

Ann-Christine Sparn

Telefon: 0611 31-2465

Fax: 0611 31-5917

Email: ann-christine.sparn@wiesbaden.de

Donnerstag, 3. Mai 2018

REDEBEITRAG

der planungspolitischen Sprecherin Brigitte Forßbohm in der Sitzung der Stadtverordnetenversammlung am 05.Mai 2018 zum Antrag der Fraktion Linke&Piraten „Gute Wohnungen zu gutem Preisen – eine Zukunftsaufgabe!“

Es gilt das gesprochene Wort.

Sehr geehrte Frau Vorsitzende,
sehr geehrte Kolleginnen und Kollegen,
liebe Mitbürgerinnen und Mitbürger,

Im Kooperationsvertrag von CDU, SPD und Grünen zur Wohnungspolitik und in einem entsprechenden Beschluss der Stvv vom 30.3.2017 heißt es, man wolle als Zielgröße von den insgesamt angestrebten 1200 Wohnungen pro Jahr 400 als geförderte realisieren. Schon damals erschien, gemessen am Bedarf von mehr als 5000 geförderten Wohnungen in Wiesbaden, dies viel zu wenig zu sein, wenn man sich ausrechnet, dass es mit dieser Zielvorgabe mehr als 10 Jahre dauern würde, bis der Bedarf gedeckt sein würde.

In älteren Beschlüssen der Stadtverordnetenversammlungen gab es das Ziel einer Mindestquote von 15 % preisgebundener Wohnungen bei jedem Neubauprojekt mit mehr als 20 Wohneinheiten. Das war eine klare Ansage. Die wurden ja wenigstens auch gebaut, wenn auch nicht immer an Ort und Stelle, und nicht immer vom betreffenden Investor.

Diese klare Formulierung wurde im Beschluss vom 30.3.2017 aufgegeben. Es sollen nun zwar 22 % der neu geschaffenen Wohneinheiten bei Projekten ab 60 Wohnungen geförderte sein, zugleich werden aber zahlreiche Ausnahmefälle zugelassen. Die gesteht man den Investoren über die Maßen zu, mit dem Ergebnis, dass kaum noch Sozialwohnungen gebaut werden

Nun liegt das Wohnungsprogramm 2017 vor. Die Befürchtung, dass nach dem Beschluss vom März 2017 unterm Strich weniger als 15 % geförderte Wohnungen rauskommen würden, ist in noch krasserer Weise eingetreten als unsere Fraktion es erwartet hatte.

Der Bestand an Sozialmietwohnungen, der von ca. 28000 Anfang der 1990er Jahre auf nur noch knapp 9000 im Jahr 2014 gefallen ist, fällt weiter rasant ab: In den Jahren 2016/2017 fielen weitere 1097 Wohnungen aus der Belegungsbindung.

Vor diesem Hintergrund ist die Verlängerung von Belegungsrechten für 95 Wohnungen nur ein Tropfen auf den heißen Stein. Auch mit der notwendigen Sanierung von 45 Sozialwohnungen werden diese erfreulicherweise erhalten, aber doch keine neuen geschaffen. Wirklich neu geschaffen werden sollen lediglich die 153 Neubauwohnungen, wobei das Programm keine Aussage über den Zeitraum macht, in dem dies geschehen soll.

Tatsache ist: Die Zahl der fertig gestellten Sozialwohnungen sinkt: 2016 waren es gerademal 30 und im Jahr 2017 nur 53.

Wie kommt es zu dieser Entwicklung? – Entgegen allen Beteuerungen kann man die Zahl der neu zu bauenden Sozialwohnungen pro Bauprojekt an einer Hand abzählen. In der Welfenstraße will die Soka-Bau 200 Wohnungen bauen, davon gerade mal 5 geförderte, die SEG baut westlich des Schlossparks gar keine mehr, verlängert dafür für eine Handvoll Wohnungen in der Umgebung die ausgelaufenen Sozialbindungen und so weiter. Je nachdem, wie es sich für den Investor oder die stadtnahe Gesellschaft besser rechnet, werden die alten Beschlüsse von 2011 und 2012 oder der Beschluss von 2017 angewandt. So sieht die „Willkommenskultur für Investoren“ aus, die Herr Kessler ja zu Beginn seiner Amtszeit ausgerufen hat.

