

S 2

Antragsteller*innen: Bezirk Braunschweig

Weiterleitung:

Angenommen Abgelehnt Überwiesen an:

1 **Woher nehmen, wenn nicht stehlen? - Für eine aktive** 2 **Wohnraumpolitik!**

3 **Attraktive Städte - steigende Mieten**

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

27 **Soziale Entmischung und die gesellschaftlichen Folgen**

28 Stark steigende Mieten vor allem in Wohnvierteln mit bisher moderatem Mietpreisni-
29 veau befördern die zunehmende Verdrängung der ansässigen Bevölkerung. Zwar ge-
30 schieht dies weniger häufig bei einem bestehenden Mietvertrag. Aber wenn sich die Le-
31 benssituation ändert und die vorhandene Wohnung nicht mehr den Bedürfnissen ent-

32 spricht, muss man oft feststellen, dass die Angebotsmieten erheblich höher sind als der
33 bisherige Mietpreis pro Quadratmeter. Die Folge ist vielfach, dass man im heimischen
34 Viertel keine bezahlbare Wohnung mehr finden kann und somit gezwungen wird, die
35 gewohnte Umgebung und damit auch das soziale Umfeld zu verlassen. Es setzt also ein
36 schleichender Prozess ein, während dessen ein Wohnviertel mit heterogener sozialer
37 Zusammensetzung, in dem auch Menschen mit geringen finanziellen Möglichkeiten eine
38 Wohnung finden konnten, zu einem Quartier mit nahezu ausschließlich wohlhabenderer
39 Bevölkerung wird. Für eine Gesellschaft kann eine solche soziale Entmischung nicht gut
40 sein. Ein verengter Blick ausschließlich auf Menschen mit ähnlichen finanziellen Mög-
41 lichkeiten oder ähnlichem Bildungshintergrund leistet letztlich einer zunehmenden Ent-
42 solidarisation Vorschub. Die Ungleichheiten in unserer Gesellschaft werden darüber
43 hinaus auch noch verstärkt, wenn steigende Mieten in wirtschaftlich wachsenden Bal-
44 lungsräumen und Großstädten dazu führen, dass finanzschwache Menschen von den
45 Möglichkeiten in wirtschaftlicher, sozialer und kultureller Sicht solcher Regionen ausge-
46 schlossen werden. Auch wer dadurch nicht die Möglichkeit hat, in der Nahe des Arbeits-
47 platzes oder der Hochschule zu leben und zum Pendeln gezwungen ist, wird wertvoller
48 Zeit für Familie, Freunde oder andere Aktivitäten beraubt.

49 **Den Wohnungsmarkt aktiv gestalten**

50 Durch die Einführung der Mietpreisbremse wurde signalisiert, dass man der zunehmend
51 angespannten Lage auf dem Wohnungsmarkt vieler Großstädte und Ballungsräume
52 nicht tatenlos gegenüberstehen will. Wenn sie allerdings tatsächlich eine vorbeugende
53 Wirkung haben soll, darf sie nicht bloß dort angewendet werden, wo überproportionale
54 Mietpreissteigerungen bereits stattgefunden haben. Eine bereits einsetzende Verdrän-
55 gung finanzschwacher MieterInnen und die resultierende soziale Entmischung lassen
56 sich durch eine Begrenzung der Mietsteigerungen kaum umkehren. Eine Mietpreis-
57 bremse, die ihren Namen verdient, muss somit allgemeingültig sein.

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

69 Für die Umsetzung der Ziele einer sozialen Stadtplanung kommt den öffentlichen Woh-
70 nungsbaugesellschaften - vor allem den kommunalen - eine Schlüsselrolle zu. Die Priva-
71 tisierungspolitik, die den Bestand an Wohnungen der öffentlichen Hand seit Beginn des
72 letzten Jahrzehnts spürbar reduziert hat, muss ein Ende haben. Im Gegenteil, wir brau-
73 chen eine verstärkte Investitionstätigkeit im kommunalen Wohnungsbau, um den Be-
74 stand zu sichern.

75 Eigentum verpflichtet – Leerstand bekämpfen!

76 Die Gesellschaft hat einen Anspruch auf gemeinwohlverträgliche Nutzung von Eigentum.
77 Wenn ein besonders gemeinschaftsschädlicher Gebrauch von Eigentumsrechten gege-
78 ben ist, muss demnach die Rechtsgemeinschaft hiergegen vorgehen können. Eine solche
79 krass unsoziale Nutzung ist aus unserer Perspektive im Verwahrlosenlassen von Miet-
80 und Wohnraum in Ballungszentren mit großen Problemen im Miet- und Wohnungs-
81 markt gegeben. Während (junge) Menschen mit geringem Einkommen, Familien und
82 ältere EinwohnerInnen keinen bezahlbaren Wohnraum finden oder aus ihren Vierteln
83 vertrieben werden, weil diese eine rasante „Aufwertung“ erfahren, stehen auf der ande-
84 ren Seite viele Gebäude leer. In der Braunschweiger Innenstadt zum Beispiel etwa 10
85 Prozent. Existierende Steuerungsmöglichkeiten gegen Leerstand wie etwa Bußgelder
86 sind ein erster Schritt, den wir positiv bewerten. Hierbei kann es aber im Sinne einer
87 sozialdemokratischen Wohnungspolitik nicht bleiben. Als letzte Möglichkeit gegenüber
88 EigentümerInnen die verfassungsrechtlichen Grundsätze des Artikel 14 Absatz 2 Grund-
89 gesetz durchzusetzen, müssen in diesen Fällen daher auch Zwangsverwaltungen oder
90 Enteignungen durch (Bundes-)Gesetzgebung als Instrument den Städten und Gemein-
91 den zur Verfügung gestellt werden.