmigungsverfahren stellt die Umsetzung hier ein starkes Positivbeispiel dar.

Die Förderungen wurden vor allem durch die kommunalen Wohnungsbaugesellschaften Dresden und Leipzig angenommen, im Gegensatz dazu nur ein paar private Akteure.

Diese privaten Akteure vor allem wegen der Baulandquote, die wegen der Sozialwohnungsquote eine zusätzliche Finanzierungsquelle mitgenommen haben. Die primäre Schwäche der FRL zeigt sich in der fehlenden Abhängigkeit der Förderhöhe von der Baukostenentwicklung. Zum Ausgleich muss ein zweites Programm integriert werden, welches die Abhängigkeit zu der Marktdynamik abbildet.

Der Freistaat legt in diesem Jahr ein neues Programm zur Sanierung von Bestandsbauten auf. Dabei profitieren private Investoren und die WID von hohen Förderquoten auf einer wirtschaftlichen Ebene. Diese Förderung stellt ein hochattraktives Programm dar. Das Problem hierbei liegt in der zeitlichen Sicherheit der Fördermittel, da dieses nur für 2 Jahre aufgelegt ist. Allein bei einem Planungsauftrag, der zeitlich bis zum Bauauftrag 1,5 Jahre benötigt, muss die Garantie zum Bestand der Förderung gegeben sein.

Der Wohnungsbau stellt in diesem Kontext keine kurzfristige Perspektive, keine mittelfristige Perspektive, sondern eine langfristige Perspektive dar. Eine Verlässlichkeit auf die Förderkulisse ist unabdingbar, momentan sind aber kaum Anreize aus der Bundesregierung erkennbar. Die Hoffnung liegt auf der FRL preisgünstiger Mietwohnraum, dass diese uneingeschränkt ebenso für die Stadt gilt. Diese baut auf einen KfW-Zuschuss auf und fördert die Sanierung von Bestandswohnungen.

Diese FRL preisgünstiger Mietwohnraum verfolgt zwei Ansätze, zum einen eine energetische Komponente und zum anderen eine nicht energetische Komponente. Zur nicht energetischen Komponente gehören Aspekte, welche die grundsätzlichen Gesichtspunkte der Gebäudesanierung enthalten abseits energetischer Themen. Die Förderquote umfasst einen deutlich höheren Wert bei der nicht energetischen Komponente. Auf den ersten Blick denkt man an einen Widerspruch bezogen auf eine ökologisch nachhaltige Politik. Die Zuschüsse stellen zinsgünstige Darlehen und echte, nicht rückzahlbare Zuschüsse dar, die vor allem in den Zeiten der Baukostenexplosion eine starke finanzielle Unterstützung darstellen. Dazu kommt eine fehlende Kaufkraft der Haushalte, die nicht bereit sind, eine absurd hohe Nettokaltmiete zu zahlen.

4. Wie wirkt sich die Finanzierung des sozialen Wohnungsbaus auf die Qualität und Quantität der Wohnungen aus, die gebaut werden? Haben die hohen Finanzierungskosten Auswirkungen auf das Senken von Standards (Energie) für neue Wohnungen?

Die aktuelle FRL erzeugt bereits gute energetische Standards, aber keine Nullenergiehäuser oder KfW 40 Standards.

Die heutigen Standards sind nachhaltig betrachtet umwelttechnisch nicht richtig. So gilt oft der Grundsatz in dieser Thematik: Je dicker die Wärmedämmplatte, desto energetischer sind die Häuser, wobei sich diese Schlussfolgerung aber nicht immer als richtig erweist.

Aktueller energetischer Standard, der von der WiD umgesetzt wird, ist der KfW 100 Standard bei der Sanierung von Häusern der 60er Jahre, bei den Neubauten wird die Energieeinsparverordnung eingehalten. Beim Bau von Wohnungen sollte ein gewisses Bewusstsein zum Energiesparen zum Standard gehören, auch ohne Zwang dieses Einsatzes bestimmter Voraussetzungen zum Abgreifen von Fördermitteln. Hier lohnt sich ein Blick in die Zukunft, um langfristig Kosten zu sparen. Dazu ein Beispiel zur Verdeutlichung. Die ersten 10cm der Wärmedämmung verhindern 80% der Transmissionswerte. Jeder weitere cm bewirkt kaum eine Veränderung dieses Wertes und kann als ausgeglichener Wert zum Standard normiert werden. Zum aktuellen Zeitpunkt setzen die KfW-Standarddefinitionen voraus, dass eine Wärmedämmung in dem Maße erfolgen soll, das eine Zwangsbelüftung für einen Luftaustausch nach draußen sorgen muss. Aus ökologischer Sicht betrachtet stellt dies keine Nachhaltigkeit im Sinne des Klimaschutzes dar. Zurückzuführen kann dieser Zustand auf die Lobbyarbeit sein, denn die Hersteller profitieren von der Normierung in der deutschen Industrienorm, die auch Grundlage in der KfW- Zuschussförderung findet. Da dies kein Dauerzustand darstellen kann, ist vor allem in Bezug auf den ökologischen Wert eine Neuausrichtung notwendig.

Dazu kommt ein durch die FRL gezwungener Zustand zum effizienten Umgang mit Geld. Die Baukostenobergrenze der FRL ist seit Anfang 2016 von 1.600 Euro/m² auf aktuell 3.500 Euro/m² gestiegen, wobei dadurch auftretende Mehrkosten beispielsweise durch eine zu verbauende Zwangsbelüftung darin mit einkalkuliert werden müssen.

5. Welche Rolle spielt die öffentliche Hand bei der Finanzierung des sozialen Wohnungsbaus und wie hat sich diese Rolle angesichts der aktuellen Ereignisse verändert? Unter dem Gesichtspunkt Zusammenarbeit mit anderen Akteuren(privaten Investoren) möglich?

Um die Rolle der öffentlichen Hand bei der Finanzierung des sozialen Wohnungsbaus zu ergründen, ist zunächst eine Differenzierung in Bund, Freistaat und Kommune notwendig. Der Bund gibt dabei grundsätzliche Vorgaben zu Aspekten der Bauweise und den Einsatz energetischer Mittel vor. Außerdem trifft er Ergänzungen bei ökologischen Aspekten, die durch Förderprogramme abgebildet werden sollen. Der Freistaat greift die bundeseinheitlichen Vorgaben auf und entwickelt daraus ein Förderprogramm, in Sachsen die FRL gebundener Mietwohnraum. Die Kommune am Beispiel Dresden gesprochen stellt dann unter anderem der WiD ein Grundstück als Sacheinlage der Gesellschaft zur Verfügung, die sich damit die Ankauffinanzierungskosten spart.

Die Bedeutung der Unterstützung der Stadt Dresden hat sich in der Situation der Krisen gezeigt, trotz dessen die WiD die letzten 3 Jahre durchgebaut hat. Dabei sind häufig Mehrkosten entstanden wegen den Baukosten und den Bauzeitverzögerungen, wobei die Kommune finanziell unterstützend ausgeholfen hat. Als „Erfüllungsgehilfe“ der Stadt hat sich gerade durch die Zeiten der Krise die Rolle der öffentlichen Hand und speziell des Dresdner Stadtrat bei der Unterstützung verstärkt. Resümierend lässt sich sagen, dass die Stadt hinter der WiD steht, speziell nach Vorlage der Mehrkostenindikation aufgrund der Krisen durch die Stadt mehr Geld zur Verfügung gestellt zu bekommen.

