

Kommunale Wohnungspolitik Bergisch Gladbach:

RBS soll innerhalb von fünf Jahren 300 neue Wohnungen in Bergisch Gladbach bauen!

Die Wohnungssuche in der Region ist für viele zu einem Albtraum geworden – horrenden Mieten, hohe Maklerprovisionen und wenige Wohnungen. Aber auch wer eine Wohnung hat, kämpft oft mit Mieterhöhungen, steigenden Nebenkosten oder Vermietern, die notwendige Reparaturen einfach nicht machen. Viele müssen schon 40-50% ihres Einkommens hinblättern, nur um ein Dach über dem Kopf zu haben. Bei Wiedervermietungen schlagen Vermieter bis zu 30 Prozent drauf. Das treibt alle Mieten in die Höhe. Es fehlen vier Millionen Sozialwohnungen in Deutschland. Der Express titelte schon im August 2012: „Unsere Miete frisst uns auf“. Für Menschen mit geringem Einkommen und ungesicherter Beschäftigung wächst der Druck, aus Bergisch Gladbach abgedrängt zu werden, weil die Wohnung zu teuer wird oder sie auf dem Wohnungsmarkt völlig chancenlos sind.

Tatsächlich sind die schlechte Wohnungssituation in Bergisch Gladbach für viele Menschen das größte soziale Problem. Sehr viele ALG2-Bezieher bekommen die tatsächlichen Kosten der Unterkunft nicht vollständig bezahlt und zahlen die "Mehrkosten" oder zu hohe Nebenkosten (bei Altbauten) aus ihren Bedarfssätzen, von denen sie eigentlich ihre Lebensmittel und Kleidung bestreiten müssen. Die Jobcenter zwingen viele Menschen zum Auszug aus ihren angestammten Wohnungen, da die Mieten und Nebenkosten zu hoch sind. Doch günstige Wohnungen, die vom Jobcenter als angemessen anerkannt werden und auch noch günstige Nebenkosten haben, gibt es eigentlich kaum auf dem Wohnungsmarkt. Immer noch leben einige Opfer des Brandes am 3. April 2013 in der Schloßstr. 16 Bensberg in Notunterkünften oder Provisorien und konnten weder von der Stadt noch von der RBS in angemessenen Wohnungen untergebracht werden. Viele Menschen und Familien würden gern nach Bergisch Gladbach ziehen, doch sie finden keinen bezahlbaren Wohnraum. Wer in dieser Lage trotzdem noch behauptet, dass es in Bergisch Gladbach keinen "Wohnungsmangel" gäbe, hat offensichtlich den Sinn für die Realität verloren.

Bergisch Gladbach wächst, gleichzeitig gibt es jedes Jahr weniger geförderte Wohnungen. Immer mehr Wohnungen fallen aus der Sozialbindung heraus, es werden von der kommunalen Wohnbaugesellschaft Rheinisch-Bergische Siedlungsgesellschaft (RBS) lediglich fünf neue Wohnungen geplant. Zudem steigt mit dem Wegfall von immer mehr Sozialwohnungen auch die Rendite für die Bestandswohnungen, weil die Mieterinnen und Mieter keine Wahl haben und steigende Mieten im Markt akzeptieren müssen. Von einem offenen Wohnungsmarkt kann keine Rede sein. Der „Markt“ wird das Problem nicht lösen, wie die letzten Jahre belegen. Investoren, private Immobilienbesitzer und Makler verdienen viel zu gut am Mangel und der Not von Mietern und Wohnungssuchenden.

Die Politik muss handeln!

Um die Zweckentfremdung von Wohnraum für gewerbliche Zwecke zu verhindern, wäre eine neue Satzung schon ein guter Anfang, aber tatsächlich ist die Zweckentfremdung nicht das entscheidende Problem bei dem aktuellen Wohnungsmangel und der Mietpreisexplosion. Büroflächen für gewerbliche Nutzung gibt es genug, und diese sind zur Zeit günstiger zu mieten als Wohnraum. Es macht für Gewerbetreibende meist keinen Sinn teure Wohnungen für gewerbliche Zwecke zu nutzen. Im Gegenteil. In manchen Orten werden günstige gewerbliche Flächen als Wohnraum genutzt. Eine Satzung gegen die Zweckentfremdung von Wohnraum ist notwendig, doch das alleine reicht nicht aus um die aktuellen Probleme auf dem Wohnungsmarkt sozial gerecht und nachhaltig zu lösen.

