

*Positionspapier der GRÜNEN Landtagsfraktion Rheinland-Pfalz*

## **Gutes und bezahlbares Wohnen in Rheinland-Pfalz**

Wohnen ist ein soziales Gut, es ist für die Lebensqualität und die gesellschaftliche Teilhabe aller Menschen von elementarer Bedeutung. Die Nachfrage und der Bedarf von Wohnraum sind in Rheinland-Pfalz sehr unterschiedlich. Während in ländlichen Regionen Wohnraum leer steht, ist die Nachfrage nach bezahlbarem Wohnraum in vielen Städten und Ballungszentren kaum zu bewältigen. Mit den folgenden Maßnahmen machen wir GRÜNE Vorschläge, was zu tun ist, um bezahlbaren und guten Wohnraum und 20.000 neue Wohnungen für alle in Rheinland-Pfalz möglichst bald zu schaffen.

Wir GRÜNE haben in Rheinland-Pfalz seit unserer Regierungsbeteiligung reagiert. Bereits zum 1. Januar 2014 trat die Novelle des Landeswohnraumförderungsgesetzes in Kraft. Seitdem orientiert sich die Wohnraumförderung an dem Dreiklang Bezahlbarkeit, Barrierefreiheit und Energieeffizienz. Wir haben dafür gesorgt, dass neben zinsverbilligten Darlehen der landeseigenen Investitionsbank ISB auch Tilgungszuschüsse zur Verfügung stehen.

Neben Haushalten mit geringem Einkommen und Familien werden auch die Belange von älteren Menschen und Menschen mit Behinderung bei der sozialen Wohnraumförderung berücksichtigt. Hierfür stellt das Land Zusatzdarlehen, etwa für bauliche Maßnahmen, technische Unterstützungssysteme und für das Wohnen im Alter zur Verfügung. Wir fördern auch speziell genossenschaftliches Bauen und Wohnen, weil häufig durch gemeinsame Initiative späterer BewohnerInnen zukunftsfähige Projekte im Quartier entstehen. Alleine für den sozialen Mietwohnungsbau wurden die Haushaltsmittel auf fast 55 Mio. Euro aufgestockt. Insgesamt stellt das Land jährlich über 300 Mio. Euro für die Wohnraumförderung bereit.

Bereits im Jahr 2015 wurden Landesverordnungen zur Mietpreisbremse (in Mainz, Trier, Speyer) und zur Kappungsgrenze (in Mainz, Trier, Speyer, Landau) erlassen, um bezahlbares Wohnen auch in angespannten Wohnungsmärkten sicherzustellen.

Darüber hinaus wurden die jährlich bewilligten Mittel im Städtebauprogramm Soziale Stadt in den letzten 5 Jahren verdreifacht und für den Experimentellen Wohnungs- und Städtebau wenden wir zusätzlich über 7 Mio. Euro pro Jahr auf.

Wir haben die Landesbauordnung geändert, um die Barrierefreiheit voranzubringen und damit Holz als Baustoff auch für Gebäude mit bis zu fünf Stockwerken eingesetzt werden kann. RLP wird seiner sozialen und ökologischen Verantwortung beim Thema Bauen und Wohnen hier gerecht!

Aber das Erreichte reicht noch nicht aus: Im Koalitionsvertrag konnten wir festschreiben, dass 20.000 zusätzliche bezahlbare Wohnungen in dieser Legislatur in Rheinland-Pfalz geschaffen werden sollen. Darüber hinaus sind zusätzliche Anstrengungen notwendig.

### **Nachhaltigkeit und Barrierefreiheit müssen immer mitgedacht werden**

Sowohl bei der Erfüllung der Pariser Klima-Ziele als auch der UN-Behindertenrechtskonvention spielt der Wohnungsbau eine zentrale Rolle. Rheinland-Pfalz muss hierbei eine Vorreiterrolle einnehmen und schon heute den Passivhausstandard und die umfassende Barrierefreiheit in den Förderrichtlinien zum Wohnungsneubau festlegen sowie die Voraussetzungen schaffen, diese Standards bis 2021 in sämtlichen Richtlinien und Förderprogrammen zu implementieren. Bei der Sanierung im Bestand setzen wir auf eine warmmietenneutrale Lösung, die die Kosten für MieterInnen konstant hält, aber eine grundlegende energetische Sanierung ermöglicht.

