

Wohnen muss bezahlbar bleiben (werden)

Die Grünen-Fraktion sieht die Stadt in der Pflicht, sich um bezahlbaren Wohnraum zu kümmern. Wohnen ist keine Ware, deshalb regelt das auch nicht „der Markt“. Täte er das, bräuchten wir die Diskussion nicht zu führen.

Alleine schon die Aktivierung von vorhandenem, aber leer stehendem oder zweckentfremdetem Wohnraum könnte die Situation entspannen.

Auch in RA ist bezahlbarer Wohnraum¹ rar. Bei den im Moment verlangten Neumieten reichen da schon mittlere Einkommen nicht mehr aus.

In den nächsten Jahren können über 50% der geförderten Wohnungen aus der Bindung (s. Tabelle). Dass eine entsprechende Anzahl neu gebaut wird, ist nicht abzusehen.

geförderte Wohnungen in RA

(Stand 2016)		913	100%
Bindungsende	2016	65	7,12%
Bindungsende	2017	51	5,59%
Bindungsende	2018	3	0,33%
Bindungsende	2019	13	1,42%
verbleiben		781	85,54%
Bindungsende	2020	262	28,70%
Bindungsende	2021	6	0,66%
Bindungsende	2022	2	0,22%
Bindungsende	2023	77	8,43%
verbleiben		434	47,54%

Die Grünen-Fraktion ist der Auffassung, dass die Stadt für ihre Bewohner*innen soziale Verantwortung trägt und deshalb schnellstens aktiv werden muss. Das war im Übrigen auch die Mehrheitsmeinung bei der Klausurtagung im Oktober 2019.

Am günstigsten wäre es vorhandenen, leer stehenden Wohnraum zu aktivieren. Bühl z. B. tut dies und tritt als Mieter auf, um den Vermietern in den ersten Jahren das Risiko zu nehmen.

Zielkonflikt: Verdichtung gegen großzügige Bebauung

Ein Areal kann nur einmal bebaut werden. Also: Einfamilienhäuser mit großzügiger Wohnfläche und Grundstücksgröße oder Geschosswohnungsbauten mit günstigen Mieten? Die gewünschten energetischen Standards kosten mehr, das verteuert die Mieten und senkt die Nebenkosten.

Boden kann nicht vermehrt werden, deshalb müssen wir mit dieser Ressource sparsam umgehen. Nicht alles, was auf der Wunschliste steht, können wir gleichzeitig realisieren.

Großzügiges Bauen und viel Platz für jede*n, bei weniger Flächenverbrauch und sozialen Mieten, das wird es nicht geben. Deshalb müssen wir letzten Endes politisch entscheiden,

¹ Üblicherweise wird Wohnraum als „bezahlbar“ erachtet, wenn dafür maximal 30% des verfügbaren Einkommens aufgewendet werden müssen.

was uns wichtig ist. D. h. aber auch zu entscheiden, was wir nicht tun werden, obwohl wir es eigentlich wollen.

Grundsätzliches

Wohnen ist ein Menschenrecht. Aber mit Rechten ist das so eine Sache. Wenn das Recht zur Ware wird, passiert es zwangsläufig, dass es Menschen gibt, die sich ihr Recht finanziell nicht mehr leisten können. Dann ist es wie so oft:

- Profitables Geschäft = private Domäne
- Drauflege-Geschäft = staatliche Aufgabe.

Wenn es nichts mehr zu verdienen gibt, muss der Staat erhalten.

Wohnraumangebot als Steuerungsinstrument

Der Wohnraumbedarf hat 2 Komponenten:

- die quantitative = wie viele Familien oder Einzelpersonen fragen nach
- die qualitative = Größe (z.B. Quadratmeter pro Person) und Ausstattung.

Und die quantitative hat wieder 2 Komponenten:

- die bereits vorhandene Bevölkerung
- die Bevölkerungsschichten, die die Gemeinde gerne hätte

Ein Teil der Einkommenssteuer fließt der Gemeinde zu. Rastatt liegt deutlich hinter den vergleichbaren Orten in der Region.

