

1. Werden Sie sich für die Erstellung eines Wohnraumversorgungskonzepts für Ihre Stadt einsetzen?

In Filderstadt gibt es ein solches Wohnraumversorgungskonzept bisher nicht. Dieses ist für eine Steuerung der Wohnraumversorgung zielführend. Dabei sollte, um personelle und bürokratische Aufwände sowie die Reichweite und Steuerungstiefe zu optimieren, konkret geprüft werden, welche Daten dazu aus rechtlicher Sicht erhoben werden dürfen und welche Maßnahmen notwendig sind, die Datenlage aktuell zu halten. Darüber hinaus muss im Vorfeld geprüft werden, welche rechtlichen Möglichkeiten gegeben sind, eine gezielte Steuerung vornehmen zu können. Die Freie Wähler Fraktion hat im Zusammenhang Ihrer Umfrage diesbezüglich bei der Verwaltung eine Anfrage und einen Antrag mit Bitte um Überprüfung gestellt.

2. Werden Sie sich für den Aufbau bzw. den Erhalt eines kommunalen Wohnungsbestandes einsetzen?

Um Wohnraumversorgung steuern zu können, braucht eine Kommune einen eigenen Bestand an Wohnraum in kommunalem Besitz und kommunaler Verfügbarkeit – dies gerade angesichts der derzeitigen Entwicklung der Mietpreise, aber auch der hohen Kosten bei der Renovierung und Bereitstellung von Wohnraum. Die Freie Wähler Fraktion hat sich deshalb immer dafür eingesetzt, dass Filderstadt über ein entsprechendes kommunales Wohnraumangebot verfügt und dies auch dann angemahnt, wenn solcher Wohnraum für die Bereitstellung von Bildungs- und Betreuungsangeboten von Kindern umgewidmet wurde. Die Freie Wähler Fraktion hat zugleich eine Anfrage an die Stadtverwaltung gestellt, wie viele Wohnungen in kommunalem Besitz derzeit nicht belegt sind, beispielsweise weil die Realisierung anderer Projekte im Blick auf eine kommunale Immobilie vorgesehen ist. Aus Sicht der Freie Wähler Fraktion muss die Stadt bei der Bereitstellung sozial verträglichen Wohnraums und damit auch bei der Ermöglichung von Zwischennutzung für diesen Zweck als Vorbild vorangehen.

3. Sind Sie der Ansicht, dass Ihre Kommune selbst bzw. über eine kommunale Wohnungsgesellschaft als Akteur auf den Wohnungsmärkten auftreten, also selbst Wohnungen bauen, muss?

Die Freie Wähler Fraktion hat mehrfach die Gründung einer kommunalen Wohnbaugesellschaft – auch in interkommunaler Kooperation – beantragt. Untersuchungen haben aus Sicht der Verwaltung ergeben, dass der Anfangsbestand der derzeit in kommunalem Besitz befindlichen Immobilien und Grundstücke für die Gründung einer eigenen Wohnbaugesellschaft nicht zielführend ist. Da die Realisierung kommunaler Bauvorhaben seit Jahren übermäßig lange dauern, hält die Freie Wähler Fraktion einen Mix privater, aber kommunal geförderter und kommunaler Investitionen für die derzeit beste Option, möglichst viel sozial verträglichen Wohnraum zu schaffen. Die Freie Wähler hat außerdem beantragt, Immobilienbesitzer aktiv zu unterstützen, die aus eigener Kraft nicht dazu in der Lage sind, bestehenden Wohnraum in kleinere Einheiten zu teilen und/oder so instand zu setzen, dass eine Vermietung möglich wird. Dabei haben wir auch auf das Projekt „Aus Akt mach 2 – suffizientes Wohnen“ hingewiesen, das andernorts zu guten Ergebnissen geführt hat.

