



GRÜNES POSITIONSPAPIER ZUR WOHNUNGSPOLITIK IN WIESBADEN

Erarbeitet von

Daniel Sidiani, Karl Braun, Christoph Leng, Dr. Tilli Reinhardt,
Axel Hagenmüller, Claus-Peter Große, Stefan Musche,
Dr. Thomas Weigel, Volker Wild, Dorothee Andes-Müller

1 Bezahlbarer Wohnraum für alle

Wohnen ist ein Grundbedürfnis, dessen Befriedigung für immer mehr Menschen zum großen Problem wird. Die Mieten haben in den Großstädten und Ballungsräumen längst eine Höhe erreicht, die auch für Bezieher-innen mittlerer Einkommen nicht mehr erschwinglich ist. Für die von prekärer Beschäftigung und der Ausweitung des Niedriglohnssektors Betroffenen ist die Lage noch schwieriger.

Mieterhaushalte am unteren Ende der Einkommensskala werden **aus ihren gewohnten Quartieren verdrängt**. Und während statistisch der Wohnflächenverbrauch pro Kopf steigt, müssen sich diese Menschen mit weniger Raum zum Wohnen begnügen. Dies hat Auswirkungen über die aktuelle Situation der Haushalte hinaus. Beengte Wohnverhältnisse können für Kinder zu einer deutlichen Beeinträchtigung ihrer Bildungs- und Teilhabechancen führen. Die zunehmende soziale Spaltung zeigt sich auch in der Wohnungsraumsversorgung.

Die Ursachen für diese Entwicklung liegen in einer verfehlten liberalisierten Wohnungspolitik und einer seit vielen Jahren völlig unzureichende Förderung zum Erhalt und Ausbau von günstigem, insbesondere sozial gebundenem Wohnraum durch Bund und Land. Eine Politik, die nicht berücksichtigt, dass Wohnraum für Alle nicht durch private Investitionen alleine zu erreichen ist. Eine Nachfrage ohne Zahlungsfähigkeit wird vom

Markt nicht wahrgenommen.

Ohne eine grundlegende Neuausrichtung der Wohnungspolitik auf allen Ebenen wird die problematische Wohnraumversorgung für wachsende Teile der Bevölkerung nicht zu bewältigen sein. Einzelmaßnahmen reichen dazu nicht aus. Die Mietpreisbremse z.B. wurde zu spät beschlossen, sie gilt nicht für Neubauten und nicht für umfassende Modernisierungen. Gerade letztere führen aber oft zu Vertreibung von Mietern. Und bei Wohnungen, deren Miete schon vor Einführung der Mietpreisbremse übersteuert waren, gilt die neue Regelung nicht, auch nicht bei künftigen Neuvermietungen.

Für die Ausgestaltung der Wohnungspolitik ergeben sich noch weitere Aspekte und Schnittstellen zu anderen Politikbereichen. Gesundes Wohnen setzt z.B. eine sorgfältige Auswahl der Baustoffe voraus, energieeffizientes Wohnen senkt die Wohnkostenbelastung und schont die Umwelt. Flächensparende und Autoverkehr vermeidende Stadtentwicklungskonzepte ermöglichen eine Stadt der kurzen Wege und verhindern weitere Zersiedelung. Neue Wohnformen und Wohninitiativen geben veränderten Lebensstilen Raum und tragen zur Vermeidung von sozialer Isolation nicht nur im Alter bei.

Wiesbaden ist von der oben skizzierten Entwicklung nicht ausgenommen. **Unsere Stadt gehört zu den teuersten Wohnstädten in Deutschland.**

Während nahezu ein Drittel der Haushalte in der Einkommensgrenzen des sozialen Wohnungsbaus liegen und Tausende als Wohnungssuchende registriert sind, sinkt die Zahl der Sozialwohnungen infolge auslaufender Bindungen seit vielen Jahren rapide. Gab es Anfang der 90er Jahre noch rd. 25.000 Sozialwohnungen in Wiesbaden, sind es heute weniger als 10.000. Angesichts der geringen Zahl neugebauter Sozialwohnungen wird sich dieser Trend weiter fortsetzen. Allein bei den städtischen Wohnungsgesellschaften sind in den letzten Jahren über 100 Wohnungen pro Jahr aus der Bindung gefallen.

