

SPD Heidelberg | Antrag zur KDK am 25.11.2021
Antragssteller: SPD-Kreisvorstand Heidelberg
Antragsempfänger: Gemeinderat, SPD-Fraktion Heidelberg

Für eine soziale Stadtentwicklung und Bodenpolitik in Heidelberg

Ausgangslage:

Die Miet- und Immobilienpreise steigen in Heidelberg immer weiter an. Durch die hohe Nachfrage ergeben sich mittlerweile Verdrängungseffekte, die nicht nur Menschen mit geringem Einkommen, sondern die Mittelschicht und die Durchschnittsverdienenden betreffen. Es sind vor allem Wohnungssuchende am Beginn ihrer Berufskarriere, junge Familien, Alleinerziehende sowie Berufsanfänger*innen und Studierende. Familien mit mehreren Kindern, müssen häufig ins weitere Umland ziehen, um ihre Vorstellungen, wie sie wohnen möchten, verwirklichen zu können.

Bei jenen, die über kein hohes Einkommen verfügen und sich dennoch für Heidelberg als Lebensmittelpunkt entschieden haben und eine adäquate Wohnung mieten oder kaufen wollen, besteht die Gefahr, dass sie 40 Prozent oder mehr ihres Nettoeinkommens dafür ausgeben müssen; sich somit hoch verschulden und die Belastung mit hoher Wahrscheinlichkeit in Zukunft nicht mehr tragen können.

Der aufgeheizte Immobilienmarkt führt mittlerweile dazu, dass Neubauvermietungen (Angebotsmieten) eklatant von der ortsüblichen Vergleichsmiete abweichen. Auf dem freien Markt werden Neubauwohnungen für 15-20€/qm vermietet. Im Gegensatz dazu liegen Wohnungen von gemeinnützigen Wohnungsbaugesellschaften, wie z. B. der GGH, Genossenschaften, Wohn- und Baugruppen deutlich darunter. Deren Angebot reicht jedoch bei weitem nicht aus, um die aktuelle und künftige Nachfrage nach bedarfsgerechten sowie preiswerten Wohnungen abzudecken. Der Bestandsmietmarkt driftet ebenfalls stark auseinander. Die Folge sind Gentrifizierung und Segregationstendenzen. Preiswerte Wohnungen muss man in der Universitätsstadt mit der Lupe suchen. Auf dem freien Markt spielt der Mietspiegel bei Angebotsmieten schon lange keine Rolle mehr. Es wird verlangt, was bezahlt wird. Die Vergabe erfolgt häufig nach dem Windhundprinzip. Mietende sind froh, eine Wohnung zu bekommen und vermeiden deshalb meistens die rechtliche Klärung von Mietstreitigkeiten mit ihren neuen Vermietern.

Die gegenwärtigen Regelungen für die Aufstellung von Mietspiegeln sind durch die Nichterfassung von im Erhebungszeitraum nicht veränderten Mieten ein unvollkommenes Marktregulativ.

Unsere Forderungen für eine „Soziale Bodenpolitik“:

Die folgenden Forderungen werden von der Selbstverpflichtung der künftigen Stadtentwicklung geleitet, dass Wohnungen nicht als Spekulationsobjekte zur Gewinnmaximierung gebaut werden, sondern der bedarfsgerechten, sozial ausgewogenen Versorgung dienen. Wohnen ist ein Menschenrecht.

- Die Stadt Heidelberg verkauft als Eigentümerin keine Flächen mehr, sondern vergibt sie Berechtigten in Erbpacht zu einem attraktiven Zins.
- Die GGH fokussiert ihre unternehmerischen Aktivitäten in der Muttergesellschaft künftig noch stärker auf den geförderten Mietwohnraum und überführt freiwerdende Wohnungen in geförderte Wohnungen. Dadurch kann sie durch die Landesförderung pro qm ca. 700€ erhalten, was ca. 20% der Neubaukosten ausmachen.
- Die Flächen in PHV müssen in öffentlicher Hand bleiben (BimA/ Stadt/ Entwicklungsgesellschaft in städtischer Hand), um Spekulationen zu verhindern.
- Vergabe dieser Flächen an die besten sozial und ökologisch und marktwirtschaftlich ausgewogenen Konzepte in Erbpacht. Die gemeinnützigen Wohnungsbaugesellschaften wie die GGH und sozial orientierte Baugruppen sollten dabei priorisiert werden
- Die Stadt soll Eigentumsbildung innerhalb des Erbbaurechts schaffen, um Rückkaufsmöglichkeiten zu erhalten.
- Es gibt in Heidelberg ca. 500 unbebaute Baugrundstücke. Hier soll es eine Entwicklungspflicht von Freiflächen in Innenbereichen mit Rückkaufrecht durch die Stadt geben.
- Um die Fehlbelegung von Wohnungen und Häusern zu lösen, müssen attraktive Angebote für Eigentümer*innen von EFHs und großen Wohnungen geschaffen werden, diese im Tausch abzugeben.
- Es müssen mehr förderfähige Wohnungen gebaut werden, um das knappe Gut der Fläche bestmöglich auszunutzen. Die Wohnfläche in Heidelberg ist in den letzten 20 Jahren von 35qm auf 40qm pro Person angestiegen. Diese Entwicklung muss durch Tauschmöglichkeiten und durch flächensparendes Bauen korrigiert werden.