KONZEPTE FÜR HESSEN

#11

#Hessen2025

GRÜN WIRKT WEITER FÜR BEZAHLBAREN UND LEBENSWERTEN WOHNRAUM

www.gruene-hessen.de

BÜNDNIS 90
DIE GRÜNEN
LANDTAGSFRAKTION HESSEN

KONZEPTE FÜR HESSEN

GRÜN WIRKT WEITER

#hessen2025

Liebe Leserinnen und Leser,

seit wir GRÜNE in Hessen wieder mitregieren, haben wir der Politik der Landesregierung eine neue Richtung gegeben: unter anderem mit dem Integrierten Klimaschutzplan 2025, mit dem Ökoaktionsplan, mit der Aufholjagd bei den Erneuerbaren Energien, mit einer Rekordförderung für Busse und Bahnen, mit dem Schülerticket, mit Sozialbudget, mehr bezahlbarem Wohnraum und der Förderung von Akzeptanz und Vielfalt, mit mehr Bildungs- und Chancengerechtigkeit durch Ganztagsschulen, Sozialindex, Integration und Inklusion, mit der Stärkung der Hochschulen, mit der Förderung von Kunst und Kultur. Wir haben die Weichen der Politik endlich wieder in die richtige Richtung gestellt und wollen auf dem eingeschlagenen Kurs noch mehr Fahrt aufnehmen. Hessen ist grüner und gerechter geworden.

Wir wären aber nicht DIE GRÜNEN, wenn wir uns mit diesen Erfolgen zufrieden geben würden. Wir wollen auf dem bereits Erreichten aufbauen und Neues auf den Weg bringen – auf dem Weg zu dem Hessen, das wir uns für die Zukunft wünschen. Denn mehr Gerechtigkeit, Ökologie, individuelle Freiheit und Weltoffenheit kommen nicht von allein.
Deshalb legen wir unter der Überschrift „#hessen2025 – GRÜN wirkt weiter“ konkrete Konzepte zu den Projekten vor, die wir in den kommenden Jahren umsetzen wollen.
Eine anregende Lektüre wünscht

Mathias Wagner
Fraktionsvorsitzender

Weitere Informationen und alle bislang erschienenen Konzeptpapiere zum Download unter:
www.gruene-hessen.de/konzepte

www.gruene-hessen.de

BÜNDNIS 90
DIE GRÜNEN
LANDTAGSFRAKTION HESSEN

GRÜN WIRKT WEITER:
FÜR BEZAHLBAREN UND LEBENSWERTEN WOHNRAUM

BESCHLUSS: MÄRZ 2018

INHALTSVERZEICHNIS

1. Einleitung **2**

2. Wir haben die Richtung der Politik geändert ... **2**

3. ... und noch viel vor **6**

3.1. Gut miteinander wohnen 7

3.2. Gut Zusammenleben 8

3.3. Gut und bezahlbar wohnen 10

3.4. Gut und gerecht wohnen 10

3.5. Gut wohnen auf ausreichenden Flächen 11

4. Zusammenfassung **12**

1. EINLEITUNG

Wir GRÜNE wollen, dass alle Menschen in Hessen guten und bezahlbaren Wohnraum finden können. Eine Wohnung ist aber mehr als ein Dach über dem Kopf. Das Zuhause soll Geborgenheit, Rückzugsmöglichkeit, Behaglichkeit und Platz zur Entfaltung für alle Bewohnerinnen und Bewohner bieten. Auch die Umgebung einer Wohnung – das Quartier – trägt dazu bei, dass sich Menschen wohlfühlen, dass sie gut und gesund leben können – oder eben auch nicht. Daher richten wir auch den Blick aufs Ganze. Zum Wohnen gehören die Mobilität, die Kita und die Schule, die Grünflächen, Läden, Kultur und die Gesundheitsversorgung immer dazu. Es muss gesichert sein, dass auch bei Nachverdichtung die Menschen Zugang zu innerstädtischem Grün haben.

» Wir GRÜNE wollen, dass alle Menschen in Hessen guten und bezahlbaren Wohnraum finden können.«

Wohnungspolitik ist ein Thema in unseren Ballungsgebieten genauso wie in den ländlichen Regionen, mit jedoch sehr unterschiedlichen Schwerpunkten: Während in Ballungsgebieten Wohnraum knapp und teuer ist und wenig Flächen für neue Wohnungen vorhanden sind, haben wir in ländlichen Gebieten mit Leerstand, Rückbau und demographischen Herausforderungen zu kämpfen. All diese Aspekte gilt es, mit klugen Ideen anzugehen.

