



Die Stadtverordnetenversammlung

Tagesordnung I Punkt 8 der öffentlichen Sitzung am 20. Mai 2021

Antrags-Nr. 21-F-63-0001

Bezahlbaren Wohnraum schaffen - Entlastungen für Mieterinnen und Mieter ermöglichen - Antrag der Fraktionen Bündnis 90/Die Grünen, SPD, Die Linke und Volt vom 11.05.2021 (Neufassung)-

Wie auch in anderen Ballungszentren in der Bundesrepublik zeigt der neuste Mietspiegel auch für Wiesbaden, dass das ohnehin hohe Mietniveau auch hier weiter steigt. Auch eine jüngst veröffentlichte städtische Umfrage zeigt: Viele Mieterinnen und Mieter in Wiesbaden leiden unter den hohen Mietkosten, diese bedeuten eine erhebliche Belastung für das Haushaltseinkommen.

Das Instrument des Mietendeckels für städtische Wohnbaugesellschaften ist bereits eingeführt worden, um diese Entwicklung zu dämpfen - dies war jedoch nur der Anfang. Es gilt vorhandene Instrumente zu schärfen und neue Maßnahmen auf den Weg zu bringen. Ziel ist dabei, bezahlbaren Wohnraum zu erhalten und neu zu schaffen und so die Mieterinnen und Mieter in der Stadt zu entlasten.

Die Stadtverordnetenversammlung möge beschließen:

- A) Bei Bauvorhaben ab 40 oder mehr - zusätzlichen - Wohneinheiten, bei denen (Wohn-)Baurecht planungsrechtlich neu geschaffen wird, müssen Vorhabenträger beziehungsweise Eigentümer mindestens 30 Prozent der neu geschaffenen Wohneinheiten als geförderte Wohnungen (für geringe und mittlere Einkommen gemäß der Förderwege um eine ausgewogene soziale Durchmischung zu erreichen) realisieren. Für Gesellschaften mit (unmittelbarer oder mittelbarer) städtischer Mehrheitsbeteiligung gilt die Vorgabe von mindestens 40 Prozent geförderter Wohneinheiten (für geringe und mittlere Einkommen gemäß der Förderwege um eine ausgewogene soziale Durchmischung zu erreichen) bei allen Neubauvorhaben mit 40 oder mehr (zusätzlichen) Wohneinheiten. Die Verteilung zwischen Wohnungen für geringe und mittlere Einkommen soll dabei im Verhältnis von 2 zu 1 erfolgen, Abweichungen sind in begründeten Fällen möglich.
- B) Der Wohnungsbau in Wiesbaden ist auf das Ziel der Klimaneutralität auszurichten. Der Magistrat wird gebeten, hierzu ein entsprechendes Konzept zu entwickeln, das bezahlbaren Wohnraum und klimapolitische Ziele miteinander vereinbart. Dabei sind insbesondere Fördermittel für klimagerechtes Bauen mit einzubeziehen.
- C) Der Magistrat wird gebeten:
 - I. folgende Regelungen für die GWW/GeWeGe umzusetzen:
 - a. Ab dem Jahr 2022 soll die GWW auf eine Ausschüttung in Höhe von 1,5 Mio. EURO an die WVV GmbH verzichten. Stattdessen sollen diese Mittel für den Wohnungsbau und eine höhere Quote für energetische Sanierungen genutzt werden. Die abschließende Entscheidung darüber soll in den Haushaltsberatungen 2022/23 getroffen werden.

