

Stadt Schweich
Herrn Stadtbürgermeister Lars Rieger
Brückenstr. 46
54338 Schweich



Schweich, 30.04.2023

Antrag der CDU-Fraktion: Neue Wege beim Mietwohnungsbau beschreiten

Sehr geehrter Herr Stadtbürgermeister, lieber Lars,

die CDU-Fraktion beantragt, die Tagesordnung der Stadtratssitzung am 17.05.2023 um den o.g. Punkt zu ergänzen.

– Bereits zur Stadtratssitzung im November des vergangenen Jahres hatte die CDU-Fraktion einen Antrag zur Praktizierung von Erbbaupacht bei der Vergabe von Bauland für Einfamilienhäuser eingebracht. Ziel des Vorhabens war und ist es, Schweicher Bürgerinnen und Bürgern, die sich auf dem freien Markt kein Bauland leisten könnten, dieses erschwinglicher anbieten zu können. Stadtrat und Ausschüsse haben sich seither sehr intensiv mit dem Thema befasst und in Kürze ist die Durchführung einer Informationsveranstaltung vorgesehen.

Die Dämpfung der Baulandpreise für Einfamilienhäuser kann aus Sicht der CDU-Fraktion aber nur ein Baustein hin zu bezahlbarerem Wohnen in Schweich sein. Auch im Bereich des Mietwohnungsmarktes sollte die Stadt Schweich künftig stärker regulierend eingreifen. Bisher veräußerte die Stadt größere Grundstücke für Mehrfamilienhausbebauung in offenen Bieterverfahren. Was der Stadt auf der einen Seite zwar hohe Einnahmen beschert und Investitionen in z.B. Kindertagesstätten und Verkehrsinfrastruktur ermöglicht, treibt die ohnehin schon hohen Preise für Eigentums- und Mietwohnungen weiter nach oben.

– Im März 2023 hat sich die CDU-Fraktion deshalb im Rahmen eines Vortrags durch die Investitions- und Strukturbank Rheinland-Pfalz (ISB) über die Möglichkeiten der Mietwohnraumförderung informiert. Dabei wurde deutlich, dass die ISB höchst attraktive Förderprogramme aufgelegt hat, die auch für unsere Stadt interessant sein dürften. So werden beispielsweise Mietwohnungen, die an Personen mit einem Bruttojahreseinkommen von höchstens rund 44 000,- € vermietet werden, im Bau sehr stark bezuschusst – einerseits durch langfristig niedrige Zinsen, andererseits durch hohe Tilgungszuschüsse. Es wurde ein Beispiel genannt, in denen ein Bauherr bei der Aufnahme eines Kredits von 2,5 Mio. € nur die Hälfte, also 1,25 Mio. € zurückzahlen hat. Für eine dreiköpfige Familie läge die o.g. Einkommensgrenze bei rund 79 000,- €. Bei diesen Einkommensgrenzen sprechen wir also vom klassischen Mittelstand!

Der Grund für diese hohen Subventionen ist, dass Schweich von der ISB in die Förderstufe 5 eingruppiert wird, da für unsere Stadt ein hoher Bedarf an bezahlbarem Wohnraum identifiziert wurde. Als Mietobergrenze sind für geförderte Projekte bei den genannten Einkommensgrenzen 7,40 € als Kaltmiete pro Quadratmeter zulässig.

Wollen wir also mehr bezahlbaren Mietwohnraum schaffen, sollten wir künftig die uns zur Verfügung stehenden Instrumente nutzen um mehr institutionelle als auch private Bauträger zur Schaf-

fung von solch gefördertem Wohnraum in Schweich zu bewegen. Hierbei kämen zum Beispiel Festsetzungen von Quoten in Bebauungsplänen in Betracht. Möglich wäre aber auch im Bereich des Mietwohnraums die Praktizierung von Erbbaupacht und die Festlegung von Quoten an gefördertem Wohnraum in den entsprechenden Verträgen.

Aus Sicht der CDU-Fraktion wäre es auch beim Mietwohnungsbau essentiell wichtig – ebenso wie bei der Vergabe von Bauland für Einfamilienhäuser – Einheimische zu bevorzugen, sofern dies rechtssicher praktizierbar wäre. Kernanliegen bei der Schaffung von bezahlbarem Wohnraum ist es nun mal, unsere Bürgerinnen und Bürger in der Stadt zu halten, die vielfach vor Ort engagiert sind und uns ansonsten verloren gingen. Was würde es also nützen, wenn wir mit viel Aufwand bezahlbaren Wohnraum schaffen und dieser dann vorrangig über Zuzug belegt werden würde. Dies würde zum einen dem o.g. Ziel entgegenlaufen und zum anderen das teils ungesunde Wachstum unserer Stadt aus den letzten Jahren fortsetzen.

Eine weitere Parallele zwischen der Schaffung von bezahlbarem Bauland und bezahlbaren Mietwohnungen ist, dass wir die Situation nicht von heute auf morgen ändern können. Wir müssen strategisch und mittel- bis langfristig denken. Denn erst beim Baugebiet „Am neuen Schulzentrum“ werden wir die Möglichkeit haben, neues Bauland für Mehrfamilienhäuser in größerem Stil zu schaffen und dabei neue Modelle der Vergabe zu praktizieren. Deshalb kommt es heute vor allem darauf an, die Weichen richtig zu stellen. Die CDU-Fraktion schlägt deshalb vor, ähnlich zu verfahren, wie beim Thema Erbbaupacht. Im Haupt- und Finanzausschuss sollten Gespräche mit Experten geführt und hierdurch die für unsere Stadt sinnvollen Instrumente herausgearbeitet werden.

Dabei wären vor allem die nachfolgenden Fragestellungen zu beantworten:

- Welche institutionellen und privaten Bauträger kämen für die Umsetzung entsprechender Projekte in Frage und wie schaffen wir es, ein attraktives Angebot für diese zu schaffen?
- Welches Instrument wäre in unserer Stadt am sinnvollsten einzusetzen – die Festlegung von Quoten in Bebauungsplänen, die Vergabe von Erbbaurechten mit entsprechender Vertragsgestaltung oder andere?
- Wie kann die Stadt sicherstellen, dass bei der Vergabe der zu schaffenden Wohnungen Einheimische rechtssicher bevorzugt werden?

Mit diesem Antrag werden innerhalb des Stadtrats Schweich erstmals konkrete Vorschläge gemacht, wie bezahlbarer Mietwohnraum in unserer Stadt geschaffen werden kann. Bei dem zu erreichenden Ziel werden wir uns fraktionsübergreifend sicher mehr oder weniger einig sein. Vor allem dabei, dass wir bei der Vergabe von Bauland zur Mehrfamilienhausbebauung künftig auf Bieterverfahren verzichten sollten. Es gilt jedoch, den richtigen Weg zum Erreichen des Ziels zu finden.

Beschlussvorschlag:

- 1. Der Stadtrat fasst den Grundsatzbeschluss, künftig keine unregulierten Bieterverfahren zur Vergabe von Baugrundstücken zur Mehrfamilienhausbebauung mehr durchzuführen.**

- 2. Der Stadtrat beschließt weiter, den Haupt- und Finanzausschuss damit zu beauftragen, geeignete Instrumente zur Schaffung von gefördertem Mietwohnraum zu erarbeiten. Als Grundlage dienen die in der Antragsbegründung angeführten Fragestellungen.**

Mit freundlichen Grüßen



Jonas Klar,
Vorsitzender der CDU-Fraktion im Stadtrat Schweich