2. WIR HABEN DIE RICHTUNG DER POLITIK GEÄNDERT ...

Vor unserer Regierungsbeteiligung lag der Schwerpunkt bei der Wohnungsbauförderung im Bereich der Eigentumsförderung. Die „klassische“ Sozialwohnung wurde kaum gefördert, und es gab keine gezielte Unterstützung von Wohnungen für Menschen mit mittleren Einkommen oder auch für Studierende. Die Fehlbelegungsabgabe wurde abgeschafft. Es wurde sogar darüber nachgedacht, die Landesbaugesellschaft Nassauische Heimstätte zu privatisieren. Wohnungsbaugesellschaften wirken dämpfend auf die Mietpreise insgesamt, darum wäre dies ein großer Fehler gewesen, zumal in den ländlichen Regionen Häuser und Wohnungen leer stehen, dafür aber im Ballungsraum und in den Uni-Städten akuter Wohnraummangel herrscht.

Aus diesem Grund haben wir die Wohnungspolitik in Hessen neu ausgerichtet und dafür gesorgt, dass der soziale Wohnungsbau wiederbelebt und vor allem aufgestockt wird.

Wir haben den Vorrang der Eigenheimförderung vor der Förderung von sozialem Wohnungsbau beseitigt. Und wir fördern den sozialen Wohnungsbau mit der Rekordsumme von insgesamt 1,7 Milliarden Euro bis 2020.

Wir haben passgenaue Programme für Menschen mit mittleren Einkommen wie die Polizistin oder den Erzieher aufgelegt. Das ist notwendig, denn diese Bevölkerungsgruppen finden teilweise keine bezahlbare Wohnung in den Ballungsräumen und müssen entweder weit entfernt vom Arbeitsplatz wohnen oder mehr als die Hälfte des Einkommens auf die Miete verwenden. Das wollen wir nicht.

Auch die Studierenden profitieren von einem neuen eigenen Förderprogramm. Mit diesem neuen Förderprogramm konnten bereits über 1.300 Studentenwohnungen gebaut werden.

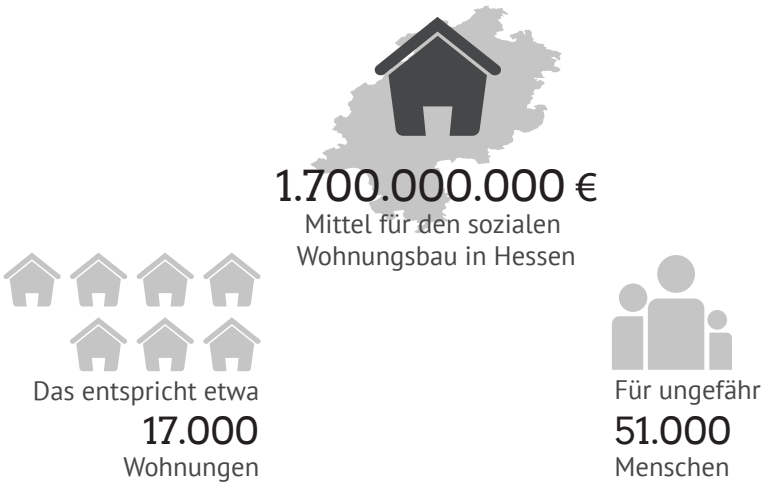
Wir haben außerdem die Fehlbelegungsabgabe wieder eingeführt. Denn wir finden es fair, dass diejenigen, die in einer Sozialwohnung leben und mittlerweile deutlich über der Einkommensgrenze für Sozialwohnungen liegen, auch einen Beitrag leisten, der wieder zurück in den Wohnungsbau fließt.

Wir haben als Land Hessen von den Möglichkeiten, die der Bund den Ländern bei den Mietpreisen einräumt, Gebrauch gemacht. Denn es kann nicht sein, dass sich nur noch gut oder sehr gut Verdienende eine Wohnung in Frankfurt, Wiesbaden oder Darmstadt leisten können und alle anderen in die Außenbezirke verdrängt werden. Daher haben wir in Hessen die Mietpreisbremse eingeführt, mit der die Mieterhöhungen bei Bestandsmieten in Gebieten mit Wohnungsnot auf maximal 15 Prozent in drei Jahren begrenzt werden. Außerdem wurde auch eine Mietpreisbremse bei Neuvermietung in Gebieten mit angespanntem Wohnungsmarkt eingeführt, die die Mieten bei zehn Prozent über der durchschnittlichen Vergleichsmiete deckelt.

Der Masterplan Wohnen, den die Landesregierung Ende 2017 vorgestellt hat, enthält umfangreiche neue Maßnahmen, um die bisherige erfolgreiche Wohnraumpolitik zu verstetigen. Insgesamt stehen – inklusive des Anteils von 100 Millionen Euro aus den Verkaufserlösen für das Alte Polizeipräsidium Frankfurt – für den sozialen Wohnungsbau 1,7 Milliarden Euro zur Verfügung. Die-

» Wir fördern den sozialen Wohnungsbau mit insgesamt 1,7 Mrd. Euro und damit auch Wohnraum für Studierende und Menschen mit mittleren Einkommen .«

Wohnraumförderung in Hessen



Quelle: HMUKLV

GRÜN WIRKT WEITER #hessen2025

se Rekordsumme steht konkret für den Bau von Sozialwohnungen, von Studierendenwohnungen und für das Mittelstandsprogramm zur Verfügung. Damit können etwa 17.000 Wohnungen für 51.000 Menschen geschaffen werden.