- b. Um das Mietniveau durch energetische Sanierungen nicht zu stark zu belasten, werden GWW und GeWeGe auch zukünftig nur 4 statt der zulässigen 8 Prozent der Kosten auf die Mieterinnen und Mieter umlegen.
- c. Der Wohnungsneubau soll zukünftig stärker förderfähige Wohnungszuschnitte einplanen, um in diesem stark nachgefragten Segment zusätzliche Angebote zu schaffen.
- II. ein Leerstandskataster einzuführen, um sich einen Überblick über leerstehenden Wohnraum zu verschaffen. Auf Vermieterinnen und Vermieter der leerstehenden Wohnungen soll aktiv zugegangen werden und Unterstützung bei der Vermietung angeboten werden. Hierzu soll der Magistrat attraktive Anreize setzen.
- III. sich auf Landesebene über die entsprechenden Gremien für die Wiedereinführung des Zweckentfremdungsverbotese einzusetzen.
- IV. ein Konzept für eine Wohnungstauschbörse vorzulegen. Darin sollen sowohl Wohnungen auch private Vermieter und Vermieterinnen aufgenommen werden können. Der Magistrat wird gebeten, hierzu ein an sozialen Komponenten ausgerichtetes Regelwerk zu entwickeln und die notwendigen Mittel zum Haushalt 2022/23 als weiteren Bedarf anzumelden.
- V. ergänzend zur Wohnungstauschbörse eine „Wohnberatung“ zu etablieren, die das Ziel verfolgt, die Wohnsituation optimal auf die jeweiligen Bedürfnisse anzupassen. Dabei soll auch über gemeinschaftliche Wohnprojekte oder auch intergenerationelles Wohnen informiert werden.
- VI. eine breit angelegte Informationskampagne für bezahlbaren Wohnraum für mittlere Einkommen zu entwickeln, um die entsprechenden Angebote bekannter zu machen.
- VII. weiterhin Belegrechte bei privaten Wohnungen zu verlängern und bei Neubauten Bestandswohnungen und Neubauten stadtnaher Gesellschaften den Grundsatz der Verlängerung von Belegungsbindungen vorzusehen. Ziel ist: kein Verlust von Wohnungen mit Sozialbindung. Sollte hiervon abgewichen werden, dann ist hierzu eine gesonderte Begründung vorzulegen. In Gesprächen mit dem Land Hessen soll außerdem darauf hingewirkt werden, dass die Wohnungsbaugesellschaften des Landes nicht vorzeitig Belegungsbindungen ablösen.
- VIII. verstärkt in Wohnraum für Studierende (dort auch in Partnerschaft mit dem Studierendenwerk) und Auszubildende zu investieren. Dabei sollen sich die Mieten an den BAföG-Sätzen für Wohnraum orientieren. Der Magistrat wird gebeten, ein erstes Wohnheim speziell für Auszubildende zu realisieren, um den besonderen Wohnbedürfnissen für Azubis gerecht zu werden sowie den Ausbildungsstandort Wiesbaden zu stärken.
- IX. nach dem Symposium des Stadtplanungsamtes ein Konzept für Flächenbevorratung vorzulegen, in dem die Stadt aktiv Flächen aufkauft und im Besitz behält. Eine Vergabe zur Bebauung erfolgt sozial verträglich und - soweit möglich - im Erbbaurecht. Außerdem ist Konzeptvergabe zu intensivieren und zu fördern. Hierzu sollen entsprechende Konzepte vorgelegt werden.
- X. schnellstmöglich Erhaltungssatzungen mit quartiersbezogenen Indikatoren vorzulegen, die gegen die Gentrifizierung von Quartieren hilft und die neuen Möglichkeiten des Baulandmobilisierungsgesetzes (z.B. Erschwerung der Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen, Vorkaufsrecht für brachliegende Flächen) zur Anwendung bringt, sofern die Landespolitik die rechtlichen Voraussetzungen für Wiesbaden schafft.

XI. zu prüfen ob eine Verkürzung der Befristung von Baugenehmigungen möglich ist und in welchen Fällen diese zur Anwendung kommen könnten.

XII. mit Nachdruck über den Städtetag die (Wieder)Einführung der Grundsteuer C auf unbebautes Bauland einzufordern, um Bodenspekulation unattraktiver zu machen.

Ergänzungsantrag CDU und FDP zu TOP I/8 der Sitzung der Stadtverordnetenversammlung am 20. Mai 2021

Betreff: Wohnungsnot bekämpfen - Ostfeld nach Zustimmung der Regionalversammlung vorantreiben

Die Stadtverordnetenversammlung möge beschließen:

Am Ende des Beschlusstextes wird eingefügt:

XIII. zur effizienten Bekämpfung der Wohnungsknappheit die Anstrengungen zur Schaffung neuen Wohnraums zu intensivieren und dazu den Neubau von Wohnhäusern, die behutsame Nachverdichtung *und* der Ausweisung neuer Wohngebiete zu forcieren. Die Realisierung des neuen Stadtteils auf dem Ostfeld bietet nach dem grünen Licht der Regionalversammlung Südhessen das größte schnell zu realisierende Potential für neue Wohnflächen. Die Planungen hierfür müssen daher zügig und mit höchster Priorität entlang der von der Stadtverordnetenversammlung *beschlossenen Grundlagen* und der *von der* Regionalversammlung beschlossenen Leitplanken vorangetrieben und erfolgreich zum Abschluss gebracht werden.

Beschluss Nr. 0220

Der Antrag der Fraktionen Bündnis 90/Die Grünen, SPD, Die Linke und Volt vom 11.05.2021 (Neufassung) wird einschließlich des Ergänzungsantrags von CDU und FDP angenommen.

Dem Magistrat
mit der Bitte um weitere Veranlassung

Wiesbaden, .05.2021

Dr. Gerhard Obermayr
Stadtverordnetenvorsteher

Der Magistrat
-16 -

Wiesbaden, .05.2021

Dezernat VI
Dezernat IV
mit der Bitte um weitere Veranlassung

Gert-Uwe Mende
Oberbürgermeister