Wohnungspolitik ist Kommunalpolitik!

Um den Wohnungsmangel und die explodierenden Mietpreise langfristig in den Griff zu bekommen müssen alle politischen Ebenen zusammenarbeiten. Dazu sind Maßnahmen des Gesetzgebers notwendig, auf die wir als Kommunalpolitik vor Ort nur mittelbar Einfluss haben. Die geplante Mietpreisbremse reicht lange nicht

aus und wird nur dann wirksam, wenn sie Mieterhöhungen bei Wiedervermietungen konsequent ausschließen würden. Das Land NRW muss handeln und ein Wohnungsbauprogramm starten. Solch ein Neubauprogramm würde alle Mieterinnen und Mieter entlasten, denn auch die privaten Vermieter könnten die Mieten nicht weiter nach oben drücken, wenn es Alternativen auf dem Wohnungsmarkt gäbe. Die Kommunen dürfen nicht tatenlos zusehen und die Verantwortung auf Bund und Land abschieben. So ist die Stadt Bergisch Gladbach an der kommunalen Rheinisch-Bergischen Siedlungsgesellschaft RBS beteiligt und bestimmt die Tätigkeit der stadt eigenen Stadtentwicklungsgesellschaft SEB zu hundert Prozent. In der jetzigen Lage auf dem Wohnungsmarkt müssen diese beiden Gesellschaften sozialverträglich und städtebaulich sinnvollen genutzt werden, um mehr Wohnraum für alle zu schaffen, weitere Gentrifizierung zu verhindern und Spekulation einzudämmen. Gentrifizierung bezeichnet die Aufwertung von abgewohnten Quartieren mit günstigen Mieten, an deren Ende ein besser erschlossenes, „biederer“ und reicheres Quartier entsteht. Im Zuge dieses Prozesses werden aber auch die Mieten auf ein Niveau angehoben, dass von der ursprünglichen Bevölkerung nicht mehr bezahlt werden kann. Es kommt zu einer Verdrängung der ärmeren Teile der Bevölkerung in andere Viertel mit niedrigeren Mieten. Doch auch in schon hochpreisigen Wohnquartieren von Bergisch Gladbach können wir die Verdrängung der noch übriggebliebenen ärmeren Bevölkerung aus günstigem Wohnraum beobachten.

Kommunale Wohnungspolitik muss da ansetzen, wo die Probleme sind und nicht bei Feigenblattaktionismus stehen bleiben. Wir brauchen konkrete Wohnungs-Neubau-Projekte und nicht nur Satzungen und Fensterreden.

Mehr Haushalte und steigender Wohnungsbedarf benötigt neue Wohngebiete.

Die Wohnungsnachfrage hängt von der Zahl der Haushalte ab. Selbst wenn die Einwohnerzahl abnehmen würde, steigt die Zahl der Haushalte dennoch an. Der Grund: Der Bevölkerungsschwund wird durch Haushaltsneugründungen überkompensiert. In Bergisch Gladbach steigt die Bevölkerung so deutlich an, so dass der Effekt der vielen neuen Haushalte einen enormen Druck auf den Wohnungsmarkt erzeugt. Die Stadt hat seit Jahren auf eine sinkende Bevölkerungszahl gesetzt und die tatsächlich jährlich steigenden Zahlen ignoriert. Die daraus folgende erhöhte Nachfrage nach Wohnungen wirkt sich am Wohnungsmarkt direkt auf die Höhe der Mieten auf die Preise von Grundstücken, Eigentumswohnungen und Eigenheime aus. Um der Nachfrage gerecht zu werden müssen weiterhin neue Flächen zur Bebauungen für Geschosswohnungsbau bereitgestellt werden.

Es müssen verstärkt auch private Leerflächen und Baulücken aktiviert werden. Die Stadtverwaltung muss noch stärker als bisher die privaten Eigentümer dazu auffordern ihre Flächen mit Wohnungen zu bebauen oder diese Grundstücke für die Bebauung zu verkaufen.

Mehr als 100 Wohnungen werden in Bergisch Gladbach jährlich zu wenig gebaut.

