

# Sozialdemokratische Partei Deutschlands

## SPD-Vaihingen/Enz Fraktion im Gemeinderat

An den  
Oberbürgermeister der Stadt Vaihingen  
Herrn Gerd Maisch  
Rathaus, Marktplatz 1  
71665 Vaihingen/Enz

**Eberhard Berg** (Vorsitzender)  
Lupinenweg 10  
71665 Vaihingen-Kleinglattbach  
Telefon: 07042/6996  
Telefax: 07042/816788  
e-mail: [Eberhard.Berg@gmx.de](mailto:Eberhard.Berg@gmx.de)

11.09.2017

## Zukunftsfähiger Wohnungsbau in Vaihingen

### Antrag:

- In den künftig ausgewiesenen Baugebieten in Bereichen von Wohnungsbau-Schwerpunkten (Vaihingen und Kleinglattbach) sollen 25% der Grundstücke die der Stadt zugewiesen werden nicht nach dem aktuell vorgegebenen Marktwert vergeben werden. Sie sollen explizit für junge Familien mit niedrigen und mittleren Einkommen vorgehalten werden. Auf diese Bauplätze können sich dann in den ersten Monaten ausschließlich Vaihinger Mitbürgerinnen und Mitbürger (seit mindestens zwei Jahren in Vaihingen wohnhaft) bewerben können. Die für diese Zielgruppe angedachten Grundstückspreise sollten maximal 2/3 der lokalen Bodenrichtwerte betragen. Dabei sollen keine abgegrenzten Bereiche eines Baugebiets dafür ausgewiesen werden, sondern diese 25% der Grundstücke sollen gleichmäßig auf das gesamte Plangebiet verteilt sein, damit eine ausgewogene Durchmischung der Wohnquartiere entsteht.
- Bei der Errichtung von Mehrfamilienhäusern in Baugebieten oder auf Konversionsflächen soll die Stadt mit Hilfe der Stadtbau Vaihingen Wohnungen eigenständig errichten und vermieten. Dies sollte im Rahmen der Förderungen zum sozialen Wohnungsbau ausgeführt werden. Alternativ können diese Maßnahmen können auch an entsprechende Genossenschaften übertragen werden.
- Wohnungsleerstände in der Stadt sollen weiterhin erfasst werden und an einer zentralen Stelle von allen Bürgern gemeldet werden können.

Eberhard Berg

## Begründung:

Der Immobilienmarkt deutschlandweit entwickelt sich drastisch. Immobilien gelten als Betongold. Besonders stark trifft es die Metropolen. Während in den letzten Jahren die Entwicklung vor allem in den Großstädten dramatisch war, weitet sich das Problem nun auch auf das Umland aus. Gerade junge Familien, trifft die Wohnraumnot besonders groß. Bedingt wird das Problem durch mehrere Faktoren: Immobilien gelten als sichere Geldanlage, die Bevölkerungszahl nimmt stark zu, die Objekte werden größer. Als sinnvolle Maßnahme zeichnet sich dabei ab neuen Wohnraum zu schaffen, gemäß der Angebots- und Nachfragetheorie. Jedoch bislang nicht mit ausreichendem Nutzen. Die Immobilien bauen bzw. kaufen auch ortsfremde Investoren, teilweise am Markt vorbei.

Gleichzeitig ist die Bereitschaft zur Vermietung gering, da Gruselstories von Mietnomaden leider auch Vaihingen nicht verschonen und eine abschreckende Wirkung haben. Deshalb wäre es sinnvoll die Erfassung aller Mietwohnungen und deren Status einzuführen. Die Stadt Stuttgart zeigt dabei wie dies funktioniert: Jeder kann Leerstand melden. Bisher beruht das System auf Freiwilligkeit, das Ergebnis lautet dort: 11.000 Wohnungen stehen leer. Für Vaihingen wären das im Verhältnis ca. 500 Wohnungen. Es zeigen auch die Zahlen auf entsprechenden Internet-protalen, dass sehr wenig Wohnraum zur Vermietung frei ist.

Sozialer Wohnraum bringt zusätzliche Kapazität zu attraktiven Preisen. Die Stadt Wien zeigt es, fast 50% der Wohnungen gehören der Stadt und die Mietpreisentwicklung ist die niedrigste im Vergleich zu allen anderen vergleichbaren Großstädten. Ein Investor plant für ein Objekt eine Amortisationszeit von 20 Jahren, dementsprechend hoch sind die Mietpreise. Die Stadt kann von einer Amortisierungszeit von über 20 Jahren ausgehen, was bei Massivbau auch realistisch ist. Somit kann die Miete günstiger angeboten werden und trotzdem die Stadt für diesen Zeitraum verlustfrei vermieten. Zudem werden diese Maßnahmen in Form weiterer finanzieller Mittel von Bund und Land gefördert, wodurch sich diese Bauten für die Stadt sogar noch schneller rechnen könnten.

Genossenschaften sollen gefördert werden, da aktuell die Preise auch für Eigentum unverhältnismäßig hoch sind. Genossenschaften sorgen auch für stabile Mietpreise, diese Möglichkeit müsste auch in Vaihingen genutzt werden.

Ein weiterer Aspekt, der die Preise im Wohnungsbau nach oben treibt sind die hohen Wohnstandards und die gesetzlichen Auflagen. Bei der Planung entsprechender Baugebiete ist deshalb darauf zu achten, Platzgrößen und vorgesehene Baumassen so aufeinander abzustimmen, dass keine aufwendigen Konstruktionen notwendig werden um diese vielfältigen Auflagen erfüllen zu können. Jeder unserer Bürger soll eine für ihn/sie passende Wohnung erhalten können. Da private Investoren oftmals sehr aufwändig bauen, um auch entsprechend hohe Profite zu generieren, sollte hier die Stadt durch eigene Bauwerke bzw. geeignete Maßnahmen gegenlenken.

Die Entwicklungen betreffen nicht nur den Mietwohnungsmarkt. Auch die Eigenheime und Eigentumswohnungen leiden unter den hohen Preisen für Bauplätze und den stark gestiegenen Baukosten. Es ist nicht hinnehmbar, dass junge Familien sich ihr Eigenheim in Vaihingen nicht leisten können. Die Grundstückspreise müssen hier für diese Personen gesenkt werden. Deswegen sollen 25% der von der Stadt angebotenen Grundstücke günstiger und nach sozialen Kriterien vergeben werden. Darüber hinaus müssen diese Grundstücke nach dem Zufallsprinzip innerhalb des Baugebiets verteilt werden. Damit wird vermieden, dass es weder in der einen, noch in einer anderen Richtung eine „Ghetto“-Situation entsteht.