

Handlungspapier für den Wohnungsbau in Sachsen

BFW Landesverband Mitteldeutschland e.V.
gemeinsam mit
Arbeitskreis „Stadtgestalter Dresden“

Vorbemerkung

Dass sich die Wohnungswirtschaft seit einiger Zeit in Turbulenzen befindet und vor großen Herausforderungen steht, ist allgemein bekannt. Ziel dieses Papieres ist es, Handlungsoptionen in der Verantwortung der Sächsischen Staatsregierung zu beschreiben. All diese Ansätze sind von dem Gedanken getragen, Bürgern in Sachsen den Erwerb von Wohneigentum zu ermöglichen, erstrangig mit dem Fokus auf selbstgenutzten Wohnraum und den energetischen Wohnungsneubau zu ermöglichen.

Ideen & Ansätze zur Wiederbelebung des Wohnungsbaus / Erwerb von Wohneigentum in Sachsen

Vorschlag 1: Überarbeitung des derzeitigen SAB-Förderprogramms "Familienwohnen"

Vorbemerkung: Die aktuellen Grenzwerte des SAB-Programms entsprechen nicht mehr der derzeitigen Realität des Wohnungsbaus. Die Situation hat sich in den letzten zwei Jahren durch gestiegene Zinsen, gestiegene Baukosten und damit höherer Kosten für die Erwerber dramatisch verschlechtert. Für einen Großteil der Bevölkerung ist es somit nicht mehr möglich, bedarfsgerechtes Wohneigentum zu erwerben. Die aktuelle Förderung ignoriert mit ihren Bedingungen zu Einkommen und maximalen Investitionskosten diese Entwicklung und stellt sich als wirkungslos heraus.

Vorschlag:

- Erhöhung der Einkommensgrenzen nach FRL
Alleinstehende von derzeit 60.000 EUR auf 90.000 EUR
Ehegatten/Lebenspartner von derzeit 100.000 EUR auf 130.000 EUR
Erhöhung des o. g. Betrages pro Kind im Haushalt, wenn Antragsteller Kindergeld bezieht
von derzeit 10.000 EUR auf 30.000 EUR
- Einkommensgrenzen für Haushalte mit geringen Einkünften
Wir schlagen vor diese Einkommensgrenzen ersatzlos zu streichen.
- Wohnflächen- und Gesamtkostengrenzen nach FRL
Wohnfläche 115 m² von derzeit Gesamtkostengrenze 425.000 EUR auf 625.000 EUR anheben
Wohnfläche 130 m² von derzeit Gesamtkostengrenze 480.000 EUR auf 680.000 EUR anheben
Wohnfläche 145 m² von derzeit Gesamtkostengrenze 535.000 EUR auf 735.000 EUR anheben
Wohnfläche 160 m² von derzeit Gesamtkostengrenze 590.000 EUR auf 790.000 EUR anheben

Zur Begründung:

- **Mehr sächsischen Bürgern und Bürgerinnen Zugang zu Fördermitteln** des Landes verschaffen, damit mehr Familien der Erwerb von bedarfsgerechtem Wohneigentum ermöglicht wird.
- Wohnungsbau wird dadurch in Sachsen wieder angekurbelt, **derzeitiger Abwärtstrend wird gestoppt.**
- **Positive Auswirkungen für alle am Bau beteiligten Handwerksbetriebe**, vom Umsatzeinbruch zu vollen Auftragsbüchern und somit **wieder steigende Steuereinnahmen.**

Ziel:

Neuen energetischen und zukunftsweisenden Wohnraum mit den Bürgern in Sachsen zu schaffen, die den aktuellen Bedingungen auch entsprechen können, denn mit jedem Erstbezug wird eine Bestandswohnung für diejenigen, welche sich den kostenintensiven Neubau nicht leisten können, zum Bezug frei.

