

# Sozialer Mietwohnungsbau

## Kommunale Initiative Fürsamen + Klein Zürich



Heidenheim, den 27. September 2012

## Ausgangspunkt

Die Zahl der Sozialwohnungen sinkt. Günstiger Wohnraum wird immer knapper. Aktuelle Zahlen belegen, dass in Deutschland vor allem zu wenig Sozialwohnungen gebaut werden, insbesondere für finanziell schwache Mieter. Dagegen boomt das Luxus-Segment. Auch in Heidenheim ist diese Tendenz, nicht nur beim Ploycquet-Areal, unverkennbar. Hinzu kommt, dass die Stadtverwaltung und der Gemeinderat der Stadt Heidenheim den ehemaligen kommunalen oder genossenschaftlichen Mietwohnungsbestand der Immobiliengesellschaft und Heuschrecke Gagfah zur Maximierung ihrer Profite verkauft hat. Zu beobachten ist auch, dass Gagfah Investitionen nicht wie zugesagt, in den von Mietern bewohnten Wohnungsbau fließen, sondern der leerstehende Wohnraum zeitgemäß saniert wird um ihn dann einem möglichen Verkaufszweck zuzuführen.

## Wohnraum zählt zur Daseinsvorsorge - daher ein Grund- und Menschenrecht -

In den über 60 Jahren seit der Verabschiedung des 1. Wohnungsbaugesetzes im Jahr 1950 ist durch zahlreiche Änderungen des Förderungsverfahrens versucht worden, den sich wandelnden gesellschaftlichen und volkswirtschaftlichen Rahmenbedingungen zu entsprechen.

Während 1956 als Adressaten der Förderung noch „breite Schichten der Bevölkerung“ genannt wurden und die Einkommensgrenzen so gesetzt waren, dass rund 70 Prozent der Bevölkerung in den Kreis der zu fördernden Personen passten, wurde der Förderkreis bis heute gewaltig eingeschränkt.

Heute sind die Zielgruppen der sozialen Wohnraumförderung Haushalte, die am Markt nicht angemessen mit Wohnraum versorgt werden können und auf Unterstützung angewiesen sind.

Die politische Strategie ist eindeutig. Vom Sinn, dass Wohnraum zur Daseinsvorsorge für breite Schichten der Bevölkerung zählt und damit ein Grund- und Menschenrecht sind, ist man weit abgekommen. Wohnraum und Mietwohnungsbau wurden zum Spekulationsobjekt und der Profitgedanke zu einer weiteren Geißel der sozial Schwächeren.

## Armut hat ein Gesicht

Dies äußert sich in Sozialstudien und Armutsberichten sowie im Berichte des Paritätischen Wohlfahrtsverbandes Baden-Württemberg. Hier sind die Zahlen über SGB II

Bedarfsgemeinschaften, Alleinerziehende, Obdachlosigkeit, der geleiteten Privatin-solvenzen, der Hartz IV-Empfänger, der prekären Arbeitsverhältnisse, der Altersarmut usw. zu erkennen.

Auch Heidenheim kann sich, trotz aller kommunaler „Events“, von dieser Entwicklung nicht abkoppeln.

## Heidenheim hat Bedarf

Wie in allen Bundesländern so auch in Heidenheim wurden größere Wohnungsbestände aus kommunalem oder gemeinnützigem Eigentum meistbietend an Finanzinvestoren verkauft. Deren Strategie ist auf kurzfristige hohe Gewinne ausgerichtet, die in der Regel durch einen Mix aus Kostensenkung und Einzelprivatisierung realisiert werden. Die Erfahrungen in Heidenheim mit der Heuschrecke Gagfah, Mieter berichteten mehrfach darüber, decken sich mit dieser Aussage. Von Finanzinvestoren kann keine soziale Komponente in ihrem Handeln erwartet werden.

In Baden-Württemberg fehlen einer Studie zufolge rund 436.000 Sozialwohnungen. Nicht einmal jeder achte finanzschwache Haushalt im Land hat derzeit die Möglichkeit, eine Sozialmietwohnung zu bekommen. Gesetzliche Vorgaben wie etwa eine qm-Beschränkung tun ein Übriges dazu. Der aktuelle Bedarf liegt bei rund 501.000 Wohnungen, landesweit gibt es aber nur 65.000. Es klafft eine enorme Lücke. Hinzu kommt, dass pro Jahr in Baden-Württemberg nahezu 4.850 Sozialwohnungen vom Markt „verschwinden!“.