Neu gebaut werden vor allem hochpreisige Wohnungen dies sind entweder Eigentumswohnungen oder oft Mietwohnungen mit einem Mietpreis von mehr als 10 Euro pro Quadratmeter. Ehemalige Sozialwohnungen im Besitz städtischer Wohnungsgesellschaften werden zum Mittelwert des Mietspiegels vermietet. Durch Mietsteigerungen ist diese Miete inzwischen für viele Haushalte in Wiesbaden, insbesondere Familien, zu hoch ist. Für zahlreiche Haushalte bedeutet bereits eine Kaltmiete von 6- Euro/qm eine Brutto-Wohnkostenbelastung von rd. 40% des verfügbaren Einkommens.

Wir brauchen nicht einfach Wohnraum – wir brauchen bezahlbare Wohnungen für Alle!

Auch wenn auf kommunaler Ebene allein die Probleme der Wohnungsversorgung nicht überwunden werden können, so müssen dennoch alle Anstrengungen unternommen

werden, um die Situation zu entspannen. Hierzu gehören insbesondere folgende Punkte:

- Es müssen in Wiesbaden **mehr Sozialwohnungen** neu geschaffen werden als durchschnittlich in den letzten Jahren. Die sozialen Bindungen können durch Neubau und Sanierungsförderung, aber auch durch Ankauf von Belegrechten erworben werden.
- Bei privat finanzierten Neubauprojekten von mindestens 20 Wohnheiten sind verbindlich **mindestens 30 Prozent Sozialwohnungen** zu realisieren. Diese dürfen nicht ausgelagert werden, sondern müssen also vor Ort im Baugebiet realisiert werden. Vom Mindestanteil von 30 Prozent darf nur abgewichen werden, wenn in einem Quartier bereits ein hoher Anteil an sozialen Bedarfslagen vorhanden ist.
- Die Bestandspolitik muss auf den Erhalt preiswerten Wohnraums ausgerichtet sein. Hierbei muss bedarfsweise die gesamte Palette der rechtlichen Möglichkeiten eingesetzt werden (z.B. innovative Anwendung der Erhaltungssatzung, Vorkaufsrechte).
- Maßnahmen der Stadtentwicklung (Aufwertungen) müssen frühzeitig hinsichtlich ihrer Auswirkungen auf die Mieten untersucht werden und behutsam erfolgen.

Öffentliche Wohnungsgesellschaften, insbesondere diejenigen im kommunalen Besitz, verstehen wir als Instrumente einer sozialen Wohnungspolitik. Sie müssen konsequent nach entsprechenden Grundsätzen arbeiten. Einen Verkauf dieser Gesellschaften oder von Anteilen an ihnen lehnen kategorisch ab. Ebenso eine Abführung von Gewinnen, z.B. an die städtische Holding oder öffentliche Haushalte. Stattdessen sollten eventuelle Gewinne investiert werden, um weitere bezahlbare Wohnungen bereitzustellen.

Die Orientierung der Miete für nicht preisgebundene Wohnungen der städtischen Gesellschaften am Mietspiegelmittelwert bedeutet für viele Haushalte eine nicht tragbare Belastung. Der Mietspiegel wird nur durch die neuen Mietvereinbarungen der letzten 4 Jahre gebildet, er zeigt also keinen Mittelwert der Mieten, sondern die jüngste Mietenentwicklung. Dies ist kein Maßstab für eine soziale Wohnungspolitik.

Die Gesamtzahl der Wohnungseinheiten der städtischen Gesellschaften muss im öffentlichen Besitz der Stadt Wiesbaden bleiben. Wichtig ist, dass die Anzahl der im Besitz befindlichen Wohneinheiten nicht schrumpft sondern wenn möglich steigt.

Die Realisierung von Wohnmodellen ist von den städtischen Wohnungsbaugesellschaften zu unterstützen. Mieterinnen und Mieter sollen Möglichkeiten erhalten, sich in Fragen der Gestaltung ihrer Wohngebäude und des Umfeldes zu beteiligen.

Das Wohnungsangebot für junge **Menschen in Ausbildung und Studium** bleibt noch immer

weit hinter der Nachfrage zurück. Die – für die bald 15.000 Studierenden in unserer Stadt – vorhandenen 500 Plätze sowie die aktuell geplanten rund 600 zusätzlichen Plätze in Studierendenwohnheimen können den **Bedarf von rund 2200 Plätzen** nur etwa zur Hälfte decken. Deshalb ist der Bau weiterer Wohnheime mit preisgünstigen Unterkünften notwendig. Die schon geplanten neuen Studierendenwohnungen müssen schnell realisiert werden. Neue Wohnheime sollen möglichst zentrumsnah entstehen.

