

Antrag A-1

Jusos Dresden, JHGn Sachsen

Der neoliberale Wohnungsmarkt ist am Ende – es ist Zeit für einen handelnden Sozialstaat!

1 *Die Landesdelegiertenkonferenz der Jusos Sachsen möge beschließen und an den Landesparteitag der SPD Sachsen und*
2 *den Bundesparteitag der SPD weiterleiten:*

3 Das Wachstum der Großstädte hält trotz stagnierender Urbanisierungsquote an – v.a. Menschen aus kleineren Städten
4 zieht es in die Metropolregionen. Gleichzeitig entsteht zu wenig Wohnraum für die neue großstädtische Bevölkerung.
5 Zusammen bildet dies eine gute Grundlage für finanzielle Investitionen bzw. einen guten Nährboden für Finanzspeku-
6 lationen, verbunden mit der Hoffnung auf schnelles Geld.

7 Das Ergebnis schlägt sich in Mieten nieder, die weit über der Inflation in die Höhe schießen, mehr als ein Drittel des
8 Einkommens ausmachen und zu einem Großteil weder in Instandhaltung noch Ausbau gesteckt werden, sondern als
9 Dividende an der Börse ausgeschüttet werden. Auf den Emissionspreis der Aktien der Vonovia ergeben sich so traum-
10 hafte jährliche Renditen von über 8 Prozent. Auf der Kehrseite der Medaille entspricht dies im Schnitt 160€ je Miete je
11 Monat – eine enorme Belastung für Mieter*innen. Vergleichbare Zahlen liefern andere Größen der Branche wie Deut-
12 sche Wohnen oder LEG Immobilien.

13 **Die Analyse zeigt: Der Markt hat versagt**

14 Ziel einer marktwirtschaftlichen organisierten Volkswirtschaft ist das Erreichen effizienter Marktgleichgewichte. In der
15 Regel findet sich dies langfristig an dem Punkt der Grenzkosten, d.h. Gewinne bzw. Renditen liegen übersteigen die In-
16 flation nicht. In Zeiten eines negativen Leitzinses und niedrigen Inflationsraten sind die hohen Emissions- und Realren-
17 diten der Immobiliengiganten ein starkes Indiz für Marktversagen. Ein Marktversagen, das stark mit dem Zeitpunkt des
18 Verkaufs von Wohnungsgesellschaften in der Trägerschaft von Kommunen & Ländern korreliert – wie bspw. in Dresden
19 ab dem Jahr 2006. Heute haben wir eine Immobilienlandschaft, die stark oligopolistisch geprägt ist. Hinzu kommt die
20 fehlende Nachfrageelastizität im Immobilienbereich: Kaum jemand kann ohne Weiteres ständig in den günstigsten
21 Wohnraum wechseln, schon gar nicht städteübergreifend.

22 Eine umfangreiche staatliche Regulierung zum Mieter*innenschutz ist somit angebracht, gerechtfertigt und zwingend
23 notwendig. Das Grundbedürfnis des Wohnens darf nicht zur Gelddruckmaschine einiger findiger Investor*innen zweck-
24 entfremdet werden.

25 **Das Ende der Urbanisierung?**

26 Im Rahmen der Debatte um steigende Mieten in Großstädten wird schnell der Ruf danach laut, dass bei einer bundes-
27 weit stagnierenden Bevölkerungszahl doch ausreichend Wohnraum zur Verfügung stehen würde und eben nicht jede*r
28 in der Stadt bzw. Großstadt wohnen könne.

29 Große Städte sind gegenüber ländlichen Strukturen vor allem im Punkt der Kosteneffizienz der Infrastruktur deutlich
30 überlegen. Durch eine hohe Bevölkerungsdichte können öffentlicher Nahverkehr, Wasser- & Stromnetz oder Mobilfunk
31 & Glasfasernetz höchste Effizienz erreichen.

32 Im Weiteren nicht berücksichtigt werden dabei Bevölkerungswanderungen zwischen den Bundesländern und das
33 Grundbedürfnis der Selbstverwirklichung mit freien Entfaltungsmöglichkeiten an allen Orten. Der Geldbeutel darf
34 nicht darüber entscheiden, ob ich auf dem Stadt oder dem Land wohne bzw. in welche Stadt ich wohne.