In einer Zusammenarbeit mit privaten Akteuren besteht ein grundsätzlich großes Interesse. In Dresden besteht das kooperative Baulandmodell, bei dem private Akteure in Ihren Neubauaktivitäten verpflichtet sind, eine gewisse Quote an Sozialwohnungen zu errichten. Die WiD hatte bisher noch keine Gelegenheit diese geschaffenen Wohneinheiten von den privaten Investoren abzukaufen. Gerade in den Niedrigzinszeiten gab es Erwerber, die für horrenden Preise diese Sozialwohnungen gekauft haben.

Spezifische Anforderungen an bauliche Aspekte, die Größe Wohnungen und andere Indikatoren erschweren jedoch Zusammenarbeit mit privaten Akteuren. Eine Instruierung der privaten Akteure in den Vorgaben zum sozialen Wohnungsbau erweisen sich als kompliziert.

6. Wie können private Investoren in die Finanzierung des sozialen Wohnungsbaueinbezogen werden und welche Anreize können zur Steigerung des Engagements geschaffen werden?

Ein aktives Engagement kann nur geschaffen werden, wenn die Wirtschaftlichkeit in dem Bauprojekt gegeben ist. Dem gegenüber steht der Grundsatz, dass die Inanspruchnahme von Fördermitteln keine Bereicherung hervorrufen darf. Bei einer potenziellen Erwartung einer Mindestrendite des durch den Bau eingesetzten Kapital von 5% bis 10% darf aufgrund des Beihilferechts der EU bei gleichzeitiger Inanspruchnahme der Fördermittel keine Rendite erzielt werden. Dazu kommt über die Belegungsbindung die Verpflichtung für 15 Jahre eine geringere Miete aufgrund der Mietsubventionierung zu verlangen. Dies senkt zum einen neben der langfristigen Renditeerwartung auch die Ertragswertbetrachtung des Hauses. In dem Kontext ist eine Investition ohne Inanspruchnahme von Fördergeldern oft eine sinnvollere Alternative. Dieser Tatbestand zeigt ausdrücklich, dass die Rahmenbedingungen gegen den privaten Investor sprechen.

7. Welche Erfahrungen haben sie in Ihrem Unternehmen gemacht, was funktioniert und was nicht und welche Empfehlungen würden sie für die zukünftige Finanzierung des sozialen Wohnungsbaus geben?

Es zeigt sich in der aktuellen FRL gebundener Mietwohnraum eine sehr gut Anwendungsfähigkeit, die jedoch keine Antwort auf die steigenden Baukosten liefert. Als Zielstellung ist zum einen das Mietsubventionierungsprogramm zu nennen, mit welchem die angestrebte Miethöhe für Kommunen erreicht werden soll, gekoppelt und ergänzt mit echten Bauzuschüssen, Tilgungszuschüssen oder zinsvergünstigten Darlehen. Diese ergänzenden Förderungen können mit sinnvollen Energiestandards bzw. bestimmten Bauweisen verbunden werden. Hier ergibt sich eine Palette an Möglichkeiten verschiedene Förderprogramme verbunden mit bestimmten Bauweisen aufzuziehen. Als Beispiel ist der Baustoff Carbonbeton aufgrund der deutlichen CO²-Reduzierung zu nennen, ebenso auch serielles und/oder modulares Bauen. Hier ergeben sich viele Möglichkeiten einen Förderpluralismus mit Aufnahme eines Baukostenzuschusses zu schaffen. Grundlegende Voraussetzung sind hier eine Anpassung des Fördergesetzes seitens der Bundesregierung, das Ingenieurwissen und der Umsetzungswille durch die Bauträger stehen dafür bereit. Hier muss der Staat jetzt eine Zielsetzung erläutern und diese über die Förderprogramme abbilden, um so eine Verknüpfung der Förderprogramme zu ermöglichen.

In einem WiD Pilotprojekt wird der Umfang der Neubauaktivität auf ein Grundstück begrenzt auf die Menge an Energie, die bereits auf dem Grundstück über geothermische Systeme bzw. solare Energie vorhanden ist. Hier wird untersucht, welche Energiebilanz vor Ort notwendig ist, um keine Fremdenergie durch externe Leitungen zuführen zu müssen. Unter diesem Ansatz, dass nur so viel gebaut werden kann wie viel da ist, kann eine CO² neutrale Bewirtschaftung und Errichtung bestmöglich auch auf die Zukunft betrachtet gewährleistet werden.

Dazu noch die Frage, was bisher gut funktioniert bzw. was eher weniger gut funktioniert.

Die aktuelle FRL gMW stellt in ihrem Charakter eine gute Basisgrundlage da, Kritik zeigt sich in der bereits bekannten Schwäche der fehlenden Antwort auf die Baukostenentwicklung. Die Subventionierung von 4,80 Euro/m² im Rahmen der baulichen Errichtung abgezogen über mindestens 15 Jahre Mietzeit ist ein guter Anfang als Förderprogramm. Für eine zukünftige Weiterführung dieses Programms ist das deutliche Anheben der Förderhöhe eine mögliche Alternative zur Aufrechterhaltung der FRL. In dem Kontext muss die Schlussfolgerung getroffen werden, dass unbedingt ein zweites Förderprogramm aufgelegt werden muss, damit überhaupt noch neu gebaut werden kann (nicht nur bezogen auf den sozialen Wohnungsbau).

Dazu kommt eine Endlichkeit des aktuellen Mietsubventionierungsprogramm, da dieses in der Höhe reglementiert ist. Da die WiD fast den einzigen Fördernehmer dieses Programms darstellt, war es möglich in Dresden die Bauprojekte zu realisieren. Für die Zukunft muss ein weiteres Programm aufgelegt werden, dass die auch in nächster Zeit konstant hohe Baukosten anhand des Baukostenindex Sachsens berücksichtigt. Zum Status Quo ist der soziale Wohnungsbau renditentechnisch für private Wohnbauakteure nicht tragbar, da diese entgegen dem eigentlichen Sinn einer Förderung für jeden gebauten Quadratmeter zwischen 1.000 Euro/m² Wohnfläche bis 2.000 Euro/m² Wohnfläche zuzahlen müssen. Zur Finanzierung des neuen Förderprogramms muss der Freistaat neue Haushaltsmittel bereitstellen bzw. umlegen der nicht in Anspruch genommenen Fördermittel. Darunter fallen zum Beispiel vom Bund bereitgestellt Mittel zur Unterstützung des Klimaschutzes, die dieser ohne bundeseinheitliche Vorgaben nur an die Länder weitergegeben hat und mittlerweile verpufft sind. Als großes Ziel kann ein breites Portfolio an Fördermöglichkeiten verschiedene Akteure ansprechen, die sich dann ein Programm auswählen können und damit eine Steigerung der Attraktivität zum Bau von Sozialwohnungen geschaffen werden kann.

