

Kreszentia Flauger
Bei der Kammer 22

27793 Wildeshausen

3. März 2021

Antrag zum Bebauungsplan 54.1 Teil D-1

Ich beantrage:

1) Die im allgemeinen Wohngebiet WA3 des Plans befindlichen, für Mehrfamilienhausbebauung vorgesehenen Grundstücke werden nicht an Privatpersonen oder Unternehmen der Privatwirtschaft verkauft. Sie verbleiben statt dessen im Besitz der Stadt oder werden an eine Gesellschaft übertragen, in der die Stadt die Entscheidungsmehrheit hat.

2) Die Grundstücke werden durch die Stadt bzw. im Auftrag der Stadt mit Mehrfamilienhäusern bebaut. Diese werden so geplant, dass insbesondere für die laut Wohnungsbedarfsprognose bestehenden Fehlbedarfe gebaut wird, also kleinere Wohnungen, barrierefreie Wohnungen und günstige Wohnungen.

3) Die Wohnungen werden von der Stadt oder der unter a) genannten Gesellschaft vermietet. Bei der Mietpreisgestaltung wird mindestens die Hälfte der Wohnungen zu einem Preis vermietet, der den Bestimmungen für soziale Wohnraumförderung zum Niedersächsischen Wohnraumförderungsgesetz entspricht. Diese günstigen Wohnungen werden an B-Schein-berechtigte Personen bzw. Haushalte vergeben.

Begründung:

Die Mieten in Wildeshausen sind in den vergangenen Jahren immens angestiegen. Kaltmieten von 8 € für Bestandswohnungen und 10 € für Neubauwohnungen pro Quadratmeter sind inzwischen keine Ausnahme mehr, sondern völlig normal. Damit sind die Mieten in Wildeshausen für nicht wenige nicht mehr bezahlbar. Menschen im SGB-II-Bezug finden nur extrem schwer Wohnraum, der amtlicherseits als angemessen akzeptiert wird.

Seit Jahren löst die private Immobilienwirtschaft dieses Problem nicht, sondern verschärft es eher, wie die verschiedenen Fortschreibungen der Wohnungsbedarfsprognose bestätigen. Diese Entwicklung ist angesichts der legitimen Erwartung privater Investoren, mit der Vermietung möglichst hohe Gewinne zu erzielen, auch nicht verwunderlich. Bei der Bereitstellung von Wohnraum durch die öffentliche Hand unter Wegfall der Gewinnerzielungsabsicht sind dagegen niedrigere Mieten möglich, weil in den Mietpreis keine Gewinnkomponente Eingang findet.

Auch die Bereitstellung von Sozialwohnungen beziehungsweise von Wohnungen mit entsprechendem Mietpreisniveau erfolgt unter Marktmechanismen nicht auf nachhaltige Weise. Wenn die Stadt Boden für die Bebauung mit Sozialwohnungen bereitgestellt hat, fallen diese Wohnungen jeweils nach einigen Jahren aus der Mietpreisbindung und das „Spiel“ beginnt von vorn. Die letzte Fortschreibung der Wohnungsbedarfsprognose zeigt auf, dass weiterhin neue Sozialwohnungen benötigt werden. Ein angemessen umfangreicher Mietwohnungsbestand der öffentlichen Hand mit entsprechendem Mietpreisniveau kann zu einer nachhaltigeren Bereitstellung benötigter Wohnungen für B-Schein-Berechtigte beitragen als dies vom freien Immobilienmarkt zu erwarten ist.

Die Wohnungsbedarfsprognose weist außerdem deutlichen Handlungsbedarf bezüglich Altenwohnungen und barrierefreier Wohnungen aus. Generell besteht laut Wohnungsbedarfsprognose ein erheblicher Bedarf an kleineren Wohnungen.

Aktuell gibt es in bestimmten Bereichen der Stadt eine unausgewogene Wohnungsbelegung mit sozialen Verwerfungen. Wohnungen, deren Vergabe an Mieter*innen im Verfügungsbereich der Stadt erfolgt, können dagegen gesichert so vergeben werden, dass eine ausgewogene Belegung erfolgt.

Insgesamt ermöglicht die Errichtung, Vorhaltung und Vermietung von Wohnraum durch die öffentliche Hand die zielgenaue und nachhaltige Bereitstellung von Wohnraum für genau die Bereiche, die die freie Immobilienwirtschaft nicht hinreichend abdeckt, bei gleichzeitiger Sicherstellung einer ausgewogenen Belegung dieser Wohnungen. Außerdem ist damit zu rechnen, dass das erheblich gestiegene Mietpreisniveau korrigierend beeinflusst wird.

Wildeshausen, 3. März 2021



Kreszentia Flauger, Ratsfrau DIE LINKE.