35 **Eigentümer*innen in die Pflicht nehmen – im Zweifel Besitz vergesellschaften!**

36 „Eigentum verpflichtet. Sein Gebrauch soll zugleich dem Wohle der Allgemeinheit dienen.“ heißt es in Artikel 14 des
37 Grundgesetzes. Wenn nur knapp über die Hälfte der Kaltmiete in Instandhaltung gesteckt werden und trotz Nullzinsen
38 fast ein Drittel der Kaltmiete in die Kapitalrefinanzierung fließt, fühlen sich die Immobiliengiganten wohl eher den
39 Aktionär*innen verpflichtet als den Mieter*innen oder der Allgemeinheit.

40 Die Mietpreisbremse auf Basis des lokalen Mietspiegels hat unter anderem auf Grund des zunehmenden Marktver-
41 sagens und etlicher Schlupflöcher nicht gegriffen. Außerdem sind feste Höchstwerte der Kaltmiete auf bestimmte
42 Maximalwerte je Quadratmeter unflexibel und nicht zielführend. Stattdessen muss die Kaltmiete einen festen Min-
43 destbestandteil von min. 80% für die Instandhaltung des Wohnraums vorsehen, der nicht unterschritten werden darf.
44 Der verbleibende Anteil der Kaltmiete kann weiterhin frei auf Verwaltungs- und Investitionskosten sowie den Gewinn
45 verteilt werden.

46 Da insbesondere Kurzzeitvermietungen in unserer immer flexibler werdenden Welt zunehmen, werden auch möblierte
47 Wohnungen zunehmend attraktiver und in der Zahl deutlich zunehmen. Die bestehende Mietpreisbremse muss also
48 zwingend auch auf den Markt möblierter Wohnungen ausgedehnt werden.

49 Zusätzlich müssen Kommunen Investor*innen beim Neubau durch entsprechende Vorschriften stärker in die Pflicht
50 nehmen: Bei Neubau von Mietwohnungen muss künftig durch öffentliche wie private Bauträger ein Anteil von min.
51 30% der zu bauenden Wohnungen für den bezahlbaren Wohnungsbau vorgesehen werden.

52 Ein großes Problem neben den Kaltmieten sind künstlich in die Höhe geschraubte Nebenkosten, insbesondere wenn
53 Auftragsgebende und Auftragsnehmende aus demselben Unternehmen kommen. Um Missbrauch vorzubeugen, müs-
54 sen in einem solchen Fall die internen Verrechnungspreise offengelegt und mit dem üblichen Marktpreis vergleichbar
55 gemacht werden. Außerdem muss klar zwischen notwendigen und freiwilligen Bestandteilen der Nebenkosten unter-
56 schieden werden, so dass Mieter*innen im Zweifel auf gewisse Leistungen verzichten können.

57 Die Privatisierung vieler Wohnungsgesellschaften der öffentlichen Hand war ein großer Fehler. Genossenschaftlich und
58 kommunal organisierte Wohnungsgesellschaften bieten einen natürlichen Schutz vor in die Höhe schießender Mieten
59 und Nebenkosten, da ein Eigeninteresse an kostengünstigem Wohnraum besteht. Wenn der Wohnungsmarkt auch
60 durch starke staatliche Eingriffe und die Rückausrichtung der Immobiliengesellschaften auf das Allgemeinwohl weiter-
61 hin nicht zu einem effizienten Marktergebnis führen, sind Vergesellschaftungen die richtige Antwort. Vergesellschaften
62 sind dabei insbesondere in Form von Rücküberführungen in genossenschaftlich organisierte Wohnungsgesellschaften
63 durchzuführen. Die Entschädigungszahlungen an die aktuellen Eigentümer*innen bzw. Besitzer*innen sind dabei an-
64 gemessen zu entschädigen. Eine angemessene Entschädigung kann dabei in Übereinstimmung mit Art. 14 Abs. 3 GG
65 deutlich unter den aktuellen Blasenpreisen für Immobilien liegen.

66 Die Wohnungsnot der Städte darf nicht zur Handlungsohnmacht der Politik und zur Narrenfreiheit von Investor*innen
67 führen. Wenn Vorgaben durch Bebauungspläne, Baugenehmigungen oder Verordnungen zum Mieter*innenschutz –
68 insbesondere beim Anteil von Sozialwohnungen – beim Neu- und Umbau nicht eingehalten werden, sind zeitweise
69 Vergesellschaftungen angebracht und denkbar.