8. Welche Faktoren beeinflussen die Entscheidung der Regierung, in den sozialen Wohnungsbau zu investieren und welche politischen Veränderungen könnten zu einer Erhöhung der Mittel führen?

Zum jetzigen Zeitpunkt ist ein Bewusstsein seitens der Bundesregierung bezüglich des Erfordernisses des sozialen Wohnungsbaus nicht vorhanden. Unter Annahme einer positiven Veränderung mit der neuen Regierung ist diese zum großen Unverständnis der Wohnungsbauakteure ausgeblieben, das Bewusstsein hat sich sogar noch verschlechtert. Der Freistaat Sachsen trägt daran nur bedingt eine Schuld, da dieser aufgrund der fehlenden Orientierung an der Bundesmaxime keine Möglichkeit zur Auflegung von Förderprogrammen hat. Die Kommunalpolitik zeigt hier auch in Zusammenarbeit mit der WiD als städtische Wohnungsbaugesellschaft ein Verständnis für die aktuelle politische Situation auf Bundesebene.

Diese stehen ebenso unter Druck wegen der aktuellen Wohnungsnot. Aus dem SAB-Wohnungsmonitoring für die Stadt Dresden geht hervor, dass infolge des soziodemografischen Wandels unbedingt neue Wohnungen gebraucht. Appelliert werden muss speziell hier an das seit 2021 wieder bestehende Bauministerium für Wohnen, Stadtentwicklung und Bauwesen, damit das Problem dort an der Quelle auch erkannt wird.

Der Bund muss über das Förderprogramm eine Kompensation der Baukosten gewährleisten und an die Länder durchgeben, die diese Fördergelder auf die verschiedenen Regionen gezielt verteilen. Ebenso muss der Bund eine grundsätzliche Zielrichtung in Aspekten der Energieversorgung und in der baulichen Errichtung vorgeben, speziell bezogen auf Bautechnologien und Baustoffe. Aus diesen bundeseinheitlichen Vorgaben kann daraus eine Förderrichtlinie aufgebaut werden, die den Einsatz bestimmter Materialien und Bautechnologien bezuschusst. Die Länder verteilen diese Gelder dann über die Förderprogramme an die Wohnungsbauakteure.

Der Staat soll als Nachtwächterstaat einen regulatorischen Eingriff im Rahmen des sozialen Wohnungsbaus schaffen. Zurzeit macht dieser das nicht, er missinterpretiert seine Rolle eher, als das er schläft und damit keine Unterstützung für die Wohnungsbauakteure bringt. (Keynes)

9. Wie kann die Finanzierung von Sozialwohnungen durch staatliche Anreize wie Steuervergünstigungen oder Zuschüsse gefördert werden?

Indem Steuervergünstigungen für institutionelle Gesellschaften, die Steuern zahlen, bereitgestellt werden, um die hohe Steuerbelastung abzufedern. Die WiD ist dahingehend bevorteilt, dass sie als reine vermögensverwaltende Wohnungsgesellschaft dem Steuerprivileg der sogenannten erweiterten Grundstücks Kürzung (GewESt) unterliegt.

Als eine Möglichkeit können Bestandgesellschaften darüber nachdenken, über Inhaberschuldverschreibungen oder Schuldschein (bzw. ähnliche Kapitalmarktinstrumente) zusätzliches Kapital zu generieren. Hier kann jedoch die Renditeerwartung der Anleger nicht erfüllt werden, weil unter dem Aspekt des Sozialwohnungsbaus in Verbindung mit den Fördermöglichkeiten keine Renditen erzielt werden dürfen. Zusätzlich bewirkt eine Mietendeckelung geringere Gewinnerzielungsmöglichkeiten, was die Aufnahme derartiger Risikofremdkapitalien ausschließt.

Das Programm der SAB zum barrierearmen Bauen kann vor allem in Verbindung mit dem soziodemografischen Wandel und dem Altern der Gesellschaft wieder aufgelebt werden. Hier zeigt sich eine enorme Dringlichkeit im altersgerechten Bauen, sowohl im Neubau als auch in der Sanierung.

Dazu wird ein Förderprogramm ähnlich den KfW-Krediten benötigt, welches die Förderung einer energieeffizienten Sanierung von Bestandsimmobilien unterstützt. Die Fördervoraussetzungen sind über die DIN gebunden, die in Ihren Ansätzen energetisch häufig überreguliert ist. Daraus ergibt sich ein hoher Grad der Verkomplizierung durch rechtliche Aspekte, die bei der Planungsseite für Themen wie Energie, Gebäudetechnik, Baustoffe ins Gewicht fallen. Diese belasten simultan den Neubau und die Sanierung.

10. Inwieweit kann der Einsatz innovativer Finanzierungsinstrumente dazu beitragen, die Finanzierung von Projekten des sozialen Wohnungsbaus zu verbessern? (Social Impact Bonds, Impact Investing)

Andere Kapitalmarktinstrumente sind stets mit einer Gewinnerwartung der Anleger verbunden. Eine Renditeerwartung, die gegenüber risikoärmeren Alternativen (z.B. Festzinssparen) höher ist, ist im reinen sozialen Wohnungsbau systematisch nicht möglich (EU-Beihilferecht). Grund hierfür liegt wieder in dem Ausschluss von Inanspruchnahme öffentlicher Fördermittel und einer gleichzeitigen Bereicherung. Dies muss alle 3 Jahre nachgewiesen werden, wobei unangemessen hohe Renditen zu einer teilweisen Fördermittelrückzahlung führen können.

Bereicherung liegt schon in dem Fall vor, wenn eine Wohnung leer steht und damit nicht Mal eine Mieteinnahme generieren kann. Trotzdem hat man die 4,80 Euro/m² vom Fördermittelgeber bekommen, was einer Bereicherung gleichsteht. In diesem Themenfeld der Nachweisführung bei Inanspruchnahme der Fördermittel zeichnet sich ein anspruchsvoller bürokratischer Aufwand ab.

11. Wie können Finanzierungsinstrumente für den sozialen Wohnungsbau dazu beitragen, den Bau von barrierefreien/behindertengerechten Wohnungen zu fördern, die Schaffung von klimafreundlichem und energieeffizientem Wohnraum zu fördern und die Verfügbarkeit von Sozialwohnungen in ländlichen Gebieten zu erhöhen? Aspekt städtische Infrastruktur beeinflussen.

Die aktuelle FRL nimmt auf den Neubau keinen Einfluss, sondern stellt eine reine Mietensubventionierung ohne Voraussetzung bestimmter energetischer Standards dar. In dieser Verknüpfung kann eine KfW-Förderung als Förderzuschuss an eben diese energetischen Standards gebunden werden.