Der Bedarf an neuen Wohnungen in Bergisch Gladbach liegt geschätzt bei bis zu 300 neuen Wohnungen im Jahr. Tatsächlich kommen im Saldo weniger als 180 davon jährlich neu dazu (Wohnungen die verloren gehen sind berücksichtigt), so dass man davon ausgehen kann, dass es einen Fehlbedarf von ca. 100-120 Wohnungen im Jahr gibt. Um den demografisch bedingten Bedarf an Wohnungen gerecht zu werden, sind zusätzliche Neubauten erforderlich, um alte Bestandsimmobilien mit hohem Energiebedarf zu ersetzen. Die Sanierung und energetische Modernisierung des Bestandes der RBS darf nicht aufgegeben werden, solange diese sozialverträglich gestaltet werden und das nicht zu Mieterhöhungen führt.

Besonders problematisch ist die Abnahme des Wohnungsbaus durch private und freie Investoren. Für viele Investoren ist der Baugrund in Bergisch Gladbach viel zu teuer, um dort Mietwohnungen zu errichten. Man findet keine bezahlbaren Flächen mehr, die private Investoren erwerben könnten, um dann noch wirtschaftlich vertretbar neue Wohnungen darauf zu bauen. Viele Bauprojekte sind Spekulationsprojekte, die die Mietpreisspirale weiter anheizen oder Luxuseigentumswohnungen, die sich der Durchschnittseinwohner kaum leisten.

Niedrigzinspolitik stoppt sozialen Wohnungsbau.

Der soziale Wohnungsbau mit Mietpreisbindung ist in NRW und in Bergisch Gladbach deutlich zurückgegangen. Auch hier sind die hohen Grundstückpreise ein Grund. Die Stadt Bergisch Gladbach muss und kann günstige Grundstücke zum Wohnungsbau zur Verfügung stellen.

Die für den sozialen Wohnungsbau bereitgestellten Förderungen werden nicht abgerufen. Die Niedrigzinspolitik der Europäischen Zentralbank führt dazu, dass die Zinsen für private Bankkredite so niedrig sind, dass die günstigen Förderprogramme des Landes für sozialen Wohnungsbau unattraktiv werden, denn diese zwingen die Eigentümer in die Mietpreisbindung hinein. Investoren entscheiden sich

immer mehr für eine freie Finanzierung ohne jegliche Bindungen, statt für ein soziales Projekt mit Mietpreisbindung und Förderung durch das Land NRW. „Die private Wohnungswirtschaft ist derzeit nicht am geförderten Wohnungsbau interessiert. Die Zinsen sind zu niedrig, genauso die Renditen.“ (Ute Piroeth, Bund Deutscher Architekten Köln, im KStA, 23.8.12).

Doch nicht nur die private Wohnungswirtschaft zieht sich aus dem Sozialen Wohnungsbau zurück, auch öffentliche und kommunale Unternehmen investieren nicht in den Neubau von Wohnungen, wie man an den fehlenden Neubauplänen der Rheinisch-Bergischen Siedlungsgesellschaft feststellen kann. Das muss sich ändern!

RBS soll 300 Wohnungen in fünf Jahren bauen!

Jetzt ein kommunales Wohnungsbauprogramm starten.

Neben der offensiven Förderung und Beratung von privaten Investoren für den sozialen Wohnungsbau durch die SEB muss die kommunale RBS wieder in den Neubau einsteigen. Dabei reichen nicht fünf neue Wohnungen zwei Jahren, sondern es muss ein wirksames Wohnungsbauprogramm gestartet werden. Natürlich kann man nicht sofort und in wenigen Monaten Wohnungen aus dem Boden stampfen. Das braucht Planung, Bauland und Geld. Das Geld ist da, denn die Fördermittel werden beim Land NRW aus oben genannten Gründen nicht abgerufen.

Die Anteilseigner Rheinisch-Bergischer Kreis und die Stadt Bergisch Gladbach müssen endlich auf die Gewinnabschöpfung aus der RBS verzichten, damit diese direkt zum Neubau von Sozialwohnungen verwendet werden kann. Die Pläne diese Gewinnabschöpfung bei der RBS sogar noch zu deutlich steigern müssen vom Tisch verschwinden.

