

Ministerium für Finanzen und Wirtschaft
Herrn Minister
Dr. Nils Schmid
Schlossplatz 4
Neues Schloss
70173 Stuttgart

Offener Brief - Sozialer Wohnungsbau

29. Februar 2016

Sehr geehrter ^{Rieber}Herr Minister Dr. Schmid,

der soziale Wohnungsbau stellt die Kommunen in den nächsten Jahren vor enorme Herausforderungen und die Unterbringung von Flüchtlingen verschärft den Handlungsdruck. Vor allem im günstigen Wohnsegment, bei der Versorgung der unteren Einkommenschichten mit Wohnraum, gibt es einen riesigen Nachholbedarf. Gleichzeitig muss günstiger Wohnraum für Flüchtlinge bereit gestellt werden.

Vor diesem Hintergrund nehme ich die aktuellen Signale von Bund und Land positiv auf. Der Bund hat für die Jahre 2016 bis 2019 die Mittel für den sozialen Wohnungsbau bereits verdoppelt und angekündigt diese ab 2017 erneut auf dann 2 Mrd. Euro zu verdoppeln. Außerdem wird vom Land Baden-Württemberg das Ziel vorgegeben, bis 2021 zusätzlich 25.000 Wohneinheiten im sozialen Wohnungsbau zu schaffen.

Ich unterstütze und bekräftige Sie eindeutig in Ihren Bestrebungen, bitte aber auch, eine schnelle Umsetzung und klare Regelungen mit ausreichend Zuschüssen für den sozialen Wohnungsbau. Da die bestehenden Programme auch immer stärker durch die Aufgaben der Flüchtlingsunterbringung ausgereizt werden, müssen die zur Verfügung gestellten Mittel deutlich erhöht werden, um auch den klassischen sozialen Wohnungsbau angemessen fördern zu können.

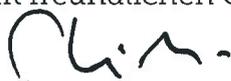
Zum einen werden die heutigen Flüchtlinge in den Sammelunterkünften nach Anerkennung ihres Status schon in wenigen Monaten in regulären Unterkünften untergebracht, wodurch der Druck auf günstigen Wohnraum sehr schnell anwachsen wird. Zum anderen muss vermieden werden, dass eine Konkurrenzsituation zwischen Flüchtlingen und Einheimischen entsteht.

Bitte tragen Sie dafür Sorge, dass die Mittel so schnell wie möglich in den Kommunen eingesetzt werden können. Ich möchte auch ausdrücklich darauf hinweisen, dass die Wohnungen nicht nur in den Metropolregionen knapp sind oder werden. Die Stadt Aalen liegt mit Ihren bald 70.000 Einwohnern beispielsweise im ländlichen Raum und hat als größte Stadt der Region Ostwürttemberg besondere Aufgaben. Auch bei uns – in einer Stadt mit oberzentraler Funktion – sind die Mieten in den letzten Jahren deutlich angestiegen und immer mehr Menschen sind auf der Suche nach bezahlbarem Wohnraum.

Die Stadt Aalen geht gerne auch mit gutem Beispiel voran. Durch unser „Handlungsprogramm Wohnen“ und einem „Aalener Modell zur Wohnraumförderung“ (s. Anlage) werden Maßnahmen umgesetzt, die den sozialen Wohnungsbau nachhaltig fördern sollen. Auch wird beispielsweise das Jugendwerk Aalen seinen Bestand an günstigen Studentenwohnungen in den kommenden Jahren um mindestens zehn Prozent aufstocken.

Die Kommunen können diese Aufgaben nicht alleine stemmen. Wir sind auf die Fördermittel von Bund und Land angewiesen. Aus diesem Grund bitte ich Sie, dass Sie sich weiterhin dafür einsetzen, dass die Haushaltsmittel aufgestockt, für den klassischen sozialen Wohnungsbau eingesetzt und schnell an die Kommunen weitergereicht werden.

