SPD-Stadtratsfraktion
Landau in der Pfalz

Landau, den 24.05.2022

Stadtverwaltung Landau
-Oberbürgermeister Thomas Hirsch-
Marktstraße 50
76829 Landau

1000
BA, 24.5.22
STR 14.6.22

Neuausrichtung der Bodenpolitik

Sehr geehrter Herr Oberbürgermeister,

Im Namen der SPD Stadtratsfraktion bitte ich darum, folgenden Antrag auf die Tagesordnung der nächsten Stadtratssitzung zu nehmen:

Der Stadtrat beschließt,

1. **Die Landauer Wohnungs- und Grundstückspolitik wird grundlegend überarbeitet. Die Verwaltung wird damit beauftragt, ein entsprechendes Konzept zu erstellen, mit der Zielsetzung bezahlbaren sowie geförderten Wohnraum zu schaffen und zu sichern. Das neue Konzept soll bereits beim neuen Stadtquartier Südwest angewendet werden. Hierbei sollen folgende Schwerpunkte berücksichtigt werden:**
   - **Kontinuierliche Erhöhung des Anteils städtischen Wohnraums**
   - **Vergrößerung des mietpreis- und belegungsgebundenen Wohnraums**
   - **Förderung gemeinschaftlicher Wohnprojekte**

2. **Die Verwaltung wird beauftragt, Wege zur Realisierung der nachfolgenden Punkte aufzuzeigen:**
   - **Die Gründung einer städtischen Wohnungsbaugesellschaft (zur Bewirtschaftung städtischer Immobilien), die auf Gemeinnützigkeit verpflichtet wird**
   - **Wiedereinführung von Erbbaurechten**
   - **Erhöhung der Sozialquote**
   - **Modelle der Subjektförderung**

SPD-Stadtratsfraktion
Landau in der Pfalz

Bürgertelefon 0 63 41 – 67 70 0 42
spd-landau@mail.de
www.spd-landau.de

Fraktionsvorsitzender:
Florian Maier
Meisenstraße 8
76829 Landau-Dammheim
Telefon 0 63 41 – 92 94 34
fmaier@outlook.com

Fraktionsgeschäftsführung:
Hermann Demmerle
Am Jagdstock 40
76829 Landau
Telefon 0 63 41 - 93 27 30
spd-landau@mail.de

Begründung:

1.

Landau befindet sich als attraktiver Wohn- und Wirtschaftstandort, d.h. als Schwarmstadt im Gegensatz zu vielen anderen Kommunen in Rheinland-Pfalz in einer komfortablen Situation.

Dieser Privileg beinhaltet aber auch die Verantwortung mit den begrenzt zur Verfügung stehenden Flächen verantwortungsvoll im Hinblick auf Veräußerung und Bewirtschaftung umzugehen, da die Stadt hier nur einmal die Möglichkeit hat sozialpolitische Steuerungsziele umzusetzen.

Nach Aussagen der Jahresstatistik 2021 nimmt die Einwohnerzahl in Landau stetig zu. Von Mitte 2011 bis Ende Dezember 2021 waren dies 8,2 %. Dies ist der dritthöchste Wert im Land. Parallel stieg die Anzahl der Wohnungen zwischen 2011 und 2021 um 12 %. Dies ist mit großem Abstand sogar der höchste Anstiegswert unter allen Verwaltungseinheiten im Land.

Trotz der überproportionalen Schaffung von Wohnraum führte dies nicht zu dem gewünschten Effekt der Stabilisierung oder sogar Senkung der Wohnungsmarktpreise, sondern ganz im Gegenteil sogar seit 2011 zu einer deutlichen Erhöhung des mittleren Angebotskaufpreises für Ein- und Zweifamilienhäuser (um 71 % auf 3.096/ qm Wohnfläche) sowie für Eigentumswohnungen (um 112 % auf zuletzt 3.237/ qm Wohnfläche), was sich auch in einer erheblichen Erhöhung der Neuvertragsmieten niederschlägt (aktuell 9,40 EUR/qm).

