

Januar 2016

Positionspapier

Bezahlbarer Wohnraum für alle

Entwicklung der Mietpreise und Immobilienpreise

Seit vielen Jahren steigen in den Städten die Mietpreise rasant. Diese Entwicklung hat auch Ingelheim erreicht. Dies zeigt sich nicht nur an den Preisen für exklusivere Objekte im Stadtzentrum, sondern auch im generellen Mietpreisniveau. Mittlerweile ist Ingelheim in die Mietpreisstufe 5 gerückt; zweithöchste Stufe. Nur die Stadt Mainz ist in Stufe 6.

Zum einen sind diese steigenden Preise Ausdruck positiver Entwicklungen in Ingelheim. Ingelheim hat sich zu einem Wohnort mit vielen wichtigen Standortfaktoren entwickelt. Die zentrale Lage zwischen Bingen und Mainz am Rande des wirtschaftsstarken Rhein-Main-Gebietes, die hervorragende Kita- und Bildungslandschaft sowie die vielfältigen kulturellen Angebote stehen für diese Lebensqualität.

Gleichzeitig sind diese steigenden Preise aber eine Herausforderung. Als Sozialdemokratinnen und Sozialdemokraten gehört das Recht auf angemessenen und bezahlbaren Wohnraum zu unseren grundlegenden Werten. Und auch für die Entwicklung in Ingelheim können die hohen Preise ein Hemmnis sein.

Wohnungsmarkt in Ingelheim

Vor allem aus Sicht der Kommunalpolitik ist die Wohnbaugesellschaft Ingelheim (WBI) der wichtigste Anbieter für bezahlbaren Wohnraum in Ingelheim. Als Wohnungsbaugesellschaft gegründet, ist die Sicherung von ausreichendem und bezahlbarem Wohnraum Zweck der WBI. Durch die sehr erfolgreichen Projekte der Innenstadtentwicklung und der Fusion mit der SEGIMO nimmt die WBI gleichzeitig auch die Aufgaben einer Stadtentwicklungsgesellschaft wahr. Viele der Projekte der WBI sind inzwischen keine Wohngebäude mehr (Neuer Markt) oder verbinden den Wohnraum mit der Schaffung einer modernen Innenstadt (Tassilo-Quartier). Die Wohnungen in der Nähe des Stadtzentrums bieten jedoch häufig eher hochpreisigen und großzügigen Wohnraum. Gleichzeitig schaffen diese Projekte insgesamt zu wenig Wohnraum, um das Angebot so stark zu erhöhen, dass der Preis dafür insgesamt sinkt.

Die WBI hat aktiv bezahlbaren Wohnraum geschaffen in den Miethäusern im Herstel, bei den Wohnungen hinter der alten Polizei und im Tassilo-Quartier. In Bezug auf das Tassilo-Quartier gilt dies jedoch nur für den Anteil der vermieteten Wohnungen. Die Eigentumswohnungen, die zu einem

höheren Preis verkauft wurden, bergen die Gefahr auf lange Sicht das Mietniveau in Ingelheim zu steigern, da private Investoren bei höheren Kaufpreisen höhere Mieten verlangen müssen, um den Kauf zu refinanzieren.

Aktuell plant die WBI Wohngebäude in der Hans-Holbein-Straße, Mainzer-Straße, Waldeckstraße und Bahnhofstraße 121. Für das Schwaab-Gelände in der Bahnhofstraße wurde Anfang Dezember das VOF-Verfahren zur Auswahl der Architekten abgeschlossen. Darüber hinaus entwickelt die WBI auch verschiedene Flächen zur reinen Wohnnutzung im mittleren Preissegment (z.B. Königsberger-Straße). Sie reichen jedoch zum gegebenen Zeitpunkt nicht aus um die Nachfrage zu decken. Das zeigt vor allem das steigende Mietniveau. Kleinste Wohnungen, wie sie für Studenten und Auszubildende interessant wären, werden nur in wenigen Fällen errichtet und sind häufig nur mit Berechtigungsschein verfügbar. Ein solcher Berechtigungsschein ist nur für Menschen unterhalb eines bestimmten Einkommens beantragbar.

Auf dem privaten Wohnungsmarkt stellt sich die Lage durch die zunehmende Attraktivität Ingelheims ähnlich anderen Städten dar. Die Nachfrage übersteigt das Angebot und lässt die Preise steigen. Zur großen Nachfrage nach Wohnraum in Ingelheim trägt zusätzlich auch die Lage in einer starken Region nahe am Rhein-Main-Gebiet und zwischen den beiden Hochschulstandorten Mainz und Bingen bei.

