

# FÜR MEHR BEZAHLBAREN WOHNRAUM

Ludwigshafen  
am Rhein

**SPD**

**10-PUNKTE-PLAN**  
FÜR MEHR BEZAHLBAREN WOHNRAUM  
UND EINE SOZIALE STADTENTWICKLUNG

## Vorwort

Liebe Mitbürgerinnen und Mitbürger,

die Suche nach bezahlbarem Wohnraum wird zunehmend zur zentralen sozialen Frage im städtischen Raum. Vielen Menschen bleibt oft auch deshalb nur wenig Geld zur freien Verfügung, weil die Miete einen immer höheren Anteil an den Fixkosten ausmacht. Hier zu helfen heißt vor allem auch: Viel mehr preiswerteren Wohnraum schaffen, insbesondere mittels einer starken städtischen Wohnungsbaugesellschaft, die für sozial geförderten Wohnraum sorgt, und einer flexibel ausgerichteten Sozialquote.



Sie ist auch ein wertvolles Instrument, um eine gute Mischung in unseren Quartieren zu garantieren. Des Weiteren wollen wir auch private Bauherren stärker beim Abruf von Fördermitteln unterstützen, etwa im Rahmen der sozialen Mietwohnraumförderung, sowie ungenutzte Flächen aktivieren und umweltverträglich nachverdichten.

Bei all dem wollen wir die Belange von Seniorinnen und Senioren sowie von Menschen mit Behinderungen noch stärker berücksichtigen – mehr Barrierefreiheit ist ein Muss, neue Wohnformen sind zu etablieren. Baurechtlich ist ein Mindestanteil barrierefreien Wohnraums bei Neubauprojekten ebenso zu verankern wie eine familienfreundliche Infrastruktur vor Ort. Studentisches Wohnen sehen wir als große Chance für die Stadtentwicklung, insbesondere in der City.

Dass wir diese Ziele als Stadtgesellschaft aktiv und einflussreich mitgestalten können, ist auch unserer städtischen Wohnungsbaugesellschaft gedankt: Es war die SPD, die eine GAG-Privatisierung verhindert und stattdessen auf eine Stärkung des Unternehmens gesetzt hat. Auch dies ist Ausdruck unserer Überzeugung, dass Wohnen zentraler Faktor städtischer Daseinsvorsorge ist.

Für die Umsetzung des nachfolgenden 10-Punkte-Plans für mehr bezahlbaren Wohnraum und eine soziale Stadtentwicklung bitte ich um Ihre Unterstützung bei der Stadtratswahl am 26. Mai.

Es grüßt Sie herzlich Ihr

A handwritten signature in blue ink that reads "D. Guthier". The signature is fluid and cursive.

David Guthier  
Spitzenkandidat und Vorsitzender der SPD Ludwigshafen

## 1. Nutzung von Fördermitteln von Bund und Land

Die **Stadt Ludwigshafen unterstützt Bauherren beim Abruf von Fördermitteln von Bund und Land**, zur Modernisierung und dem Erhalt preisgünstiger Wohnungen.

Dies gilt insbesondere für die Programme zur Schaffung neuen Wohnraums im Rahmen der sozialen Mietwohnraumförderung des Landes Rheinland-Pfalz. Die verbesserte Fördermöglichkeiten durch Gewährung höherer Tilgungszuschüsse bei einer längeren Miet- und Belegungsbindung wollen wir vor allem gemeinsam mit der GAG, unserer städtischen Wohnungsbaugesellschaft, verstärkt nutzen. Damit schaffen wir unmittelbar mehr bezahlbaren Wohnraum durch geförderten sozialen Wohnungsbau.

## 2. Die GAG ist unser strategischer Partner für die Schaffung bezahlbaren Wohnraums und für eine vernünftige soziale Stadtentwicklung

Bereits jetzt ist die **GAG als städtische Wohnungsbaugesellschaft unverzichtbarer Partner** für eine attraktive und soziale Stadtentwicklung. In den zurückliegenden Jahrzehnten war es die SPD, die jegliche Versuche anderer politischer Kräfte, die GAG zu privatisieren, verhindert und stattdessen auf eine Stärkung des Unternehmens gesetzt hat. Dies ist Ausdruck unserer Überzeugung, dass Wohnen zentraler Bestandteil kommunaler Daseinsvorsorge ist. Mit knapp 13.000 Wohnungen in der Stadt ist die GAG Garant dafür, dass sich in Ludwigshafen trotz steigender Nachfrage nach wie vor bezahlbarer Wohnraum findet.