4. Werden Sie sich dafür einsetzen, dass Ihre Stadt eine aktive Bodenvorratspolitik betreibt?

Seit fast 20 Jahren hat die Freie Wähler Fraktion – leider ohne Mehrheit im Gemeinderat beantragt, Grundstücke zu erwerben, um damit Möglichkeiten auch für die Schaffung von Wohnraum zu schaffen und zu erhalten. Erst in den letzten Jahren wurden mehr Grundstücke erworben, jedoch dauert die Umsetzung konkreter Maßnahmen sehr lange, was nicht nur mit entsprechenden Preisanstiegen, sondern auch mit der Gestaltung planungsrechtlicher Prozesse und mangelnden Ressourcen in der Verwaltung zusammenhängt. Die Folgen der Zurückhaltung beim kommunalen Grunderwerb ist noch heute ein gravierendes Manko bei der Schaffung kommunalen Wohnraums.

5. Sind Sie dafür, dass bei der Entwicklung neuer Baugebiete es erst dann neues Baurecht geben soll, wenn alle Flächen eines Baugebietes in städtischem Besitz sind?

Zahlreiche Gemeinden haben positive Erfahrungen damit gemacht, ein neues Baugebiet erst dann zu erschließen, wenn alle betreffenden Grundstücke in kommunalem Besitz sind. In Filderstadt kann dies aus Sicht der Freien Wähler Fraktion nur bedingt praktiziert werden, da erstens Immobilienbesitzer/innen nur zögerlich sind beim Verkauf und zweitens Vorbehalte bestehen, die Kommune würde durch eine solche Maßnahme mögliche Gewinne für sich vereinnahmen. Entsprechende Prozesse müssen deshalb die besondere Situation in Filderstadt berücksichtigen, zumal aufgrund der Notwendigkeit des Bodenschutzes – wie Freie Wähler setzen uns dafür ein, wertvollste Ackerflächen, die es in Filderstadt gibt – nur bedingt weitere Flächen zur Aufsiedlung zur Verfügung stehen. Nicht zuletzt präferieren wir die Priorisierung einer der Umgebungsbebauung entsprechenden Innenentwicklung, auch wenn das dadurch zu gewinnende Potential für die Schaffung neuen Wohnraums überschaubar ist.

6. Unterstützen Sie bei der Vergabe städtischer Grundstücke den Grundsatz „Erbbaurecht vor Verkauf“ und, sofern städtische Bauflächen ausnahmsweise doch verkauft werden, die Vergabe nach Konzept erfolgen kann?

Erbbaurecht wird seitens der Kommune in Filderstadt erst seit kurzer Zeit praktiziert. Dabei muss je nach Projekt gut bedacht sein, ob dies einer schnellen Realisierung und der Schaffung sozial verträglichen Wohnraums eher zuträglich oder abträglich ist. Generell ist jedoch eine Erbbaurechtsregelung aus verschiedensten Gründen, beispielsweise auch der Generationengerechtigkeit vorzuziehen. Eine Vergabe nach Konzept ist – zumal bei der gegebenen Knappheit an verfügbarer bebaubarer Grundfläche und aus Perspektive ökologischer und sozialer Nachhaltigkeit - dringend geboten.

7. Halten Sie eine Quote für den geförderten Wohnungsbau von mindestens 30 Prozent bei neuem Baurecht für angemessen?

Die Stadt Wien ist aufgrund entsprechender rechtlicher Vorgaben bei der Schaffung sozial verträglichen Wohnraums vorbildlich. Aufgrund der derzeitig horrenden Bauerstellungskosten und hohen Zinsen sollte aus Sicht der Freien Wähler eine baurechtliche Quotierung mit entsprechenden Fördermaßnahmen verbunden sein – durchaus auch mit speziellen kommunalen Förderungen. Da neue Erschließungsgebiete, wie sie im neuen Flächennutzungsplan vorgesehen sind, ohnehin in der Regel eine Bebauung mit größeren Wohneinheiten vorgesehen ist, sollte einer entsprechenden Quotierung, die entsprechend zu bemessen wäre, – zumal bei größeren Bauprojekten - ohnehin nichts wesentliches entgegenstehen

8. Setzen Sie sich für den Erhalt und die Aktivierung bestehender Wohnungen, zum Beispiel durch den Erlass einer kommunalen Satzung gegen Wohnraumzweckentfremdung und deren konsequente Anwendung, ein?

