



A 7: WOHER NEHMEN, WENN NICHT STEHLEN? - FÜR EINE AKTIVE WOHNRAUMPOLITIK!

Attraktive Städte - steigende Mieten

**Antragstellerin: Jusos Niedersachsen
a. o. Landesparteitag | 24. Oktober 2020**

A 7: WOHER NEHMEN, WENN NICHT STEHLEN? - FÜR EINE AKTIVE WOHNRAUMPOLITIK! ATTRAKTIVE STÄDTE - STEIGENDE MIETEN

In den vergangenen Jahrzehnten war eine Abwanderung der städtischen Bevölkerung aus der Kernstadt in das städtische Umland in Deutschland zu beobachten. Seit einiger Zeit ist allerdings auch ein gegenläufiger Trend „die Reurbanisierung“ zu beobachten. Großstädte haben aufgrund der vielfältigen Freizeitmöglichkeiten und natürlich auch wegen des im Vergleich zu ländlichen Gebieten höheren Angebots an Arbeitsplätzen an Attraktivität gewonnen. Immer häufiger möchten also Menschen aus umliegenden Bezirken oder Gemeinden in die Großstadt ziehen, da sich so lange Wege zur Arbeit vermeiden lassen und das Angebot an Bildung und Kultur größer ist. Diese gestiegene Nachfrage nach Wohnungen in zentralen Lagen größerer Städte führt jedoch auch zu steigenden Mieten. Der gestiegenen Nachfrage steht jedoch kein steigendes Angebot gegenüber. Im Gegenteil sorgt die häufige Umwandlung von Mietwohnungen in Eigentumswohnungen zu einer zusätzlichen Verknappung bezahlbaren Wohnraums. Aber auch der demografische Wandel spiegelt sich nur in unzureichendem Maße im Wohnungsangebot wider. Neben der allseits bekannten Alterung der Gesellschaft hat die Zahl der Singlehaushalte in den vergangenen Jahren spürbar zugenommen. Trotzdem ist das Angebot an kleineren Wohnungen zu begrenzt, um den Bedarf zu decken. Besonders eklatant ist dieses Problem in Hochschulstädten, wo der Bedarf an kleinen, preisgünstigen Wohnungen in Zentrumsnähe besonders hoch ist. Beispielhaft für dieses bundesweite Phänomen ist die Wohnraumlage in der Stadt Braunschweig. Zwar sind die Bestandsmieten, also die Mietpreise bestehender Mietverträge, im Durchschnitt relativ niedrig. Auf der anderen Seite steigen die Angebotsmieten hingegen stark an. Zusätzlich dazu werden in erster Linie Wohnviertel geschaffen, die besonders für Besserverdiener*innen geeignet sind und mit luxuriösen Eigentumswohnungen in bester Lage locken (Luxusghettoisierung).

Soziale Entmischung und die gesellschaftlichen Folgen

Stark steigende Mieten vor allem in Wohnvierteln mit bisher moderatem Mietpreisniveau befördern die zunehmende Verdrängung der ansässigen Bevölkerung. Zwar geschieht dies weniger häufig bei einem bestehenden Mietvertrag. Aber wenn sich die Lebenssituation ändert und die vorhandene Wohnung nicht mehr den Bedürfnissen entspricht, muss man oft feststellen, dass die Angebotsmieten erheblich höher sind als der bisherige Mietpreis pro Quadratmeter. Die Folge ist vielfach, dass man im heimischen Viertel keine bezahlbare Wohnung mehr finden kann und somit gezwungen wird, die gewohnte Umgebung und damit auch das soziale Umfeld zu verlassen. Es setzt also ein schleichender Prozess ein, während dessen ein Wohnviertel mit heterogener sozialer Zusammensetzung, in dem auch Menschen mit geringen finanziellen Möglichkeiten eine Wohnung finden konnten, zu einem Quartier mit nahezu ausschließlich wohlhabenderer Bevölkerung wird. Für eine Gesellschaft kann eine solche soziale Entmischung nicht gut sein. Ein verengter Blick ausschließlich auf Menschen mit ähnlichen finanziellen Möglichkeiten oder ähnlichem Bildungshintergrund leistet letztlich einer zunehmenden Entsolidarisierung Vorschub. Die Ungleichheiten in unserer Gesellschaft werden darüber hinaus auch noch verstärkt, wenn steigende Mieten in wirtschaftlich wachsenden Ballungsräumen und Großstädten dazu führen, dass finanzschwache Menschen von den Möglichkeiten in wirtschaftlicher, sozialer und kultureller Sicht solcher Regionen ausgeschlossen werden. Auch wer dadurch nicht die Möglichkeit hat, in der Nähe des Arbeitsplatzes oder der Hochschule zu leben und zum Pendeln gezwungen ist, wird wertvoller Zeit für Familie, Freunde oder andere Aktivitäten beraubt.