Wenn wir Wohnraum schaffen, müssen wir ganzheitlich denken – vom Bau bis zur Entsorgung. Wir fordern daher die Beachtung des Lebenskostenzyklusansatzes. Mit der Verwendung ökologischer Baustoffe wie Holz sind die Entsorgungskosten am Ende gering. Der Einsatz des Baustoffes Holz ist nicht nur wegen seiner hervorragenden ökologischen Bilanz sinnvoll, Holz hat auch eine wichtige ökonomische Bedeutung für den Standort Rheinland-Pfalz und erlaubt ein zügige Aufstockung von Gebäuden.

### **Für eine Renaissance der kommunalen Wohnungsbaugesellschaften:**

Wir wollen die Kommunen bei einer aktiven Wohnungspolitik unterstützen. Wohnungsbaugesellschaften können in den Städten und auf dem Land Fehlentwicklungen am Wohnungsmarkt steuern und korrigieren. Wir wollen den Kommunen deshalb die Gründung kommunaler Wohnungsbaugesellschaften erleichtern. Dazu müssen wir die rechtlichen Rahmenbedingungen schaffen. Wir wollen Wohnungsbaugesellschaften nicht nur in den Städten, sondern auch auf Kreisebene ermöglichen. Diese können überörtlich den Bedarf an Wohnungen in den Blick nehmen. Wir halten außerdem ein finanzielles Instrument für sinnvoll, mit dem Kommunen bei der Gründung dieser Gesellschaften unterstützt werden, insbesondere bei der Bereitstellung des notwendigen Eigenkapitals bei ersten Projekten.

### **Kommunen beim Wohnungsbau beraten**

Kommunen und ihre Wohnungsbaugesellschaften brauchen zudem Beratung beim sozialen Wohnungsbau: Von der ökologisch und ökonomisch sinnvollen Aufstockung und Erweiterung bestehender Bauten bis hin zu den rechtlichen Möglichkeiten bei der Quartiergestaltung und dem Einsatz von Sozialquoten. Das Land sollte durch eine zentrale Beratungsstelle Kommunen verstärkt die Informationen zu möglichen Instrumenten liefern, die sie für die Schaffung von mehr bezahlbarem Wohnraum brauchen, mit wenig Einsatz wertvoller Flächen. Dies gilt auch für Leitlinien und Fachwissen bei der Erstellung nachhaltiger Flächennutzungspläne. Wir halten weiterhin die Einführung kommunaler Wohnungsbeauftragter zur Koordinierung von Bedarf und Angebot für sinnvoll.

### **Lösungen für boomende Städte und Ballungsgebiete in Rheinland-Pfalz**

In mehreren Städten und Ballungsgebieten in Rheinland-Pfalz kann das Angebot die Nachfrage nach bezahlbarem Wohnraum bei weitem nicht decken. Wir unterstützen daher Städte wie Trier, Mainz und Landau, die mit einer verbindlichen Sozialquote festlegen, dass ein bestimmter Anteil des neu gebauten Wohnraums zu günstigen Mieten angeboten werden muss. Die Einhaltung der Sozialquote muss selbstverständlich gewährleistet sein.

Gerade in rheinland-pfälzischen Städten mit Universitäten ist der Wohnungsmarkt angespannt. Zu attraktiven Studienorten gehört auch eine Versorgung mit ausreichendem bezahlbarem Wohnraum für Studierende. Wir wollen Studierendenwerke beim Bau von Wohnheimen unterstützen, beispielsweise bei der Bewältigung der Eigenkapitalanforderungen und der Verlängerung der Zinsbindung, um Planungssicherheit zu geben. Wir sehen weiterhin die betroffenen Kommunen in der Pflicht, Grundstücke zur Verfügung zu stellen und wollen als Land prüfen, ob wir in Universitätsstädten eigene Grundstücke zur Verfügung stellen können.