Nachdem den Kommunen über das Kommunalinvestitionsprogramm (KIP I) ein Darlehenssumme von 230 Millionen Euro für den sozialen Wohnungsbau zur Verfügung gestellt wurde, gibt es bis 2020 weitere 257 Millionen Euro, die über ein neues Gesetz, das Wohnrauminvestitionsprogrammgesetz (WIPG), langfristig und fest verankert sind.

Auch die hessischen Wohnraumprogramme sind weiterhin so gut ausgestattet, dass in der Summe jährlich mehr als 300 Millionen Euro an Fördermitteln abgerufen werden können. Enthalten sind darin auch 17 Millionen Euro, mit denen weitere Belegungsrechte für Sozialwohnungen erworben werden. Fünf Millionen Euro davon stammen ebenfalls aus den Erlösen für das Alte Polizeipräsidium Frankfurt. Damit könnten insgesamt über 1.800 Wohnungen in der Sozialbindung gehalten werden.

» So können insgesamt 1.800 Wohnungen in der Sozialbindung gehalten werden«

Die Landesregierung hat die Allianz für Wohnen eingerichtet, die dem fachlichen Austausch zur Verbesserung der Wohnraumsituation in Hessen dienen soll. Darin sind alle wichtigen Akteure aus den Bereichen Wohnen, Bauen und Planen sowie der Wirtschaft eingebunden. Die Allianz für Wohnen hat bereits wichtige Ergebnisse gezeitigt. So wurde unter anderem eine Servicestelle Wohnen eingerichtet, es gibt einen Leitfaden für die Innenentwicklung sowie zur Konzeptvergabe von Grundstücken und detaillierte Untersuchungen dazu, wie viel Wohnungen gebraucht werden und für wen.

Die Baulandoffensive Hessen GmbH, ebenfalls aus einem Vorschlag der Allianz für Wohnen entstanden, bietet hilfreiche Dienste für die Kommunen bei der Entwicklung von Flächen für bezahlbares Wohnen und fertigt entsprechende Machbarkeitsstudien an. Für diese Studien stellt die Landesregierung 1,3 Millionen Euro Fördermittel zur Verfügung. Denn die Programme des Masterplans Wohnen und die Rekordsumme von 1,7 Milliarden Euro bis 2020 können nur dann zielführend um-

ALLIANZ FÜR WOHNEN

Die Allianz für Wohnen soll konkrete und praktikable Lösungen für die Versorgung mit bezahlbarem und angemessenem Wohnraum finden. Sie wurde auf Initiative unserer GRÜNEN Wohnungsbauministerin Priska Hinz ins Leben gerufen. In der Allianz beteiligen sich neben weiteren Landesministerien die Verbände der Wohnungswirtschaft, die kommunalen Spitzenverbände, Kammern, der Mieterbund und weitere Interessenverbände sowie die Wirtschafts- und Infrastrukturbank Hessen. In drei Arbeitsgruppen werden Ansatzmöglichkeiten erarbeitet und diskutiert:

- **AG1: Bedarfe, Zielgruppen und Modelle**
- **AG2: Rechtlicher Rahmen, Regularien und Spielräume**
- **AG3: Flächenangebote und -potenziale, Baulandentwicklung**

gesetzt werden, wenn in den Gemeinden die geeigneten verfügbaren Flächen entwickelt werden. Gerade in klein strukturierten Regionen arbeitet die Baulandoffensive bereits sehr erfolgreich.

Auch die Mittel der Städtebauförderung (Programme Soziale Stadt, Stadtumbau, Städtebaulicher Denkmalschutz, Aktive Kernbereiche, Zukunft Stadtgrün und Soziale Integration im Quartier) wurden aufgestockt: Seit 2015 stehen 391 Millionen Euro zur Verfügung – mehr als doppelt so viel wie in der vorherigen Legislaturperiode. Die Mittel für die Städtebauförderung wurden für die kommenden zwei Jahre noch einmal erhöht – auf jährlich über 102 Millionen Euro.

Aus den Erlösen des Alten Polizeipräsidiums in Frankfurt fließen 35 Millionen Euro in ein neues Landesprogramm „Nachhaltiges Wohnumfeld". Das Programm gibt den Kommunen mehr Unterstützung bei umfassenden Konzepten für soziale Infrastruktur in Wohnquartieren wie Kindergärten oder Plätze für Sport und Begegnungen.

Die Novelle der Hessischen Bauordnung trägt verstärkt dazu bei, dass zusätzlicher bezahlbarer Wohnraum entsteht, mit zahlreichen Maßnahmen wie einer Vereinfachung von Aufstockungen auf Gebäuden und einer geänderten Stellplatzregelung.

Die Nassauische Heimstätte ist eine der wichtigen Bestandshalter in der Wohnungswirtschaft und übernimmt Verantwortung für unsere Gesellschaft und für den Klimaschutz, etwa durch geringe Durchschnittsmieten und energetische und soziale Quartiersentwicklung. Während durch die vorhergehende Landesregierung Überlegungen angestellt wurden, die Nassauische Heimstätte zu verkaufen, haben wir zusätzliche 50 Millionen Euro an Eigenkapital zur Verfügung gestellt, so dass weitere bezahlbare Wohnungen geschaffen werden können.

