



## **Wohnen muss bezahlbar<sup>1</sup> bleiben (werden)**

Die Grünen-Fraktion sieht die Stadt in der Pflicht, sich um bezahlbaren Wohnraum zu kümmern. Wohnen ist keine Ware. Dass bezahlbarer Wohnraum fehlt ist der Beweis, dass „der Markt“ hier versagt.

Auch in RA ist bezahlbarer Wohnraum rar. Bei den im Moment verlangten Neumieten reichen da schon mittlere Einkommen nicht mehr aus. Also muss sich die Stadt darum kümmern, dass es auch für diese Bevölkerungsgruppe angemessenen und bezahlbaren Wohnraum gibt.

Die Verwaltung hat endlich folgende Maßnahmen ergriffen:

- Sicherung von Belegungsrechten
- Aktivierung von leer stehendem Wohnraum
- Runder Tisch mit den Akteuren am Wohnungsmarkt
- Schaffung einer [Ansprechstelle](#)

Maßnahmen, die Grünen-Fraktion schon seit Jahren fordert.

Was immer noch fehlt, sind

- die Bestandaufnahme von Leerstand
- Prüfen der Umwandlung leer stehende Gewerbeflächen zu Wohnraum
- Prüfen Aufstockung vorhandene Gebäude

Das alles schafft Wohnraum ohne eine zusätzliche Versiegelung von Flächen.

Und falls das alles nicht funktionieren sollte? Dann muss die Stadt selbst bauen!. Das ist für die Grünen-Fraktion kein Tabu. Deshalb wollen wir auch, dass Wohnraum für Geflüchtete dauerhaft geschaffen wird. Beispiele gibt es im Bittlerweg und in der Mühlstraße. Von zusätzlichem Wohnraum profitieren mittelfristig alle.

---

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

## Hintergrundmaterial

### Grundsätzliches

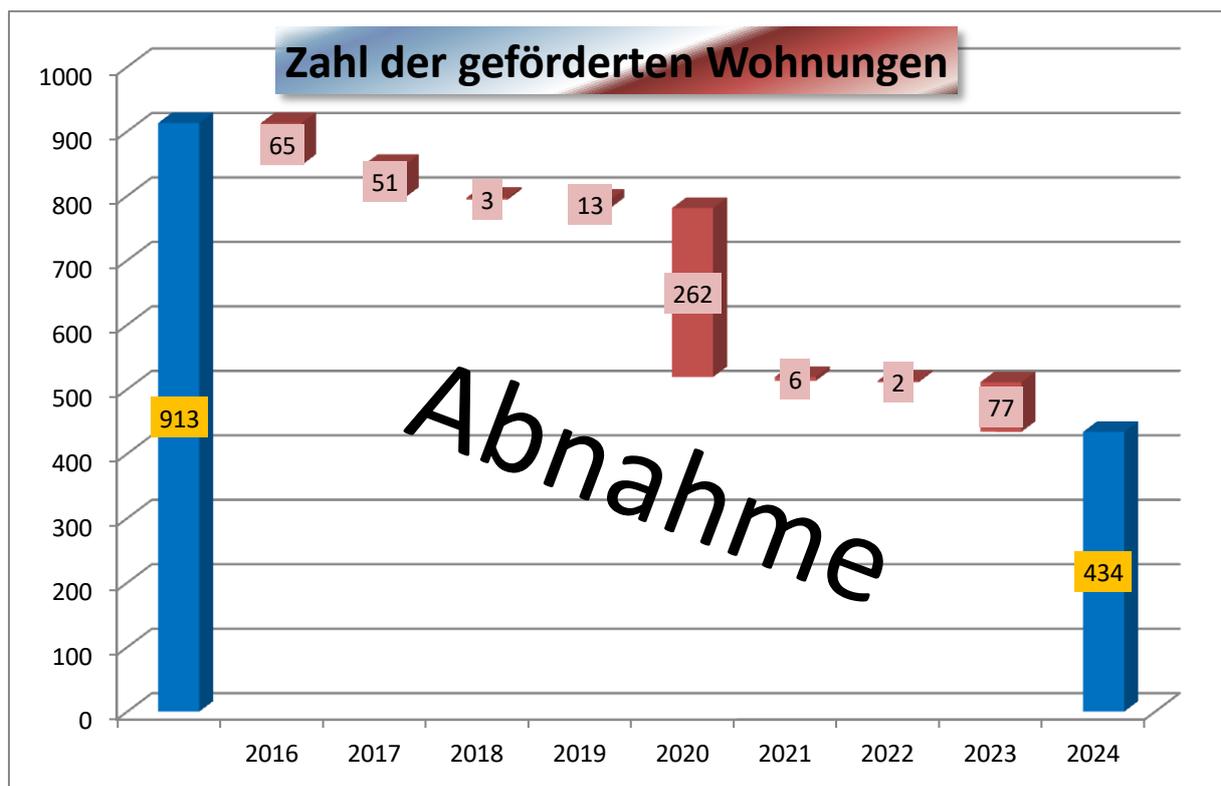
Wohnen ist ein Menschenrecht. Aber mit Rechten ist das so eine Sache. Wenn das Recht zur Ware wird, passiert es zwangsläufig, dass es Menschen gibt, die sich ihr Recht finanziell nicht mehr leisten können. Dann ist es wie so oft:

