

BI „Gemeinwohl hat Vorfahrt“ und DGB Kreisverband Wiesbaden-Rheingau-Taunus fordern einen Masterplan für mehr bezahlbaren Wohnraum in Wiesbaden

Jede und jeder braucht ein Bleibe, in der sich zu einem erschwinglichen Preis menschenwürdig leben lässt. Wer mit einem mittleren oder niedrigen Einkommen haushalten muss, sucht nach solch einer Bleibe in Wiesbaden und Umland lange und oft vergebens. Die Angebote an erschwinglichem Wohnraum dünne mehr und mehr aus. Im Zeitraum von 2011 bis 2016 wurden in der Landeshauptstadt insgesamt gerade mal 503 geförderte Wohnungen neu geschaffen – also durchschnittlich knapp 100 pro Jahr. Gleichzeitig fiel ein Mehrfaches an preisgünstigen Wohnungen weg – durch Abriss, Privatisierung, Auslaufen der Mietpreisbindung, Fehlbelegungen, Leerstand und anderes mehr. Zugleich heben Luxussanierungen und der Neubau teurer Wohnungen das durchschnittliche Preisniveau weiter an, sorgen für Nachahmer-Effekte und liefern ganze Straßenzüge und Quartiere der „Gentrifizierung“ aus – reich verdrängt arm.

Solange die Stadt den Mietwohnungsmarkt sich selbst überlässt und sich an diesem Treiben auch noch mit ihren Wohnungsbaugesellschaften eifrig beteiligt statt schützend einzugreifen, kann und wird sich nichts zum Besseren wenden.

Diese Wende muss endlich eingeleitet werden, sonst häuft sich weiter sozialer Sprengstoff an und schwindet das karge Rest-Vertrauen in eine Politik ernsthafter Daseinsvorsorge. Deshalb treten wir dafür ein, dass die Stadt Wiesbaden all ihre Möglichkeiten nutzt und ohne Verzug einen Masterplan auflegt, der die immer heftiger rotierende Preis-Spirale stoppt.

Einen solchen Plan können wir nicht einfach aus dem Ärmel schütteln – aber durchaus einige wichtige und wirksame Ansatzpunkte des notwendigen Umsteuerns benennen:

- Die städtischen Wohnbaugesellschaften müssen sich ihrer Verantwortung stellen, den Wohnraumversorgungsbedarf mittlerer und unterer Einkommensgruppen zu befriedigen. Zunächst und vor allem bedeutet dies eine Rücknahme der jüngst verkündeten völlig überzogenen Mieterhöhungen. Doch damit allein ist es nicht getan: In diesem Jahr und den folgenden vier Jahren sollten Mieterhöhungen durchgängig auf ein Niveau beschränkt werden, das einen deutlichen Sicherheitsabstand zum Mittelwert des Mietspiegels wahrt. Ob dabei - wie in Frankfurt am Main - ein Prozent pro Jahr das Richtige ist, gilt es sorgsam zu prüfen. Weniger Miet-Gier an den Tag zu legen bedeutet für die GWW keineswegs den Ruin. Zufriedene MieterInnen zahlen sich aus. Und falls die GWW geringe städtische Ausgleichszahlungen zur Wahrung ihrer Handlungsfähigkeit tatsächlich benötigen sollte, würden sich diese für Wiesbaden durchaus lohnen – wer heute investiert, spart sich morgen unproduktive Mietzuschüsse.
- Städtische Grundstücke, die sich für eine Wohnnutzung eignen, sind ein rares Gut. Statt dieses rare Gut meistbietend zu veräußern, sollte die Stadt Wiesbaden es ihren Wohnungsbaugesellschaften zu einem Vorzugspreis überlassen, wenn sich diese dafür im Gegenzug verpflichten, hier mit einer langfristigen Mietpreisbindung zu wirtschaften.
- Damit die städtischen Wohnungsbaugesellschaften lernen, ihrem eigentlichen Zweck

wieder mit voller Kraft nachzukommen, wäre die Wiedereinführung der Gemeinnützigkeit in ihren Satzungen allenfalls ein erster Schritt. Solange unsere Wohnungsbaugesellschaften der Rechtsform der „GmbH oder auch der „gGmbH“ unterworfen sind, zwingt sie das „AG-Gesetz“ bzw. „GmbH-Gesetz“ zu einem Denken und Handeln, das vorrangig der Gewinnerwirtschaftung und nicht der Daseinsvorsorge dient. Deshalb gilt es GWW und GeWeGe mittelfristig in städtische Eigenbetriebe umzuwandeln.