Mit freundlichen Grüßen



Thilo Rentschler

Anlage: Aalener Modell zur Wohnraumförderung

Mehrfertigung:

Bundesministerium für Umwelt,
Naturschutz, Bau und Reaktorsicherheit
Frau Bundesministerin
Dr. Barbara Hendricks
11055 Berlin

Verteiler:

- Presseverteiler

Handlungsprogramm Wohnen

Zusammenstellung „Aalener Modell zur Wohnraumförderung“

1. Säule – Dividende der Wohnungsbau Aalen

Die Stadt Aalen verzichtet ab dem Haushaltsjahr 2016 auf die jährliche Dividendenausschüttung der Wohnungsbau Aalen GmbH (ca. 98.000 Euro). Die Wohnungsbau Aalen verpflichtet sich im Gegenzug, diese Mittel zweckgebunden zur Errichtung von zusätzlichen Sozialmietwohnungen gilt zunächst für 3 Jahre.

Jährlich können damit ca. 6 Sozialmietwohnungen entstehen – bis zum Jahr 2020 also bis zu 30 zusätzliche Sozialmietwohnungen alleine durch den Verzicht der jährlichen Dividenden-Ausschüttung.

2. Säule – Erwerb von Belegungsrechten für mittlere Einkommen

Für den Erwerb von Belegungsrechten stellt die Stadt Aalen für die Haushaltsjahre ab 2016 jeweils 90.000 Euro zzgl. Personalkosten zur Verfügung. Damit können ca. 50 Wohneinheiten für mittlere Einkommen auf die Dauer von 10 Jahren gefördert werden. Die Richtlinien werden aktuell ausgearbeitet und sollen noch im Frühjahr 2016 dem Gemeinderat zur Beratung vorgelegt werden.

3. Säule – Vergünstigung von Baugrundstücken für den Bau von Sozialmietwohnungen

Beim Verkauf von städtischen Grundstücken soll ein Nachlass gewährt werden, wenn sich der Erwerber verpflichtet Sozialmietwohnungen zu erstellen. Hierfür wurden für 2016 Haushaltsmittel in Höhe von 90.000 Euro (bis zu 6 Wohneinheiten) zur Verfügung gestellt; für die Jahre 2017 und 2018 jeweils 45.000 Euro (jeweils bis zu 3 Wohneinheiten).

Ebenfalls noch im Frühjahr 2016 werden Kriterien ausgearbeitet und es sollen Grundstücke benannt werden, die für diese Förderung in Frage kommen.

SP vom 23.10.2015

Bezahlbare Wohnungen

Das „Aalener Modell“ findet breite Zustimmung des Gemeinderats

Auf breite Zustimmung der Gemeinderäte – mit Ausnahme von Norbert Rehm (Aktive Bürger) stößt das neue Wohnraumförderungsprogramm der Stadt. Das „Aalener Modell“ will Menschen mit niedrigem und mittlerem Einkommen mehr Wohnraum günstig zur Verfügung stellen.

ULRIKE WILPERT

Aalen. Mehr bezahlbare Wohnungen in Aalen und den Teilorten – das ist eines der Ziele, die Oberbürgermeister Thilo Rentschler seit seinem Amtsantritt verfolgt. Zusammen mit der Aalener Wohnungsbau ist nun folgendes Programm gereift: 180 000 Euro werden in den Haushalt 2016 eingestellt, mit diesem Betrag sollen Grundstücke für den Bau von Sozialmietwohnungen vergünstigt, und Belegungsrechte erworben werden. Zudem verzichtet die Stadt Aalen ab dem Jahr 2016 auf die jährliche Dividende der Wohnungsbau Aalen in Höhe von knapp 100 000 Euro. „Weil dann keine Steuer fällig wird, schaffen wir damit Luft für insgesamt 170 000 Euro, die für den

sozialen Wohnbau eingesetzt werden können“, erklärt der OB. Das Modell soll zunächst für drei Jahre gelten. Hintergrund: Mit über 600 wohnungssuchenden Haushalten ist die Nachfrage bei der Wohnungsbau nach wie vor gewaltig – bei etwa der Hälfte handelt es sich um Haushalte, die Anspruch auf eine Sozialmietwohnung haben.

