



Aktenzeichen: SPD

Datum: 20.11.2024

Hinweis:

Beratungsfolge: Ausschuss für Stadtentwicklung, Klima und Mobilität

**Beibehaltung der 30-Prozent-Sozialquote im Wohnungsbau
hier: Antrag der SPD-Stadtratsfraktion**

**ANTRAG ZUR BEIBEHALTUNG DER 30-PROZENT-SOZIALQUOTE IM WOHNUNGSBAU ZUR
BEFASSUNG IM AUSSCHUSS FÜR STADTENTWICKLUNG, KLIMA UND MOBILITÄT;**

Wir stellen fest:

1. Die Schaffung von bezahlbarem Wohnraum ist nach wie vor eins der drängendsten, wenn nicht das wichtigste soziale Erfordernis in Frankenthal. An den Feststellungen der ‚Qualitativen Wohnraumbedarfsprognose‘ aus dem Jahr 2020 (Anl. 1 zu Drs.XVII/1104), dass rd. ein Viertel der Haushalte in Frankenthal auf bezahlbaren Wohnraum angewiesen ist Bundesweit - und die Zahlen dürften auch für Frankenthal zutreffen - hatte nahezu ein Fünftel der Haushalte eine Mietbelastung von mehr als 40 Prozent des Einkommens.
2. Der Zustrom von Flüchtlingen und Asylbewerbern hat den Wohnungsmarkt in Frankenthal zusätzlich fast gänzlich ausgeschöpft. Der fehlende bezahlbare Wohnraum ist so auch ein ganz erhebliches Integrationshindernis und belastet die Stadt mit Millionen-Kosten.
3. Schon im Oktober 2022 hat das mit qualitativen Wohnraumbedarfsanalyse beauftragte Institut InWIS festgestellt: „Insbesondere im Segment des bezahlbaren Wohnens wird sich der – ohnehin fast überall vorhandene – Druck somit verstärken.“ (Anlage zu Drs. XVII/2790)
4. Die Aussetzung der Quote von 30 Prozent im öffentlich geförderten Wohnungsbau (Sozialquote) auf zwei Jahre „für alle laufenden sowie für in diesem Zeitraum neu hinzukommende Bebauungsplanverfahren und größeren Neubauvorhaben ab einer Bebauung von insgesamt 10 oder mehr Wohneinheiten“ bedeutet de facto das Ende des sozialen Wohnungsbaus in Frankenthal und das bei dem großen Mangel an bezahlbarem Wohnraum in unserer Stadt. Wenn für die in Priorität 1 in der ‚Roadmap Wohnungsbau‘ anstehenden Bebauungspläne 700 Wohneinheiten kalkuliert sind, würde die Aussetzung der Quote den Verzicht auf 210 geförderte Wohneinheiten bedeuten! Dagegen wurde schon in der Wohnraumbedarfsprognose von 2020 (S. 34) festgestellt: „Nachfrage und Angebot werden sich demnach entgegengesetzt entwickeln, sodass allein aufgrund der auslaufenden Bindungen ein Bedarf an neuen öffentlich geförderten Wohnungen besteht.“

Beratungsergebnis:

Gremium	Sitzung am	Top	Öffentlich:	<input type="checkbox"/>	Einstimmig:	<input type="checkbox"/>	Ja-Stimmen:	<input type="checkbox"/>
			Nichtöffentlich:	<input type="checkbox"/>	Mit	<input type="checkbox"/>	Nein-Stimmen:	<input type="checkbox"/>
					Stimmenmehrheit:	<input type="checkbox"/>	Enthaltungen:	<input type="checkbox"/>
Laut Beschlussvorschlag:	Protokollanmerkungen und Änderungen		Kenntnisnahme:	Stellungnahme der Verwaltung ist beigefügt:		Unterschrift:		
<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/> siehe Rückseite:		<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		<input type="checkbox"/>		