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

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

### geförderte Wohnungen in RA

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.



(Stand 2016)

### Wohnraumangebot als Steuerungsinstrument

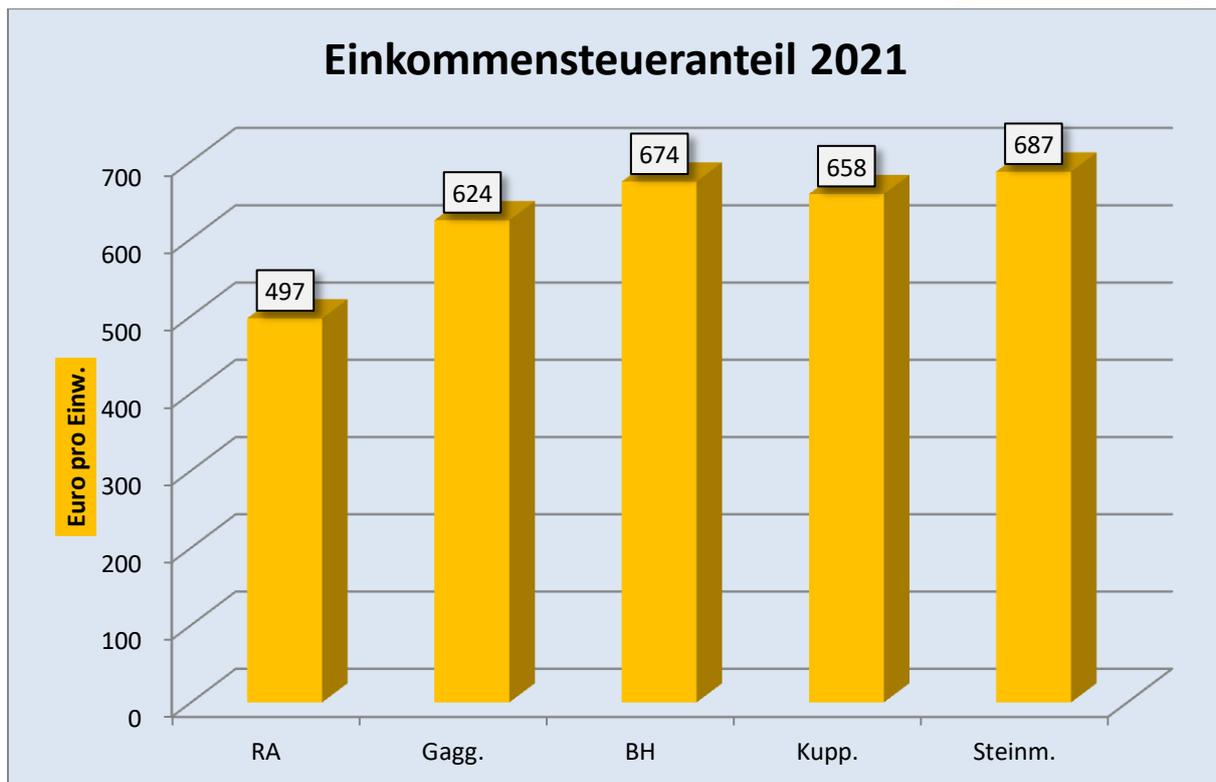
Der Wohnraumbedarf hat 2 Komponenten:

- 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.



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).

#### 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 – Zielkonflikt: Verdichtung gegen großzügige Bebauung*

Wir müssen mit dieser Ressource sparsam umgehen, Boden ist nicht vermehrbar. Ein Areal kann nur einmal bebaut werden. Also: Einfamilienhäuser mit großzügiger Wohnfläche und Grundstücksgröße oder Geschosswohnungsbauten mit günstigen Mieten? Nicht alles, was auf der Wunschliste steht, können wir gleichzeitig realisieren.

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 sind 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“.

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

### *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.