

Wohnraum ist eine Grundlage menschlicher Existenz und keine Ware! – Für eine wohnungspolitische Wende in Ludwigshafen

Die Sicherstellung der Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum ist eine zentrale Aufgabe einer verantwortungsvollen Stadtplanung. Denn Wohnen muss tatsächlich jede*r können. Ausreichender und hygienisch einwandfreier Wohnraum ist eine grundlegende Voraussetzung für ein gesundes, menschenwürdiges Leben und für eine gleichberechtigte Teilhabe an der Gesellschaft. Die Illusion, man könnte diese wichtige Frage nach Wohnraum „dem Markt“ überlassen, zieht auch in Ludwigshafen fatale Folgen nach sich. Boden und Immobilien als Waren und als Kapitalanlage zu verstehen, sorgt dafür, dass Wohnraum für viele zu einem „knappen Gut“ wird. Als ein Beitrag zu dieser Entwicklung in Ludwigshafen kann auch die Rheinufer-Süd-Bebauung mit ausschließlich hochpreisigen Wohnungen für Bestverdiener gesehen werden. Hierdurch wurde ein starker Anstieg der Boden- und Wohnungspreise und der Mieten mit verursacht.

Dabei hat Wohnungsnot viele Gesichter, sie trifft vor allem Familien mit geringem Einkommen und/oder vielen Kindern, Rentner*innen, Bezieher*innen von Sozialleistungen und nicht zuletzt zu uns geflüchtete Menschen, für die bezahlbare Wohnungen fehlen. Wohnungslosigkeit hat in den vergangenen Jahren zugenommen und bleibt zugleich ein Tabuthema. Dass es in Ludwigshafen Einweisungsgebiete für wohnungslose Menschen gibt, in der Menschen teilweise über einen sehr langen Zeitraum unter menschenunwürdigen Bedingungen leben müssen, ist dennoch kein Geheimnis.

Eine verantwortungsvolle Stadtpolitik muss mit konkreten Maßnahmen diesen Problemen begegnen, so dass auch Menschen mit niedrigem Einkommen in der Lage sind, Wohnraum zu finden. Städtische Wohnungspolitik muss an den Bedürfnissen der Menschen orientiert sein, die in Ludwigshafen leben. Denn „die Stadt“ ist nicht deren Verwaltung, sondern „die Stadt“ sind die Menschen die in ihr leben! Dies umfasst auch eine Haltungsänderung hinsichtlich der Ludwigshafener Wohnquartiere für wohnungslose Menschen. Sie sind als „de facto“ Wohngebiete anzuerkennen und entsprechend unter Berücksichtigung der Interessen und Bedürfnisse der Bewohner*innen zu entwickeln.

Das Aktionsbündnis Wohnen Ludwigshafen ist ein offener Zusammenschluss von Organisationen, zivilgesellschaftlichen Initiativen und interessierten Bürger*innen. Es versteht sich als eine Lobby für alle Menschen in Ludwigshafen, die auf bezahlbaren

Aktionsbündnis Wohnen Ludwigshafen

Wohnraum angewiesen sind, insbesondere jene, für die der Zugang zu Wohnungen besonders schwierig ist.

Das Aktionsbündnis richtet folgende Forderungen an Politik und Stadtverwaltung in Ludwigshafen:

1. Eine Koordinierungsstelle, die Wohnungen akquiriert und bei Wohnungssuche unterstützt

- Bewohner*innen der Stadt Ludwigshafen mit niedrigem Einkommen und Bezieher*innen von Sozialleistungen sind ohne Unterstützung auf dem Wohnungsmarkt chancenlos. Wenn es gelingt, eine Wohnung zu finden, lehnen Jobcenter und Grundsicherung die Übernahme der Mietkosten oft ab, da diese über der angemessenen Obergrenze liegen.
- Die Koordinierungsstelle baut Kontakte zu privaten Vermietern und Wohnbaugesellschaften auf, um Wohnungen zu akquirieren (d.h. auch Anreize für Privatvermieter schaffen wie z.B. Renovierungszuschüssen, Ehrenamtskarte)
- leerstehende Wohnungen sollen zur Vermietung gewonnen werden
- Tausch von Wohnungen (groß gegen klein) vermitteln
- Vorbehalte abbauen und Vertrauen herstellen, d.h. Ansprechpartner für Vermieter und vermittelte Mieter sein, Beratung und Begleitung gewährleisten (z.B. durch ein Netzwerk), Risikofonds für Mietausfälle oder Renovierung, übergangsweise als Zwischenmieter agieren
- Vermittlung altersgerechter und barrierefreier Wohnungen