Wir wollen, dass vorhandener Wohnraum auch zum Wohnen genutzt wird. Städte brauchen Handlungsspielraum, um spekulativem Leerstand oder überwiegend gewerblich-touristischer Nutzung von Wohnraum Einhalt zu gebieten. Wir wollen dem Vorbild anderer Bundesländer folgen und mit einem Landesgesetz u.a. Kommunen, in denen Wohnraum knapp ist, ermöglichen, Zweckentfremdungssatzungen zu erlassen.

### **Wohnen in zukunftsfähigen und lebendigen Dörfern**

An den Randlagen vieler ländlicher Ortschaften in Rheinland-Pfalz wurden und werden Neubaugebiete errichtet, obwohl in den Ortskernen immer mehr Häuser leer stehen. Dies führt nicht nur zu einer Verödung der Innenbereiche, sondern auch zu massiven ökologischen Eingriffen. Unser Ziel ist es, den Flächenverbrauch unserer begrenzten Ressource Boden auf einem niedrigen Niveau zu halten und möglichst auf null zu verringern. Gleichzeitig müssen immer weniger Menschen im ländlichen Raum immer mehr Infrastruktur teuer bezahlen. Wir GRÜNE halten deshalb an dem Ziel konsequenter Innen- vor Außenentwicklung fest. Dafür benötigen wir Flächennutzungspläne, die den Ortsgemeinden zentrale Leitlinien zur Hand geben, um lebendige Ortskerne wiederherzustellen und Neubaugebiete mit kostspieliger Infrastruktur – Wasser, Kanal, Straße – zu vermeiden. Mit dem optionalen Folgekostenrechner, den das Land den Kommunen zur Verfügung stellt, haben wir den Kommunen bereits eine Möglichkeit an die Hand gegeben, nachhaltige Entscheidungen bei der Ausweisung neuer Baugebiete zu treffen. Zusätzlich sind Leerstandskataster sowie ein sinnvolles Leerstandsmanagement zwingend notwendig. Dafür bietet das Land mit dem Programm Raum+Monitor ein weiteres Instrument an, um Kommunen die Erstellung von Katastern einfach zu ermöglichen.

### **Bundesrechtliche Änderungen für mehr bezahlbaren Wohnraum:**

Nicht nur auf Landesebene, auch auf Bundesebene wollen wir neue Wege für mehr bezahlbaren Wohnraum gehen. Das Baukindergeld der GroKo ist ein reines Konjunkturprogramm für Baufinanzierer und bewirkt eine Verteilung öffentlicher Gelder von unten nach oben. Wir fordern stattdessen einen Systemwechsel im Bereich Mieten und Wohnen: Wir brauchen eine neue Wohngemeinnützigkeit, mit der wir ein dauerhaftes und zusätzliches Angebot von einer Million Wohnungen in Deutschland schaffen.

Mit einer neuen Wohngemeinnützigkeit geben wir denjenigen Planungssicherheit, die bezahlbaren Wohnraum schaffen und diesen dauerhaft diesem Zweck widmen. Dies kann durch öffentliche Förderprogramme, Zuschüsse und Steuererleichterungen geschehen.

Außerdem wollen wir innerhalb des Baugesetzbuches die Vorkaufsrechte der Kommunen stärken. So schaffen wir den rechtlichen Rahmen, dass Kommunen Grundstücke zum Bodenrichtwert kaufen können und damit zügig Baulücken, Brachflächen und andere Flächen einer baulichen Nutzung oder Freiraumnutzung zuführen.

Daneben braucht es eine Offensive des Bundes beim sozialen Wohnungsbau, die sofort und dauerhaft günstigen Mietwohnungen schafft, und eine wirksame und enger gefasste Mietpreisbremse. Bei der Mietpreisbremse fordern wir GRÜNEN die Streichung der zahllosen Ausnahmen, die Verlängerung über das Jahr 2020 hinaus und eine Mieterhöhung bei Neuvermietung von maximal 5 Prozent über ortsüblicher Miete (aktuell 10 Prozent). Gleichzeitig sollen Erstmieten im Neubau ausgenommen werden, um diesen anzukurbeln.