Die Stadt muss sich ihrer Verantwortung stellen und nicht länger auf private Investoren warten, sondern selber in den nächsten Jahren günstige Wohnungen bauen. Wir brauchen in den nächsten fünf Jahren 300 neue Sozialwohnungen in Bergisch Gladbach, welche durch die RBS gebaut werden können. Die dafür notwendigen Grundstücke müssen durch die stadteigene SEB und die Stadt bereitgestellt werden. Statt sich mit der Beplanung von Gewerbeflächen in Lustheide, Frankenforst und Voislöhe zu befassen, die von der Bevölkerung ohnehin abgelehnt werden, brauchen wir neue Pläne für Wohnquartiere. Statt viel Zeit und Sachverstand für teure Prestigeprojekte der Regionale 2010, Parkhäuser und einer Beton-Fußgängerzone zu verschwenden, muss sich die Stadtverwaltung endlich mit der Bereitstellung und Planung von lebendigen Stadtteilen befassen, in denen die Menschen Wohnraum finden und nicht nur einkaufen oder durch einen teuren Park spazieren können. Statt über ein kaum bezahlbares aber prestigeträchtiges neues Stadthaus nachzudenken, brauchen wir Pläne für bezahlbare Wohnungen.

Es macht wenig Sinn großangelegte Flächen mit Hochhäusern zu verbauen. Ein Bauprogramm muss gleichmäßig verteilt in allen Quartieren entwickelt werden, um der schon bestehenden Gentrifizierung entgegenzuwirken. Bei einem kommunalen Wohnungsbauprogramm müssen städtebauliche, soziale und Ziele des Klima- und Umweltschutz berücksichtigt werden, um den Charakter unserer Stadt nicht durch hässliche Betonbauten zu verschandeln.

Immobilienpekulation eindämmen statt fördern!

Immobilien und immer mehr auch Wohnungen sind nicht nur eine langfristige Finanzanlage, sondern zunehmend Spekulationsobjekte, welche große Gewinne versprechen. Investoren kaufen einen Baugrund oder ein altes Gebäude, investieren in die Liegenschaft und verkaufen es um ein Vielfaches des Kaufpreises wieder. Immer mehr Miethäuser werden in Eigentumswohnungen umgewandelt, geteilt und dann einzeln teuer verkauft. Besonders hohe Profitabilität ist bei Investments in gentrifizierten Stadtteilen zu erwarten. Statt diesem Spekulationstreiben und der weiteren Gentrifizierung entgegenzutreten wird beides von der stadteigenen Stadtentwicklungsgesellschaft (SEB) sogar noch befördert. Die SEB treibt die Immobilienpreise durch Bieterverfahren in die Höhe. Beim Verkauf von städtischen Grundstücken werden unglaubliche Verkaufspreise von bis zu 557,- € pro Quadratmeter für normales Bauland erreicht. Sicher freuen sich die Haushaltspolitiker über hohe Erlöse, doch die Wirkungen auf den spekulativen Immobilienmarkt und auch auf die Grundstückspreise insgesamt sind langfristig verheerend. Hier werden Haushaltslöcher auf dem Rücken der Wohnungssuchenden gestopft.

Grundstücksverkauf für den Geschosswohnungsbau

Statt weiter einen der Preistreiber im Markt zu spielen muss die SEB genau dieser Preisspirale entgegenwirken und drohende weitere Gentrifizierung eindämmen. Dieses bedeutet, dass neue Grundstücke nicht einfach zu Höchstpreisen verkauft werden dürfen. Ein Verkauf von Bauland muss in ein städtebauliches und wohnungspolitisches Konzept eingebettet werden. So können Grundstücksverkäufe mit gerichtsfesten städtebaulichen Verträgen verknüpft werden, die die neuen Eigentümer zum Bau von

mietpreisgebundenen Sozialwohnungen im Geschossbau zwingen. Diese Belastung würde sich natürlich preismindert auf den Kaufpreis der Grundstücks auswirken, was wiederum der Wirtschaftlichkeit eines solches Projekts entgegenkommt. Somit durchaus interessant für neue Investoren (privat oder öffentlichen), denn das Grundstück wäre günstiger zu kaufen als ohne Belastung durch einen städtebaulichen Vertrag für sozialen Wohnungsbau. Mit solchen Bindungen würde man nach dem Verkauf der eigenen Grundstücke an Dritte auch die weitere Spekulation mit ehemals städtischem Bauland wirksam und trotzdem können noch solide Verkaufserlöse erzielt werden. Zukünftig sollten mind. 30% der Grundstücksverkäufe durch die Stadt und die SEB mit einer städtebaulichen Bindung angeboten werden.