Es gibt bundesweit viele Projekte, die in diese Richtung in unterschiedlichen Konstellationen erfolgreich arbeiten (Beispiel Viernheim: „Vermiet doch an die Stadt“ mit Miet- und Ausfallgarantie; Wohnraumoffensive Caritas Bodensee-Oberschwaben; CariJobGmbH Offenbach; Sozialdienst Wohnungsnotfälle Caritas Münster)

2. Die Stadt als Akteur zur Schaffung bezahlbaren Wohnraums – Rückgewinnung der Gestaltungsmöglichkeit der Kommune

- **Kein Verkauf von städtischen Grundstücken und Gebäuden:** kein Verkauf des ehemaligen Caritas-Gebäudes in der Wörthstraße (das die Stadt 2017 erworben hatte und nun wiederverkaufen will, da es angeblich „derzeit keine Verwendungsmöglichkeit für das Objekt gibt“, siehe RP 23.07.2119). **Kein Verkauf von Grundstücken der GAG**, d.h. aktuell kein Verkauf des Grundstücks in der Ludwigstraße
- **Rekommunalisierung und Wiederaufnahme von flächendeckendem sozialen Wohnungsbau:** Die Stadt erwirbt Grundstücke für Wohnungsbau oder kauft Gebäude zurück bzw. gründet eine kommunale Wohnbaugesellschaft, die Gemeinwohl-orientiert ist und nicht gewinnorientiert arbeitet (Kostenmiete); liegt Gewinnorientierung oder Gemeinwohlorientierung bei der GAG als Aktiengesellschaft vor?
- **Systematisches Betreiben einer Bodenbevorratung**, durch z.B. Vorkaufsrechte der Stadt nutzen
- **Informationsgewinnung zu Immobilienbesitz in der Stadt.** Wem gehört Ludwigshafen? Welche Firmen kaufen und verkaufen Immobilien?
- **Erstellen eines Leerstandskatasters**, um gegen Leerstände vorgehen zu können.
- **Vergabe von Boden nur in Erbpacht**, d.h. befristete Nutzungsrecht für einen bestimmten Zeitraum von z.B. 99 Jahren. Die Hauseigentümer zahlen jährliche Pachtzinsen an die Kommune. In den Pachtverträgen können Auflagen gemacht werden. Diese Pachtzinsen können wiederum zum Bau von kommunalen Wohnungen eingesetzt werden.
- **Abkehr vom Höchstbieterverfahren:** Die Stadt verkauft Grundstücke nicht zum Höchstpreis, sondern gibt den Zuschlag dem Investor, der die günstigste Startmiete garantiert und das

Aktionsbündnis Wohnen Ludwigshafen

beste Konzept liefert. Das Höchstbieterverfahren führt automatisch zu hohen Immobilienpreisen und hohen Mieten sowie zu höheren kommunalen Ausgaben bei den Kosten der Unterkunft (KDU). Ziel: moderate Mieten, um zu verhindern, dass öffentliche Mittel (mittels Wohngeld und KDU der Grundsicherung) zur Befriedigung privater Renditeerwartungen eingesetzt werden (Objektförderung vs. Subjektförderung).

- **Vergabe von Grundstücken/Baurechten nur nach dem Konzeptverfahren:** Die Kommune kann die Art der Nutzung von Grund und Boden bestimmen, der Bauträger muss ein Konzept vorlegen. Die Entscheidung erfolgt auf Grundlage des besten Konzepts. Bei der Ausschreibung können umfangreiche Vorgaben gemacht werden bezüglich sozialer Infrastruktur, bezahlbaren Wohnraums etc. sowie auch eine Zeitvorgabe bis wann das Grundstück bebaut sein muss, um Spekulation mit Boden einen Riegel vorzuschieben.
- **Umnutzung von Gewerbeflächen in Wohnraum,** Ergebnisse von ExWost umsetzen
- **Vergabe von städtischen Baugrundstücken nur an nicht-profitorientierte, gemeinwohlorientierte Bauträger,** also vornehmlich an Genossenschaften und Mietersyndikate.

3. Stärkung genossenschaftlichen Wohnens und innovativer Wohnprojekte

- **Stärkung der Baugenossenschaft**
- **Unterstützung neuer Wohnprojekte und Kleingenossenschaften durch Beratung, und ggf. Anschubfinanzierung**
- **Intergeneratives Wohnen (barrierefreie Wohnungen) fördern**

4. Belegungsbindungen erhalten und kaufen

- Mietpreis- und Belegungsbindungen im Bestand erhalten
- städtisches Förderprogramm zum Ankauf von Mietpreis- und Belegungsbindungen konzipieren
- Ein Förderprogramm entwickeln, welches vor dem Hintergrund der abschmelzenden Bestände öffentlich geförderter Mietwohnungen dazu dient, auch frei finanzierte Wohnungen für die Vermietung an Haushalte mit Wohnberechtigungsschein zu akquirieren. Mittels Vertrags zwischen Stadt und Vermieter werden dazu Mietpreis- und Belegungsbindungen vereinbart, und der Vermieter erhält einen entsprechenden Zuschuss. (siehe Handlungskonzept Wohnen der Stadt Münster)