Auch die Fördermittel für die Dorfentwicklung wurden deutlich aufgestockt, so dass ländlich geprägte Kommunen ihre Ortskerne revitalisieren, städtebauliche Missstände auflösen und eine dorfgerechte Nachfolgenutzung etablieren können. Diese Fördermittel wurden allein im Jahr 2017 um 1,3 Millionen Euro aufgestockt. Insgesamt stehen im Zeitraum 2015-2019 rund 135 Millionen Euro zur Verfügung.

» Es wird mehr gebaut und schneller gebaut, wir wollen aber noch mehr tun.«

Es wird also mehr gebaut, es wird schneller gebaut und die Mittel aus der Sozialwohnraumförderung werden gut in Anspruch genommen. Dennoch muss noch viel getan werden in diesem Bereich und wir wollen uns nicht auf dem bereits Geleisteten ausruhen.

GRÜN WIRKT WEITER
#hessen2025

3. … UND NOCH VIEL VOR

Gut Wohnen in Hessen –
Wohnen ist mehr als ein Dach über dem Kopf

Aktuell wird zu Recht vor allem darüber diskutiert, wie schnell bezahlbarer Wohnraum – vor allem im Sozialen Wohnungsbau – entstehen kann. Darüber sind sich fast alle einig. Für uns GRÜNE ist wichtig, dass dabei auch der Fokus auf die Wohnqualität gelegt wird. Was heute gebaut wird, das soll auch in einigen Jahrzehnten noch in einem guten Zustand sein. Die Bewohnerinnen und Bewohner sollen sich heute, aber auch in Zukunft noch wohlfühlen und Wohnraum vorfinden, der sich an ihren Bedürfnissen orientiert. Daher kann es nicht nur um „bauen, bauen, bauen" gehen, sondern auch um die Qualität. Beim derzeitigen Druck auf dem Wohnungsmarkt besteht die Gefahr, dass durch eine ungesteuerte Ausweisung neuer Flächen und Wohnquartiere die Aspekte einer nachhaltigen Quartiersentwicklung nicht genügend Berücksichtigung finden. Angefangen bei der Architektur mit den Erfordernissen, die Energiekosten so gering wie möglich zu halten, bis hin zu einer lebenswerten Quartiersgestaltung mit zukunftsweisenden Mobilitätskonzepten und sozialer Infrastruktur.

» Unser Leitbild ist eine nachhaltige Kommune, in der es ausreichend bezahlbaren Wohnraum für alle gibt.«

Die großen Herausforderungen in Hessen sind die wachsenden Städte bei gleichzeitigem Bevölkerungsverlust in vielen Regionen, aber auch der demografische Wandel und die Folgen des Klimawandels. Darüber hinaus gibt es eine Vielzahl unterschiedlicher Problemlagen in den einzelnen Gebieten, wie hohe Arbeitslosigkeit, Verödung von Stadtzentren und vieles mehr. Daher fließen auch diese Aspekte mit ein in unsere Vorstellungen vom guten Wohnen in Hessen.

Unser Leitbild ist eine nachhaltige Kommune, in der es ausreichend bezahlbaren Wohnraum für alle Bevölkerungsgruppen gibt. Eine Kommune, wo es Wohnungen für alle in allen Stadtteilen gibt und niemand aus seinem Viertel, aus seiner Wohnung verdrängt wird. Eine Stadt, die Lebensqualität bietet: mit möglichst geringen schädlichen Verkehrsemissionen, mit Grün, Frischluft und öffentlichen Aufenthaltsplätzen, wo ein soziales Miteinander möglich ist, ohne den Zwang etwas konsumieren zu müssen. Wir wollen eine Stadt der kurzen Wege, eine gute soziale und ökonomische Infrastruktur mit Kitas, Schulen und Geschäften im Quartier. Und wir wollen die klimaneutrale Stadt.

Laut Wohnraumförderbericht 2016 der Landesregierung fehlen bis zum Jahre 2040 in ganz Hessen 518.000 Wohnungen. Einen besonders großen Bedarf gibt es in den stark nachgefragten Regionen in Südhessen.

Damit wir diese Herausforderung auch stemmen können, haben wir wesentliche Voraussetzungen geschaffen:

- mehr Geld für sozialen Wohnungsbau (1,7 Milliarden, das ist viermal so viel wie in den Jahren zuvor)

- Mobilisierung von ausreichenden Flächen

- Zuschüsse statt Darlehen

Weiter wollen wir:

- eine wirkungsvolle Mietpreisbremse
- die Programme für den sozialen Wohnungsbau weiter ausbauen
- genossenschaftliches Wohnen besser unterstützen
- weitere Mobilisierung und intelligente Nutzung von Flächen für Wohnraum.