Bezogen auf den barrierearmen Baustil ergeben sich kaum Herausforderungen bei der baulichen Umsetzung, da diese regelmäßig schon barrierearm gebaut werden. Im Zuge der Barrierefreiheit gibt es wieder bestimmte DIN-Standards, die in Verbindung mit der Inanspruchnahme von Fördermitteln eingehalten werden müssen. Als Beispiel für diese normierten Standards sind hier Balkontüren zu nennen, die mit einer 0 cm Schwelle ebenerdig sein müssen. Für diese Spezialanfertigung gibt es eine sehr geringe Anzahl an Hersteller, die von diesen gesetzten Standards der Bundesregierung profitieren (Stichwort Lobbyarbeit). Die WiD hat in Zusammenarbeit mit der Behindertenbeauftragten der Stadt Dresden eine Möglichkeit von einer minimalen Schwelle von 0,5 cm ausgehandelt, die einer Klassifizierung als barrierefreie Wohnung nicht verhindert. Diese Alternative wurde jedoch nicht in die DIN aufgenommen, begründet mit einer Verkomplizierung und einer hohen Bürokratie.

Bei einem kosteneffizienten Bauen sind auch kosteneffiziente Betriebskosten zu garantieren. Die WiD hat diesen Grundsatz gelöst, indem sie in einem Haus explizit barrierefreies Wohnen ermöglicht. Eine Hauptkostenquelle stellt hier die Benötigung eines Aufzugs dar, der in seinen Anschaffungskosten und Instandhaltungskosten, die oft einen Euro pro Quadratmeter höhere Betriebskosten ausmachen. Demnach sind viele anderen Häuser ohne Aufzug gebaut, um diesen Grundsatz der kosteneffizienten Betriebskosten garantieren zu können.

Bezüglich der Wohnformen lässt sich eine Steigerung der Attraktivität von Gemeinschaftswohnen in der Nachfrage erkennen.

Die aktuelle Sozialwohnraumförderung ist jedoch aktuell an eine traditionelle Haushalts- und Lebensgemeinschaft gekoppelt. Demnach sind wohngemeinschaftsähnliche Lebensgemeinschaften, zum Beispiel für ältere Menschen und Menschen mit Behinderung, von diesem Modell ausgeschlossen. Gerade diese Personengruppen stellen eine nicht zu vernachlässigende Gruppe der Gesellschaft dar, die sich in diesen Wohnmodellen gegenseitig helfen können bzw. mit einem Betreuer zusammenleben. Diese dürfen jedoch nicht einziehen, da sie keinen Anspruch auf einen Wohnberechtigungsschein haben, da sie keine Haushalts- und Lebensgemeinschaft darstellen. Dieser Zustand stellt keine Vereinbarkeit mit dem sozialen Wohnungsbau dar, da dies nicht zeitgemäß ist. So müssen die Veränderungen im soziodemografischen Wandel im sozialen Wohnungsbau abgebildet werden.

Im Sinne der baulichen Alternativen hat es die WiD in Dresden geschafft, das durch den äußeren Baustil der Wohneinheiten die Bewohner nicht aufgrund dessen stigmatisiert werden. Wert gelegt wurde hier auf die architektonische Erscheinung, die für eine Ergänzung der Umgebung und damit für eine Aufwertung der städtischen Infrastruktur sorgen soll. Um den Problemen des Sozialneids der betreffenden Anwohner zu verhindern, muss der soziale Wohnungsbau ebenso in privilegierten Stadtteilen umgesetzt werden. Hier muss ein Umdenken erfolgen, das ein viel größerer Personenkreis, als die Allgemeinheit der Bevölkerung annimmt, Anspruch auf den einkommensabhängigen Wohnberechtigungsschein hat. Gerade das durch die Medien vermittelte Bild einer abgewirtschafteten Platte, die symptomatisch für den sozialen Wohnungsbau steht, muss abgewandelt werden. Die WiD verfolgt dieses Konzept der Schaffung eines anderen Bildes in dieser Thematik, um eine Wahrnehmung auch in besseren Stadtteilen zu schaffen und der soziale Wohnungsbau damit per se nichts negativ Belastetes ist.

Bezogen auf die Schaffung von sozialem Wohnraum im Umland gibt es keine direkte Sozialwohnraumförderung über eine Mietförderung in diesen Gebieten. Gründe dafür liegen in den bereits bestehenden günstigen Mieten, weshalb diese Form der Förderung nicht notwendig ist. Dasselbe gilt für die Neubauförderung, da bereits viele Bestandsimmobilien vorliegend sind. Das Sanierungsprogramm für das Umland wurde bisher nicht in einem hohen Maße angenommen.

12. Wie können Finanzierungsinstrumente für den sozialen Wohnungsbau dazu beitragen, die sozialen Auswirkungen von Gentrifizierung und Verdrängung in Stadtteilen zu mindern auf die Stadtentwicklung und die soziale Integration der Bewohner?

In einer utopischen Vorstellung kann die Stadt Dresden diese Finanzierungsinstrumente gezielt bei der Verteilung der Fördergelder einsetzen. Als eine grundlegende Voraussetzung für diesen Zustand muss das Förderprogramm so ansprechend gestaltet sein, dass eine Vielzahl an Investoren freiwillig Sozialwohnungen bauen. Eine daraus resultierende Folge ist eine schnelle Überzeichnung des Fördermitteltopfes, wobei hier der Einsatz der Stadt Dresden ins Spiel kommt. Diese hat das Privileg, die Fördermittel den Investoren zur Verfügung zu stellen, die im städtischen Interesse die beste Lösung anbieten. Ein Indikator dafür könnten die Investoren sein, die in wohlstandsübersättigten Gebieten sozialen Wohnraum schaffen und dadurch eine Durchmischung etablieren.

Zum aktuellen Stand ist die Verteilung der Sozialwohnungen in bestimmten prekären Gebieten frequentiert. Das sind vor allem die Stadtteile der ehemaligen WOBA Dresden, die aufgrund der Belegungsbindung von 15 Jahren auch noch einen Großteil der heutigen Bestände ausmachen. Im Großteil sind dies die heutigen Vonovia Gebietsbestände, die durch die Neubauplattengebiete in Prohlis, Gorbitz und Am Koitzschgraben dominiert sind. In einigen Stadtteilen Dresdens sorgt eine Vermischung von Genossenschaftswohnungen und der Vonovia für keine prekäre Ghettobildung in Dresden, die im Zuge der Schaffung von sozialem Wohnungsbau in vielen Gebieten der Stadt Dresden verhindert wird. In Dresden gibt es noch viele unbebaute Grundstücke, die mit einer steigenden Neubauaktivität eine Durchmischung fördern. Hier muss eine Bebauungsplanentwicklung in Dresden vorangetrieben werden, da bisher zu wenig neue Baugrundstücke erschlossen wurden sind.