Diese Entwicklung führt nun dazu, dass Menschen mit niedrigem und mittlerem Einkommen kaum in der Lage sind eigenen Wohnraum zu erwerben oder in guten Wohnlagen auch nur Wohnraum anzumieten.

Dies bedeutet, dass unsere kommunalen, sozialpolitischen Steuerungsziele im boden- und wohnungspolitischen Bereich überarbeitet und angepasst werden müssen, da nach der Wohnraumbedarfsanalyse weiterhin ein erheblicher Wohnungsbedarf besteht, der u.a. durch das neue Stadtquartier Süd gedeckt werden soll.

Bereits bei der Entwicklung dieser 800 – 850 Wohneinheiten müssen andere Maßstäbe Anwendung finden, wie die in der aktuell gültigen Vermarktungsleitlinie definierten Ziele.

2.

Hierbei und auch bei zukünftigen Projekten in der Kernstadt muss sichergestellt werden, dass ein großer Anteil aller neuen Wohnungen im unteren und mittleren Preissegment angehören, sodass auch Menschen mit niedrigen bis mittleren Einkommen eine Wohnung in Landau finden.

SPD-Stadtratsfraktion
Landau in der Pfalz

Bürgertelefon 0 63 41 – 6 77 00 42
spd-landau@mail.de
www.spd-landau.de

Fraktionsvorsitzender:
Florian Maier
Meisenstraße 8
76829 Landau-Dammheim
Telefon 0 63 41 – 92 94 34
fmaier@outlook.com

Fraktionsgeschäftsführung:
Hermann Demmerle
Am Jagdstock 40
76829 Landau
Telefon 0 63 41 - 93 27 30
spd-landau@mail.de

Ansatz muss insofern sein, dass die Stadt nicht wie bisher überwiegend Grundstücke an Investoren und Projektentwicklungsgesellschaft veräußert, die allenfalls kurzfristig über die Mietpreisbindung sozial ausgewogenen Wohnraum schaffen, sondern die Stadt ihre Steuerungsmöglichkeiten auf dem Wohnungsmarkt entscheidend ausbaut.

Zentral hierfür ist, dass Landau einen eigenen Wohnungsbestand langfristig aufbaut.

a)

In diesem Zusammenhang steht entscheidend die Gründung einer städtischen Wohnungsbau- und Entwicklungsgesellschaft, welche mit eigener Struktur Wohnraum entwickelt und verwaltet. Nur als Eigentümer kann die Stadt einen größeren Einfluss auf den Wohnungsmarkt erlangen. U.a. kann hierin auch ein Teil des städtischen Vermögens aus der Bürgerstiftung und der EWL investiert und zweckgebunden werden.

b)

Darüber hinaus sollten bei allen neuen Wohnungsbauprojekt, bei welchen die Stadt Eigentümerin der Grundstücksfläche ist, eine Fläche von der Stadt im Erbbaurecht angeboten werden, bzw. dem Erbbaurecht künftig den Vorrang vor dem Verkauf eingeräumt werden. Der große Vorteil beim Erbbaurecht für Kommunen liegt in der Einflussmöglichkeit auf die Nutzung des Grundstücks. Wer ein Erbbaurecht vergibt, bleibt erstens Eigentümer des Grundstücks und gibt sein „Tafelsilber" nicht aus der Hand, was im Sinne einer langfristigen Bodenvorratspolitik ganz entscheidend ist. Zweitens behält sich die Stadt eine größere Einflussmöglichkeit auf die Nutzung der Flächen vor. Denn: wer ein Erbbaurecht vergibt, kann daran bestimmte Bedingungen knüpfen, z.B. ein Vorkaufsrecht oder eine an die Miethöhe gebundene Zinsbindung.