Die Hochschulen, die Stadt und der AStA sollen darüber hinaus weiter bei privaten Vermietern für bezahlbare Vermietung an Studierende werben.

2 Flächenverbrauch reduzieren

Um Flächenverbrauch und Zersiedelung zu minimieren, gilt für die GRÜNEN der Grundsatz Innenentwicklung vor Außenentwicklung. Der Fokus gilt dem Bestand: Die GRÜNEN wollen das große Potenzial von Baulücken, von **Sanierung und Umwidmung von leerstehenden Gebäuden**, von **Dachgeschossausbau** und – wo sinnvoll – **Aufstockungen** nutzen, um Wohnraum zu schaffen. **Nachverdichtung** im Bestand ist für die GRÜNEN sinnvoll, sofern

- der Charakter eines Gebiets erhalten wird
- mit Baumbeständen schonend umgegangen wird
- bedeutende Grünverbindungen nicht beeinträchtigt werden.

Eine wichtige Rolle spielen weiterhin die **Konversionsflächen** (ehemals militärisch genutzte Areale, z.B. in Kastel). Diese müssen nach Rückgabe unter Berücksichtigung möglicher Altlasten so schnell wie möglich für eine Wohnnutzung verfügbar gemacht werden.

Bei großen Konversions- oder Neubauplächen muss in Wiesbaden der kostbare Boden effizienter genutzt werden. Die GRÜNEN sprechen sich im Sinne der Flächensparsamkeit **bei Konversions- und Neubauprojekten für mindestens 80 Wohneinheiten/Hektar im stadtnahen Bereich und für 50 Wohneinheiten/Hektar in ländlich geprägten Vororten** aus (bezogen auf Bruttowohnbauland).¹

Mehr Beachtung in Wiesbaden wünschen sich die GRÜNEN für Ansätze des **Dynamischen Wohnens**. Der demographische Wandel und sich ändernde familiäre und berufliche Verhältnisse schaffen neue Lebensrealitäten; die meisten Gebäude sind aber architektonisch starr. Der Flächenverbrauch kann gesenkt und die Lebensqualität gesteigert werden, wenn Grundrisse künftig flexibler erweiterbar, schrumpfungsfähig oder teilbar sind. Als Beispiel dienen die Hybrid Houses der Internationalen Bauausstellung (IBA) Hamburg. Hierzu soll in Wiesbaden ein Modellgebiet ausgewiesen werden.

3 Raum und Unterstützung für Wohninitiativen – Alternative Wohn-, Bau- und Lebensformen ermöglichen

So vielfältig wie die Menschen, die sich in Wohninitiativen zusammenfinden, so vielfältig sind die Motive dafür. Neue Wohnkonzepte bieten die Chance weniger anonym, vereinzelt und fremdbestimmt zu leben. Gleichzeitig eröffnen sich Chancen für gegenseitige Unterstützung, gemeinsame Nutzung von Räumen, Geräten und Fahrzeugen. Darüber hinaus ergibt sich eine höhere Flexibilität in der Wohnungswahl innerhalb eines Projekts, so kann ein selbstbestimmtes Wohnen im vertrauten Umfeld auch bei geänderten persönlichen Verhältnissen erhalten bleiben.

Wir setzen uns deshalb dafür ein, dass **genossenschaftliche Bauherrenmodelle, Wohnungsinitiativen und Projekte des Mehrgenerationen-Wohnens**, bei denen soziale und ökologische Verantwortung im Vordergrund stehen, kommunal unterstützt werden. Dies gilt sowohl für die Begleitung bei der Projektkonzeption (Sicherung des „Runden Tisches“), bei der Suche nach geeigneten Immobilien bzw. Grundstücken und in allen Genehmigungsfragen. Bei der Vermarktung von städtischen Immobilien oder Grundstücken sind Wohninitiativen echte Chancen des Erwerbs einzuräumen.

Wohninitiativen sind ein großer Gewinn für die Stadt, durch sie wird die soziale Vernetzung und Verantwortung in der Gemeinschaft aber auch im Umfeld gestärkt. Ein willkommener Nebeneffekt einer gemeinschaftlichen Nutzung vor allem der Nebenräume² oder der Fahrzeuge ist ein deutlicher Gewinn der Lebensqualität für alle in der näheren Umgebung - durch weniger Flächenverbrauch und durch weniger Individualverkehr.