- Die zivile Nachfolgenutzung der von den amerikanischen Streitkräften frei gegebenen Liegenschaften im Bereich des American Arms Hotels an der Frankfurter Straße, der Kastel Housing Area an der Wiesbadener Landstraße, der Kastel Storage Station sowie des Amelia Earhart Hotels am Konrad-Adenauer-Ring eröffnet zahllose Möglichkeiten, erschwinglichen Wohnraum zu schaffen. Diese Möglichkeiten sind in vollem Umfang auszuschöpfen und dürfen nicht verspielt werden, weil die Stadt der Versuchung erliegt, kräftig „Kasse zu machen“. Schließlich gilt: Das schnelle Geld von heute und die teuren Strukturprobleme von morgen sind zwei Seiten einer Medaille. Die Umwandlungs- bzw. Konversionskonzepte für diese riesigen Flächen sollten sich nicht nur am besonderen Wohnraumversorgungsbedarf mittlerer und unterer Einkommensgruppen orientieren, sondern auch den Aufbau zusammenhängender Siedlungsstrukturen gewährleisten, die sich harmonisch in die angrenzenden Quartiere einfügen und diesen neue Entwicklungschancen eröffnen.
- Eine Darmstädter Studie hat jüngst darauf aufmerksam gemacht, dass sich durch Dach-Aufstockungen auf Mehrfamilienhäusern, die zwischen 1950 bis 1989 errichtet wurden, ein ganz erheblicher Zugewinn an preisgünstigem Wohnraum bewerkstelligen lässt. Bei diesen Gebäuden sind im Regelfall die konstruktiven Voraussetzungen für die Ergänzung um eine zusätzliche Etage gegeben. Erschließungskosten entfallen, weil die nötige Infrastruktur an Kanal- oder Versorgungsleitungen bereits vorhanden ist. Im Gegensatz zu Neubaugebieten, die den Flächenverbrauch vorantreiben, sind Dachaufstockungen – wenn man sie auf den Erhalt des Stadtklimas und der Frischluftschneisen abstimmt – ökologisch meist sogar von Vorteil, da sie den Energiebedarf des darunter liegenden Geschosses reduzieren helfen. Ein weiteres Plus: Die Aufstockung von Gebäuden und der damit verbundenen Einwohnerzuwachs kann in die Jahre gekommene Quartiere aufwerten, etwa durch eine verbesserte soziale Durchmischung sowie durch die Wiederansiedlung von Dienstleistungsangeboten. Das enorme Potenzial, das diese Variante der Sanierung und Nachverdichtung älterer und jüngerer Siedlungen birgt, wird in Wiesbaden bislang nur in Einzelfällen – wie z.B. in der Niederwald- und Assmannshäuser Straße -, aber nicht systematisch genutzt. Das muss sich ändern. Ein erster Schritt dazu kann die Einrichtung eines städtischen Aufstockungs-Katasters bieten, ein zweiter wären finanzielle Anreize und Sonderabschreibungen für Aufstockungs-Maßnahmen...
- Ein Schutz für den Erhalt von bezahlbarem Wohnraum ist eine soziale Erhaltungssatzungen für Quartiere, in welchen untere und mittlere Einkommensgruppen durch überzogene Modernisierungen, die Zusammenlegung von Wohnungen oder die Gründung von Wohneigentum einem ganz erheblichen Verdrängungsdruck ausgesetzt sind. Wo der Erlass einer sozialen Erhaltungssatzung in Wiesbaden Sinn macht und wo nicht, bedarf einer ernsthaften Prüfung. Zu der Ernsthaftigkeit eines solchen

Vorstoßes gehört, dass man sich von dem lauten Wehklagen privater Markt-Teilnehmer nicht prompt zu Verzichtstränen rühren lässt und insbesondere der falschen Behauptung nicht auf den Leim geht, der Milieuschutz behindere notwendige Investitionen zur Verbesserung der Barrierefreiheit und der Energieeffizienz sowie der Herstellung eines zeitgemäßen Ausstattungsstandards...