Hierdurch soll es gerade jungen Familien ermöglicht werden, eine Immobilie kostengünstig zu erwerben ohne den teuren Boden finanzieren zu müssen.

Andererseits können auch Erbbaurechte zu günstigen Konditionen an Wohnungsunternehmen vergeben werden und mit bestimmten Bedingungen verknüpft werden, wie zum Beispiel Belegungsrechte.

c)

Bei Bebauungsplanverfahren sollten zur Verbesserung der sozialen Gerechtigkeit 50 % geförderte Mietwohnungen bis 7,- Euro Kaltmiete pro Quadratmeter Standard sein. Auch die Mietpreis- und Belegungsbindung von zehn Jahren muss deutlich zu erhöht werden.

Ein solches Vorgehen ist dringend erforderlich, um sozial durchmischt Stadtteile herzustellen. Wohnbauflächen, bei denen Investoren die Sozialquote nicht

SPD-Stadtratsfraktion
Landau in der Pfalz
Bürgertelefon 06341-677042
spd-landau@mail.de
www.spd-landau.de
Fraktionsvorsitzender:
Florian Maier
Meisenstraße 8
76829 Landau-Dammheim
Telefon 06341-929434
fmaier@outlook.com
Fraktionsgeschäftsführung:
Hermann Demmerle
Am Jagdstock 40
76829 Landau
Telefon 06341-932730
spd-landau@mail.de

garantieren, sollen in städtischem Eigentum bleiben und entwickelt werden.

d)

Gemeinschaftliche Wohnprojekte beleben mit ihren kulturellen Angeboten Stadtteile und bringen junge und alte Menschen zusammen und bieten zudem dauerhaft niedrige Mieten. Diese Projekte sind sowohl gesellschaftlich als auch wohnpolitisch sinnvoll. Besondere Förderung sollen inkludierende Wohnungsprojekt und Wohnungsgemeinschaft in der Stadt erfahren. Dabei soll neben finanzieller Besserstellung auch eine Form aktiver personeller Unterstützung beim Aufbau solcher Projekte erfolgen, bzw. ausgebaut werden.

Offenkundig ist, dass der vorliegende Antrag nur ein erster Schritt in eine neuen Bodenpolitik darstellen kann, dass viele kleine Schritte folgen müssen und der individuellen Ausarbeitung bedürfen. Auch besteht zwischen den Instrumenten kein Alternativverhältnis, sondern Ziel sein, sollte ein klares Konzept zu entwickeln, dass der Stadt durch verschiedene Instrumente politische Gestaltungs- und Handlungshoheit belässt im Sinne einer gesellschaftlich ausgewogenen und gerechten Bodenpolitik.

Wichtig ist, dass die Stadt Landau sich nun durch ihre Repräsentanten dazu bekennt und bereit erklärt, die Ausrichtung der Bodenpolitik neu zu überdenken und durch eine aktive Bodenpolitik mit der Stadt als maßgebliche Akteur, einerseits als Verwalter sowie andererseits durch zielgerichtete und fest umrissene Schwerpunkte bei Veräußerungen zukünftig maßgeblich Einfluss nehmen will.

Die Kenntnis über die Fehlentwicklung verpflichtet uns zum Tätigwerden – weshalb wir um breite Unterstützung bitten.

Mit freundlichen Grüßen

Lisa Rocker
Ratsmitglied

Florian Maier
Fraktionsvorsitzender

SPD-Stadtratsfraktion
Landau in der Pfalz

Bürgertelefon 0 63 41 – 6 77 00 42
spd-landau@mail.de
www.spd-landau.de

Fraktionsvorsitzender:
Florian Maier
Meisenstraße 8
76829 Landau-Dammheim
Telefon 0 63 41 – 92 94 34
fmaier@outlook.com

Fraktionsgeschäftsführung:
Hermann Demmerle
Am Jagdstock 40
76829 Landau
Telefon 0 63 41 - 93 27 30
spd-landau@mail.de