Anhang 2: Abbildungen

Abbildung 1: Sozialwohnungen am Standort Jüngststraße



Abbildung 2: Sozialwohnungen am Standort Spenerstraße



Literaturverzeichnis

- Bosch, Roland: *Wohngeld- und Wohngeldgesetz (WoGG)*. In: Mändle, Eduard; Mändle, Markus: *Wohnungs- und Immobilienlexikon*. 2. Auflage, Freiburg, Harmonia-Verlag, 2011
- Feld, Lars; Carstensen, Sven; Gerling, Michael; Wandzik, Carolin; Simons, Harald: *Frühjahrgutachten Immobilienwirtschaft 2023*. Berlin, Zentraler Immobilienausschuss, 2022
- GEWOS: *Wohnungspolitik nach dem zweiten Weltkrieg*. Bundesministerium für Raumordnung, Bauwesen und Städtebau, 1990.
- Gutekunst, Dieter: *Objektförderung*. In: Mändle, Eduard; Mändle, Markus: *Wohnungs- und Immobilienlexikon*. 2. Auflage, Freiburg, Harmonia-Verlag, 2011
- Gutekunst, Dieter: *Subjektförderung*. In: Mändle, Eduard; Mändle, Markus: *Wohnungs- und Immobilienlexikon*. 2. Auflage, Freiburg, Harmonia-Verlag, 2011
- Kühne-Büning, Lidwina; Nordalm, Volker; Steveling, Lieselotte: *Grundlagen der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft*. 4. Auflage, Frankfurt am Main, Fritz Knapp Verlag, 2005
- Mändle, Eduard; Mändle Markus: *Wohnungs- und Immobilienlexikon*. 2. Auflage, Freiburg, Haufe Verlag, 2011
- Marquardt, Gesine; Rudolph, Elisa: *Sozialer Wohnungsbau Neu Gedacht*. Dresden, Technische Universität Dresden Fakultät Architektur, 2016
- Marquardt, Gesine; Rudolph, Elisa: *Sozialer Wohnungsbau Neu Gedacht*. Dresden, Technische Universität Dresden Fakultät Architektur, 2016
- Musil, Robert: *Immobiliengeographie: Märkte-Akteure-Politik*. Braunschweig, Westermann Verlag, 2019
- Neitzel, Michael; Walberg, Dietmar: *Instrumentenkasten für wichtige Handlungsfelder der Wohnungsbaupolitik*. Kiel, InWIS/ ARGE// eV, 2016
- Ringwald, Jonas: *Sozialer Wohnungsbau im Kontext deutscher Wohnungspolitik seit 1918: Einflussfaktoren auf die Neubautätigkeit im sozialen Wohnungsbau*. Erstveröffentlichung, Freiburg im Breisgau, Leibniz Institut für Sozialwissenschaften, 2020
- Schmitt, Gisela; Koller, Barbara; Ginski, Sarah: *Wohnungsbau und öffentliche Förderung*. RWTH Aachen, 2012
- Topfstedt, Thomas: *Städtebau in der DDR 1955-1971*. Leipzig, VEB E.A. Seemann Verlag, 1988
- von Lutterotti, Karl: *Mietpreisgesetzgebung, Überblick*. In: Mändle, Eduard; Mändle, Markus: *Wohnungs- und Immobilienlexikon*. 2. Auflage, Freiburg, Harmonia-Verlag, 2011

Onlinequellen

Onlinequelle 1:

Spiegel: *Baut höher, dann bleibt die Stadt bezahlbar*. verfügbar unter:

<https://www.spiegel.de/wirtschaft/soziales/daniel-libeskind-warnt-vor-toten-innenstaedten-a-1119618.html> [letzter Zugriff am 21.05.2023/ 13:00 Uhr]

Onlinequelle 2:

Duden: *Gentrifizierung*. verfügbar unter: <https://www.duden.de/rechtschreibung/Gentrifizierung>
[letzter Zugriff am 23.05.2023/ 20:00 Uhr]

Onlinequelle 3:

Statista: *Daten und Fakten zum Thema Wohnkosten*. verfügbar unter:

<https://de.statista.com/themen/4728/wohnen/#topicOverview> [letzter Zugriff am 18.05.2023/ 14:00 Uhr]

Onlinequelle 4:

Bundestag: *Rechtsgrundlagen für den sozialen Wohnungsbau*. verfügbar unter:

<https://www.bundestag.de/resource/blob/629584/3d741e80c7c0ca04a92532d4df71f6a3/WD-7-032-19-pdf-data.pdf> [letzter Zugriff am 18.05.2023/ 18:00 Uhr]

Onlinequelle 5:

Statistisches Bundesamt: *Verbraucherpreisindex und Inflationsrate*. verfügbar unter:

https://www.destatis.de/DE/Themen/Wirtschaft/Preise/Verbraucherpreisindex/_inhalt.html [letzter Zugriff am 18.05.2023/ 18:00 Uhr]

Onlinequelle 6:

Bundesministerium für Wohnen, Stadtentwicklung und Bauwesen: *Soziale Wohnraumförderung*. verfügbar unter:

<https://www.bmwsb.bund.de/Webs/BMWSB/DE/themen/stadt-wohnen/wohnraumfoerderung/soziale-wohnraumfoerderung/soziale-wohnraumfoerderung-node.html> [letzter Zugriff am 18.05.2023/ 18:00 Uhr]

Onlinequelle 7:

Bundeszentrale für politische Bildung: *Wohnungspolitik seit 1945*. verfügbar unter:

<https://www.bpb.de/shop/zeitschriften/apuz/183442/wohnungspolitik-seit-1945/#footnote-target-1> [letzter Zugriff am 20.05.2023/ 11:00 Uhr]

Onlinequelle 8:

Dejure: *Erstes Wohnbaugesetz 1950*. verfügbar unter:

<https://dejure.org/BGBl/1950/BGBl. S. 83a>
[letzter Zugriff am 20.05.2023/ 12:00 Uhr]

Onlinequelle 9:

Dresden: *Wohnungsmarktbericht 2018*. verfügbar unter:

https://www.dresden.de/media/pdf/stadtplanung/stadtplanung/DD_WMB_2018.pdf [letzter Zugriff am 22.05.2023/ 11:00 Uhr]

Onlinequelle 10:

Dresden: *Bevölkerungsprognose 2022*. verfügbar unter:

<https://www.dresden.de/de/leben/stadtporrait/statistik/bevoelkerung-gebiet/bevoelkerungsprognose.php#:~:text=Seit%202000%20war%20in%20Dresden%20ein%20anhaltendes%20Bev%C3%B6lkerungswachstum,Mittel%20war%20das%20etwa%204.200%20Einwohner%20pro%20Jahr.>
[letzter Zugriff am 23.05.2023/ 14:00 Uhr]

Onlinequelle 11:

Dresden: *Haushalte*. verfügbar unter:

<https://www.dresden.de/de/leben/stadtporrait/statistik/bevoelkerung-gebiet/haushalte.php> [letzter Zugriff am 20.05.2023/ 10:00 Uhr]

Onlinequelle 12:

Dresden: *Gebäude-und Wohnungsbestand*. verfügbar unter:

<https://www.dresden.de/de/leben/stadtporrait/statistik/bauen-wohnen-verkehr/gebaeude-und-wohnungsbestand.php>
[letzter Zugriff am 20.05.2023/ 11:00 Uhr]

Onlinequelle 13:

Bundeszentrale für politische Bildung: *Wohnungspolitik*. verfügbar unter:

<https://www.bpb.de/kurz-knapp/lexika/politiklexikon/18490/wohnungspolitik/>
[letzter Zugriff am 16.05.2023/ 09:00 Uhr]

Onlinequelle 14:

Dresden: *Wohnkonzept der Landeshauptstadt Dresden*. verfügbar unter:

https://ratsinfo.dresden.de/vo0050.asp?_kvnor=15876
[letzter Zugriff am 16.05.2023/ 19:00 Uhr]

