

L2 Bezahlbaren Wohnraum für alle schaffen – sozial gerecht und zukunftssicher!

Gremium: Landesvorstand
Beschlussdatum: 24.10.2016
Tagesordnungspunkt: 3 Leitanträge

- 1 Steigende Mieten und knapper werdender bezahlbarer Wohnraum belasten nicht mehr
2 nur die Landeshauptstadt und die Gemeinden im Berliner Umland. Wohnraum für
3 Menschen mit geringeren Einkommen, für Menschen im Leistungsbezug, Familien,
4 Ältere, Behinderte, Studierende oder für Geflüchtete ist auch in Brandenburg
5 immer schwieriger zu finden. Bündnis 90/Die Grünen sehen daher dringenden
6 Bedarf, mehr sozial verträglichen Wohnraum mit tragbaren Mieten zu schaffen.
7 Dabei wollen wir eine soziale Mischung der Bevölkerung in den Städten und
8 Gemeinden im ganzen Land.
- 9 • Das Wohnungsbauvermögen des Landes Brandenburg und das Landesprogramm für
10 den sozialen Wohnungsbau (MietwohnungsbauförderungsR) wollen wir im
11 Bereich Neubau von Mietwohnungen deutlich aufstocken. Die Fertigstellung
12 neuer Wohnungen muss mit der Entwicklung der Anzahl von Haushalten Schritt
13 halten. Die Richtlinie der Landesregierung zur Förderung des sozialen
14 Wohnungsbaus (MietwohnungsbauförderungsR) wollen wir überarbeiten und
15 entbürokratisieren.
 - 16 • Kommunale Wohnungsunternehmen sollen Wohnungen mit bezahlbaren
17 Nettokaltmieten schaffen, die an die Bewirtschaftungskosten gekoppelt und
18 nicht markt- sondern sozialorientiert gestaltet sind.
 - 19 • Für den Bau von dauerhaft gebundenen Sozialwohnungen sollen nicht nur
20 Darlehen sondern auch Baukostenzuschüsse gewährt werden, um Miethöhen im
21 Bereich des jeweiligen KdU-Satzes der Kommunen (Kosten für Unterkunft und
22 Heizung) zu gewährleisten. Wir wollen auch mehr bezahlbaren Wohnraum für
23 mittlere Einkommen schaffen und den Bau von Wohnungen bezuschussen, deren
24 Miethöhen bis zu maximal zwanzig Prozent über dem jeweiligen KdU-Satz der
25 Kommunen liegen können. Die Höhe des Baukostenzuschusses ermittelt sich
26 aus den vom Bundesamt für Bauwesen veröffentlichten Baukosten abzüglich
27 des durch die o.g. Mieteinnahmen zu refinanzierenden Kredits abzüglich
28 weiterer Förderungen (KfW, ILB, etc.), die Tilgung darf ein Prozent nicht
29 übersteigen.
 - 30 • In Regionen, die der Mietpreisbremse unterliegen, sollen kommunale und
31 genossenschaftliche Wohnungsbauunternehmen in die Förderkulisse
32 aufgenommen werden, auch ohne dass sie dafür innerstädtische
33 „Vorranggebiete Wohnen“ und „Konsolidierungsgebiete der Wohnraumförderung“
34 ausweisen. Wir wollen auch private Eigentümer*innen, die nur eine
35 Mietwohnung schaffen, in den Förderungskatalog aufnehmen. Die
36 Belegungsbindung muss dauerhaft sein.
 - 37 • Das Land muss die Kommunalen Wohnungsbaugesellschaften bei der Planung und
38 Durchführung von Bauvorhaben besser beraten und unterstützen. Wo keine
39 kommunalen Gesellschaften bestehen, soll das Land die Gründung solcher

- 40 Wohnungsbaugesellschaften fachlich und finanziell befördern. Sollte die
41 Bautätigkeit der Kommunalen Wohnungsbaugesellschaften weiter stagnieren,
42 wollen wir die Gründung einer Landeswohnungsbaugesellschaft vorantreiben.
43 Die Übernahme von Sozialwohnungen durch Kommunale
44 Wohnungsbaugesellschaften wollen wir prüfen.
- 45 • Wir wollen die Eigeninitiative der Menschen stärken und die Gründung von
46 Genossenschaften und Baugemeinschaften vorantreiben. Die Unterstützung des
47 Gründungs- und Moderationsprozesses muss Teil der Förderung sein.
48 Inklusives und Mehrgenerationenwohnen sowie Projekte mit Geflüchteten
49 sollen besonders unterstützt werden.
 - 50 • Kommunen, Land und Bund sind gefordert, Grundstücke für sozialen
51 Wohnungsbau zu angemessenen Konditionen zur Verfügung zu stellen,
52 vorrangig auf Erbpachtbasis. Für Projekte von Genossenschaften,
53 Wohnungsbaugesellschaften oder Baugemeinschaften muss vom
54 Versteigerungsprinzip zugunsten der sogenannten „Konzeptvergabe“
55 abgewichen werden.
 - 56 • Für öffentlich geförderte Neubau- und Sanierungsvorhaben müssen
57 zukunftssichere Standards gelten. Das betrifft die energetischen
58 Qualitäten (Energiehausplus im Neubau), den Schallschutz und
59 selbstverständlich die Belichtung und Belüftung ebenso wie die Verwendung
60 von gesundheitlich unbedenklichen, ressourcenschonenden und nachhaltigen
61 Baumaterialien und Bautechniken. Grundrisse müssen so flexibel sein, dass
62 sie Raum für unterschiedliche Bedürfnisse lassen. Wohnungen sollen für
63 alle Lebensphasen kompatibel, flexibel und anpassbar geplant werden.
 - 64 • Die Sanierung bestehender Häuser und Gebäudekomplexe muss Vorrang vor
65 neuen Bauvorhaben haben, die Nachverdichtung in Innenstädten Vorrang vor
66 der Ausweisung neuer Baugebiete. Potentiale durch Aufstockungen,
67 Dachausbauten und Konversion von Gewerbeflächen sollen für die Schaffung
68 von preiswertem Wohnraum genutzt werden und so Entmischungstendenzen
69 entgegenwirken. Wenn neue Stadtquartiere entstehen, wollen wir sozial
70 gemischte Quartiere mit hohen ökologischen Standards und guter
71 Infrastruktur. Anwohner*innen sollen von Anfang an der Planung beteiligt
72 werden.
 - 73 • Die Siedlungsentwicklung soll grundsätzlich nur im Innenbereich der Städte
74 und Gemeinden stattfinden und darf sich nicht allein auf das Berliner
75 Umland konzentrieren. Der Erhalt von Grün- und Frischluftschneisen rund um
76 die Hauptstadt ist zu gewährleisten. Wir wollen Städte und Dörfer auch im
77 berlinferneren Raum lebendig und attraktiv halten und sehen auch im
78 weiteren Metropolenraum Zuzug als Chance zum Erhalt und zur
79 Weiterentwicklung der Infrastruktur.
 - 80 • Wohnraumförderung muss nachhaltig sein. Deshalb setzen wir uns auf
81 Bundesebene für eine „Neue Wohnungsgemeinnützigkeit“ ein, damit mit Hilfe