Optional:

Aber, werden Sie mir entgegen, am Schelmengraben, da bauen wir doch richtig viele Wohnungen für mittlere und niedrige Einkommen. Ja, man kann dem Ortsbeirat Dotzheim dankbar sein, dass er den Aufstellungsbeschlüssen Schelmengraben A und B zugestimmt hat. Von den 650 Wohnungen, die dort in den nächsten Jahren gebaut werden, sollen immerhin um die 450 für mittlere und niedrige Einkommen sein. 450 Wohnungen in den nächsten Jahren, das ist nur wenig mehr als die Zielvorgabe von 400 pro Jahr aus dem Beschluss von März 2017. Davon abgesehen laufen auch am Schelmengraben bis 2025 für 383 Wohnungen die Mietpreisbindungen aus. Also auch hier, bei Licht betrachtet, ein bescheidenes Ergebnis, setzt man es ins Verhältnis zum Bedarf. Dafür müssen die Bewohner*innen des Schelmengrabens, der ohnehin eine hohe Wohndichte hat, eine weitere Verdichtung hinnehmen. Zur gleichen Zeit gibt es in Nordenstadt am Hainweg auf sage und schreibe 25 Hektar Platz für gerade mal 650 Wohneinheiten.

Die Lage auf dem Wiesbadener Wohnungsmarkt spitzt sich also weiter zu. Die Mieten steigen munter weiter. An den ca. 3200 Wohnungsgesuchen, die allein beim städtischen Wohnungsservice registriert sind, hat sich seit 2016 nichts geändert.

Wegen der Aussichtslosigkeit auf diesem Wege eine Wohnung zu bekommen, melden sich viele gar nicht mehr an. Leute, die in Wiesbaden Arbeit suchen und finden, finden keine bezahlbaren Wohnungen mehr. Steht ein Umzug an, wird es im angestammten Wohngebiet immer schwieriger, eine bezahlbare Wohnung zu finden.

Auch die städtischen Wohnungsgesellschaften erhöhen regelmäßig, alle zwei Jahre, die Mieten, in den letzten sechs Jahren fast bis zu 20%. Die Mieterhöhungen orientieren sich allein am Mietspiegel, das heißt am freien Wohnungsmarkt und bewegen sich im Rahmen des gesetzlich Möglichen

Es werden weder höhere Aufwendungen geltend gemacht werden, noch wird die Zahlungsfähigkeit der Mieter berücksichtigt, deren Einkommen ja nicht gestiegen, aber weiter belastet wird.

Durch die letzten Mieterhöhungen 2016 und 2018 belasteten die städtischen Gesellschaften GWW und GeWeGe die Mieter*innen jährlich um mehr als 3 Mio. Euro.

Der Geschäftsführer der GWW, Kremer, spricht von einem „Neubau-Auftrag“ als Begründung für die Mieterhöhungen. Es kann aber doch nicht die Aufgabe der Mieter*innen sein, den städtischen Wohnungsbau zu finanzieren! – Von den Mieterhöhungen der GWW sind vor allem Haushalte mittlerer und unterer Einkommensschichten betroffen, die ohnehin am stärksten von der Ungleichentwicklung der Einkommen in unserem Land und insbesondere in Wiesbaden betroffen sind.

Auf der anderen Seite steht die dringende Frage der Verlängerung von Bindungsfristen. Es ist kaum zu schaffen, all die Wohnungen, die aus der Bindung fallen, durch Neubauten zu ersetzen. Die Presse berichtet heute, dass die Fördermöglichkeiten des Landes Hessen hierzu nicht voll genutzt wurden. Bei nur 95 Verlängerungen im Wohnungsprogramm 2017 gehe ich davon aus, dass dies auch in Wiesbaden der Fall ist. Die Stadt selbst bringt hier gerademal 46.200 Euro zur Verlängerung von Belegungsbindungen auf! Da könnte die Stadt doch wesentlich mehr leisten!

Durch einen Verzicht auf weitere Mieterhöhungen der städtischen Gesellschaften könnten wenigstens deren Mieter*innen geschützt werden, wenn die Wohnungen aus der Bindung fallen.

Optional:

Auch nach dem neuen Nutzungskonzept des ehemaligen American Arms werden die von der BlmA gewährten „Kaufpreisabschläge“ von 25.000 Euro pro Wohneinheit nicht in Anspruch genommen. Die werden nur für sozialen Wohnungsbau, auch für Studentenwohnungen, gewährt, nicht aber für den Bau von Eigentumswohnungen. Das macht immerhin 2,5 Mio. Euro pro 100 Wohneinheiten aus.

Aber vielleicht sehen wir das ja alles völlig falsch. Deshalb unser Antrag, der eine Reihe Fragen an den Magistrat enthält, deren Beantwortung nicht nur uns, sondern allen Stadtverordneten ein realistisches Bild der Entwicklung des Wohnungswesens in Wiesbaden geben könnte und darauf aufbauend aufzeigen möge, wie der Magistrat mit uns allen die Zukunftsaufgabe Gute Wohnungen zu guten Preisen in Wiesbaden realistisch angehen will.

**Brigitte Forßbohm – Planungspolitische Sprecherin der LINKE&PIRATEN
Rathausfraktion Wiesbaden**