Zur weiteren Verschärfung auf dem Wohnungsmarkt trägt die zunehmende Zahl von Flüchtlingen bei, die Ingelheim zugewiesen werden bzw. die in Ingelheim leben möchten. Innerhalb des letzten Jahres sind die Flüchtlingszahlen aufgrund der internationalen Lage stark gestiegen. Es ist davon auszugehen, dass die Zahlen sich zumindest für das Jahr 2016 auf einem bleibend hohem Niveau bewegen werden. Die Anzahl der unterzubringenden Flüchtlinge (für 2015 gab es 247 Zuweisungen) steigert weiter die Nachfrage nach Wohnraum.

Schon während des Asylverfahrens werden Flüchtlinge auf die Kommunen verteilt – die Unterbringung obliegt dann der Gemeinde. Ingelheim hat sich zum Ziel gesetzt, möglichst alle Flüchtlinge dezentral und nicht in Sammelunterkünften unterzubringen. Anerkannte Asylbewerber fallen unter den Wirkungsbereich des Sozialgesetzbuchs, während geduldete unter das Asylbewerberleistungsgesetz fallen und so von der Kommune selbst betreut werden. Damit diese Menschen dauerhaft in Ingelheim bleiben können, wird weiterer Wohnraum gebraucht.

Unser Ziel: Bezahlbarer Wohnraum für alle

Ziel der Kommunalpolitik muss es sein, angemessenen Wohnraum zu bezahlbaren Preisen anzubieten. Hierbei müssen die Stadt oder kommunale Gesellschaften nicht zwingend als Vermieter auftreten, sie müssen jedoch die Rahmenbedingungen schaffen, dass auf dem Wohnungsmarkt ausreichender Wohnraum in verschiedenen Preissegmenten angeboten wird.

Die SPD fordert ausdrücklich, dass sich die Stadt weiterhin mit unserer Wohnungsbaugesellschaft im Wohnungsbau engagiert, um die gewachsene Nachfrage befriedigen zu können. Die WBI soll bezahlbaren Wohnraum für alle Wohnungssuchenden, auch für zugewiesene Flüchtlinge, bereitstellen. Sowohl die an sich gestiegene Nachfrage als auch die Aufnahme der Flüchtlinge machen es notwendig, dass die Stadt Ingelheim und die WBI ihre Anstrengungen zur Schaffung von bezahlbarem Wohnraum intensivieren. Der Stadtrat unterstützt dies durch die Bereitstellung von Haushalts-Mitteln zur Umsetzung vieler bereits in Umsetzung befindlicher und geplanter Projekte.

Die WBI wird 250 Wohnungen in den nächsten 3 Jahren bauen. Dafür werden auch zum Ankauf von Grundstücken Mittel bereitgestellt, um zukünftige Projekte zu ermöglichen. Des Weiteren möchte die SPD unter Berücksichtigung des Grundsatzes „Innen- vor Außenentwicklung“ mit neuen Bebauungsplänen zum einen die Nutzung vorhandener Flächenpotentiale (z.B. Weimarer

Straße) ermöglichen und zum anderen richtige Rahmenbedingungen für private Investoren (z.B. Turnierstraße) schaffen. Es ist jedoch fraglich, ob die gestiegene Nachfrage nach Wohnraum allein durch die Entwicklung von Innenflächen gestillt werden kann. Ingelheim muss deshalb auf lange Sicht auch nach Chancen suchen, in den Außenbereichen Wohngebiete auszuweisen. Die Frage nach der Schaffung zusätzlicher Wohngebiete soll schon jetzt im Hinblick auf und in Zusammenarbeit mit den hinzukommenden Gemeinden der VG Heidesheim bearbeitet werden.

Um bei eventuell notwendigen neu zu erschließenden Baugebieten eine tatsächliche Bebauung zu gewährleisten und die gezielte Vergabe der Grundstücke an die gewünschten Zielgruppen zu ermöglichen, sollen alle Grundstücke dieser Baugebiete im Besitz der Stadt Ingelheim liegen.

Anspruch an den kommunalen Wohnungsmarkt muss gleichzeitig sein, eine nachhaltige Stadtentwicklung zu gewährleisten. Um als Gemeinde zukunftsfähig zu sein, muss die Kommunalpolitik ein Interesse daran haben, dass sich Menschen aus allen Einkommensgruppen und Lebenssituationen in Ingelheim ansiedeln können. Aallen voran spielen hier junge Familien, Menschen in Ausbildung, aber auch Menschen mit niedrigem und mittlerem Einkommen eine Rolle. Nur ein Wohnungsmarkt, der für alle Gruppen bezahlbaren Wohnraum bietet, ermöglicht eine nachhaltige Bevölkerungsstruktur.

Dieses Positionspapier beschäftigt sich im Folgenden mit Personengruppen, auf die in den Augen der SPD Ingelheim beim Bereitstellen von Wohnraum besonders geachtet werden muss.