Onlinequelle 15:

Statista: *Leitzins der EZB-Entwicklung bis 2023*. verfügbar unter:

<https://de.statista.com/statistik/daten/studie/201216/umfrage/ezb-zinssatz-fuer-das-hauptrefinanzierungsgeschaeft-seit-1999/> [letzter Zugriff am 22.05.2023/ 21:00 Uhr]

Onlinequelle 16:

Dr. Klein: *Zinschart Baufinanzierungszinsen: Aktuelle Zinsentwicklung im Vergleich*.

verfügbar unter: <https://www.drklein.de/zinsentwicklung-prognose.html#!/>
[letzter Zugriff am 22.05.2023/ 23:00 Uhr]

Onlinequelle 17:

Handelsblatt: *Nebenkosten und Mieten steigen deutlich*. verfügbar unter:

<https://www.handelsblatt.com/finanzen/immobilien/iw-studie-nebenkosten-und-mieten-steigen-deutlich/28861532.html> [letzter Zugriff am 22.05.2023/ 22:00 Uhr]

Onlinequelle 18:

Genios: *DNN- Die Bettensteuer bleibt ohne Wenn und Aber*. verfügbar unter:

<https://www.genios.de/presse-archiv/artikel/DNN/20160712/-die-bettensteuer-bleibt-ohne-wenn-/doc6qjta5zank615rusde5e.html> [letzter Zugriff am 22.05.2023/ 22:00 Uhr]

Onlinequelle 19:

MDR: *Studie: Größter Wohnraum-Mangel seit mehr als 20 Jahren.* verfügbar unter: <https://www.mdr.de/nachrichten/deutschland/politik/wohnungsbau-wohnungsnot-sondervermoegen-sozialwohnungen-100.html> [letzter Zugriff am 12.05.2023/ 11:00 Uhr]

Onlinequelle 20:

Staatsministerium für Regionalentwicklung: *Anfrage der Abgeordneten Juliane Nagel.* verfügbar unter: https://edas.landtag.sachsen.de/viewer.aspx?dok_nr=9311&dok_art= Drs&leg_p er=7&pos_dok=1&dok_id=undefined [letzter Zugriff am 17.05.2023/ 10:00 Uhr]

Onlinequelle 21:

ZDF: *Keine neuen Sozialwohnungen in Dresden.* verfügbar unter: <https://www.zdf.de/nachrichten/politik/baustopp-sozialwohnungen-dresden-100.html> [letzter Zugriff am 22.05.2023/ 20:00 Uhr]

Onlinequelle 22:

Statista: *Preissteigerung von Waren und Dienstleistungen im April 2023.* verfügbar unter: <https://de.statista.com/statistik/daten/studie/1048/umfrage/preissteigerung-fuer-ausgewaehlte-waren-und-dienstleistungen/> [letzter Zugriff am 15.05.2023/ 21:00 Uhr]

Onlinequelle 23:

Statista: *Wo Mieten stärker steigen als Löhne.* verfügbar unter: <https://de.statista.com/infografik/25715/entwicklung-von-wohnungsmieten-und-bruttoloehnen-in-staedten/> [letzter Zugriff am 19.05.2023/ 23:00 Uhr]

Onlinequelle 24:

BKI: *Baupreisindex.* verfügbar unter: <https://bki.de/baupreisindex.html> [letzter Zugriff am 21.05.2023/ 21:00 Uhr]

Onlinequelle 25:

Statistisches Bundesamt: *Baupreise für Wohngebäude im Februar 2023.* verfügbar unter: https://www.destatis.de/DE/Presse/Pressemitteilungen/2023/04/PD23_139_612_61.html [letzter Zugriff am 20.05.2023/ 17:00 Uhr]

Onlinequelle 26:

Das Deutsche Baugewerbe: *Materialkosten belasten Baukonjunktur.* verfügbar unter: <https://www.zdb.de/positionen/materialknappheit> [letzter Zugriff am 11.05.2023/ 09:00 Uhr]

Onlinequelle 27:

Statista: *Materialmangel im deutschen Bauhauptgewerbe 2022.* verfügbar unter: <https://de.statista.com/statistik/daten/studie/1240856/umfrage/materialmangel-im-deutschen-bauhauptgewerbe/#:~:text=Im%20Juni%202022%20verzeichneten%2047%2C1%20Prozent%20der%20befragten,dem%20ifo%20Institut%20u.a.%20steigende%20Rohstoffpreise%20und%20Lieferengp%C3%A4sse.> [letzter Zugriff am 23.05.2023/ 15:00 Uhr]

Onlinequelle 28:

Handelsblatt: *Bis 2035 fehlen auf dem Bau gut 250.000 Arbeitskräfte.* verfügbar unter: https://app.handelsblatt.com/inside/real_estate/fachkraeftemangel-bis-2035-fehlen-auf-dem-bau-gut-250-000-arbeitskraefte/28197016.html#:~:text=Nach%20Berechnungen%20des%20Instituts%20der,in%20Deutschland%20nicht%20rekrutiert%20werden. [letzter Zugriff am 23.05.2023/ 15:00 Uhr]

Onlinequelle 29:

Statistisches Bundesamt: *Zahl neuer Wohnungen im Jahr 2021 um 4,2% gesunken.* verfügbar unter: https://www.destatis.de/DE/Presse/Pressemitteilungen/2022/05/PD22_212_311_21.html [letzter Zugriff am 22.05.2023/ 21:00 Uhr]

Onlinequelle 30:

Statista: *Neubau von Mietwohnungen im Sozialen Wohnungsbau in Deutschland bis 2021.* verfügbar unter: <https://de.statista.com/statistik/daten/studie/1054904/umfrage/neubau-von-mietwohnungen-im-sozialen-wohnungsbau-in-deutschland/> [letzter Zugriff am 23.05.2023/ 12:00 Uhr]

Onlinequelle 31:

Statistisches Bundesamt: *Baugenehmigungen insgesamt nach Monaten.* verfügbar unter: <https://www.destatis.de/DE/Themen/Wirtschaft/Konjunkturindikatoren/Baugenehmigungen/buw110.html#241728> [letzter Zugriff am 18.05.2023/ 23:00 Uhr]

Onlinequelle 32:

Ifo-Institut: *Stornierungswelle im Wohnungsbau steigt an.* verfügbar unter: <https://www.ifo.de/pressemitteilung/2023-03-20/stornierungswelle-im-wohnungsbau-steigt> [letzter Zugriff am 10.05.2023/ 21:00 Uhr]

Onlinequelle 33:

Bundesamt für Wirtschaft und Ausfuhrkontrolle: *Bundesförderung für effiziente Gebäude.* verfügbar unter: https://www.bafa.de/DE/Energie/Effiziente_Gebaeude/Foerderprogramm_im_Ueberblick/foerderprogramm_im_ueberblick_node.html;jsessionid=3D5594B846DA74BC71C8C797DA563506.internet282 [letzter Zugriff am 21.05.2023/ 14:00 Uhr]

Onlinequelle 34:

