

Wohnungspolitisches Papier der SPD-Fraktion im Thüringer Landtag

Wir sichern preiswertes und gutes Wohnen in ganz Thüringen

Es gibt kaum eine Region in Europa, in der so viele Menschen zur Miete wohnen wie in Deutschland. Das zeigt sich auch in Thüringen. Die alte Faustformel, dass maximal ein Drittel des Einkommens für die Miete aufgewendet werden soll, ist in den Städten Thüringens mittlerweile für Viele zu einem Traum geworden.

Wohnen ist kein Gut wie jedes andere. Jede und jeder ist auf angemessenen und bezahlbaren Wohnraum angewiesen. Richtigerweise enthält die Thüringer Landesverfassung in Art. 15, das Staatsziel, ständig darauf hinzuwirken, *„dass in ausreichendem Maße angemessener Wohnraum zur Verfügung steht.“*

Das hat bisher breiten Bevölkerungsgruppen die Möglichkeit geboten, finanzierbar dort zu wohnen, wo ihr Lebensmittelpunkt liegt. Die SPD-Landtagsfraktion setzt sich dafür ein, dass es für alle Menschen in Thüringen in Größe und Ausstattung angemessenen und bezahlbaren Wohnraum gibt. Thüringen braucht für den Wohnungsmarkt in den ländlichen und städtischen Gebieten passgenaue Antworten, die nachhaltig bezahlbares Wohnen ermöglichen.

Das wollen wir für die Menschen in Thüringen

Thüringen ist eine Region mit wenigen Großstädten, zahlreichen Mittelstädten und einem gleichmäßigen Siedlungsnetz in alle Regionen. In den zahlreichen Städten mit dynamischer Entwicklung wächst der Bedarf an entsprechenden Wohnraum schneller als das Angebot. Zudem steigt der Quadratmeterpreis bei Bestands- und Neuvermietungen stärker als die Einkommensentwicklung ihrer Bewohnerschaft an. Gerade in den mittleren Städten war dies in den

letzten Jahren deutlich zu spüren. Auch der Erwerb von Eigentum ist durch die steigenden Bau- und Grundstückspreise für immer weniger Menschen finanzierbar. Zugleich wandeln sich die Bedürfnisse an das Wohnraumangebot. Barrierefreies Wohnen ist für Familien genauso von wachsender Bedeutung wie für Menschen mit Bewegungseinschränkungen.

Die Bereitstellung von bezahlbarem und angemessenem Wohnraum ist ein wichtiger Baustein der öffentlichen Daseinsvorsorge. Bis dato fehlt es für diese, aus der Landesverfassung hervorgehende, ständige Aufgabe an einer verstetigten Finanzierung im Landeshaushalt bzw. des in Thüringen seit 2011 bestehenden und dafür maßgeblich genutzten Thüringer Wohnungsbauvermögens. In der Vergangenheit unterlagen die Ausgaben des Landes für den Wohnungsbau durchaus starken Schwankungen, teilweise wurden Mittel aus dem Thüringer Wohnungsbauvermögen entnommen. Dies ist gerade mit Blick auf die besonders langen Zeiträume, die Projekte des Wohnungsbaus in Anspruch nehmen und der Notwendigkeit, Investoren Planungssicherheit zu geben, kontraproduktiv. Die mit der nicht-verstetigten Finanzierung im Bereich Wohnungsbau einhergehende, mangelnde Planbarkeit verschreckt mögliche (Um-)Bauwillige und Investoren. Hinzu kommt, dass durch das ausbaufähige Management des Thüringer Wohnungsbauvermögens und den Umgang mit Antragstellenden in den vergangenen Jahren Wohnungs(-um-)baupotentiale nicht optimal und in nicht in ausreichendem Maße genutzt werden konnten.

Wir setzen uns dafür ein:

- Dass für die Umsetzung des sozialen Wohnungsbaus die notwendigen finanziellen Mittel sichergestellt sind. Für eine mittel bis langfristig nachhaltige Wirkung braucht es die Verstetigung der Finanzmittel im Voraus.
- Wir wollen die 1990 abgeschaffte Wohngemeinnützigkeit für Unternehmen oder Genossenschaften wieder auf den Weg bringen. Breite Schichten der Bevölkerung sollen dadurch wieder Zugang zu bezahlbarem Wohnraum erhalten. Die Gemeinnützigkeit kann beispielsweise anerkannt werden, wenn Wohnungsunternehmen oder -genossenschaften sich verpflichten, Gewinne zu begrenzen oder Bauverpflichtungen einzugehen.
- Gerade für Haushalte mit geringen Einkommen bietet das Mietkaufmodell eine Alternative für den Erwerb von selbstgenutzten Wohnraum. Beispielsweise können durch die Thüringer Landesentwicklungsgesellschaft Wohnungen mit staatlicher Finanzierung errichtet und

diese dann jungen Familien zum Mietkauf angeboten werden. Dieser Ansatz ermöglicht es auch Familien ohne Eigenkapital, Wohneigentum zu erwerben und trägt darüber hinaus zur Vermögensbildung bei.

