

# Beschluss

---

**Initiator\*innen:** LAG Bauen, Wohnen, Stadt- und Regionalentwicklung (dort beschlossen am: 10.02.2023)

**Titel:** **Solidarität mit Wohnprojekten - Wohnpolitik sozial, gerecht und ökologisch ausrichten!**

---

## Antragstext

1 Fünf Punkte Forderungspapier zur Unterstützung von Wohnungsprojekten in  
2 Thüringen:

3 **Solidarität mit Wohnprojekten - Wohnpolitik sozial, gerecht und ökologisch**  
4 **ausrichten!**

5 Die Bau- und Wohnungspolitik ist ein wichtiges Handlungsfeld für uns  
6 Bündnisgrüne, auch in Thüringen. Bundesweit entfallen etwa 40% der Emissionen  
7 auf den Gebäude- und Energiesektor. Die Boden- und Immobilienpreise steigen  
8 immer weiter. In Thüringen wurden im Jahr 2021 etwa 18% Immobilienpreisanstieg  
9 verbucht, entsprechend zieht insbesondere in urbanen Kommunen der Wohnungsmarkt  
10 an und Segregationsdynamiken werden verschärft.

11 Vor diesem Hintergrund braucht es eine bündnisgrüne Antwort, die ökologische  
12 Aspekte nicht gegen bezahlbare Mieten ausspielt. Die Landespolitik hat diese  
13 Herausforderungen mit Ausnahme weniger Modellprojekte nicht ausreichend ernst  
14 genommen. Das wird auch an der Unterfinanzierung der Förderung des sozialen  
15 Wohnungsbaus deutlich. Die Kommunen in Thüringen agieren häufig zögerlich oder  
16 fremdeln noch mit alternativen Konzepten. Ein Baustein zu einer ambitionierten  
17 und dezentralen Wohnungspolitik sind Wohnprojekte, wie es sie in vielen  
18 Thüringer Städten und Landkreisen bereits gibt.

19 Wohnprojekte stehen für alternatives und selbstverwaltetes Wohnen. Mit dem

20 Erwerb von Immobilien, häufig auch in sogenanntem Erbbaurecht, werden diese dem  
21 Markt entzogen. Die Mieten für die Bewohnenden bleiben normalerweise über Jahre  
22 stabil. Damit dämpfen Wohnprojekte die Mietentwicklung im Quartier und wirken  
23 sich positiv auf den Mietspiegel aus. Im Vordergrund steht häufig auch die  
24 ökologische Sanierung und Selbstversorgung mit Energie. Klassische Hürden der  
25 energetischen Sanierung, wie das „Vermieter-Mieter-Dilemma“, entfallen durch die  
26 Selbstverwaltung der Projekte. Mit Wohnprojekten sind auch Angebote oder  
27 Anlaufstellen im Wohnquartier oder Formen solidarischer Landwirtschaft im  
28 ländlichen Raum verbunden. Wohnprojekte bieten grundsätzlich die Chance,  
29 Wohnraum für vielfältige Bedarfe und Formen zur Verfügung zu stellen und damit  
30 einer Benachteiligung auf dem Wohnungsmarkt entgegenzuwirken. Das könnte  
31 beispielsweise Menschen mit Behinderungen, ältere Menschen oder größere Familien  
32 betreffen. Damit diese Möglichkeiten auch genutzt werden können und die Projekte  
33 ihrem eigenen Anspruch nach sozialer Durchmischung gerecht werden können, müssen  
34 diese stärker als zuvor durch staatliche Wohnungspolitik unterstützt werden,  
35 unter anderen bei den dafür bestehenden Förderprogrammen.