70 **Bauen, Bauen, Bauen! – Stadtplanung mit Köpfchen**

71 Letztlich lösen alle Maßnahmen zur Begrenzung der Höhe der Miete nicht die generelle Wohnungsknappheit. Der Leer-
72 stand ist in den Großstädten niedrig wie nie. Grundstücke, deren Bebauung vor 20 Jahren aus Kostengründen noch
73 undenkbar gewesen wäre, rücken in die engere Auswahl für neue Wohngebiete.

74 In den Zeiten dieses Baubooms im überhitzten Markt ist es wichtig einen kühlen Kopf in der Stadtplanung zu bewahren.
75 Das ist nur bei ausreichender personeller Ausstattung in den zuständigen Ämtern möglich, sonst bleiben Baugeneh-
76 migungen, Bebauungspläne & Co. auf der Strecke. Für den Neu- & Erweiterungsbau sind dabei kommunale, städtische
77 oder genossenschaftliche Wohnungsbaugesellschaften zu bevorzugen.

78 Zudem darf nicht einfach nur billig und schnell nach oben gebaut werden. Die Städte müssen in die Lage versetzt wer-
79 den, maßgeblich an der Gestaltung des Stadtbildes mitzubestimmen. Es kann nicht einfach nur schnell und nach oben
80 gebaut werden, so dass am Ende jede Grünfläche zubetoniert bzw. „nachverdichtet“ wurde und wir in einer grauen Be-
81 tonstadt leben. Dazu gehören Gestaltungssatzungen genauso wie ausgewiesene Naherholungsgebiete sowie Grün-
82 und Parkanlagen. Hamburg & Wien sind eindruckliche Beispiele dafür, dass auch serieller Wohnungsbau schön sein
83 kann.

84 Zusätzliche „Filetstücke“ in den Innenstädten können dadurch gewonnen werden, dass das Auto als nach wie vor pri-
85 märes Verkehrsmittel weiter zurückgedrängt wird, indem Durchgangsverkehr konsequent um die Stadt herumgeleitet
86 wird und in der Folge Autospuren sowie Parkplätze zurückgebaut werden. Um die Mobilität dennoch abzusichern, sind
87 insbesondere der platzsparende schienengebundene ÖPNV sowie Radverkehr zu fördern.

88 Neben diesen eher gestalterischen Aspekten ist beim Neubau selbstverständlich eine mitwachsende Infrastruktur zu
89 beachten: neben einer verkehrstechnischen Anbindung sind Räume für Schulen, Einkaufsmöglichkeiten und Freizeitak-
90 tivitäten zu schaffen. Reine Wohngebiete drohen vor allem am Stadtrand zu leblosen „Schlafstädten“ zu verkommen,
91 die geringe Lebensqualität und eine tote Stadtgesellschaft hervorbringen. Zusätzlich sollen ausgeglichene Mieter*in-
92 nenverhältnisse geschaffen werden, so dass weder reine Luxusviertel noch Armutsviertel entstehen.

93 **Fazit**

- 94 (1) Ein fester Mindestbestandteil der Kaltmiete von min. 80% muss für die Instandhaltung des Wohnraums vorgesehen
95 und darf nicht unterschritten werden.
- 96 (2) Interne Verrechnungspreise müssen offengelegt und mit dem üblichen Marktpreis vergleichbar gemacht werden,
97 um künstlich in die Höhe geschraubte Nebenkosten effektiv zu verhindern.
- 98 (3) Bei Neubau von Mietwohnungen durch öffentliche wie private Bauträger muss künftig ein Anteil von min. 30% der
99 zu bauenden Wohnungen für den bezahlbaren Wohnungsbau vorgesehen werden.
- 100 (4) Wenn der Wohnungsmarkt auch durch starke staatliche Eingriffe und die Rückausrichtung der Immobiliengesell-
101 schaften auf das Allgemeinwohl weiterhin nicht zu einem effizienten Marktergebnis führt, sollen Rücküberführungen
102 in genossenschaftlich organisierte Wohnungsgesellschaften vorgenommen werden.