

Antrag 28/I/2021

Juso-LV Niedersachsen

Der Landesparteitag möge beschließen:

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

1 Attraktive Städte - steigende Mieten:

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

21 Soziale Entmischung und die gesellschaftlichen Folgen:

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

39 Den Wohnungsmarkt aktiv gestalten:

40 Durch die Einführung der Mietpreisbremse wurde signalisiert, dass man der zunehmend angespannten
41 Lage auf dem Wohnungsmarkt vieler Großstädte und Ballungsräume nicht tatenlos gegenüberstehen will.
42 Wenn sie allerdings tatsächlich eine vorbeugende Wirkung haben soll, darf sie nicht bloß dort angewen-
43 det werden, wo überproportionale Mietpreissteigerungen bereits stattgefunden haben. Eine bereits ein-

44 setzende Verdrängung finanzschwacher Mieter*innen und die resultierende soziale Entmischung lassen
45 sich durch eine Begrenzung der Mietsteigerungen kaum umkehren. Eine Mietpreisbremse, die ihren Na-
46 men verdient, muss somit allgemeingültig sein.

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

56 Für die Umsetzung der Ziele einer sozialen Stadtplanung kommt den öffentlichen Wohnungsbaugesell-
57 schaften - vor allem den kommunalen - eine Schlüsselrolle zu. Die Privatisierungspolitik, die den Bestand
58 an Wohnungen der öffentlichen Hand seit Beginn des letzten Jahrzehnts spürbar reduziert hat, muss ein
59 Ende haben. Im Gegenteil, wir brauchen eine verstärkte Investitionstätigkeit im kommunalen Wohnungs-
60 bau, um den Bestand zu sichern.

61 Eigentum verpflichtet – Leerstand bekämpfen!

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

75

Empfehlung der Antragskommission

Annahme in der Version der Antragskommission

1 Annahme als Resolution in geänderter Fassung.

2

3 Attraktive Städte - steigende Mieten:

4 In den vergangenen Jahrzehnten war eine Abwanderung der städtischen Bevölkerung aus der Kernstadt
5 in das städtische Umland in Deutschland zu beobachten. Seit einiger Zeit ist allerdings auch ein gegen-
6 läufiger Trend „die Reurbanisierung“ zu beobachten. Großstädte haben aufgrund der vielfältigen Freizeit-
7 möglichkeiten und natürlich auch wegen des im Vergleich zu ländlichen Gebieten höheren Angebots an
8 Arbeitsplätzen an Attraktivität gewonnen. Immer häufiger möchten also Menschen aus umliegenden Be-
9 zirken oder Gemeinden in die Großstadt ziehen, da sich so lange Wege zur Arbeit vermeiden lassen und
10 das Angebot an Bildung und Kultur größer ist. Diese gestiegene Nachfrage nach Wohnungen in zentralen
11 Lagen größerer Städte führt jedoch auch zu steigenden Mieten. Der gestiegenen Nachfrage steht jedoch
12 kein steigendes Angebot gegenüber. Im Gegenteil sorgt die häufige Umwandlung von Mietwohnungen
13 in Eigentumswohnungen zu einer zusätzlichen Verknappung bezahlbaren Wohnraums. Aber auch der de-
14 mografische Wandel spiegelt sich nur in unzureichendem Maße im Wohnungsangebot wider. Neben der

15 allseits bekannten Alterung der Gesellschaft hat die Zahl der Singlehaushalte in den vergangenen Jahren
16 spürbar zugenommen. Trotzdem ist das Angebot an kleineren Wohnungen zu begrenzt, um den Bedarf
17 zu decken. Besonders eklatant ist dieses Problem in Hochschulstädten, wo der Bedarf an kleinen, preis-
18 günstigen Wohnungen in Zentrumsnähe besonders hoch ist. Beispielhaft für dieses bundesweite Phäno-
19 men ist die Wohnraumlage in der Stadt Braunschweig. Zwar sind die Bestandsmieten, also die Mietpreise
20 bestehender Mietverträge, im Durchschnitt relativ niedrig. Auf der anderen Seite steigen die Angebots-
21 mieten hingegen stark an. ~~Zusätzlich dazu werden in erster Linie Wohnviertel geschaffen, die besonders~~
22 ~~für Besserverdiener*innen geeignet sind und mit luxuriösen Eigentumswohnungen in bester Lage locken~~
23 ~~(Luxusghettoisierung).~~ **Soziale Entmischung und die gesellschaftlichen Folgen:**

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

41 **Den Wohnungsmarkt aktiv gestalten:**

42 Durch die Einführung der Mietpreisbremse wurde signalisiert, dass man der zunehmend angespannten
43 Lage auf dem Wohnungsmarkt vieler Großstädte und Ballungsräume nicht tatenlos gegenüberstehen will.
44 Wenn sie allerdings tatsächlich eine vorbeugende Wirkung haben soll, darf sie nicht bloß dort angewen-
45 det werden, wo überproportionale Mietpreissteigerungen bereits stattgefunden haben. Eine bereits einset-
46 zende Verdrängung finanzschwacher Mieter*innen und die resultierende soziale Entmischung lassen sich
47 durch eine Begrenzung der Mietsteigerungen kaum umkehren. ~~EineDie Mietpreisbremse, die ihren Namen~~
48 ~~verdient, muss somit allgemeingültig sein. muss deutlich verschärft werden.-~~

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

58 Für die Umsetzung der Ziele einer sozialen Stadtplanung kommt den öffentlichen Wohnungsbaugesell-
59 schaften - vor allem den kommunalen - eine Schlüsselrolle zu. Die Privatisierungspolitik, die den Bestand
60 an Wohnungen der öffentlichen Hand seit Beginn des letzten Jahrzehnts spürbar reduziert hat, muss ein
61 Ende haben. Im Gegenteil, wir brauchen eine verstärkte Investitionstätigkeit im kommunalen Wohnungs-
62 bau, um den Bestand zu sichern.

63 Eigentum verpflichtet – Leerstand bekämpfen!

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