

## **Gemeinsames Positionspapier der Grünen-Gemeinderatsfraktionen der Städte**

**Stuttgart, Baden-Baden, Crailsheim, Esslingen, Freiburg im Breisgau,  
Heidelberg, Heilbronn, Karlsruhe, Kornwestheim, Mannheim, Reutlingen  
und Ulm**

**zur Anhörung „Wohnraumförderprogramm 2022“ im Ausschuss für Landesentwicklung und Wohnen im Landtag am 11.03.2022**

Sehr geehrte Frau Staatssekretärin, liebe Andrea,  
sehr geehrter Herr Fraktionsvorsitzender, lieber Andi,  
sehr geehrte stellv. Fraktionsvorsitzende,  
sehr geehrte Mitglieder des Ausschusses für Landesentwicklung und Wohnen,

unsere Städte stehen dauerhaft vor der Herausforderung, bezahlbaren Wohnraum zur Verfügung zu stellen. Dabei spielt der geförderte Wohnungsbau eine zentrale Rolle, denn die Mietkosten auf dem freien Wohnungsmarkt schießen ungebrems in die Höhe. Zurecht sprechen wir beim Wohnen über die große soziale Frage unserer Zeit.

Bei der Schaffung von sozial gebundenem Wohnraum spielt das Wohnraumförderprogramm des Landes eine entscheidende Rolle. Wir begrüßen daher die geplante Erhöhung der Fördermittel für das Jahr 2022 ausdrücklich, möchten aber zu zwei - für unsere Städte zentralen - Themen in Bezug auf die Richtlinien Stellung nehmen:

### **1. Kommunale Belegungsrechte / Benennungsrechte der Kommunen**

Durch die Ausgestaltung der Förderrichtlinien für 2020/2021 sind die kommunalen **Belegungsrechte auf max. 30%** der sozial gebundenen Wohneinheiten begrenzt. Dies führt dort zu massiven Problemen vor Ort, wo die Sozialverwaltungen gezwungen sind, Notfallkarteen zu führen für Menschen, die sich auf dem freien Wohnungsmarkt nicht selbst mit Wohnraum versorgen können und die von Wohnungslosigkeit unmittelbar bedroht sind.

Diese Listen sind aufgrund der 30-Prozent-Regelung in den vergangenen Jahren deutlich angewachsen: Es entsteht ein enormer Flaschenhals bei der Versorgung mit angemessenem Wohnraum für die Haushalte, die es am nötigsten haben.

Es entsteht ein „Wettbewerb“ unter den Besitzer\*innen des Wohnberechtigungs-scheins, wenn bei über 70 % der Wohnungen Investoren die Belegung selbst vornehmen können, zum Nachteil derjenigen, die nicht „wettbewerbsfähig“ sind – Menschen mit sozialen Schwierigkeiten, ohne oder mit geringem Einkommen, Alleinerziehende und kinderreiche Familien. **Staatliche Unterstützung sollte jedoch zunächst denjenigen zur Verfügung stehen, die darauf angewiesen sind.**

Im Gegensatz zum Wohnberechtigungsschein orientieren sich die kommunalen Vormerkmale nicht nur am Einkommen und der Haushaltsgröße, sondern berücksichtigen viele weitere Kriterien wie eine schwere Behinderung oder Dauererkrankung, Alleinerziehende oder provisorischen/problematischen Wohnverhältnisse (Bewohner\*innen von Frauenhäusern, Wohnheimen oder Unterkünften, Menschen in gesundheitsgefährdenden oder lebensbedrohlichen Wohnumständen).

Die Beschränkung der kommunalen Belegungsrechte kann daher unserer Ansicht nach nicht im Sinne einer ausgewogenen Bevölkerungsstruktur vor Ort sein. Insbesondere die **zusätzliche Einschränkung auf maximal 10 Wohnungen je Förderantrag** ist aus unserer Sicht völlig unverständlich. Es sind die Städte, die dicht bauen und viele Wohneinheiten in einem Projekt realisieren, es sind die Städte, die mit hohen Mieten kämpfen und einen besonders hohen Bedarf an sozial gefördertem Wohnraum haben. Deshalb ist es nötig, die kommunalen Belegungsrechte im städtischen Bereich zu stärken. Durch die Deckelung kommt es zu einem Paradoxon: Dort, wo die kommunalen Belegungsrechte dringend benötigt werden, stehen sie am wenigsten zur Verfügung.