Den Wohnungsmarkt aktiv gestalten

Durch die Einführung der Mietpreisbremse wurde signalisiert, dass man der zunehmend angespannten Lage auf dem Wohnungsmarkt vieler Großstädte und Ballungsräume nicht tatenlos gegenüberstehen will.

Wenn sie allerdings tatsächlich eine vorbeugende Wirkung haben soll, darf sie nicht bloß dort angewendet werden, wo überproportionale Mietpreissteigerungen bereits stattgefunden haben. Eine bereits einsetzende Verdrängung finanzschwacher Mieter*innen und die resultierende soziale Entmischung lassen sich durch eine Begrenzung der Mietsteigerungen kaum umkehren. Eine Mietpreisbremse, die ihren Namen verdient, muss somit allgemeingültig sein.

So sinnvoll gesetzliche Regelungen zur Begrenzung von Mietsteigerungen auch sind, so sind sie doch kein Allheilmittel. Wir fordern eine aktive Rolle der Kommunen bei der Gestaltung des Wohnungsmarktes vor Ort. Städte und Gemeinden müssen stadtplanerische Leitbilder entwickeln, die sich in erster Linie an den Bedürfnissen von Menschen orientieren, die auf bezahlbaren und angemessenen Wohnraum angewiesen sind. Zudem muss auch die veränderte Zusammensetzung und Lebensweise der Bevölkerung Berücksichtigung finden. Eine Planungspolitik, welche die Entwicklung von Quartieren weitgehend jenen Akteuren überlässt, die eine möglichst hohe Rendite erzielen müssen, kann nicht im Interesse sozial durchmischter und somit vielfältiger und lebenswerter Städte sein. Die planungspolitischen Instrumente, die das Baugesetzbuch bietet, müssen zur Umsetzung einer sozialen Stadtplanung offensiv angewendet werden.

Für die Umsetzung der Ziele einer sozialen Stadtplanung kommt den öffentlichen Wohnungsbaugesellschaften - vor allem den kommunalen - eine Schlüsselrolle zu. Die Privatisierungspolitik, die den Bestand an Wohnungen der öffentlichen Hand seit Beginn des letzten Jahrzehnts spürbar reduziert hat, muss ein Ende haben. Im Gegenteil, wir brauchen eine verstärkte Investitionstätigkeit im kommunalen Wohnungsbau, um den Bestand zu sichern. Eigentum verpflichtet – Leerstand bekämpfen!

Die Gesellschaft hat einen Anspruch auf gemeinwohlverträgliche Nutzung von Eigentum. Wenn ein besonders gemeinschaftsschädlicher Gebrauch von Eigentumsrechten gegeben ist, muss demnach die Rechtsgemeinschaft hiergegen vorgehen können. Eine solche krass unsoziale Nutzung ist aus unserer Perspektive im Verwahrlosenlassen von Miet- und Wohnraum in Ballungszentren mit großen Problemen im Miet- und Wohnungsmarkt gegeben. Während (junge) Menschen mit geringem Einkommen, Familien und ältere Einwohner*innen keinen bezahlbaren Wohnraum finden oder aus ihren Vierteln vertrieben werden, weil diese eine rasante „Aufwertung“ erfahren, stehen auf der anderen Seite viele Gebäude leer. In der Braunschweiger Innenstadt zum Beispiel etwa 10 Prozent. Existierende Steuerungsmöglichkeiten gegen Leerstand wie etwa Bußgelder sind ein erster Schritt, den wir positiv bewerten. Hierbei kann es aber im Sinne einer sozialdemokratischen Wohnungspolitik nicht bleiben. Als letzte Möglichkeit gegenüber Eigentümer*innen die verfassungsrechtlichen Grundsätze des Artikel 14 Absatz 2 Grundgesetz durchzusetzen, müssen in diesen Fällen daher auch Zwangsverwaltungen oder Enteignungen durch (Bundes-)Gesetzgebung als Instrument den Städten und Gemeinden zur Verfügung gestellt werden.