Dresden, 3. November 2023

Vorschlag 2: Nachrangiges, langfristiges Landesdarlehen als Eigenkapitalersatz für Familien bis 30 Jahre

Vorbemerkung: Sachsen hat vor Hamburg und Berlin die geringste Eigentumsquote in Deutschland. Auch während der Niedrigzinsphase stagnierte die Quote. Einer der Gründe ist ein **nicht ausreichendes Eigenkapital** insbesondere bei jungen Familien. In Folge steigender Baukosten lief die Eigenkapitalbildung den Erwartungen der Kreditinstitute hinterher. Wohnen im Eigentum fördert jedoch die regionale Bindung, sichert Fachkräfte im Land und schafft Sicherheit im Alter.

Vorschlag:

- Wir regen ein Programm zur Unterstützung und Sicherung des Eigenkapitals über ein **zinsvergünstigtes Darlehen** durch das Land Sachsen an.
- Für 10.000 Familien mit Erstwohnsitz in Sachsen mit mindestens einem Kind oder einem Kind in Erwartung bei einem Alter der Eltern unter 31 Jahren sichert der Freistaat Sachsen einen Eigenkapitalgrundstock für ein Neubauvorhaben und gewährt ein Darlehen in Höhe von € 1.000, -/m² Wohnfläche mit einem Festzins von 1,5 % über 30 Jahre, welches ab dem 11. Jahr mit 3,5% zu tilgen ist.
- Das Darlehen **sichert sich nachrangig** zu allen weiteren projektbezogenen Krediten und ist in vollem Umfang mit weiteren Förderungen/ Krediten der KfW, SAB oder anderer Förderbanken kumulierbar. Das Darlehen ist **endfällig bei Wegzug** aus dem Land Sachsen und/oder bei **Wechsel in ein Mietverhältnis**, kann aber bei Neuerwerb einer ggf. größeren und wieder eigengenutzten Neubau-Immobilie im Land Sachsen grundbuchtechnisch "mitgenommen" werden.

Vorteile:

- **Aktivierung der Neubautätigkeit, Schaffung von Wohnraum**
- **Erhöhung der Eigentumsquote in Sachsen**
- **Stärkung der regionalen Bindung junger Sachsen**
- **Bindung von Fachkräften im Freistaat**

Dresden, 3. November 2023

Vorschlag 3: Entfallen Grunderwerbsteuer für Ersterwerb

Wir haben folgende Vorschläge für die **Grunderwerbsteuer**:

Situation:

- Aktuell entstehen so gut wie keine Neubauwohnungen. Der **Umsatz** im Bereich des Erwerbs von **Wohneigentum ist zum Erliegen gekommen**. Das gilt sowohl für die eigengenutzte Wohnung wie auch für den Mietwohnungsbau.
- **Da kaum Wohneigentum im Neubau erworben wird, gibt es für den Freistaat nur geringe Einnahmen bei der Grunderwerbsteuer**

Vorschlag:

- Bei Ersterwerb einer Wohnimmobilie (egal ob Selbstnutzer oder Mietwohnungsbau) schlagen wir das **Entfallen der Grunderwerbsteuer** vor.

Bedingungen:

- Die Regelung gilt für alle, die **Wohnraum in Sachsen mittels Neubaus** schaffen. Die Gewährung erfolgt je Erwerber/ Erwerbsgemeinschaft einmalig.
- Sie gilt für Selbstnutzer wie auch für Mietwohnungsbau.
- Wir legen eine **zeitliche Begrenzung für 24 Monate** an, z.B. für 2024 und 2025.
- Das Entfallen ist **einkommensunabhängig**.

Vorteile:

- Aktiver Impuls zur **Förderung der Wohnungs- und der Bauwirtschaft** in Sachsen.
- Förderung der **Eigentumsbildung**.
- **Signifikante Senkung der Erwerbsnebenkosten auf etwa ein Viertel**.
- Förderung der **regionalen Bindung von Familien mit Kindern** (Traum von den eigenen vier Wänden).
- Motivation zur **Alterssicherung**.

Mit freundlichen Grüßen

BFW LV Mitteldeutschland e.V. und Arbeitskreis „Stadtgestalter Dresden“
(Holger Siering, Uwe Kraft, Frank Wießner, Jochen Lagerein, Ulf Mehner)

aufgestellt, 3. November 2023

Dresden, 3. November 2023