Sozialer Wohnungsbau und günstiger Wohnraum

Für uns Sozialdemokraten und Sozialdemokratinnen ist klar: In Ingelheim muss es auch Wohnraum für Personen mit geringen finanziellen Möglichkeiten geben. Die WBI soll ihre Aktivitäten im sozialen Wohnungsbau weiter ausbauen. Es müssen weiter klassische Sozialwohnungen errichtet werden, die dementsprechend nur mit Berechtigungsschein zu mieten sind. Der kleinräumige Wohnraum, der derzeit in der Hans-Holbein-Straße entsteht, kann hier Vorbild sein.

Allerdings sollen weiter Investitionen in bezahlbaren Wohnraum - auch ohne Berechtigungsschein – getätigt werden. Eine solche Erhöhung des Angebots kann einen weiteren Anstieg des Mietniveaus verhindern.

Junge Familien

Die Gruppe der jungen Familien spielt für eine nachhaltige Stadtentwicklung eine große Rolle. Eine Familie, die sich für eine Stadt entscheidet, bleibt dieser meist lang erhalten und bereichert über die wirtschaftliche Wertschöpfung hinaus auch das soziale Leben in großem Maße. Gleichzeitig sind junge Familien häufig auf räumlich bedarfsgerechten und finanziell erschwinglichen Wohnraum angewiesen, gerade in einer Zeit, in der viele Familien neben dem Beruf der doppelten Belastung aus der Betreuung der Kinder und Pflege der Eltern ausgesetzt sind.

Mit dem auf einem Punktesystem basierenden Grundstückvergabesystem hat die Stadt Ingelheim einen wichtigen Schritt bei der gezielten Vergabe von Baugrundstücken gemacht. In diesem System werden unter anderem junge Familien bei der Vergabe von Baugrundstücken bevorzugt. Es soll geprüft werden, ob ein entsprechendes System analog auf die Vergabe der Wohnungen, die durch die WBI vermietet werden, angewendet werden kann.

Mit der Entwicklung des Wohngebiets am Langenberg, die Entwicklung neuer Flächen im nördlichen Teil von Ingelheim West sowie den Bebauungen der WBI in der Mainzer Straße und auf dem Gelände

des alten Möbelhaus Schwaabs an der Bahnhofstraße entstehen neue Objekte, die für junge Familien interessant sein können.

Ein Grund für die gestiegene Nachfrage nach Wohnraum ist unter anderen die Erhöhung der Quadratmeter, die durchschnittlich pro Bewohner beansprucht werden. Einen Teil dieses Trends ergibt sich daraus, dass viele ältere Menschen länger selbstständig in den eigenen vier Wänden wohnen. Dieser Fortschritt bringt es jedoch auch mit sich, dass viele Ältere Häuser bewohnen, die einst für größere Familien gebaut worden sind.

Wer deshalb im Alter umziehen möchte, soll dies auch tun können. Es gibt viele ältere Personen, die gerne in eine kleinere Wohnung oder in ein betreutes Wohnprojekt ziehen würden. Dies gelingt aber nicht immer, weil es an Informationen oder an der Nachfrage für bestimmte Immobilien fehlt.

Einige Gemeinden haben gute Erfahrungen mit „Jung kauft Alt“-Projekten gemacht. Hier wird eine gezielte Förderung für den Umbau eines alten Hauses eingeführt, wenn eine Familie sich zum Kauf und zur Renovierung entscheidet. Bei dieser Förderung können verschiedene soziale Faktoren berücksichtigt werden. So werden Anreize zum Kauf und zur Sanierung gesetzt und der notwendige Umbau zu einer nachhaltigen Wohnungs- und Baustruktur beschleunigt. Dies gelingt natürlich umso besser, je besser die Struktur für Senioren-Wohnungen in Ingelheim ist. Die Einführung einer solchen „Jung kauft Alt“-Förder-Richtlinie soll für Ingelheim geprüft werden.

Daneben kann auch mit niedrigschwelligen Instrumenten die Fluktuation auf dem Wohnungsmarkt verbessert werden. Eine Imagekampagne inklusive eines Beratungsangebots kann über die Vorteile eines Umzugs in eine neue Wohnung informieren und den SeniorInnen, die sich für einen Umzug entschieden haben, bei der Suche nach einer neuen Wohnung und dem Umzug zur Seite stehen. So kann der Wohnraum in den frei werdenden Häusern wieder von mehr Personen genutzt werden, beispielsweise durch junge Familien. Die Stadt Ingelheim soll eine solche Kampagne unter Einbeziehung der WBI entwerfen und durchführen.