Das größte Problem in Filderstadt sehen wir Freie Wähler in der nicht unerheblichen Größenordnung nicht genutzten bzw. aufgrund baurechtlicher Mängel nicht nutzbaren Wohnraums. Hierzu haben wir bereits mehrfach haushaltsrelevante Anträge gestellt und sehen die Kommune dabei selbst in der Pflicht. Nicht zuletzt wurden in früheren Jahren – aufgrund bundes- und landesgesetzlicher Pflichtvorgaben zur Schaffung von Kita-Plätzen – Wohnraumangebote der Stadt für Angebote von Bildung und Betreuung von Kindern umgewidmet, ohne entsprechenden Wohnraumsatz zu schaffen. Einer Wohnraumzweckentfremdung per Gesetz zu wehren, macht nur dann Sinn, wenn die Einhaltung des Gesetzes selbst eingehalten und entsprechend überwacht wird.

9. Unterstützen Sie die Forderung, die Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen grundsätzlich unter einen kommunalen Genehmigungsvorbehalt zu stellen, um eine unerwünschte Verdrängung von Mietern zu verhindern?

In dieser Frage muss jenseits eines entweder-oder abgewogen werden. Aufgrund der gesetzlichen Klimaschutzvorgaben und infolge vorzunehmender Erbfolgeregelungen kann es im Blick auf die Schaffung und Erhaltung neuen Wohnraums zielführend sein, Umwandlung-

gen von Miet- in Eigentumswohnungen zuzulassen. Eine Überführung eines Miet- in ein Eigentumsverhältnis sollte nicht durch erhöhte gesetzliche Grundlagen dahingehend erschwert werden, dass ein zusätzlicher Wohnraumschwund entsteht. Daher ist aus Sicht der Freien Wähler aufgrund der Marktsituation zu prüfen, welche Maßnahme in Filderstadt aufgrund der eklatanten Wohnraumknappheit den gewünschten Effekt des Erhalts von Wohnraum am besten fördert und welche Maßnahmepakete insgesamt am zielführendsten wirken können. Entsprechend wäre dann ein möglicher kommunaler Genehmigungsvorbehalt zu formulieren, wobei zu beachten ist, dass die Rechte der Mieterschaft dabei nicht geschwächt werden.

10. Teilen Sie die Ansicht, dass Städte zur Mietpreisstabilisierung beitragen müssen, in dem sie gegen preislich unzulässig überhöhte Mietwohnungsangebote vorgehen?

Allein schon das Zustandekommen des Mietpreisspiegels, an dem sich zahlreiche Mietverhältnisse orientieren, zeigt ein Problem: Mieten, die viele Jahre lang nicht erhöht werden, werden nicht einbezogen, was dazu führt, dass der Mietpreisspiegel in der Regel höhere Werte aufweist, als diese im Durchschnitt tatsächlich gegeben sind. Eine Korrektur diesbezüglich ist mehr als überfällig, da sonst einer ständigen Anhebung der Mieten Vorschub geleistet wird – dies zumal angesichts erhöhter Investitionskosten aufgrund notwendiger Sanierungen im Zusammenhang des Klimaschutzes. Eine Mietpreisbremse macht als Steuerungsinstrument nur dann Sinn, wenn deren Einhaltung auch konsequent überwacht wird. Zugleich muss immer bedacht sein: Mietbarer Wohnraum kann nur dann bereit gestellt werden, wenn sich die notwendigen Investitionen auch entsprechend rechnen, was derzeit in vielen Fällen nicht (mehr) gegeben ist. Zugleich ist jedoch gegen Mietwucher an die Sozialverträglichkeit von Eigentum zu erinnern und diese entsprechend einzufordern.

11. Unterstützen Sie die Umnutzung von untergenutzten Gewerbeimmobilien für Wohnzwecke?

Digitalisierungseffekte und Folgen der Pandemie führen auch in Ballungszentren zu Leerständen insbesondere im Bereich von Büroflächen. Notwendige Weiterentwicklungen im gewerblichen Bereich führen zu Neuinvestitionen, die mit möglichen Konversionseffekten verbunden sein können. In Filderstadt selbst besteht Druck sowohl im Bereich Wohnen als auch im Bereich Handwerk/Gewerbe und Industrie. Mögliche Umnutzungen sollen jedoch aufgrund der Wohnraumknappheit nicht ausgeschlossen sein, wenn diese im Blick auf die Wohnraumsituation und das entsprechende Umfeld tragfähig sind.