5. Abschaffung der Einweisungsgebiete

- Bayreuther Straße und Mundenheim West zu Wohnquartieren entwickeln: Sanierung, Umbau oder Abriss der Gebäude, Schaffung von Wohnungen unterschiedlicher Größe, die den Standards des sozialen Wohnungsbaus entsprechen
- Abschaffung von „Zwangswohngemeinschaften“, Alleinstehende sind in Einzelappartements unterzubringen
- Mietverträge statt Einweisungsverfügungen
- Einbeziehung der Bewohner*innen in die Planungen
- Umsetzung eines Sozialkonzeptes, das die angemessene Betreuung und Begleitung von hilfebedürftigen Obdachlosen (psychisch Kranke, Suchterkrankte etc.) garantiert: alternative Wohnformen und Wohneinrichtungen im Rahmen von betreutem Wohnen mit Unterstützung in den Bereichen Alltagsgestaltung, Sozialberatung, Hauswirtschaft, medizinische Versorgung etc.
- Einrichtung einer Art „Quartiersmensa“
- Ökosozial sinnvolle Bebauung der frei gewordenen Flächen in Flur- und Kropsburgstraße, kostengünstiger Wohnraum für alle Bewohnergruppen

6. Quote für geförderten Wohnungsbau

- von mindestens 25% an allen Standorten konsequent umsetzen
- besser: mindestens 30% - 60% öffentlich geförderter Wohnbau wie bei Modellen der Sozialgerechten Bodennutzung
- wesentliches Ziel bei allen Neubau- und Bestandsquartieren: sozial gemischte Wohnquartiere mit einer möglichst großen Vielfalt an Wohnformen für die verschiedenen Ziel- und Einkommensgruppen zu erreichen. Dies trägt dazu bei, einer sozialen Segregation und Ghettobildung vorzubeugen

7. Kommunale Wohnbaugesellschaften sozial verpflichten

- kein Verkauf von Wohnungen aus dem Bestand der GAG
- Belegrechte der Stadt bei Kommunalen Wohnbaugesellschaften (Beispiel: GBG Mannheim)
- Bonusmodelle (Beispiel Pro Potsdam/GEWOBA) geförderter Wohnungstausch, Wohnungswechsel (groß gegen klein) sozial gestalten
- Schaffung von Wohnraum für Familien mit vielen Kindern

8. Bezahlbare Mieten erhalten, Mieterhöhungen sozialverträglich begrenzen Festlegung von Milieuschutzgebieten:

- Der Milieuschutz bietet die Möglichkeit steuernd einzugreifen. Nach § 172 Baugesetzbuch können Kommunen eine sogenannte »soziale Erhaltungssatzung« beschließen, um die »Zusammensetzung der Wohnbevölkerung« eines Quartiers zu schützen. Die Notwendigkeit dafür muss für jedes Gebiet gesondert begründet werden.
- Modernisierungen innerhalb eines ganzen Quartiers sozial gestalten durch **Ausrufung eines Sanierungsgebiets** nach § 142 Baugesetzbuch
- **Höhe der Mieten durch Einrichtung einer Stelle kontrollieren:** wurde der Mietspiegel eingehalten? Ohne funktionierende Wohnungsaufsicht sind viele Menschen den Machenschaften von Vermietern schutzlos ausgeliefert, wenn z.B. baufällige Wohnungen, ohne ausreichende sanitäre Anlagen o.ä. vermietet werden.
- **Verhängung von Bußgeld bei Mietwucher.** (Das Land Nordrhein-Westfalen hat 2014 ein Wohnungsaufsichtsgesetz verabschiedet, das Mindeststandards definiert und den Kommunen die Möglichkeit gibt, bei Missständen einzuschreiten.)

9. Ambulante Beratungsstelle für Wohnungslose

Hilfen zur Überwindung besonderer sozialer Schwierigkeiten, Beratung und Unterstützung im Rahmen von Betreutem Einzelwohnen, Wohnungserhalt – und Wohnungserlangung nach §§ 67ff. SGB XII. (z.B. Programm wie WUW in Berlin, in NRW etc.)

10. Förderung der Begrünung von Häusern, Dächern, Innenhöfen zur Verbesserung des städtischen Klimas.

- Dies ist notwendig aufgrund des sich generell erwärmenden Klimas, was im Rheingraben mit hoher Luftfeuchtigkeit noch eine besondere Qualität entwickelt. Klimalanlagen sind keine Alternative.
- Bei allen künftigen Bauten (z.B. Metropol und Rheinufer Süd, wo dies sträflich vernachlässigt wurde) muss auf eine Gebäudebegrünung geachtet werden.