3.1. GUT MITEINANDER WOHNEN

Das Land Hessen bietet eine Vielzahl an Förderprogrammen: für den sozialen Wohnungsbau, für die Sanierung von Wohnungen und Bau von Studierendenwohnheimen, für Mittelstandsprogramme, für den Erwerb von Eigentum sowie das kommunale Investitionsprogramm (KIP).

Die Wohnungsbauförderung ist im Zuge der Föderalismusreform in die Zuständigkeit der Länder übergegangen. Bis 2019 erhält das Land Hessen, wie die anderen Bundesländer auch, noch sogenannte Kompensationsmittel des Bundes für den sozialen Wohnungsbau. Darüber hinaus erhalten die Bundesländer Gelder aus der Städtebauförderung, die sie kofinanzieren.

Auch für die Städtebauförderung gibt es viele unterschiedliche Programme, die für bestimmte Zwecke der Stadtentwicklung eingesetzt werden. Dazu gehören die Programme Soziale Stadt, Stadtumbau, Aktive Kernbereiche und Städtebaulicher Denkmalschutz. Neu hinzu gekommen sind 2017 die Förderprogramme Zukunft Stadtgrün sowie Soziale Integration im Quartier. Bei den Städtebauprogrammen werden die förderfähigen Kosten gedrittelt. Zwei Drittel sind Zuschüsse von Bund und Land und ein Drittel übernimmt die Kommune.

Wir wollen, dass die Förderprogramme des Landes für den sozialen Wohnungsbau und die bisherige Städtebauförderung in einem integrativen Ansatz stärker miteinander verzahnt werden. Damit wollen wir erreichen, dass bei Neubauten genauso wie bei bestehenden Wohnquartieren alle Aspekte einer nachhaltigen Entwicklung der Kommunen berücksichtigt werden. Bisher erreichen die Programme nur Quartiere im Bestand – vor allem solche mit Problemen. Neue Quartiere können damit nicht gefördert werden. Es gibt aktuell ein Nebeneinander an investiven Förderungen für den Bau neuer Sozialwohnungen und es gibt gleichzeitig eine breite Angebotspalette bei den Fördermitteln für Kommunen. Wir wollen einen Ansatz, der in Ballungsgebieten, in Stadtteilen wie auch in ländlichen Kommunen flexibel und individuell auf die Bedarfe vor Ort eingeht, so dass Wohnungsbau und die Entwicklung einer Kommune aus einem Guss gefördert werden können.

> » Wir wollen die Förderprogramme neu gestalten und damit beispielsweise auch die Förderung eines BewohnerInnentreffs oder von Gemeinschaftsgärten ermöglichen.«

Das soll der neue integrative Ansatz leisten. So sollen nicht nur Sozialwohnungen gefördert werden, sondern beispielsweise auch ein BewohnerInnentreff, eine Mobilitätszentrale, ein Quartiersplatz,

GRÜN WIRKT WEITER
#hessen2025

eine Kita oder Gemeinschaftsgärten im Quartier sowie weitere ökologische Maßnahmen. Ebenso mitgedacht werden müssen dabei barrierefreie Quartiere für behinderte und ältere Menschen. Die Wohnungsbaugesellschaften sollen verpflichtet werden, barrierefreie Wohnungen vorzuhalten, so wie dies in der aktuellen Novelle der Hessischen Bauordnung vorgesehen ist. Mit diesen Maßnahmen wollen wir erreichen, dass die Bewohnerinnen und Bewohner neu gebauter Wohnungen ein attraktives Umfeld mit guten Bedingungen für gute Nachbarschaften vorfinden und sich auch für die bisherigen Bewohnerinnen und Bewohner die Lebensqualität steigert. Durch mehr und attraktivere Grünflächen, Spielplätze, Kunst im öffentlichen Raum oder beispielsweise neu angelegte Gemeinschaftsgärten, Urban Gardening, Gemeinschaftsplätze und vieles mehr.

» Durch sinnvollen, ökologischen Städtebau kann ein Mehrwert für Biodiversität und Klimaschutz erreicht werden .«

Mit einbeziehen wollen wir dabei auch eine ökologische Quartiersentwicklung nach dem Motto: „Wenn die Stadt wächst, muss auch das Grün wachsen." Dies soll zu mehr Akzeptanz des Wohnungsbaus und gesteigerter Lebensqualität führen. Zwar kann sicher nicht jede Versiegelung durch die gleiche Fläche Grün ausgeglichen werden. Es ist aber möglich, mit einem integrierten Ansatz die ökologische Qualität durch Grünwände, Baumpflanzungen, Biotope und Gründächer deutlich zu verbessern. Ein gutes Beispiel gibt es bereits in Marburg: Dort können Hauseigentümer über ein Gründachkataster kostenlos und ohne großen Aufwand prüfen, wie hoch die Eignung ihres Gebäudes für ein Gründach ist.