Die Idee: Die Stadt stellt Grundstücke zur Verfügung. Der Käufer verpflichtet sich, bei der Bebauung Wohnraum bereit zu stellen, der gebunden ist an eine begrenzte Miethöhe. Es gilt die Satzung für öffentlich geförderte Wohnungen der Stadt Aalen. 20 bis 40 Prozent der Wohnfläche eines Bauprojekts sollen auf diese mietgebundenen Wohnungen entfallen. Im nächsten Frühjahr, so der OB, werde die Stadtverwaltung dem Gemeinderat mögliche Grundstücke vorstellen. Interessant für den Käufer: Er erhält das Grundstück günstiger – bis zu 15 000 Euro je Sozialmietwohnung.

Teil der Idee ist weiter: Mit einem Förderzuschuss erwirbt sich die Stadt Belegungsrechte an Wohnungen. Mit dem Ziel, aus dem vorhandenen Wohnraum Wohnungen für Haushalte mit mittlerem Einkommen zu sichern. Vorgesehen

ist ein Förderzeitraum von zehn Jahren. Thomas Wagenblast (CDU) begrüßt dieses Programm – nicht nur für den sozialen Wohnbau, sondern auch für Familien mit mittlerem Einkommen. Nicht zuletzt auch in Anbetracht des Pflichtlingsstroms könne die Stadt mit diesem Instrument reagieren. „Im Gegensatz zu anderen Kommunen haben wir in Aalen den Vorteil, dass wir unser Werkzeug Wohnungsbau nicht privatisiert, sondern noch mit im Boot haben“, sagt er sinngemäß.

Prof. Dr. Friedrich Klein (FDP/FW) meint, dass die Stadt in dieser Hinsicht „noch viel mehr tun“ müsse. Zumindest er gelesen habe, dass in der gesamten BRD nur 400 000 Wohnungen für sozial Schwache zur Verfügung stehen.

Hermann Schludt (SPD) ist der Ansicht, dass die Stadt ihr Möglichstes tut. Im Hinblick auf die Flüchtlingssituation ruft er Bund und Land in die Pflicht, in der Objektförderung den Kommunen zur Seite zu stehen.

Der Antrag von Norbert Rehm (Aktive Bürger), nicht zehn, sondern 100 Prozent des Gewinns der Aalener Wohnbau für den sozialen Wohnungsbau zu verwenden, wurde abgelehnt.

AN vom 28.10.2015

Stadt will mehr bezahlbare Wohnungen bauen

Das Wohnraumförderungsmodell „Aalener Modell“ stößt auf viel Zustimmung im Gemeinderat

AALEN (lem) Die Stadt will mehr günstige Wohnungen für Menschen mit niedrigem und mittlerem Einkommen zur Verfügung stellen. Für Oberbürgermeister Thilo Rentschler steht das Handlungsprogramm „Aalener Modell“ ganz oben auf der Agenda. Dem Modell stimmte der Gemeinderat mit großer Mehrheit zu.

Der nun vorgelegte und zusammen mit der Aalener Wohnungsbau abgestimmte Plan sieht zunächst Folgendes vor: Ab kommendem Jahr werden 180 000 Euro im Haushalt bereitgestellt. Sie sollen je zur Hälfte in die Vergünstigung von Baugrundstücken für den Bau von Sozialmietwohnungen und in Belegungsrechte investiert werden. Zusätzlich verzichtet die Stadt ab 2016 auf die jährliche Dividende der Wohnungsbau (rund

100 000 Euro). Käufer der Grundstücke verpflichten sich, Wohnraum in begrenzter Miethöhe zu vermieten.

Thomas Wagenblast (CDU) begrüßte diese Idee, regte aber an, auch mehr Wohnraum für mittlere Einkommensbezieher zur Verfügung zu stellen. Für Familien etwa sei es schwierig, eine größere bezahlbare Wohnung zu bekommen. Prof. Friedrich Klein (FDP/FW) ist der Ansicht, dass in Aalen noch mehr getan werden muss, Hermann Schludi (SPD) sieht die Stadt auf einem guten Weg – angesichts der Flüchtlinge seien aber bei der Objektförderung nun Bund und Land gefordert. Im Ziel sei man sich einig, erklärte Norbert Rehm. Er forderte, nicht zehn, sondern 100 Prozent des Wohnungsbau-Gewinns auszuschütten, was abgelehnt wurde.

