

Stellungnahme zur Gemeinderatsitzung | Mi, 13.12.23

Mietpreisfestlegung der städtischen Wohnungen der Schwetzingen Höfe (Robin Pitsch, Fraktionssprecher)

Sehr geehrte Damen und Herren,

2021 habe ich in einer Stellungnahme gesagt: „**Wohnen ist die soziale Frage der heutigen Zeit.**“

Das wird heute auch niemand mehr bestreiten.

Bis in die gehobene Mittelschicht hinein beschäftigt dieses Thema. Mieten oder Eigenheimerwerb wurde massiv teuer: Zinsen, hohe Standards, Nachfrage, Renditeerwartungen von Investoren und natürlich den Banken, die ihre Kredite bedient haben wollen.

Die Gründe sind am Ende auch egal. Es ist so. „**Wohnen ist die soziale Frage der heutigen Zeit.**“

Und wir in Schwetzingen haben immer noch keine Antwort – und das, obwohl so ziemlich jede Partei dieses Thema in ihrem Wahlprogramm stehen hat. – Auch der heutige Beschlussvorschlag ist keine hinreichende Antwort darauf.

Wir haben zwar alle Bestandsimmobilien der Stadt in die Hände der SWG getan, diese verwaltet sie jetzt und soll die dortigen Mieten auch im unteren Bereich halten können.

Aber neue Konzepte? – Nichts.

- Es gibt – trotz mehrfacher Forderungen und Beschluss des Gemeinderates – immer noch keinen richtigen, einsehbaren Mietspiegel.
- Wir haben als SPD hier am Ratstisch und in der Wohnbaugesellschaft immer wieder ein Konzept erwähnt, gefordert, eingebracht: nämlich „FairMieten“ – bei dem die Stadt (oder eben die SWG) innerhalb eines Leerstandsmanagement als Zwischenmieter auftritt, um so überhaupt an leerstehenden Wohnraum zu kommen. – Bis heute auch nichts.

- Für untere Einkommensschichten mit Wohnberechtigungsschein wurde bis dato in keiner Form geförderter Wohnraum gebaut – stattdessen wird seitens der Stadtspitze immer gesagt: diese Leute gibt es in Schwetzingen nicht, oder es gäbe sie nicht genug oder es seien gar nicht so viele. Zahlen wurden bisher keine vorgelegt, immer nur Behauptungen der Stadtspitze oder Desinteresse. Selbst Hockenheim hat kürzlich mit einem auf geförderten Wohnraum spezialisierten Investor ein Signal gesetzt. Denn es gibt diese Menschen. Und es gibt sie auch in Schwetzingen.
- Dann das Werkzeug des städtebaulichen Vertrags, mit dem man Investoren einen Teil an sozialer Durchmischung abringen könnte – Nichts. Alles und überall hochpreisige Wohnungen in sehr massiven Häusern – Nicht nur im Pfadler-Areal. – Andere Städte oder Gemeinden kriegen das besser hin als wir, da werden Investoren mit Quoten, z.B. gefördertem Wohnraum gezwungen. Hier in Schwetzingen: nichts.
- Und das Fördermodell, mit dem wir in Schwetzingen jungen Familien den Wohnungseigentumserwerb ermöglichen wollten? – Die von uns gemeinte Zielgruppe konnte sich den Erwerb gar nicht leisten – wir haben nachgebessert, die Einkommensgrenze nach oben geschoben! Fazit: das Instrument hat nicht die Wirkung gezeigt, die wir auch als Stadt sehen wollten.
- Und nun? – Jetzt geht es um die Mietfestlegung der städtischen Wohnungen, die Schwetzingen auf dem Pfadler-Areal gekauft hat und nun vermieten kann. – Eins vorweg: „bezahlbar“ werden diese Mietwohnungen, aber eben nicht für die Mittelschicht, nicht einmal für die gehobene Mittelschicht. – Beziehungsweise: Eigentlich doch! – Zumindest sofern man die gehobene Mittelschicht bezuschussen will. **Denn die Kaltmiete von 14 EUR pro Quadratmeter in diesen Wohnungen bedeutet genau das: Bezuschussung einer gehobenen Mittelschicht an dieser Stelle in diesen Wohnungen, wohingegen wir im unteren Preissegment eben kein zusätzliches Angebot vorweisen können.**

Das ganze Thema „Wohnraum“ wird wohl niemanden befriedigen können.

Sicherlich müsste man Versäumnisse an vielen Punkten der letzten zehn Jahre festmachen und sicherlich auch an Faktoren, die wir als Stadt oder Gemeinderat nicht in der Hand haben.

Unsere Fraktion zumindest ist hier gespalten. Egal, wer hier heute von uns wie abstimmt: es ist mit einer Faust in der Tasche und in dem Bewusstsein, dass das, wie es gerade auf dem Tisch liegt und beschlossen werden soll, nicht das ist, was wir gefordert oder vorgestellt haben.

Einerseits kann natürlich der Argumentation gefolgt werden, dass auf zehn Jahre festgeschrieben dieser Mietpreis durchaus vertretbar ist und dass diese durch die Stadt erhobene Miete eben geringer ist, als die Durchschnittsmiete im Areal.

Für mich persönlich ist das Projekt Pfaudler, auch wenn das ökologisch, städtebaulich, usw. hochwertig sein wird, trotz allem *ein sozial gescheitertes Projekt*, das auch durch diesen gedrückten, aber eben immer noch zu hohen Mietpreis nicht besser wird.

Ich würde daher jeglichen Subventionsaufwand bei diesem Projekt nicht weiterverfolgen. Solche Subventionsmittel, die sich vor allem aus dem Cashflow der Wohnungsbaugesellschaft generieren und damit quasi von allen Mietern quersubventioniert werden, würde ich besser verwenden wollen: entweder in die Subvention noch günstigerer Bestandswohnungen (muss ja nicht Pfaudler sein) oder für Investitionen, z.B. in die energetische Sanierung der Bestandsgebäude.

Die Zukunft muss meines Erachtens sein: wir sollten dort fördern und unseren Fokus legen, wo eine reale und soziale Wirkung entstehen kann:

- mehr geförderter Wohnraum
- mehr soziale Quoten und Festschreibungen in städtebaulichen Verträgen mit Investoren
- Zugriff auf Leerstände mit städtischem Zwischenmietermodell

Aber der heutige Beschlussvorlage ist für das Thema **Wohnen als die soziale Frage der heutigen Zeit** **eben** keine Antwort.

Die SPD wird nicht einheitlich abstimmen.