Neben zu renovierenden Gebäuden binden auch unbebaute Grundstücke oder Grundstücke mit für Privatleute nicht renovierbaren Gebäuden ungenutzte Ressourcen, die das Angebot an Wohnraum reduzieren. Die Stadt Ingelheim soll nach Möglichkeiten suchen diese Grundstücke und Immobilien einer Wohnraumnutzung zuzuführen.

Senioren

Das Angebot an Wohnraum für Senioren muss an deren Bedürfnisse angepasst werden. Sie benötigen bezahlbaren Wohnraum, kurze Wege innerhalb der Stadt oder eine gute Verkehrsanbindung sowie eine barrierefreie Wohnung.

Mit dem konsequent verfolgten Grundsatz der Innenentwicklung vor Außenentwicklung werden in Ingelheim viele Wohnungen mit guter Anbindung angeboten oder gebaut. Die Stärkung der Stadtteile wird weitere Wohnungen für Senioren attraktiver machen.

Für die eigenen Wohnungen bietet die WBI die vorgeschriebene Anzahl an barrierefreien Wohnungen. Der barrierefreie Ausbau von mehr oder gar aller Wohnungen würde gleichzeitig das generelle Mietniveau erhöhen. Insofern begrüßen wir den Ansatz der WBI, weitere Maßnahmen zum barrierefreien Umbau bei konkreten Ansprüchen der BewohnerInnen durchzuführen.

Neben dem ausreichenden Angebot an seniorenrechtlichem Wohnraum würde ein Generationen-Wohnprojekt die Wohnlandschaft in Ingelheim bereichern. Die Stadt Ingelheim soll die Bestrebungen des Vereins Polychrom auf der Suche nach einem geeigneten Grundstück und der Durchführung

unterstützen. Des Weiteren können das Thornsche Gelände in Frei-Weinheim oder die Berufsbildende Schule bezüglich seiner Nutzung für ein Wohnprojekt geprüft werden.

Ein solches Projekt kann mit dem Verein Polychrom gemeinsam oder mit einem größeren Träger, beispielsweise einem Wohlfahrtsverband, realisiert werden und gleichzeitig Wohnraum für Senioren und junge Menschen bieten. Darüber hinaus kann es in Zusammenarbeit mit einem Partner auch eine quartiersbildende Funktion für den Stadtteil erfüllen. Auch das ehemalige WBZ kann für ein solches Projekt in Erwägung gezogen werden.

Junge Menschen

Auch für junge Menschen am Ende der Schulzeit oder in Ausbildung und Studium gilt, dass sie bedeutend für eine zukunftsfähige Bevölkerungsstruktur sind. Sie bieten große Potenziale für die ansässigen Unternehmen und die Stadt insgesamt, wenn sie sich langfristig für ein Leben in Ingelheim entscheiden. Wer den Wettbewerb um diese jungen Menschen gewinnen will, muss ausreichend guten und bezahlbaren Wohnraum anbieten. Das gilt insbesondere, weil Ingelheim mit mehreren großen Unternehmen und Berufsschulen sowie zwei Universitäten in der und um die Stadt herum hervorragende Voraussetzungen bietet.

Die WBI bietet in Ingelheim eine große Anzahl an Etagen-Wohnungen an. Für viele von ihnen ist die Vorlage eines Wohnberechtigungsschein vonnöten. Für junge Menschen, die sich zur Ausbildung oder zum Studium in Ingelheim niederlassen wollen, ist es schwierig, eine bezahlbare Wohnung in der Rotweinstadt zu finden. Es gilt jedoch möglichst viele junge Menschen, die eine Ausbildung absolvieren oder ein Studium in den nahen Hochschulen durchlaufen, in Ingelheim anzusiedeln – oder sie hier zu halten. Hierfür braucht es bezahlbaren und attraktiven Wohnraum.

Das geplante Boarding-Haus in Frei Weinheim kann ein positives Beispiel geben, wie kleinteiliger und bezahlbarer Wohnraum in direkter Verbindung mit dem Arbeitsleben im Gewerbegebiet geschaffen werden kann. Die Stadt Ingelheim soll mit ansässigen Unternehmen gemeinsam ein Konzept für kleinsten und bezahlbaren Wohnraum für Studenten und Auszubildende erarbeiten.

Die Nutzung dieser Wohnungen soll direkt an ihren Zweck gebunden sein. Die Wohnungen sollen ausschließlich Auszubildenden und Studenten zur Verfügung gestellt werden und die Nutzung soll nur für die Zeit der Ausbildung möglich sein. Das Konzept kann sich an dem von Studentenwohnheimen orientieren, soll aber ausdrücklich auch Raum für Auszubildende der ansässigen Unternehmen bieten. Für die Schaffung eines solchen „Wohnheims“ sollen insbesondere das Gebäude der ehemaligen Berufsschule und des ehemaligen WBZ analysiert werden.