Mit Maßnahmen des Städtebaus kann also ein Mehrwert für die Biodiversität und ein verbesserter Klimaschutz erreicht werden. Sinnvoller Städtebau der nach ökologischen und nachhaltigen Kriterien arbeitet, kann hier einen wichtigen Beitrag leisten. So muss eine nachhaltige Wohnungs- und Städtebauförderung dazu beitragen, ein gutes Kleinklima zu erzeugen und die Klimafolgen in den Städten zu begrenzen. Auch dafür bietet der integrative Ansatz die finanzielle Grundlage. Dabei wollen wir möglichst wenig verordnen, sondern Anreize für die kommunalen Akteure schaffen. Durch diese neuen Angebote sollen ökologisch sinnvolle, ressourcenschonende und sozial ausgewogene Quartiere entstehen. All dies führt zu einer Verbesserung der Programme und damit zu mehr Wohnraum.

3.2. GUT ZUSAMMENLEBEN

Zum guten Wohnen gehört auch das gute Zusammenleben in den Städten und im ländlichen Raum. Die große Vielfalt unserer Gesellschaft geht mit unterschiedlichen Bedarfen an Wohnraum und Wohnumfeld einher. Die klassischen Miet- und Eigentumsmodelle sind allgemein zwar vorherrschend, aber es gibt immer mehr Aktivitäten im genossenschaftlichen Bereich, wo Menschen das Wohnen mit einem bestimmten Anspruch verbinden wollen: seien es Senioren-WGs, gemeinsames Wohnen von Jung und Alt und vieles mehr. Hier übernehmen Menschen nicht nur eine Wohnung, sondern auch Verantwortung für die Gemeinschaft und das gute Zusammenleben im Quartier oder im Dorf. Die Wohnungspolitik muss diesen neuen Ansprüchen und gesellschaftlichen Veränderung Rechnung tragen.

Das genossenschaftliche Wohnen ist auch eine gute Ergänzung zum Wohneigentum oder auch zur Mietwohnung. Denn diese Wohnungen sind keiner überzogenen Renditeerwartung unterworfen. Man ist nicht nur Mieter bzw. Nutzer einer günstigen Wohnung, sondern auch Miteigentümer und genießt ein lebenslanges Wohnrecht. Solidarität und Gemeinschaftssinn werden bei dieser traditionsreichen Wohnform großgeschrieben. In ganz Deutschland gibt es rund 2.000 Wohnungsgenossenschaften mit ca. 2,2 Millionen Wohnungen im Bestand. Die Wohnungsbaugenossenschaften haben lange Wartelisten. Sie würden ihren Wohnungsbestand durch Neubau gerne vergrößern, kommen aber bei Bauland mit ihren finanziellen Möglichkeiten kaum zum Zuge.

WOHNEN IN EINER GENOSSENSCHAFT

Wer genossenschaftlich wohnt, zahlt zu Beginn (meist statt einer Kaution) einen Genossenschaftsanteil und wird so Mitglied der Genossenschaft, also Miteigentümer. In Deutschland gibt es rund 2.000 Wohnungsgenossenschaften mit ca. 2,2 Millionen Wohnungen. Das genossenschaftliche Wohnen bietet viele Vorteile:

- Keine überzogenen Renditeerwartungen und somit vergleichsweise **günstige Mieten**
- Etwaige **Gewinne** werden großteils in Sanierung, Ausbau der Infrastruktur oder neue Wohnungen **investiert**
- Dadurch dass die Mieterinnen und Mieter auch Eigentümer sind, **mehr Solidarität und Gemeinschaftssinn**
- **Lebenslanges Wohnrecht**

Wir wollen die Wohnungsbaugenossenschaften stärken, denn sie sind nicht nur ein wichtiger Partner bei unserem Bestreben, bezahlbaren Wohnraum für alle zu schaffen. Sie werden in Zukunft auch eine immer größere Rolle für das soziale Miteinander einnehmen.

Daher wollen wir:

- ...dass Bedürftige über die soziale Wohnraumförderung Zuschüsse zum Erwerb von Genossenschaftsanteilen erhalten können.

- ...dass bei der Ausschreibung von Landesliegenschaften nicht nur ein Anteil für Sozialwohnungen bereitgestellt werden soll, sondern auch für genossenschaftliches, gemeinschaftliches und experimentelles Wohnen.

- ...die Gründung von Genossenschaften organisatorisch und finanziell unterstützen. Bisher ist genossenschaftliches Wohnen steuerbefreit, wenn höchstens bis zu 15 Prozent der genossenschaftlichen Anteile frei vermietet sind. Wir setzen uns dafür ein, dass dieser Anteil auf 30 Prozent erhöht wird, wenn die Mieten dieser Wohnungen unter der durchschnittlichen ortsüblichen Vergleichsmiete liegen. So kann das genossenschaftliche Modell flexibler und gleichzeitig mehr bezahlbarer Wohnraum geschaffen werden.

- ...eine Landesberatungsstelle für gemeinschaftliche und genossenschaftliche Wohnformen einrichten.

- ...Projekttage zum Thema gemeinschaftliches und experimentelles Wohnen, die von der Lan-

desberatungsstelle organisiert und regelmäßig zur Vernetzung durchgeführt werden.