Um dies angesichts der bis 2030 benötigten 7.200 zusätzlichen Wohnungen auch künftig gewährleisten zu können, bleibt die GAG deswegen ein unverzichtbarer Partner. Neben dem Erhalt günstigen Wohnraums gilt dies insbesondere für den Wohnungsneubau. Neben dem Neubau wertiger und quartiersprägender Wohnungen, bei denen wir die GAG als Partner einer positiven Stadtentwicklung betrachten, ist insbesondere die Bautätigkeit im preisgünstigen Segment unter Nutzung der bereits angesprochenen Fördermöglichkeiten zu intensivieren.

## 3. Kauf von Belegungsrechten zur sozialen Wohnraumförderung

Das Land Rheinland-Pfalz fördert den **Erwerb von Belegungsrechten** im Rahmen der sozialen Wohnraumförderung. Damit sollen mehr Wohnungen in der Sozialbindung verbleiben bzw. neue in die Sozialbindung dazu kommen. Wohnungen mit Belegungsrecht müssen zu einem vergünstigten Mietpreis angeboten werden. Die Bindung läuft über 10 Jahre. Das Land fördert den Eigentümer der Wohnung, wodurch die Differenz zum marktüblichen Mietpreis möglichst ausgeglichen werden soll.

Dieses Instrument wollen wir auch für Ludwigshafen gemeinsam mit der GAG nutzen, wobei wir auch hier auf eine gute soziale Durchmischung in den jeweiligen Quartieren achten werden. Vorbild für die Umsetzung kann die „Wohnbau Mainz“ sein, die dieses Instrument bereits erfolgreich einsetzt.

## 4. Quote für bezahlbaren Wohnraum

Wir werden eine für Ludwigshafen und seine einzelnen Quartiere **passgenaue Sozialquote** zur Schaffung von bezahlbarem Wohnraum einführen. Wir orientieren uns dabei an unserem **wohnungsbaupolitischen Leitbild „sozial gemischter Stadtquartiere“**. Über eine entsprechende kleinräumige

Mischung von Wohnungen unterschiedlicher Preissegmente wollen wir Quartiere stabilisieren und Segregationstendenzen, sowohl finanzschwacher als auch finanzstarker Haushalte verhindern. Mit der Einführung von passgenauen Quoten wollen wir insbesondere im mittleren und niedrigen Mietpreissegment Wohnraum für Familien und Seniorinnen und Senioren garantieren, die zu viel verdienen, um einen Anspruch auf eine sozial geförderte Wohnung zu haben, aber zu wenig, um auf dem Wohnungsmarkt eine adäquate Wohnung zu finden.

Für größere **Wohnungsneubauprojekte ab 30 Wohneinheiten** soll mit Einführung der Quote ein verpflichtender **Anteil von mindestens 25 Prozent** preisgünstigen Mietwohnraums über städtebauliche Verträge nach **§ 11 Baugesetzbuch** festgesetzt werden. Wichtig ist uns dabei, dass der für die Sozialquote relevante Quadratmetermietpreis an einer objektiven und dynamischen Größe orientiert ist. Die Festsetzung eines starren Quadratmetermietpreises über 20 Jahre, würde der Komplexität nicht gerecht. Denkbar ist eine Orientierung am Mietspiegel. Daneben sind Maßnahmen zu berücksichtigen, die der Bauherr vornimmt und die dem Allgemeinwohl dienen, bspw. die Schaffung einer Kita. Weitere Ausnahmen davon sind für uns ausschließlich in Quartieren mit schwacher Sozialstruktur denkbar.

Zu beachten sind auch bei der Einführung der Sozialquote bei Neubauquartieren die Fördermöglichkeiten des Landes Rheinland-Pfalz. So können Gemeinden, die eine Kooperationsvereinbarung mit dem Land abschließen und eine Quote für geförderten Wohnungsbau in Höhe von mindestens 25% in neuen Baugebieten eingeführt haben, über eine Zuschussförderung finanzielle Anreize erhalten. Gemeinsam mit der Verwaltung werden wir deshalb einen Vorschlag vorlegen.