- Die Nutzung von regional produzierten Baustoffen muss weiter gestärkt werden. Mit der Verabschiedung der **Mantelverordnung** für Ersatzbaustoffe und Bodenschutz haben wir eine entscheidende Modernisierung der Rechtslage erreicht. Zudem haben wir mit der Anpassung der Thüringer Bauordnung die Verwendung von nachwachsenden und gut wieder verwendbaren Materialien bereits deutlich erleichtert. Das Prinzip Cradle-To-Cradle, d.h. den Einsatz von wiederverwendbaren Rohstoffen, ohne dass nicht verwertbare Abfälle entstehen, wollen wir in eine breite Praxistauglichkeit überführen.
- Holz kommt als statisch relevanter Baustoff und als Grundlage für Dämmstoffe eine besondere Bedeutung zu. Eine breiter getragene Anwendung in der Sanierung von Bestandsimmobilien und der Planung von Neubauten werden wir verstetigen.
- Wir unterstützen die Kommunen, mit Konzeptausschreibungen für einen Anstieg des gemischten sozialen Wohnungsbaus zu sorgen. Die Baukosten und Baunebenkosten gehören auf den Prüfstand.
- Für uns ist die sogenannte Subjektförderung beispielsweise durch die Auszahlung von Wohngeld an Menschen mit Unterstützungsbedarf, eine Ergänzung zu den notwendigen öffentlich geförderten Wohnangeboten.
- Gemeinschaftliche Wohnformen, kurze Wege durch kompakte Entwicklung oder ein anderes Mobilitätsverhalten: Die Ansprüche an den modernen Wohnungsbau ändern sich rasant. Wir unterstützen alternative Wohnformen. Dies wollen wir durch das Einrichten von Beratungsstellen für Baugemeinschaften und genossenschaftliches Wohnen ausbauen, um Räume für innovative Wohnformen zu schaffen. Für die Zwischennutzung von Flächen bieten sich z.B. auch sogenannte „Tiny House“ Variationen an.

- Um der zunehmenden sozialen Entmischung in den Städten entgegenzuwirken, brauchen wir kontinuierlich die Anpassung der Kosten der Unterkunft (KdU) an die aktuellen Marktbedingungen.
- In Regionen mit angespannten Wohnungsmärkten werden wir die Anwendung der Kappungsgrenze zur Deckelung der Preissteigerungen bei Bestandsmietverträgen noch gezielter anwenden. Zudem setzen wir uns dafür ein, die Mietpreisbremse auszuweiten und zu entfristen.
- Die öffentliche Förderung zum Ausbau des barrierefreien Wohnens ist mit einer Mietpreisbindung zu koppeln.
- Um eine bezahlbare und umweltverträgliche Wohnraumentwicklung sicher zu stellen, braucht es eine flächendeckende Umstellung auf eine Strom- und Wärmeversorgung mit Erneuerbaren Energien. Die Nutzung von örtlichen Fern- und Nahwärmenetzen hat für uns Priorität. Zudem werden wir Mieterstrommodelle und weitere Formen der gemeinsamen Nutzung von Erneuerbaren Energien weiter unterstützen. Wir sehen den Vermieter in der Pflicht, den energetischen Umbau aktiv zu unterstützen und seinen Anteil für die steigenden Kosten aus dem nationalen Brennstoff-Emissionshandel selbst zu leisten.
- Heizungssysteme, die mit fossilem Öl, Gas und Feststoffen betrieben werden, sind für uns ein Auslaufmodell. Ziel ist es, dass alle Kommunen eine steuernde Wärmeleitplanung umsetzen können, um jedes Gebäude perspektivisch klimaneutral zu beheizen. Daher braucht es eine verstärkte Unterstützung für die Umstellung.
- Für uns hat die Entwicklung der bestehenden Gebäude Vorrang. Neubauten sind erst mit Ausschöpfung der Leerstandspotentiale ein Mittel der Wahl. Das schont Ressourcen, hält bestehende Siedlungsstrukturen intakt und erhält einen vielfältigen Gebäudebestand.
- Jedes Haus braucht eine Aufgabe. Daher wollen wir besonders im ländlichen Raum Anreize für den Erwerb bestehender Gebäude schaffen. Eine Stärkung der Siedlungskerne soll vor der Ausweisung neuer Baugebiete erfolgen. Weiterhin braucht es ein Praxiskonzept für die Reaktivierung von Brachen und die Beseitigung von „Schrottimmobilien“.

- Beim Neubau werden wir unseren Blick auf die Weiterentwicklung des Seriellen Bauens und auf modulare Systeme richten. Diese bieten eine Chance, um durchgehend Qualität sicherzustellen und die Preisexplosion bei der Errichtung von Neubauten abzufangen. Ein besonderer Fokus liegt hier auf flächensparenden Konzepten wie der Verknüpfung von Mehrgeschosswohnungsbau mit kompakten Reihenhäusern.
- Für die Zukunft setzt sich die SPD-Landtagsfraktion verstärkt für Kombiförderungen von Städtebau, Wohnungsbau, Sanierungsgebiet und weiteren Instrumenten ein. Hierbei kommt der Verknüpfung mit Mobilitätskonzepten eine besondere Bedeutung zu.