Ort	Einkommenssteueranteil pro Einw. in € pro Jahr (Stand: 31/12/2015)
Rastatt	497
Gaggenau	619
Bühl	648
Kuppenheim	648
Steinmauern	689

Aus diesem Grund hat RA ein berechtigtes Interesse an Veränderung der Einwohnerstruktur. Da man niemand der Stadt verweisen kann und das natürlich auch keine*r will, lässt sich das nur über den Zuzug von Besser-Verdienenden bewerkstelligen. Das bevorzugte Instrument hierfür ist das Angebot von attraktiven Wohnmöglichkeiten. Die örtliche Infrastruktur spielt dabei eine untergeordnete Rolle, das die Einrichtungen auch von Umlandbewohner*innen genutzt werden kann. Wenn wir keine Zunahme der Wohnbevölkerung wollen, werden wir kaum den Zuwachs an einkommensstarken Einwohner*innen bekommen. Wenn wir das aber wollen, müssen wir mehr Flächen zubauen (lassen).

Soziale Verantwortung

Attraktive Wohnangebote sind aber i. d. R. mit hohen Preisen verbunden und damit nicht für alle bezahlbar. Also muss sich die Stadt darum kümmern, dass es auch für diese Bevölkerungsgruppe angemessenen und bezahlbaren Wohnraum gibt. Ob sie das selbst macht oder mit Belegungsrechten ist eine –Frage der Organisation. Auf jeden Fall muss dieser Wohnraum der Rastatt Bevölkerung zugutekommen – nur der sind Stadt und Gemeinderat verpflichtet.

Nachhaltigkeit

Außer den finanziellen und sozialen Aspekten muss auch der Aspekt Nachhaltigkeit eine

Rolle spielen. Nachhaltigkeit hat viele Facetten:

- Bodenverbrauch
- Bodenversiegelung
- Energiebedarf der Gebäude
- kurze Wege / Verkehrsanbindung.

Bodenverbrauch

Wir müssen mit dieser Ressource sparsam umgehen, Boden ist nicht vermehrbar. Hier steht eine verdichtete Bauweise, die von vielen als negativ empfunden wird, einem hohen Flächenverbrauch entgegen. Auch bei den Fragen Wohnfläche pro Bewohner und der Gebäudehöhe taucht diese Thema auf.

Bodenversiegelung

Nicht nur durch die Grundfläche der Gebäude, auch durch die Gestaltung des Grundstücks wird Boden versiegelt. Es gibt eine große Übereinstimmung, dass Grundstücke nicht versiegelt werden dürfen und Regenwasser versickern muss. Solche Vorschriften zu erlassen ist einfach, schwierig ist die Überprüfung und vor allem die Durchsetzung solcher Vorschriften. Da kocht dann mal schnell die Volksseele hoch wegen des angeblichen „Regelungswahns“ oder der „Bevormundung“ der Bürger*innen durch „den Staat“.

Energiebedarf der Gebäude

Tendenziell lautet die Formel: Je energieeffizienter desto weniger Energieverbrauch. Aber vorher steht: Je energieeffizienter desto teurer. Die gewünschten energetischen Standards führen über höhere Investitionen auch zu höheren Mieten. Sofern diese durch entsprechend geringere Nebenkosten ausgleichbar sind, stellt das kein Problem dar. Das scheint aber nicht immer und in jedem Fall realisierbar zu sein. Also ergibt sich die Frage: Kann günstiger Wohnraum mit einem Energiestandard oberhalb der gültigen Vorschriften erstellt werden? Auf jeden Fall sollten die Stadtwerke überall dort, wo es vertretbar ist, als Anbieter von effizienten Versorgungslösungen wie z. B. Nahwärme auftreten.

kurze Wege / Verkehrsanbindung.

Jeder weg (v. a. jede Fahrt), der vermieden werden kann, ist ein guter Weg. Deshalb müssen die wichtigsten Infrastruktureinrichtungen in den Wohnvierteln vorhanden und gut ohne Auto zu erreichen sein. Das Nahversorgungskonzept der Stadt RA trägt diesem Anspruch Rechnung. Damit weiter weg liegende Ziele ebenfalls ohne Auto gut erreichbar sind, muss die Anbindung an den ÖPNV (VERA) und müssen die Fahrradverbindungen stimmen.