- ...dass die Wohnraumförderrichtlinien im Hinblick auf die Förderung von genossenschaftlichem und gemeinschaftlichem Wohnen überarbeitet werden. Förderfähig sollen dabei auch gemeinschaftlich genutzte Räume sein.

3.3. GUT UND BEZAHLBAR WOHNEN

Die Entwicklung der Mietpreise – insbesondere bei den Neuvermietungen – in Hessen zeigt, dass es der Markt nicht alleine richten kann, bezahlbaren Wohnraum für alle bereit zu halten. Daher wird die Politik in Hessen auch weiterhin steuernd eingreifen müssen.

Wir wollen, dass genügend Fördermittel für den sozialen Wohnungsbau bereitgestellt werden. Aktuell sind bis 2020 1,7 Milliarden Euro an Darlehen und Zuschüssen vorgehalten. Wir wollen die Fördersumme auf 2 Milliarden Euro anheben und dabei den Zuschussanteil in Kombination mit spezifischen Bindungen vergrößern. Im Bereich des studentischen Wohnens streben wir einen Versorgungsgrad von zehn Prozent an.

» Eine Mietpreisbremse ist ein sinnvolles Instrument um MieterInnen vor überzogenen Mieten zu schützen.«

Auch in Zukunft soll es weiterhin so sein, dass kein Projekt für sozialen Wohnungsbau vor Ort am Geld scheitert und kein Antrag auf Neubau geförderter Wohnungen wegen Geldmangels abgelehnt wird.

Die Bindungsfristen sollen mindestens 20 Jahre betragen. Wer längere Bindungsfristen eingeht, soll einen höheren Darlehens- oder Zuschussanteil von bis zu 30 Prozent bekommen. Hier können wir uns eine Staffelung des Zuschussanteils, gekoppelt an die Bindungsdauer, vorstellen. Auch Wohngruppen und Wohngemeinschaften sollen gefördert werden (siehe oben). Das Programm zum Ankauf von Belegungsrechten wollen wir beibehalten.

Wir werden uns auch dafür einsetzen die „klassischen" Träger des sozialen Wohnungsbaus, die sich öffentlichen Aufgabenstellungen verpflichtet fühlen, und insbesondere die Gesellschaften, die sich im Besitz der öffentlichen Hand befinden, noch stärker in die Aufgabe der Schaffung von preiswertem Wohnraum einzubinden und entsprechend zu fördern. Eine wichtige Rolle spielen diejenigen Investoren, die nicht nur Wohnungen bauen, sondern diese nach Fertigstellung auch in ihrem Bestand erhalten.

3.4. GUT UND GERECHT WOHNEN

Wir halten die Mietpreisbremse für ein sinnvolles Instrument, um Mieterinnen und Mieter vor überzogenen Mieten in bestehenden und neu vermieteten Wohnungen zu schützen. Hierzu muss die Bundesregierung aber bei der gesetzlichen Regelung nachbessern. Der neue Koalitionsvertrag der großen Koalition im Bund sieht zwar mehr Transparenz bei der Mietpreisbremse durch eine gesetzliche Auskunftspflicht des Vermieters bezüglich der Vormiete vor, das reicht aber nicht aus. Zudem soll die Wirksamkeit der Mietpreisbremse geprüft werden. Dies könnte auch ein stillschweigendes Ende der Mietpreisbremse bedeuten, anstelle einer gezielten Verschärfung. Wir wollen aber eine Miet-

preisbremse, die auch in Wahrheit bremst ohne die zahlreichen bisherigen Ausnahmen. Das Gesetz muss Mieterinnen und Mietern nicht nur ein Auskunftsrecht über die zulässige Miete ermöglichen. Es muss auch geregelt werden, dass Vermieterinnen und Vermieter den Mieterinnen und Mietern von Anfang an überhöhte Mietforderungen erstatten muss. Das Gesetz muss auch regeln, dass die Vermieterin oder der Vermieter der Neumieterin oder dem Neumieter die bis zur Neuvermietung geltende Miete transparent darlegt und dass Verstöße gegen die Mietpreisbremse mit Bußgeldern geahndet werden. Außerdem soll auch für Wohnungsgesellschaften mit Landesbeteiligung (NH, ABG Holding) bei sanierten Wohnungen die Mietpreisbremse gelten.

Bei der Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen wollen wir einen Genehmigungsvorbehalt durch die Gemeinde einräumen, so wie es derzeit in Bayern Praxis ist. Damit wird gewährleistet, dass keine übermäßige Verdrängung der bisherigen Bewohnerinnen und Bewohner aus ihren Wohngebieten entsteht.

3.5. GUT WOHNEN AUF AUSREICHENDEN FLÄCHEN

Der Umbau von Büros zu Wohnungen ist sehr aufwändig. Die Kosten sind auf dem Niveau von Neubauten oder darüber. Da sie aber meist gut erschlossen sind und sehr schnell mobilisiert werden können, sollte es trotzdem verstärkt Anreize zur Umnutzung von Büros geben, damit Investoren nicht vor den hohen Kosten zurückschrecken.