Die Wohnungswirtschaft Deutschland: *Förder-Fiasko wird fortgesetzt- Klimaziele und bezahlbares Wohnen rücken in noch weitere Ferne.* verfügbar unter: <https://www.gdw.de/pressecenter/pressestatements/foerder-fiasko-wird-fortgesetzt-klimaziele-und-bezahlbares-wohnen-ruecken-in-noch-weitere-ferne/> [letzter Zugriff am 20.05.2023/ 08:00 Uhr]

Onlinequelle 35:

Deutsche Digitale Bibliothek: *Beschleunigter Wohnungsbau: Effizienz bei der Baulandgewinnung und in Planverfahren.* verfügbar unter: <https://www.deutsche-digitale-bibliothek.de/item/TOJ53HEJ2IT6Y6PTG647HNYC2ZKE7IO5> [letzter Zugriff am 13.05.2023/ 21:00 Uhr]

Onlinequelle 36:

Dresden: *Bautätigkeit*. verfügbar unter:

https://www.dresden.de/media/pdf/statistik/Statistik_3103_BG_Art-der-Bautaetigkeit.pdf [letzter Zugriff am 22.05.2023/ 21:00 Uhr]

Onlinequelle 37:

ALP Institut für Wohnen und Stadtentwicklung: *Dokumentation zum Dresdner Mietspiegel 2023*. verfügbar unter: <https://www.dresden.de/media/pdf/sozialamt/mietspiegel-dokumentation-2023.pdf> [letzter Zugriff am 20.05.2023/ 16:00 Uhr]

Onlinequelle 38:

Landeshauptstadt Dresden: *Mietspiegel 2023*. verfügbar unter: https://www.dresden.de/media/pdf/sozialamt/Mietspiegel_Dresden_2023.pdf [letzter Zugriff am 17.05.2023/ 23:00 Uhr]

Onlinequelle 39:

Landeshauptstadt Dresden: *Mietspiegel 2021*. verfügbar unter: https://www.dresden.de/media/pdf/sozialamt/Mietspiegel_Dresden_2021.pdf [letzter Zugriff am 17.05.2023/ 23:00 Uhr]

Onlinequelle 40:

Pieschen Aktuell: *Mietspiegel 2019: Kaltmiete steigt um 6,4%- Kosten für Unterkunft werden angepasst*. verfügbar unter: <https://pieschen-aktuell.de/2018/mietspiegel-2019-kaltmiete-steigt-um-64-prozent-kosten-fuer-unterkunft-werden-angepasst/> [letzter Zugriff am 17.05.2023/ 23:00 Uhr]

Onlinequelle 41:

Wohnungsboerse: *Mietspiegel Dresden 2023*. verfügbar unter:

<https://www.wohnungsboerse.net/mietspiegel-Dresden/7351> [letzter Zugriff am 17.05.2023/ 23:00 Uhr]

Onlinequelle 42:

MDR: *Der Traum von der Platte*. verfügbar unter:

<https://www.mdr.de/geschichte/ddr/wirtschaft/lexikon-wohnungsbau-plattenbau-neubaugebiete-100.html> [letzter Zugriff am 19.05.2023/ 10:00 Uhr]

Onlinequelle 43:

MDR: *WBS 70: Die wandelbare Einheitsplatte der DDR*. verfügbar unter:

<https://www.mdr.de/geschichte/ddr/alltag/familie/wbs-siebzig-flexible-einheitsplatte-plattenbau-wohnen-100.html> [letzter Zugriff am 19.05.2023/ 11:00 Uhr]

Onlinequelle 44:

Landeshauptstadt Dresden: *Wohnungsmarktbericht der Landeshauptstadt Dresden 2006*. verfügbar unter:

https://www.dresden.de/media/pdf/stadtplanung/stadtplanung/spa_wohnungsmarktbericht_2006.pdf [letzter Zugriff am 12.05.2023/ 10:00 Uhr]

Onlinequelle 45:

Landeshauptstadt Dresden: *Beschlussausfertigung.* verfügbar unter: <https://ratsinfo.dresden.de/getfile.asp?id=199743&type=do> [letzter Zugriff am 16.05.2023/ 17:00 Uhr]

Onlinequelle 46:

Landeshauptstadt Dresden: *Beschlussausfertigung.* verfügbar unter: <https://ratsinfo.dresden.de/getfile.asp?id=505556&type=do> [letzter Zugriff am 16.05.2023/ 17:00 Uhr]

Onlinequelle 47:

Wohnen in Dresden: *Gründung und Gesellschaftszweck.* verfügbar unter: <https://www.wid-dresden.de/wir-ueber-uns.html> [letzter Zugriff am 16.05.2023/ 18:00 Uhr]

Onlinequelle 48:

Landeshauptstadt Dresden: *Bautätigkeit.* verfügbar unter: <https://www.dresden.de/de/leben/stadtportrait/statistik/bauen-wohnen-verkehr/bautaetigkeit.php> [letzter Zugriff am 20.05.2023/ 18:00 Uhr]

Onlinequelle 49:

Landeshauptstadt Dresden: *Richtlinie zum kooperativen Baulandmodell der Landeshauptstadt Dresden.* verfügbar unter: <https://www.dresden.de/media/pdf/stadtplanung/wohnungsbaufoerderung/2022-04-22-KBM-DD.pdf> [letzter Zugriff am 22.05.2023/ 15:00 Uhr]

Onlinequelle 50:

DWDS: *Ghetto.* verfügbar unter: <https://www.dwds.de/wb/Ghetto> [letzter Zugriff am 15.05.2023/ 18:00 Uhr]

Onlinequelle 51:

KfW: *Förderprogramme.* verfügbar unter: [https://www.kfw.de/inlandsfoerderung/Unternehmen/Investitionen-und-Wachstum/F%C3%B6rderprodukte/ERP-Beteiligungsprogramm-\(100-104\)/](https://www.kfw.de/inlandsfoerderung/Unternehmen/Investitionen-und-Wachstum/F%C3%B6rderprodukte/ERP-Beteiligungsprogramm-(100-104)/) [letzter Zugriff am 16.05.2023/ 13:00 Uhr]

Onlinequelle 52:

de Schattepeter: *Über Sinn und Unsinn einer zusätzlichen Wärmedämmung der Außenwände.* verfügbar unter: <https://www.neuwiedermuss.de/waermedaemmung/page49/page49.html> [letzter Zugriff am 19.05.2023/ 11:00 Uhr]

Onlinequelle 53:

Kreditanstalt für Wiederaufbau: *Energieeffizient Sanieren- Kredit und Investitionszuschuss.* verfügbar unter: [https://www.kfw.de/PDF/Download-Center/F%C3%B6rderprogramme-\(Inlandsf%C3%B6rderung\)/PDF-Dokumente/6000003612_M_151_152_430_Anlage_TMA_2018_04.PDF](https://www.kfw.de/PDF/Download-Center/F%C3%B6rderprogramme-(Inlandsf%C3%B6rderung)/PDF-Dokumente/6000003612_M_151_152_430_Anlage_TMA_2018_04.PDF) [letzter Zugriff am 12.05.2023/ 19:00 Uhr]

Onlinequelle 54:

Statista: *Wo Wohnen am meisten Unterstützung braucht.* verfügbar unter: <https://de.statista.com/infografik/26190/anteil-der-hauptwohnsitzhaushalte-nach-bundesland-mit-wohngeldbezug/#:~:text=Damit%20liegt%20das%20Bundesland%20mit%20Abs%20auf%20dem, die%20ostdeutschen%20Bundesl%C3%A4nder%20Sachsen%20Sachsen-Anhalt%20Th%C3%BCringen%20und%20Brandenburg.> [letzter Zugriff am 16.05.2023/ 09:00 Uhr]

Onlinequelle 55:

Statista: *Sozialwohnungsdichte in deutschen Bundesländern.* verfügbar unter: <https://de.statista.com/infografik/13456/sozialwohnungsdichte-in-den-bundeslaendern/> [letzter Zugriff am 16.05.2023/ 10:00 Uhr]

Onlinequelle 56:

Landeshauptstadt Dresden: *Wohnungsmarktbericht 2018.* verfügbar unter: https://www.dresden.de/media/pdf/stadtplanung/stadtplanung/DD_WMB_2018.pdf [letzter Zugriff am 16.05.2023/ 11:00 Uhr]

Onlinequelle 57:

Die LINKE: *Sozialwohnungsbau in Sachsen läuft schleppend.* verfügbar unter: <https://www.linksfraktionsachsen.de/presse/detail/juliane-nagel-sozialwohnungsbau-in-sachsen-laeuft-schleppend-endlich-beschleunigen/> [letzter Zugriff am 23.05.2023/ 17:00 Uhr]

Onlinequelle 58:

Landeshauptstadt Dresden: *Belegungsrechte für Wohnungen.* verfügbar unter: https://ratsinfo.dresden.de/ag0050.asp?_kagnr=9224 [letzter Zugriff am 22.05.2023/ 09:00 Uhr]

Onlinequelle 59:

Landeshauptstadt Dresden: *Wohnkonzept der Landeshauptstadt Dresden bis 2025.* verfügbar unter: <https://www.bing.com/search?q=Wohnkonzept+der+landeshauptstadt+dresden+ratsinfo&qs=n&form=QBRE&sp=1&ghc=1&lq=0&pg=wohnmkonzept+der+landeshauptstadt+dresden+ratsinfo&sc=10-49&sk=&cvid=F98283B2D0234DA1A06733D74CFE379B&ghsh=0&ghacc=0&ghpl=> [letzter Zugriff am 23.05.2023/ 16:00 Uhr]

Onlinequelle 60:

Statistik Dresden: *Hoher Bedarf an Sozialwohnungen in Dresden.* verfügbar unter: <https://statistik-dresden.de/archives/4378> [letzter Zugriff am 13.05.2023/ 10:00 Uhr]

Onlinequelle 61:

Stadt Leipzig: *Soziale Wohnraumförderung.* verfügbar unter: <https://www.leipzig.de/bauen-und-wohnen/stadterneuerung-in-leipzig/foerderprogramme/soziale-wohnraumfoerderung> [letzter Zugriff am 13.05.2023/ 10:00 Uhr]

Onlinequelle 62:

Stadt Leipzig: *Informationsvorlage – VII Ifo-07923*. verfügbar unter: https://ratsinformation.leipzig.de/allris_leipzig_public/vo020?0--attachments-expandedPanel-content-body-rows-1-cells-2-cell-link&VOLFDNR=2007346&refresh=false [letzter Zugriff am 16.05.2023/ 11:00 Uhr]

Onlinequelle 63:

Chemnitz in Zahlen: *Daten zu Mietpreisen und Kaufpreisen in Chemnitz und seinen Stadtteilen*. verfügbar unter: <https://www.chemnitz-in-zahlen.de/miet-kaufpreise/#:~:text=Die%20im%20Rahmen%20der%20FOG-Wohnungsmarktstichprobe%20ermittelte%20durchschnittliche%20Angebotsmiete,einer%20Spanne%20von%204%2C32%20%E2%82%AC%2Fm%C2%B2%20bis%207%2C57%20%E2%82%AC%2Fm%C2%B2.> [letzter Zugriff am 16.05.2023/ 11:00 Uhr]

Onlinequelle 64:

Rebholz: *Ampelkoalition hat Neubauförderung für Effizienzhaus 55 EE gestoppt*. verfügbar unter: <https://www.rebholz.de/neubaufoerderung-effizienzhaus-55-laeuft-aus/> [letzter Zugriff am 13.05.2023/ 14:00 Uhr]

Onlinequelle 65:

Tag 24: *Dresdner Aktionsbündnis besorgt wegen Vonovia-Plänen: Stadt muss alle 6.000 Wohnungen abkaufen*. verfügbar unter: <https://www.tag24.de/dresden/dresdner-aktionsbuendnis-besorgt-wegen-vonovia-plaenen-stadt-muss-alle-6000-wohnungen-aufkaufen-2783052> [letzter Zugriff am 20.05.2023/ 14:00 Uhr]

Onlinequelle 66:

MDR: *Zu teuer: Stopp für den sozialen Wohnungsbau in Dresden*. verfügbar unter: <https://www.mdr.de/nachrichten/sachsen/dresden/dresden-radebeul/baustopp-sozialer-wohnungsbau-wid-100.html> [letzter Zugriff am 21.05.2023/ 10:00 Uhr]

Onlinequelle 67:

TU-Dresden: *Wohnen jenseits des Marktes*. verfügbar unter: [https://tu-dresden.de/bu/umwelt/geo/geographie/humangeo/die-professur/news/wohnen-jenseits-des-marktes-geographische-perspektiven-einer-sozialen-wohnraumversorgung/Ringvorlesung "Wohnen jenseits des Marktes".pptx](https://tu-dresden.de/bu/umwelt/geo/geographie/humangeo/die-professur/news/wohnen-jenseits-des-marktes-geographische-perspektiven-einer-sozialen-wohnraumversorgung/Ringvorlesung%20Wohnen%20jenseits%20des%20Marktes.pptx) [letzter Zugriff am 23.05.2023/ 16:00 Uhr]

Quellen der Abbildungen:

Abbildung 1:

https://www.wid-dresden.de/files/wid/standorte/juengststrasse/bautagebuch/2021-09-13_Baufortschritt_J%C3%BCngststra%C3%9Fe.JPG

Abbildung 2:

https://www.wid-dresden.de/files/wid/standorte/spenerstra%C3%9Fe_12a/visualisierung/2020-03-19_visualisierung_spenerstrasse12a.jpg

Eidesstattliche Versicherung

Für Einzelarbeiten:

Eidesstattliche Versicherung

Ich versichere hiermit an Eides Statt, dass ich die vorgelegte Bachelorarbeit selbstständig verfasst, nur die angegebenen Quellen und Hilfsmittel benutzt sowie alle Stellen der Arbeit, die wörtlich oder sinngemäß aus anderen Quellen übernommen wurden, als solche kenntlich gemacht habe und die Bachelorarbeit in gleicher oder ähnlicher Form noch keiner Prüfungsbehörde vorgelegt worden ist.

Die gedruckte und digitalisierte Version der Bachelorarbeit sind identisch.

Meißen, 26.05.2023

Oliver Erk