4 Selbstbestimmtes Leben im Alter

Damit Menschen auch im fortgeschrittenen Alter möglichst lange in ihren Wohnungen leben können, sind neue Wohnkonzepte notwendig. Das Wohnen sollte sich im Sinne des 'Dynamischen Wohnens' den Lebensumständen anpassen und nicht umgekehrt.

Dies beginnt bei der **Quartiersplanung**: Quartiere mit guter Nutzungsmischung erleichtern die Erreichbarkeit von Lebensmittelgeschäften, Pflegeeinrichtungen, ÄrztInnen oder Apotheken. Zudem müssen mehr Wohnungen barrierefrei gestaltet werden.

Die GRÜNEN setzen zudem auf Mehrgenerationenhäuser und den personellen **Ausbau der ambulanten Pflege**, um SeniorInnen ein möglichst langes selbstbestimmtes Leben in der gewohnten Umgebung, jenseits von Pflegeheimen, zu ermöglichen.

5 Nutzungsmischung & Verkehrsvermeidung

Planungspolitik hat einen hohen Einfluss auf die Verkehrssituation. Reine Wohngebiete auf der grünen Wiese mit niedriger Dichte erzeugen hohen zusätzlichen Autoverkehr. Die GRÜNEN setzen sich für eine stärkere **Nutzungsmischung** ein, d.h. **kurze Wege zum täglichen Einkaufen**, die auch zu Fuß oder mit dem Fahrrad bewältigt werden können, sowie die Erleichterung von Wohnen und Arbeiten unter einem Dach. Eine Ausweisung als 'Reines Wohngebiet' verhindert dies. Deshalb sollen Neubaugebiete als **'Allgemeines Wohngebiet'** geplant werden.

Auch für den Umstieg auf Bus und Bahn ist eine höhere bauliche Dichte eine wichtige Stellschraube: Eine neue Bushaltestelle oder ein dichterer Takt lohnen sich nur dann, wenn im Umkreis genügend potenzielle NutzerInnen leben.

Verkehrsprobleme durch neue Wohnungen können zusätzlich minimiert werden, wenn den BewohnerInnen **attraktive Fahrrad-Abstellplätze** angeboten werden – denn sechs Siebtel aller Wege beginnen oder enden an der eigenen Haustür. Die GRÜNEN machen sich deshalb für qualitative Vorgaben für Fahrradabstellplätze (Überdachung, Sicherheit, ebenerdige Erreichbarkeit) in der Stellplatzsatzung nach Offenbacher Vorbild stark.

6 Energieeffizientes Wohnen

40 Prozent der in Deutschland verbrauchten Energie gehen auf das Konto des Gebäudebestands. Viele WiesbadenerInnen sind durch die Heizkosten und andere Nebenkosten von einer hohen 'Zweiten Miete' belastet. Auch um den CO² - Ausstoß zu vermindern, muss in Wiesbaden mehr als bisher getan werden. Städtische Neubauten sollen als Niedrigstenergiehäuser ausgeführt werden. Wir fordern, dass der Klimaschutzfonds von ESWE die **Förderung von energetischen Wohnungssanierungen** ausweitet.

Fußnoten →

- 1 Bruttowohnbauland ist die Summe aller Grundstücke inkl. Verkehrsflächen.
Erläuterung zu den Dichte-Werten: Diese Zahlen liegen im Rahmen des Regionalen Flächennutzungsplans Südhessen: Mindestens 60 WE/ha im urbanen Bereich und 35-50 WE/ha im ländlicheren. Zur Orientierung: Eine gängige Bebauung mit 4-5-stöckigen Gebäuden entspricht etwa 100 WE/ha (Meyer, Johannes 2012: Nachhaltige Stadt- und Verkehrsplanung: Grundlagen und Lösungsvorschläge). Ein Beispiel: Das neue Wohnquartier 'Dantestraße' oberhalb der Mainzer Straße mit einer Mischung aus Blockrandbebauung und Punkthäusern weist etwa 80 WE/ha auf.
- 2 Erläuterung hierzu: Ein Gästezimmer, ein Wäscheraum und auch ein Garten steht im Einfamilienhaus die meiste Zeit leer. Es ist deshalb flächeneffizienter, wenn mehrere Wohneinheiten sich solche Räume teilen können.