Ein weiterer Aspekt, um freie Wohnflächen zu aktivieren, ist ein Management für Wohnungstausch. Wegen der weiterhin steigenden Preise bei Neuvermietungen bleiben oft besonders ältere Menschen in ihren Wohnungen oder Häusern wohnen, auch wenn diese für sie als Einzelperson inzwischen zu groß geworden sind. Die Nassauische Heimstätte bietet hier bereits entsprechende Programme an, die den Anreiz für einen Umzug erhöhen. Wir wollen diese Angebote entsprechend ausweiten.

Aber für neuen Wohnraum braucht es auch neue Flächen. Wir stehen dabei für eine kluge Innenentwicklung und wollen den Ausbau von noch mehr Wohnsiedlungen auf der grünen Fläche möglichst vermeiden.

» Wir wollen ein öffentliches Flächenkataster für Kommunen einrichten.«

Die Novelle der Hessischen Bauordnung hat bereits eine Erleichterung für die Aufstockung von Gebäuden geschaffen und auch die Baulandoffensive unterstützt Kommunen dabei, Flächen für Wohnraum zu mobilisieren. Neue Wohnflächen können auch generiert werden, wenn flächenintensive Gebäude wie etwa Supermärkte zusätzlich für Wohnungen genutzt werden, etwa durch Aufbauten.

Die Baulandoffensive Hessen bietet hilfreiche Unterstützung bei der Suche nach Bauland für bezahlbaren Wohnraum und wird derzeit von Kommunen aktiv in Anspruch genommen, um Flächen für den Wohnungsbau zu mobilisieren. Auf dieser guten Nachfrage wollen wir aufbauen und im Rahmen der Baulandoffensive ein öffentlich zugängliches Flächenkataster für Kommunen einrichten. Damit bekommen alle Kommunen und die Bauträger die Möglichkeit, die geeigneten freien Flächen für den Bau von Wohnquartieren und der entsprechenden Infrastruktur zu erfassen und entsprechend zielgenauer zu planen.

4. ZUSAMMENFASSUNG

Wir wollen sozialen Wohnungsbau und Stadtentwicklung in einem integrierten Ansatz aus einem Guss fördern und dafür Elemente wie mehr Grün in der Stadt, soziale Treffpunkte im Quartier, aktive Ortskerne und Mobilitätszentralen besser mit der Wohnungsbauplanung verzahnen.

Wir wollen neuen Bedürfnissen der Gesellschaft Rechnung tragen und gemeinschaftliche, experimentelle und genossenschaftliche Wohnformen besonders unterstützen, unter anderem mit einer Landesberatungsstelle und der besonderen Beachtung, wenn Grundstücke des Landes verkauft werden.

Wir brauchen Flächen für mehr Wohnraum. Dazu wollen wir die Baulandoffensive ausweiten, ein Flächenkataster für Kommunen erarbeiten und Flächen intelligenter nutzen. Anreize sollen zur Umnutzung von Büros und für Umzüge aus zu großen Wohnungen ermuntern.

KONZEPTE FÜR HESSEN

GRÜN WIRKT WEITER

#hessen2025

Impressum

Herausgeberin: BÜNDNIS 90/Die GRÜNEN im Hessischen Landtag
Schlossplatz 1-3, 65183 Wiesbaden

V.i.S.d.P.: Jürgen Frömmrich, Parl. Geschäftsführer

Layout & Gestaltung: Till Haupt

Druck: Hausdruckerei des Hessischen Landtags

KONZEPTE FÜR HESSEN

GRÜN WIRKT WEITER

#hessen2025

IHR DRAHT ZUR FRAKTION

BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN
Fraktion im Hessischen Landtag
Schlossplatz 1–3
65183 Wiesbaden

ZUSTÄNDIGE ABGEORDNETE

HILDE FÖRSTER-HELDMANN
Sprecherin für Recht, Wohnen, Armutsbekämpfung, Senioren und Demografie

Tel.: 0611/350-633
h.foerster-heldmann@ltg.hessen.de

MITARBEITERIN

ANKE PAVLICEK
Referentin: Umwelt- und Klimaschutz, Landwirtschaft, Verbraucherschutz, Naturschutz, Tierschutz, Wald, ländlicher Raum und Wohnungspolitik

Tel.: 0611/350-595
a.pavlicek@ltg.hessen.de

GRUENE-HESSEN.DE

FACEBOOK.COM/GRUENEHESSEN

TWITTER.COM/GRUENEHESSEN

YOUTUBE.COM/HESSENGRUEN

INSTAGRAM.COM/GRUENEHESSEN

FLICKR.COM/GRUENE-HESSEN

Impressum
Herausgeberin: BÜNDNIS 90/Die GRÜNEN im Hessischen Landtag, Schlossplatz 1-3, 65183 Wiesbaden
V.i.S.d.P.: Jürgen Frömmrich, Parl. Geschäftsführer | **Layout & Gestaltung:** Till Haupt