

Erlangen, im März 2019

Bezahlbare Wohnungen durch Bodenvorratspolitik

Sehr geehrter Herr Oberbürgermeister,

Wir stellen den Antrag:

1. Die Stadt betreibt im großen Umfang Bodenvorratspolitik, d.h. sie kauft bebaute und unbebaute Grundstücke (auch gewerbliche Immobilien) auf, wo dies zu vertretbaren Preisen möglich ist. Dafür sind eine höhere Kreditaufnahme und eine höhere Gewerbesteuer erforderlich.

2. Um die „Kriegskasse“ für Grundstückskäufe gefüllt zu halten, kann die Stadt später an einen gemeinnützigen bzw. durch Grundbucheintrag zur Mieterfreundlichkeit verpflichteten Dritten verpachten oder auch verkaufen (siehe auch den Antrag zum Vorkaufsrecht). Nach dem Vorbild von Ulm sichert sich die Stadt durch eine sog. Auflassungsvormerkung im Grundbuch ein Rückkaufrecht zu einem vereinbarten Rückkaufpreis. Die Stadt Ulm hat durch langjährige Bodenvorratspolitik ein Drittel des Stadtgebietes im Eigentum und kann damit die Spekulation wirksam dämpfen.

Damit die Kaufpreise nicht durch das Ankaufprogramm explodieren, sind flankierende Maßnahmen erforderlich:

3. (Neues) Wohnrecht oder anderes wertsteigerndes Baurecht wird nur geschaffen, wenn die Stadt 100% des Grunds im Eigentum hat (nach dem Beispiel der Stadt Ulm).

3a. Wird dies abgelehnt: Mindestens 50% müssen – wie in Münster - im städtischen Eigentum sein.

4. Will der Eigentümer im Rahmen bestehenden Baurechts verdichten und nicht verkaufen oder sich zu dauerhaft günstigen Mieten verpflichten, gibt es keine Vorzugsbehandlung bei Baumschutz, Abstandsflächen, Grünkonzept, Abweichungen vom Bebauungsplan etc. Die Instrumente des Zurückstellens von Bauanträgen und der Veränderungssperre werden konsequent genutzt. Dazu sind neue Planungsziele erforderlich, z.B. die Ausweisung neuer Milieuschutzgebiete, Festlegung engerer Baugrenzen in Bebauungsplänen etc. (siehe Antrag zu Milieuschutzgebieten).

Begründung:

Beim Neubau geht es nicht um die blanke Zahl an Wohnungen, sondern um bezahlbaren Wohnraum. Referent Weber hat Unrecht, wenn er sagt „Jede Wohnung hilft“, denn teure Neubaumieten treiben die Mieten in der Umgebung nach oben. Auf den wenigen Flächen, die sich noch guten Gewissens für die Bebauung mit Neubauten eignen, müssen deshalb dauerhaft günstige Wohnungen geschaffen werden.

Dazu müssen diese in öffentlicher Hand sein, bevor der Grundstückswert durch neu geschaffenes Baurecht steigt. Dieser „Planungsgewinn“ darf nicht die Wohnungen und damit die Mieten teuer machen.

Ganz im Sinn der bayerischen Verfassung, die in Artikel 161 Absatz 2 fordert:

„Steigerungen des Bodenwertes, die ohne besonderen Arbeits- oder Kapitalaufwand des Eigentümers entstehen, sind für die Allgemeinheit nutzbar zu machen.“

Wie wichtig das ist, zeigt aktuell die Erfahrung mit der GBW: Diese erhöht sogar die Mieten von frisch gebauten Sozialwohnungen.

Quelle: <http://www.taz.de/Serie-Wohnen-ist-Heimat!/5557902/>

Dieser Antrag ist Teil unseres Antragspakets „Strategien gegen Wohnungsnot“, dessen gemeinsame Begründung als Teil der Begründung dieses Antrages angehängt ist.

Mit freundlichen Grüßen

Johannes Pöhlmann
(Stadtrat)

Anton Salzbrunn
(Stadtrat)