Rund 55 Prozent aller Wohnungen im Kreis Heidenheim stammen aus der Zeit vor 1970. Nur 22 Prozent der Wohnungen sind nach der Wende gebaut worden. Immerhin seien im Landkreis Heidenheim 42 Prozent des gesamten Wohnungsbestandes Mietwohnungen. Trotzdem herrsche Wohnungsknappheit wenn es um energiesparende, altersgerechte und bezahlbare Wohnungen gehe. (Bericht HNP 14.06.2012)

## Gemeinderat und Stadtverwaltung müssen handeln

Kommunale Daseinsvorsorge bedeutet sozialpolitisches und verantwortliches Handeln. Angesichts der prognostizierten weiteren Öffnung der Schere zwischen Arm und Reich in unserer Gesellschaft und der damit verbundenen weiteren Verarmung auch unter Einbeziehung der demographischen und bildungspolitischen Entwicklung in der BRD, ergibt sich zwangsläufig eine ausgeprägte sozialpolitische Verantwortlichkeit vor Ort. Gemäß dieser Entwicklungen hat der soziale Mietwohnungsbau für unsere Bürgerinnen und Bürger eine besondere Bedeutung.

## Unser Vorschlag

Die gesellschaftlichen Veränderungen erfordern, dass der Mangel an zeitgemäßen d.h. energiesparenden, altersgerechten und bezahlbaren Mietwohnungen in Heidenheim, beseitigt wird.

### **Fürsamen**

Nach Abschluss der archäologischen Ausgrabungen im Baugebiet Fürsamen Bauabschnitt II stehen 18.000 m<sup>2</sup> für Einzel- und Doppelhausgrundstücke und 5 Grundstücke für insgesamt 15 Reihenhäuser zur Verfügung.

Dieser Bauabschnitt eignet sich hervorragend für den sozialen Mietwohnungsbau

Zur Infrastruktur ist in diesem Baugebiet ein Kindergarten einzuplanen.

## **Klein Zürich**

Die von der Gagfah in der Waltherstraße ehemals genutzten Mietwohnungen für Familien werden gegenwärtig in ihrem Grundriss verändert und in Einzimmerwohnungen umgewandelt. Damit entfallen diese Mietwohnungen für Kleinfamilien, Alleinerziehende oder Rentnerhepaare.

Das von der Gagfah erworbene Grundstück an der Giengener-Straße/Walther-Wolf-Straße (ehemals Klein Zürich) ist eine bebaubare Brachfläche.

Diese Brachfläche eignet sich bestens für ein sozialpolitisch notwendiges Mietwohnungsprojekt der Stadt Heidenheim.

## **Unsere Anträge**

Bei den Beratungen des Gemeinderats zum Haushaltsplan 2013 bitten wir nachfolgende Anträge zu beraten und zu beschließen.

### **Antrag Fürsamen**

1. Im Bebauungsplan Fürsamen II wird der Soziale Mietwohnungsbau von 15 Reihenhäusern aufgenommen.
2. Es ist im Rahmen dieses Bebauungsplanes die soziale Infrastruktur mit dem Bau eines Kindergartens zu berücksichtigen.

### **Antrag Klein Zürich**

1. Für die Brachfläche (ehemaliges Wohngebiet Klein Zürich) wird kommunaler Eigenbedarf zum Bau von kommunalen Mietwohnungen beschlossen.
2. Für das Baugebiet „Klein Zürich“ sind alle gestalterischen und planrechtlichen Voraussetzungen zu schaffen damit eine Veränderungssperre nach den §§ 14, 16, und 17 BauGB beschlossen werden kann.
3. Die 5 Mio. Euro aus der Sonderrücklage (Gagfah-Ertrag) werden entsprechend den Anforderungen eines zu erstellenden Bebauungsplans aufgestockt.

### **Finanzierungsvorschlag**

Schlechtere Konjunkturprognosen, Arbeitslosigkeit, prekäre Beschäftigungsverhältnisse, Reallohnverluste, Altersarmut usw. sind gesellschaftspolitische Signale, die auch kommunalpolitisch nicht ignoriert werden können.

Daseinsvorsorge -Vorsorge- im wahrsten Sinne des Wortes steht auf der kommunalpolitischen Tagesordnung.

In diesem Zusammenhang ist an die „Vorsorge“ aus dem Verkauf der GBH-Aktien an die Gagfah zu erinnern.

#### **Pressemitteilung**

an die regionale und überregionale Presse am 10.11.2006

#### **Verkauf der GBH AG eröffnet Heidenheim neue Chancen**

„Was macht die Stadt mit dem Geld“ -Auszug:-

(...) 5 Mio. Euro kommen in die Sonderrücklage für den Fall, dass wider Erwarten Zeiten kommen sollten, in denen Wohnungen für sozial Schwache fehlen. (...)

Diese sozialpolitische Finanzierungsreserve ist vorausschauend in Anspruch zu nehmen.

Sehr verehrte Gemeinderätinnen und Gemeinderäte.

verstehen Sie unsere „Kommunale Initiative - Sozialer Wohnungsbau“ als zeitgemäßen kommunalpolitischen Handlungsvorschlag.  
Unterstützen Sie unseren Antrag

Mit freundlichen Grüßen  
für den Kommunalpolitischen Arbeitskreis der DKP Heidenheim



Reinhard Püschel  
DKP Stadtrat



Friedhelm Bühner  
KOPO-Arbeitskreis