5. Bis zum Jahr 2030 wird ohne Neubau in diesem Segment die Anzahl der sozial gebundenen Wohnungen von 739 (im Jahr 2020) auf nur noch 343 absinken. Fazit des Gutachtens: „Alleine, um den Rückgang zwischen 2019 und 2030 auszugleichen, müssten in diesem Zeitraum jährlich rd. 40 öffentlich geförderte Mietwohnungen auf den Markt kommen bzw. in die Bindung genommen werden.“
6. Die Behauptung, dass bei einem Festhalten an der Sozialquote der Wohnungsbedarf „nicht annähernd gedeckt werden“ könne und dass nur eine Aussetzung der Sozialquote für ein positives Image bei Investoren und einen „Schub im Wohnungsbau“ sorgen könne, macht sich einfach nur die Interessen und Argumente eines Investors zu eigen.
7. Die völlige Ausschöpfung der im Jahr 2024 für den sozialen Wohnungsbau in Rheinland-Pfalz zur Verfügung gestellten Darlehen und Tilgungszuschüsse der ISB zeigt, dass sozialer Wohnungsbau machbar und attraktiv ist. Die Verdoppelung der vom Land (im Entwurf des Doppelhaushalts) zur Verfügung gestellten Mittel für die Förderung des sozialen Wohnungsbaus in 2025 und 2026 bei leicht veränderten Konditionen zeigt, dass entgegen der Behauptung des Investors sozialer Wohnungsbau machbar ist. Nachdem - wie die Verwaltung in ihrer Vorlage für den Ältestenrat schreibt - angeblich die „bisherige restriktive Linie bei den Verhandlungen mit Investoren“ (was immer das heißt) „sich nicht bewährt“ hat, soll jetzt offenkundig überhaupt keine „Linie“ mehr gefahren werden, einzig die Wünsche der Investoren an höherer Rendite zum Maßstab des Verwaltungshandelns gemacht werden. „Da private Bauträger und Baugesellschaften derzeit die größten Renditeerwartungen in der Vermarktung von Wohneigentum sehen ..., kann eine Kompensation des durch den Bindungsauslauf entstehenden Mangels an preisgünstigem Wohnraum ohne kommunale Gegensteuerung nicht erreicht werden. Die Verwaltung ist somit gefordert gegenzusteuern, um entsprechende Rahmenbedingungen für die Schaffung von bezahlbarem Wohnraum zu schaffen, um eine ausgewogene Entwicklung der Stadt zu ermöglichen und den gesellschaftlichen Zusammenhalt zu stärken.“
8. Wie es mit dem sozialen Wohnungsbau in Frankenthal weitergehen soll bzw. kann, wenn die Quote für alle in der Priorität vome stehenden Bebauungsplanverfahren de facto auf Dauer ausgesetzt werden soll, darauf bleibt die Verwaltung die Antwort schuldig. Der Hinweis, zur Schaffung von bezahlbarem Wohnraum Alternativen „in Gesprächen mit Investoren auszuloten“, ist eher Ausdruck von Hilflosigkeit, wenn nicht sogar Augenwischerei. Das gilt auch für die Behauptung, dass „die Schaffung von gefördertem Wohnraum weiterhin ausdrücklich erwünscht“ sei und entsprechende Vorhaben prioritär behandelt werden sollen. Das kann nicht die Alternative zur Quote für sozialen Wohnungsbau in Frankenthal sein.

Wir beantragen:

1. den Vorschlag zur Aussetzung und damit de facto zur Abschaffung der durch einstimmigen Beschluss des Stadtrats am 21.5.2019 festgelegten Quote von 30 Prozent für geförderten sozialen, bezahlbaren Wohnungsbau (Drs. XVI/3121) abzulehnen und an der bisherigen verbindlichen Quote festzuhalten.
2. dass bei der Beratung über Beibehaltung oder Aussetzung der bisherigen 30-Prozent-Quote für den sozialen Wohnungsbau im Ausschuss für Stadtentwicklung, Klima und Mobilität vor Beschlussfassung ein/e Vertreter/in des Mieterschutzbundes sowie Vertreter der ISB bzw. des Finanzministeriums eingeladen werden, um die soziale Mietraumförderung in RLP darzustellen.

Mit freundlichen Grüßen

Aylin Höppner