

Bezahlbares Wohnen – wie soll das gehen?



Vortrag bei den „Neckargemünder Gesprächen“ am 05.05.2019

Thomas Schmitz (Gemeinderat Bündnis 90 / Grüne)

Bezahlbares Wohnen - Das soziale Thema unserer Zeit



- **Bezahlbar = > 30 % des Haushaltseinkommens**
 - Lt. Studie der Hans-Böckler-Stiftung 1,9 Mio. Haushalte in den 77 größten Städten betroffen, in HD sind es allein 22.500 Haushalte
 - Es trifft vor allem die (Unter-)Durchschnittsverdiener, kleine und mittlere Einkommen
- **Verbände beklagen Wohnungsmangel**
 - Jedes Jahr werden > 250.000 Wohnungen zu wenig gebaut – seit Jahren!
 - Falsche Prognosen: Bevölkerungswachstum statt Schrumpfung
- **Mietpreisexplosion in den attraktiven Städten**
 - Mietpreisbremse wirkt nicht
- **Niedrigzinspolitik macht Immobilien als Geldanlage attraktiv**
 - -> „Rendite durch Miete“ -> Altersvorsorge
- **Deutlicher Anstieg der Baupreise:**
 - + 5 % in 2017 und + 5 % in 2018
 - Hauptverantwortlich dafür ist Fachkräftemangel
- **Starker Anstieg der Bodenpreise!**

Wie ist die Entwicklung konkret in Neckargemünd?



- **Wohnungsnot** schon heute vorhanden! -> Stadt wie auch SRH mieten den Markt leer
- Der Bedarf an zusätzlichem (preisgünstigen) Wohnraum ist auch langfristig da: Statistisches Landesamt erwartet **5 % Bevölkerungszuwachs bis 2023**
- Wo sollen die 700 Neubürger hin? **Anschlussunterbringung** Asyl: ca. 150 Pers./Jahr werden zugewiesen; nur etwa 42 städtische Wohnungen + 1 WH
- Lt. neuester Veröffentlichung ist Heidelberg nach München wirtschaftlich stärkste **Boom-Region** in Deutschland – die **Zuwanderung** wird weitergehen!
- Potential durch **untergenutzten Wohnraum** (Senioren allein im Eigenheim) wird nicht aktiv genutzt -> v.a. in den Ortsteilen (Dilsberg!) Sukzession nötig
- Fast alle **Neubaugelände** (auch in Kleingemünd) und Umnutzungen nur mit EFH und Reihenhäusern, **kein Geschosswohnungsbau**, da keine Anreize dazu
- Stadt hatte **2 Mio.** für Sozialwohnungsbau bereitgestellt, nur 0,7 Mio. für Containerlösung Güterbahnhofstr. ausgegeben, jetzt ist nur noch eine Planungsrate im HH -> fehlende Aktivität wird mit Personalmangel erklärt!
- Städtische Wohnbaugesellschaft (CDU-Antrag) **ohne Mehrheit** im Rat
- **Volk-Plan:** Grundstück am Herrenweg für 16 WE (1-, 2-, 3-Zi-Whng) nutzen

Viele fragwürdige Lösungen sind aktuell bundesweit im Gespräch



- **Enteignung** großer Immobilien-Besitzer (Volksbegehren Berlin) - Linke
 - Am Ende hat man keine Wohnung mehr geschaffen, aber noch mehr Schulden des Landes angehäuft???
 - Schreckgespenst Enteignung ist mMn nur brauchbar als Drohkulisse gegen Spekulation!
- **Abbau** von (Umwelt-)Vorschriften - FDP
 - Entbürokratisierung (Lockerung von Bauvorschriften) -> Brandschutz???
 - Preisgünstiger Bauen -> gegen EnEV, weniger Dämmen???
- **Abschaffung** der Grundsteuer – AfD
 - Finanzbasis der Kommunen???
- **Mehr Bauland** auf der grünen Wiese ausweisen –
 - Landschaftsverbrauch???
 - Ausreichende Flächen sind schon da, aber nicht wo man sie braucht