SP vom 10.11.2015

Elf neue Sozialwohnungen

Aalener Wohnungsbau investiert gut zwei Millionen Euro in Unterkochen

An der Aalener Straße in Unterkochen entsteht eine Mehrfamilienwohnanlage mit elf Einheiten. Die Aalener Wohnungsbau investiert dafür rund zwei Millionen Euro. Ortsvorsteherin Heidi Matzik wünscht sich möglichst viele junge Familien als Mieter, die das Leben im Stadtbezirk „aufmischen“.

ALEXANDER GÄSSLER

Aalen-Unterkochen. Ein Projekt, das lange „schlummert“, wird endlich wahr. Heidi Matzik ist vom Erfolg überzeugt. Der Baukörper sei sehr interessant, die Lage sonnig, der Ausblick schön, sagte die Ortsvorsteherin am Montagabend im Ortschaftsrat. Zwar ist die Aalener Straße vielbefahren, aber ist sie erst einmal gequert, steht man am renaturierten Kocher. Der Spielplatz ist nicht weit, ebenso der Wald.

Was die Ortsvorsteherin noch freut: Das Gebäude bekommt ein richtiges Dach. Und: Es wird als Lärmriegel für die Anlieger der Langäcker dienen. Die müssten zuvor allerdings mit einer „heftigen“ ein- bis eineinhalbjährigen Bauzeit leben. Außer der Mehrfamilienwohnanlage entstehen laut Heidi Matzik parallel zwei weitere Wohngebäude in der Nachbarschaft.

Bauherrin ist die Aalener Wohnungsbau. Geschäftsführer Robert Ihl bezifferte die Investition auf rund zwei Millionen Euro. Er stellte klar, dass man die Sozialmietwohnungen nicht von außen als solche erkennen wird. Die Gebäudehülle entspricht ihm zufolge allen heutigen Ansprüchen an „gutes Wohnen“. Innen freilich werden Abstriche gemacht.

Wie Architekt Peter Kayser den Ortschaftsräten erläuterte, liegt der Fokus auf kostengünstigem, schlichtem Bauen. Es entsteht ein langgestreckter Baukörper, der ihm zufolge so weit wie möglich nach Osten gedrückt wurde, um ihn von der Aalener Straße wegzuschieben. Der Fahrstuhl wird, wie Kayser sagte, wahrscheinlich ein Opfer der Einsparmaßnahmen werden. Er könne aber nachgerüstet werde, betonte der Architekt.

56 bis 92 Quadratmeter mit Loggia oder Terrasse

Die „Mini-Tiefgarage“ mit Aus- und Einfahrt zur Aalener Straße wird gepflastert, auf eine Bodenplatte wird verzichtet, vielleicht sogar auf Garagentore. Neun Stellplätze sind vorgesehen, außerdem zwei Außenparkplätze. Der Eingang mit Treppenhaus ist auf der Rückseite. Am Langäckerweg sollen auch Container für den Müll unterkommen und Fahrradstellplätze entstehen.

Im Erdgeschoss sind je zwei Dreizimmerwohnungen an den Kopfenden des Baukörpers geplant, außerdem zwei innenliegende Zweizimmerwohnungen. Alle vier sind barrierefrei und erhalten großzügige Terrassen zur Westseite hin. Im ersten Stock entstehen weitere vier Wohnungen – entweder mit Loggia oder Terrasse. Das Dachgeschoss beherbergt zwei Vierzimmerwohnungen und eine Dreizimmerwohnung – alle wieder mit Terrasse. Das macht elf Wohnungen mit insgesamt 810 Quadratmetern Wohnfläche. Die einzelnen Wohnungen sind 56 bis 92 Quadratmeter groß.

Noch nicht ganz einig sind sich der Architekt und der Bauherr über die Fassa-

de. Peter Kayer spricht von einem Wechselspiel aus drei prägenden Materialien – der Beton der Tiefgarage, Faserzementplatten und Holzelementen. Robert Ihl neigt dazu, aufs Holz zu verzichten. Aus Kostengründen favorisiert er „einen ganz normalen Putz“. Der Bau wird, wie Ihl bestätigt, durch ein entsprechendes Landesprogramm gefördert.



Die Wohnanlage an der Aalener Straße ist „eine feine Sache“, sagt Unterkochens Ortsvorsteherin Heidi Matzik.