## **5. Barrierefreies und behindertengerechtes Wohnen muss stärker in den Fokus der Wohnungsbaupolitik**

Wir werden dafür sorgen das bei allen Bautätigkeiten die **Schaffung von barrierefreiem Wohnraum** – insbesondere auch im preisgünstigen Mietpreissegment – mitgeplant wird. Wir stellen eine ansteigende Nachfrage von Seniorinnen und Senioren aber auch von Menschen mit Beeinträchtigung nach barrierefreiem Wohnraum fest, dies gilt es zu berücksichtigen und baurechtlich einen gewissen Anteil barrierefreien Wohnraums bei Neubauprojekten zu verankern.

Ebenso müssen besondere, **behindertengerechte Wohnformen** (z.B. spezielle Wohngemeinschaften mit entsprechenden Unterstützungsangeboten) stärker in den Fokus der Wohnungsbaupolitik. Auch hierbei gilt es, die gesonderten Fördermöglichkeiten zu nutzen.

## **6. Studentisches Wohnen als Chance für die Stadtentwicklung**

Die Hochschule Ludwigshafen an der Großen Blies hat sich in den vergangenen Jahren sehr positiv entwickelt. Mittlerweile studieren über 4.500 junge Menschen in Ludwigshafen selbst und auch die Universität Mannheim ist in unmittelbarer räumlicher Nähe. Wir sehen diese Entwicklung auch als Chance zur Belebung unserer Innenstadt und sind überzeugt, dass wir für **Studierende spezielle Wohnangebote** innerhalb der Innenstadt entwickeln müssen. Neben kostengünstigen Mieten, gehört dazu auch ein attraktives gastronomisches Angebot und eine gute Anbindung mit Bus und Bahn.

## 7. Soziale Infrastruktur ist zentraler Bestandteil bei Neubauplanungen

Die soziale Infrastruktur im Quartier muss bei Neubauplanungen zwingend Berücksichtigung finden. Dies gilt zum Beispiel für **Kitaplätze**, die **Schulentwicklungsplanung** insbesondere im Grundschulbereich, als auch für **familienfreundliche Angebote**, wie z.B. Spielplätze aber weitere geeignete Treffpunkte im jeweiligen Quartier.

## 8. Aktivierung ungenutzter Flächen

Wir fordern die **Einführung eines Wohnbaulandkatasters** zur Identifizierung von Flächen, die bislang ungenutzt sind. Erfasst werden sollen sowohl stadteigene als auch private Flächen. Darauf aufbauend ist zu prüfen, ob diese Flächen geeignet sind, um für eine Wohnbebauung zur Verfügung zu stehen.

Auf Bundesebene ist derzeit eine Reform der Grundsteuer im Gesetzgebungsverfahren. Als ein Bestandteil ist die Einführung einer **Grundsteuer C** in der Diskussion. **Wir werden in diesem Zusammenhang prüfen, ob damit in Ludwigshafen das Ziel einer Baulandbereitstellung – gerade auch für Menschen, die sich ihr Eigenheim bauen wollen – durch steuerliche Maßnahmen verbessert werden kann.**

Außerdem ist die Bauverwaltung gefordert, alle notwendigen Schritte einzuleiten, um Baugenehmigungsverfahren zu beschleunigen.

## 9. Umnutzung nicht mehr genutzter, bebauter Flächen

Daneben ist zu prüfen, welche stadteigenen, bebauten Flächen nicht mehr dem eigentlichen Zwecke nach genutzt werden und für Wohnungsbau umgenutzt werden können. Ein einzelnes Beispiel hierfür ist das Grundstück in der Frankenthaler Str. 70, welches auch aufgrund seiner Lage zwischen Hochschule und Innenstadt für den Bau von Wohnungen für Studierende genutzt werden könnte.

## 10. Umweltverträgliche Nachverdichtung

Wir wollen stadtweit prüfen, an welchen Stellen sinnvoll und **umweltverträglich Nachverdichtungen** möglich sind. Damit werden wir die Angebotsvielfalt erweitern und zusätzliche Angebote im preisgünstigen Segment geschaffen. Wichtig ist uns bei Nachverdichtungen, dass diese mit Augenmaß für das Umfeld erfolgen und ökologische Belange Beachtung finden.