Was hat uns in diese Lage gebracht, was läuft bisher falsch? FAQs



- Warum sind so viele Mietwohnungen in privater Hand?
 - Weil viele Städte sie privatisiert haben, um ihre Schulden abzubauen
- Warum kommen die Fördergelder für sozialen Wohnungsbau nicht an?
 - Weil die Länder sie anderweitig ausgeben?
- Warum wird Wohngemeinnützigkeit nicht mehr gefördert?
 - Weil die Neue Heimat damit Schindluder getrieben hat
 - Weil man der irrigen Ansicht war, dass das Wohngeld es schon richten würde
- Warum gibt es keine sinnvolle Wohnbauförderung mehr?
 - Weil das Geld z.B. via Baukindergeld (CSU) ungezielt ausgegeben wird
- Warum funktioniert die Mietpreisbremse überhaupt nicht?
 - Weil sie schlecht / kompliziert gemacht ist
 - Weil der Mieter tätig werden muss und es keine Überwachung gibt
- Gibt es keine Alternative zum Neubau von Wohnungen?
 - Doch: Sanierung (unter Einbezug der Mieter) / doch die scheitert bisher an fehlender Förderung (KfW reicht nicht aus)
- Kann man nicht die Baukosten senken?
 - Doch: Mit seriellem Bauen / Holzbau
 - Doch: Durch eine Abschöpfung/Begrenzung des Boden-Wertzuwachses

Debatte im Bund um „Neue Wohngemeinnützigkeit“



- **Grüne fordern Investitionsprogramm** des Bundes für „Neue Wohngemeinnützigkeit“
 - Ziel: 1 Mio. neue, dauerhaft günstige Mietwohnungen in zehn Jahren
 - Investitionsvolumen: 3 Mrd. € jährlich
 - Finanzierung: Verzicht auf das Baukindergeld
 - Durchsetzung über Steuererleichterungen und neue Aufsichtsbehörde über Wohnungsunternehmen
- **Vorschläge** der öffentlichen **Wohnbauunternehmen**
 - Vorausschauende Liegenschaftspolitik der Kommunen
 - Nachverdichtung fördern
 - Steuerliche Abschreibung verbessern
 - Mietpreisbindung verlängern (< 35 Jahre)
 - Gründung eines staatlichen Bodenfonds als Altersvorsorge
 - Interkommunale Zusammenarbeit – regionale Wohnungsmarktentwicklung
 - Neugründungen von Wohngenossenschaften fördern
 - In jeder Kommune Interventionsbestand der günstigen Wohnungen von 8-14 % des Wohnungsbestandes einführen

Was wollen wir Grünen in Neckargemünd anders machen?



- **Stadt** soll auf dem Wohnungsmarkt **tätig werden**, Baugrundstücke ankaufen, in Erweiterung des Wohnungsbestands investieren
- Bessere Unterhaltung der **vorhandenen** städtischen Wohnungen
- **Bebauungspläne überarbeiten** für mehr Verdichtung (Weststadt als Negativbeispiel)
 - Grundstücksteilungen erleichtern
 - Firsthöhen, Nutzflächenanteil, Baufenster anpassen
 - Vorrang von MFH vor EFH oder DHH
 - Nachträgliche Aufstockungen ermöglichen
 - Durchgrünung dabei erhalten
- **Gewerbeimmobilien** mit Wohnungen überbauen
- **Baulücken** konsequent schließen
 - Grundsteuer C einführen (höhere Steuern auf unbebaute Baugrundstücke)
 - Baupflicht für unbebaute Grundstücke einführen (Tübingen)
- Private **Baugenossenschaften** fördern durch bevorzugte Vergabe von Grundstücken
- **Sozialquote** von 30 % bei Entwicklungsmaßnahmen auf städtischen Grundstücken einführen (wie in Mannheim)
- **Wohnungsbörse** für Senioren und Familien einrichten (statt Makler)