36 Gleichzeitig stehen Wohnprojekte in Thüringen vor zahlreichen Herausforderungen,  
37 um ein Projekt verwirklichen zu können. Die erheblichen Hürden begünstigen eine  
38 soziale Homogenität innerhalb der Projekte, die dem diversen Anspruch der  
39 Projekte nicht gerecht wird. Neben dem Erwerb von Startkapital oder  
40 Direktkrediten und der Sicherung einer mittelfristigen Finanzierung braucht es  
41 planerisches Know-How und ausreichende juristische Kenntnisse. Anders als in  
42 anderen Bundesländern gibt es in Thüringen keine eigene Beratungsstelle für  
43 Wohnprojekte. Da der Erwerb von Grundstücken häufig nur über kommunale oder  
44 landeseigene Immobilien möglich ist, braucht es ein entsprechendes Angebot an  
45 Flächen oder Immobilien, welche beispielsweise über Konzeptvergabe zur Verfügung  
46 gestellt werden. Darüber hinaus haben Förderprogramme des Landes faktisch eine  
47 Förderung von Wohnprojekten unmöglich gemacht. Auch standen in der Vergangenheit  
48 nicht ausreichend Mittel in unterschiedlichen Programmen zur Verfügung.  
49 Landesliegenschaften werden in der Regel zu Höchstpreisen veräußert, damit  
50 treibt die öffentliche Hand nicht nur selbst die Bodenpreise in die Höhe,  
51 sondern erschwert den Zugang für Wohnprojekte und andere gemeinwohlorientierte  
52 Akteur\*innen.

53 Als Thüringer Grüne fordern wir eine Wohnungspolitik, die den Herausforderungen  
54 klimagerechten Bauens sowie steigender Energie- und Mietpreise gerecht wird.  
55 Eine umfassende Strategie berücksichtigt den Beitrag dezentraler Projekte zu  
56 einer gemeinwohlorientierten Wohnungspolitik, statt sich einzig auf die großen  
57 Bestandshalter zu konzentrieren. Vor diesem Hintergrund braucht es zur  
58 Unterstützung von Wohnprojekten in Thüringen folgende fünf Maßnahmen:

#### 59 **1. Einrichtung einer „Phase-Null-Beratung“ in Thüringen**

60 Das Land richtet in Thüringen eine sogenannte Phase-Null-Beratung ein, welche  
61 gemeinwohlorientierte Wohnprojekte und Baugemeinschaften bei den ersten  
62 Schritten umfassend beraten kann. Die Beratungsstelle steht auch dem Land und  
63 den Kommunen zur Unterstützung zur Verfügung. Die Finanzierung könnte unter  
64 anderem aus Städtebaufördermitteln erfolgen. Als Beispiel kann die „Dezentrale“  
65 aus Sachsen für eine Umsetzung in Thüringen dienen.

## 66 **2. Förderprogrammausrichtung und -ausstattung überprüfen**

67 Durch die Landesregierung muss die inhaltliche Ausgestaltung und die finanzielle  
68 Ausstattung der vom Freistaat Thüringen aufgelegten Förderprogramme überprüft  
69 werden. Ein Fördervorrang für Wohnprojekte ist hinfällig, wenn die  
70 Bonitätsprüfung der Thüringer Aufbaubank die Unternehmensform und Finanzierung  
71 der Wohnprojekte praktisch ausschließt. Auch müssen längere Planungs- und  
72 Umsetzungszeiträume ausreichend berücksichtigt werden. Insbesondere für  
73 gemeinnützige Projekte sollte die Fördermittelhöhe angehoben werden, bis eine  
74 Bundesförderung im Rahmen der „Neuen Wohngemeinnützigkeit“ zur Verfügung steht.  
75 Damit Planungssicherheit besteht, müssen die Förderprogramme finanziell  
76 ausreichend ausgestattet werden. Ziel darf nicht die finanzielle Privilegierung  
77 sein, sondern muss die zielgerichtete Förderung im Sinne sozialer, ökologischer  
78 und gemeinnütziger Aufgabestellungen sein.