Auch das Instrument der Erbpacht muss durch die Stadt wieder reaktiviert werden, um Investoren günstige und langfristig berechenbare Möglichkeiten für den Bau von Wohnraum geben zu können.

Bedarfsorientiere Wohnungsmarktpolitik!

Statt sich ausschließlich auf den Ausverkauf zu konzentrieren und die Entwicklung von riskanten Gewerbeflächen zu planen, muss sich die SEB auf ihre Aufgaben besinnen. Die SEB muss auf den Wohnungsmarkt und Entwicklung der Wohnquartiere zukünftig einen stärkeren Fokus legen und auch private Investoren für den Wohnungsbau betreuen. Auch das ist Wirtschaftsförderung. Man muss Anreize für den Bau von neuen Wohnungen schaffen. Das politische Ziel für die nächsten fünf Jahre muss es sein, dass zusätzlich zu den aktuellen normalen Bautätigkeiten von ca. 800 Wohnungen weitere 300 durch die RBS und nochmal weitere 400 neue Wohnungen von privaten Investoren gebaut werden, so dass in den nächsten 5 Jahren insgesamt fast 1.500 Wohnungen gebaut werden.

Städtische Wohnungsvermittlung endlich aktivieren

Die Stadt Bergisch könnte neben einer eigener Wohnungsbaukampagne der SEB und Bauprogramm der RBS weitere Maßnahmen ergreifen, um die Lage der Mieterinnen und Mieter zu verbessern: Als Alternative zur Makler-"Abzocke" könnte eine kostenlose städtische Wohnungsvermittlung für Mieter und Vermieter eingeführt werden, die nicht nur sinnlose Wartelisten als Alibi führt, sondern aktiv und professionell Wohnungen vermittelt. Hier könnten sich Bürgerinnen und Bürger melden, um Wohnungen zu suchen oder welche anzubieten.

Keine Zwangsumzüge

Die BezieherInnen von ALG2 werden immer wieder vom Jobcenter gezwungen, ihre angestammten Wohnungen zu verlassen und in wesentlich kleinere Wohnungen umzuziehen. Die vom Jobcenter Bergisch Gladbach bezahlten Kosten der Unterkunft sind viel zu niedrig angesetzt und müssen an die Situation des Wohnungsmarktes in Bergisch Gladbach angepasst und angehoben werden. Mit diesen Ansätzen wird es jeden Tag schwieriger eine kleinere und angemessene Wohnung zu finden. Auch besteht ein das Problem, dass alte Wohnungen zwar von der Größe und der Kaltmiete angemessen wären, aber die Nebenkosten so hoch sind, dass die Betroffenen auf hohen Kosten sitzen bleiben. Statt für angemessenen kleinen oder großen Wohnraum und soziale Mieten zu sorgen, versuchen die Stadt Bergisch Gladbach und der Rheinisch-Bergische Kreis die „Kosten der Unterkunft“ auf dem Rücken der Erwerbslosen nach unten zu drücken.

Mieterinitiativen

Dem Druck, jeden Monat seine Miete bezahlen zu können oder eine neue Wohnung finden zu müssen, ist jede/r allein ausgesetzt. In vielen Städten haben Mieter angefangen, sich gegen Abzocke durch hohe Mieten, Vernachlässigung der Instandhaltung, Umwandlung in Eigentumswohnungen und Vertreibung durch Modernisierung zur Wehr zu setzen. In München haben sich Mieterinitiativen zum Mieterbündnis für Bezahlbares Wohnen zusammengeschlossen. In Hamburg, Berlin und Freiburg sind Tausende Menschen gegen Mietwucher auf die Straße gegangen und haben eine gesetzliche Obergrenze für Mieten und den Neubau von günstigen Wohnungen gefordert.

„Wohnungspolitischer Runder Tisch“

Die Einrichtung eines wohnungspolitischen runden Tisches bei der Stadt Bergisch Gladbach, an dem alle Akteure und die Betroffenen mitarbeiten, kann Vorschläge und Lösungen für eine kommunalpolitische Wohnungspolitik erarbeiten.

DIE LINKE./BfBB Fraktion im Stadtrat Bergisch Gladbach

Tomás M. Santillán, Fraktionsvorsitzender DIE LINKE./BfBB

19.11.2013