**Dazu kommt, dass die Städte einen enormen Beitrag dazu leisten, dass die Mittel aus dem Landesförderprogramm abgerufen werden.** Beispiel Stuttgart: rund 90 % der landesseitig geförderten bzw. beantragten Sozialmietwohnungen im Neubau aus dem Jahr 2021 sind auf Beschlüsse des Gemeinderats zurückzuführen. Vorhabenträger wurden über Kaufverträge oder städtebauliche Verträge verpflichtet, Sozialmietwohnungen zu erstellen. Bei Kaufverträgen gewährt die Stadt neben der Landesförderung zusätzlich eine Verbilligung für Sozialmietwohnungen in Höhe von 45% des erschließungsbeitragspflichtigen Bodenwerts.

Dies bedeutet, dass ein Großteil der bereitgestellten Fördersummen des Landes nur abgerufen wird, weil die Städte eigene kommunale Baulandmodelle entwickelt haben - mit der Verpflichtung, geförderten Wohnungsbau zu erstellen bzw. eine hohe Förderquote (mit Gewährung von Grundstücksverbilligungen) vom Käufer fordern. **Ohne diese kommunalen Anstrengungen würde ein Großteil der Fördersummen des Landes nicht abgerufen werden.**

Dennoch haben die Kommunen durch die Beschränkungen der kommunalen Belegungsrechte keine ausreichende Möglichkeit, die Menschen mit angemessenem Wohnraum zu versorgen, die diesen in besonderem Maße benötigen.

**Der Anteil kommunaler Belegungsrechte bei Sozialmietwohnungen muss daher deutlich erhöht werden; die Deckelung auf 10 Wohneinheiten pro Projekt ist ganz zu streichen.**

## 2. Einkommensgrenzen für den Wohnberechtigungsschein

Für einen Wohnberechtigungsschein lag die Obergrenze in Baden-Württemberg bei 51.000 Euro für einen Single-Haushalt. Da 2021 das Medianeinkommen in Baden-Württemberg 46.600 Euro<sup>1</sup> betrug, hätten derzeit mehr als die Hälfte (!) der Bürger\*innen Anspruch auf einen Wohnberechtigungsschein. Zum Vergleich: Wer Mindestlohn bezog, verdiente 2021 gerade einmal rund 21.700 Euro.

**Vor diesem Hintergrund scheint eine Neubewertung der Einkommensgrenzen für den Wohnberechtigungsschein anhand statistischer Daten unerlässlich.**

Gerade bei einer öffentlichen Förderung wie beim Sozialen Mietwohnungsbau sollte diese Unterstützung in besonderem Maße denjenigen zur Verfügung stehen, die hierfür den größten Bedarf haben. Wohnungssuchende ohne oder Menschen mit geringen Einkommen sowie mit sozialen Schwierigkeiten und anderen Hemmnissen bedürfen dieser besonderen Unterstützung durch die öffentliche Hand und sollten daher auch bei der Vergabe von Sozialmietwohnungen höchsten Vorrang genießen.

Da der bezahlbare Wohnraum in unseren Städten und Kommunen knapp ist und der Bestand an Sozialmietwohnungen trotz all unserer gemeinsamen Anstrengungen in den kommenden Jahren aufgrund auslaufender Belegungsbindungen weiterhin abschmelzen wird, darf keine Förderung „mit der Gießkanne“ betrieben werden. **Es muss gewährleistet sein, dass das Steuergeld bei denjenigen ankommt, die es wirklich dringend benötigen.**

Daher appellieren wir an euch, diese wichtigen Nachjustierungen vorzunehmen, damit wir, Land und Kommunen gemeinsam, dieses drängende soziale Problem unserer Zeit weiter angehen können.

Gemeinderatsfraktion Bündnis90/Die Grünen **Baden-Baden**  
Gemeinderatsfraktion Bündnis90/Die Grünen **Crailsheim**  
Gemeinderatsfraktion Bündnis90/Die Grünen **Esslingen**  
Gemeinderatsfraktion Bündnis90/Die Grünen **Freiburg im Breisgau**  
Gemeinderatsfraktion Bündnis90/Die Grünen **Heidelberg**  
Gemeinderatsfraktion Bündnis90/Die Grünen **Heilbronn**  
Gemeinderatsfraktion Bündnis90/Die Grünen **Karlsruhe**  
Gemeinderatsfraktion Bündnis90/Die Grünen/Die Linke **Kornwestheim**  
Gemeinderatsfraktion Bündnis90/Die Grünen **Mannheim**  
Gemeinderatsfraktion Die Grünen und Unabhängigen **Reutlingen**  
Gemeinderatsfraktion Bündnis90/Die Grünen **Stuttgart**  
Gemeinderatsfraktion Bündnis90/Die Grünen **Ulm**

---

<sup>1</sup> <https://www.gehalt.de/news/gehaltsatlas>