- Singles, Paare, Familien und Alleinerziehende mit Kindern – sie alle haben einen höchst unterschiedlichen Wohnflächenbedarf. Wie schön wäre es da, in eine Wohnung einzuziehen, die je nach Bedarf schrumpft oder wächst. Muss dies ein unerfüllbarer Wunschtraum sein? Keineswegs! Es gibt längst architektonische Konzepte für Mehrfamilienhäuser, die eine flexible Anpassung der einzelnen Wohnungen an veränderte Nutzungsanforderungen von vorneherein einplanen und so einen erschwinglichen Verbleib an der gewohnten Adresse ermöglichen. In Wiesbaden wird an der Schiersteiner Straße derzeit ein solches Bauvorhaben der Wandelbarkeit in Form von 52 Wohneinheiten realisiert. Dieses Beispiel sollte mit städtischer Unterstützung kräftig Schule machen.

Leerstände von Wohnungen sind angesichts der explodierenden Mieten ein großes Ärgernis. Sie zu erfassen und dann dafür Sorge zu tragen, dass auch Wohnungssuchende „ohne dicken Geldbeutel“ beim Wiederbezug eine echte Chance haben, setzt voraus, dass die Stadt ihre Augen nicht vor solchen Missständen verschließt und sich Eingriffsmöglichkeiten verschafft – beispielsweise über ein Vorkaufsrecht.

Andere Städte – wie beispielsweise Frankfurt am Main – widmen sich mit hohem Engagement und bemerkenswertem Erfolg der Umnutzung von leerstehenden Bürogebäuden für Wohnzwecke. Was Frankfurt am Main kann, sollte Wiesbaden nicht in den Wind schlagen!

- Wer den ständigen Verlust an erschwinglichem Wohnraum tatsächlich ausgleichen will, kommt nicht umhin, die Bauträger von Neubau-, Nachverdichtungs- und Konversionsprojekten darauf zu verpflichten, bei ihren Vorhaben nicht wie in Wiesbaden üblich nur 15 Prozent Sozialwohnungen einzuplanen, sondern wie in Frankfurt 30 Prozent und den schönen Zahlen auf dem Papier auch praktische Taten folgen zu lassen. Entsprechende Pflichtverletzungen dürfen nicht länger achselzuckend hingenommen werden, sondern müssen spürbare finanzielle Folgen nach sich ziehen.

Die Stadt kann vieles aus eigener Kraft leisten. Noch weitaus mehr ließe sich allerdings bewegen, wenn die Fördermittel von Bund und Land für den Wohnungsbau kräftig aufgestockt würden.

- Die Mietpreisbremse sollte konsequent umgesetzt werden und den MieterInnen das Recht einräumen, den vorherigen Mietsatz zu überprüfen.
- Geltende Ausnahmeregelungen der Mietpreisbremse, wie sie in Igstadt, Medenbach und Naurod bestehen, sollten aufgehoben werden. Es erscheint sinnvoller Mieten niedrig zu halten statt sie erst explodieren zu lassen und dann später zu bremsen.



Positionspapier für bezahlbares Wohnen



Die hier dargestellten Maßnahmen sind sicher nicht alles, was man sich zur Wiederherstellung eines sozialverträglichen Mietwohnungsmarktes einfallen lassen kann. Aber sie bieten allesamt einen unschätzbaren Vorteil: Sie tragen der Tatsache Rechnung, dass Flächen ein endliches Gut sind und einer Stadt ohne grüne Lungen und Frischluftschneisen der Erstickungstod droht.

In diesem Sinne: Geschätzte Stadtverordnete widmen sie sich nicht länger dem traurigen Spiel der wechselseitigen Blockade und des Nichtstuns, sondern packen das Machbare endlich an.

Sascha Schmidt

DGB-Gewerkschaftssekretär

Kreisverbandsvorsitzender Wiesbaden-Rheingau-Taunus

Die Sprecher der Initiative Gemeinwohl hat Vorfahrt

Hans- Georg Heinscher

Bernd Meffert



Positionspapier für bezahlbares Wohnen