- 82 von Zuschüssen und steuerlicher Extra-Förderung dauerhaft und nachhaltig
83 bezahlbarer Wohnraum geschaffen werden kann.
- 84 • Seit der Föderalismusreform 2006 gilt die alleinige Zuständigkeit der
85 Länder für den Sozialen Wohnungsbau, 2020 wird die Bundesförderung enden.
86 Wir streben eine Grundgesetzänderung und eine Aufhebung des
87 Kooperationsverbots an, damit der Bund die Länder in Zukunft weiterhin
88 beim Sozialen Wohnungsbau unterstützen kann.
 - 89 • Die Fehlentwicklungen der letzten fünfundzwanzig Jahre müssen
90 aufgearbeitet werden. In Zukunft dürfen Sozialwohnungen dem Wohnungsmarkt
91 nicht mehr verloren gehen. Es ist notwendig, die Fördersysteme radikal
92 umzugestalten.

Begründung

Das Land Brandenburg hat den sozialen Wohnungsbau über viele Jahre hinweg stark vernachlässigt. Die Gesamtzahl aller Wohnungen mit Mietpreis und Belegungsbindung, sogenannter Sozialwohnungen, lag 2015 nur noch bei 54.100 gegenüber 76.400 im Jahr 2012. In den Jahren 2015 und 2016 wurde der Neubau von jährlich 405 Wohnungen gefördert.

Parallel dazu steigen die Mieten im Berliner Umland und in Potsdam dramatisch an. Die Mietpreisbremse konnte den Anstieg der Mieten nicht verhindern, Mieten von 10 € nettokalt sind schon heute keine Seltenheit mehr. Menschen im Leistungsbezug oder mit niedrigen Einkommen, Studierende, Familien, ältere Menschen, Menschen mit Behinderungen, Wohnungslose oder Geflüchtete können sich das nicht leisten und haben auf dem Wohnungsmarkt zunehmend weniger Chancen. Wenn in den nächsten Jahren zahlreiche weitere Wohnungen aus der Mietpreisbindung herausfallen, wird sich das Problem in Kommunen mit angespanntem Wohnungsmarkt weiter verschärfen.

Bei einem Leerstand von etwa 10% in den Städten des weiteren Metropolenraums darf nicht nur der Neubau im Berliner Umland zur Lösung der Wohnungsnot herangezogen werden. Allgemein muss das Wachstum der Region gerecht verteilt werden. Voraussetzung sind attraktive Bahnverbindungen, der Erhalt und Ausbau einer leistungsfähigen öffentlichen Infrastruktur, eine bessere Präsentation Brandenburger Städte als Wohnstandort in Berlin und die proaktive Integration von Geflüchteten.

Zwar hat die Landesregierung die Förderrichtlinien angepasst, für die Schaffung von Wohnraum für Geflüchtete zusätzlich Zuschüsse von 350 € je qm Wohnfläche eingeführt und die zur Verfügung stehenden Mittel deutlich erhöht (2015: 40 Mio. €, 2016 100 Mio. €), doch hat das bisher nicht zu einem sichtbaren Erfolg geführt. Im Zeitraum 1.1.2016 bis 30.6.2016 wurden lediglich in den Gemeinden Beeskow und Seelow Anträge auf Mietwohnraumförderung gestellt. Von insgesamt beantragten 28 Wohneinheiten sollen dort 22 Wohneinheiten mietpreis- und belegungsgebunden realisiert werden.

Darüber hinaus ist die ausufernde und unkontrollierte Flächeninanspruchnahme für Siedlung und Verkehrsinfrastruktur ein zentrales Problem der Siedlungsentwicklung. Nicht nur, dass hier wertvolle und für die regionale Versorgung und Erholung notwendige landwirtschaftliche Flächen und Wald verloren gehen, sondern das Thema der Aufrechterhaltung der sozialen und technischen Infrastruktur wird bei der Ausweisung neuer Baugebiete nicht hinreichend berücksichtigt. Wie vom Institut für ökologische Raumentwicklung Dresden in einem deutschlandweiten Forschungsprojekt nachgewiesen, lässt sich der absehbare Siedlungsbedarf in den Innenbereichen der Städte und Gemeinden decken.