## 79 **3. Landesliegenschaften für gemeinnützige Projekte zur Verfügung stellen**

80 Das Land muss perspektivisch den Umgang mit eigenen Liegenschaften überprüfen.  
81 Zunächst braucht es einen Pool an Flächen oder nicht genutzten Objekten, welche  
82 für gemeinnützige Zwecke, darunter für Wohnprojekte, zur Verfügung gestellt  
83 werden. Diese könnten nach entsprechenden Vergabekriterien aufgrund des  
84 öffentlichen Interesses unter Wert im Rahmen eines Erbbaurechts überlassen  
85 werden. Damit bleiben die Grundstücke nach Ablauf im öffentlichen Eigentum und  
86 können in der Zwischenzeit verlässliche Einnahmen für den Landeshaushalt  
87 erwirtschaften. Gleichzeitig kann die Landesregierung aktive Stadt- und  
88 Regionalentwicklung betreiben und die Vergabekriterien nach lokalen Bedürfnissen  
89 ausrichten. Die Wohnprojekte hätten einen verlässlichen Partner und einen  
90 sicheren Zugang zu Grundstücken. Der Abriss von heruntergekommenen,  
91 möglicherweise auch denkmalgeschützten, Immobilien kann dadurch häufiger  
92 vermieden werden. Bevorzugt könnten nicht genutzte Objekte vor Flächen für den  
93 Neubau bereitgestellt werden, um Flächenversiegelung zu verringern und Leerstand  
94 und Verfall vorzubeugen.

## 95 **4. Kommunen unterstützen**

96 Das Land prüft Maßnahmen, um die Kommunen in der Zusammenarbeit mit  
97 Wohnungsprojekten stärker zu unterstützen, beispielsweise bei der Vermittlung  
98 geeigneter Flächen, der lokalen Verfügbarkeit von Räumlichkeiten zur Gründung  
99 und Findung von Projekten, Handreichungen für die Kommunalverwaltungen zu  
100 rechtlichen und praktischen Hintergründen in der Zusammenarbeit mit  
101 Wohnprojekten, Anleitungen zu unterstützender Baurechtschaffung im Sinne der  
102 Wohnprojekte, Muster für die Etablierung einer kommunalen Konzeptvergabe sowie  
103 die Überprüfung eigener kommunalrechtlicher Vorgaben und Richtlinien mit Bezug  
104 auf die Umsetzung gemeinnütziger Projekte, darunter die Ausgestaltung der  
105 Vorgaben für die sogenannte Unterwertüberlassung im Kommunalrecht hinsichtlich  
106 lebenswirklicher Anwendungsmöglichkeiten. Ferner sollten die Kommunen bei der  
107 strategischen Bodenbevorratung unterstützt werden, so dass Flächen zur Verfügung  
108 stehen, die an Wohnprojekte vergeben werden können.

## 109 **5. Neue Wohngemeinnützigkeit auf Bundesebene einführen**

110 Die Einführung der vieldiskutierten „Neuen Wohngemeinnützigkeit“ auf Bundesebene  
111 würde es vielen Thüringer Genossenschaften und kommunalen Wohnungsunternehmen  
112 ermöglichen, ihre Position am Wohnungsmarkt zu verbessern und sie finanziell für  
113 Angebote in niedrigeren Mietsegmenten besser abzusichern. Die Neue  
114 Wohngemeinnützigkeit, wie es in Gutachten der Bundestagsfraktion von Bündnis  
115 90/Die Grünen vorgeschlagen wird, könnte sowohl die steuerliche Begünstigung als  
116 auch eine finanzielle Förderung nach verschiedenen Einkommenskategorien mit sich  
117 bringen. Auch für Wohnprojekte eröffnet sich durch die Wohngemeinnützigkeit die  
118 Möglichkeit, gemeinnützige und alternative Wohnangebote nachhaltiger zu  
119 finanzieren. Das Land sollte sich deshalb im Bundesrat für die Einführung der  
120 Wohngemeinnützigkeit einsetzen, gegebenenfalls die notwendigen landesseitige  
121 Gegenfinanzierung sicherstellen und darauf dringen, dass die Einführung  
122 kurzfristig nicht zu Kürzungen in der Förderung des sozialen Wohnungsbaus führt.  
123 Die Förderung sollte so ausgestaltet werden, dass die Widmung von Wohnungen im  
124 Bestand möglich ist und die Sanierung vor einer Neubauinvestitionsförderung  
125 steht. Insbesondere in Kommunen in Thüringen und den Ostbundesländern kann damit  
126 eine klimagerechte und soziale zweite Sanierungswelle unterstützt werden. Ein  
127 massiver Mietanstieg durch die Umlage der Sanierungskosten auf die Mieter\*innen  
128 in den Großwohnsiedlungen kann dadurch vermieden werden. Angesichts steigender  
129 Baupreise haben auch die Wohnprojekte damit die Möglichkeit, niedrigere  
130 Mietsegmente zu bedienen.

## **Begründung**

-erfolgt mündlich-