

Antragsbereich M: Studentischer Wohnraum

Antrag M1_19/1

1 **Antragssteller*in:** Juso-Hochschulgruppen Sachsen

2 **M1_19/1 Der neoliberale Wohnungsmarkt ist am** 3 **Ende – es ist Zeit für einen handelnden Sozialstaat!**

4 Das Wachstum der Großstädte hält trotz stagnierender Urbanisierungsquote an – v.a. Menschen aus
5 kleineren Städten zieht es in die Metropolregionen. Gleichzeitig entsteht zu wenig Wohnraum für die
6 neue großstädtische Bevölkerung. Hinzu kommt die Vernachlässigung der Infrastruktur des ländlichen
7 Raums, die damit weniger attraktiv werden. Zusammen bildet dies eine gute Grundlage für finanzielle
8 Investitionen bzw. einen guten Nährboden für Finanzspekulationen, verbunden mit der Hoffnung auf
9 schnelles Geld.

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

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

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

27 Eine umfangreiche staatliche Regulierung zum Mieter*innenschutz ist somit angebracht, gerechtfertigt
28 und zwingend notwendig. Das Grundbedürfnis des Wohnens darf nicht zur Gelddruckmaschine einiger
29 findiger Investor*innen zweckentfremdet werden.

30 **Das Ende der Urbanisierung?**

31 Im Rahmen der Debatte um steigende Mieten in Großstädten wird schnell der Ruf danach laut, dass bei
32 einer bundesweit stagnierenden Bevölkerungszahl doch ausreichend Wohnraum zur Verfügung stehen
33 würde und eben nicht jede*r in der Stadt bzw. Großstadt wohnen könne.

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

37 Im Weiteren nicht berücksichtigt werden dabei Bevölkerungswanderungen zwischen den
38 Bundesländern und das Grundbedürfnis der Selbstverwirklichung mit freien Entfaltungsmöglichkeiten
39 an allen Orten. Der Geldbeutel darf nicht darüber entscheiden, ob ich auf dem Stadt oder dem Land
40 wohne bzw. in welche Stadt ich wohne. Ziel muss zudem sein, gleichwertige Lebensverhältnisse im
41 ländlichen Raum herzustellen. Dazu müssen dort beispielsweise gleiche Bildungschancen garantiert
42 oder eine bessere Anbindung an größere Ballungszentren hergestellt werden, indem unter anderem der
43 Schienenverkehr oder leistungsstarkes Breitband ausgebaut werden.

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

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

50 Die Mietpreisbremse auf Basis des lokalen Mietspiegels hat unter anderem auf Grund des
51 zunehmenden Marktversagens und etlicher Schlupflöcher nicht gegriffen. Außerdem sind feste
52 Höchstwerte der Kaltmiete auf bestimmte Maximalwerte je Quadratmeter unflexibel und nicht
53 zielführend. Stattdessen muss die Kaltmiete einen festen Mindestbestandteil von min. 80% für die
54 Instandhaltung des Wohnraums vorsehen, der nicht unterschritten werden darf. Der verbleibende Anteil
55 der Kaltmiete kann weiterhin frei auf Verwaltungs- und Investitionskosten sowie den Gewinn verteilt
56 werden. Die Mietpreisbremse ist eines von mehreren Instrumenten, um den stetigen Anstieg von Mieten
57 effektiv aufzuhalten. Dazu muss die Mietpreisbremse weiter ausgebaut werden. Sie muss um
58 umfassende Schadensersatzansprüche ergänzt werden. Zusätzlich braucht es einen Mietendeckel
59 ohne Ausnahmen, der sich am Mietspiegel orientiert.

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

63 Zusätzlich müssen Kommunen Investor*innen beim Neubau durch entsprechende Vorschriften stärker
64 in die Pflicht nehmen: Bei Neubau von Mietwohnungen muss künftig durch öffentliche wie private
65 Bauträger ein Anteil von min. 30% der zu bauenden Wohnungen für den sozialen Wohnungsbau
66 vorgesehen werden. Diese 30% neuer sozialer Wohnungsbau müssen bundesweit ohne zeitliche
67 Begrenzung bestehen bleiben.

68 Ein großes Problem neben den Kaltmieten sind künstlich in die Höhe geschraubte Nebenkosten,
69 insbesondere wenn Auftragsgebende und Auftragsnehmende aus demselben Unternehmen kommen.
70 Um Missbrauch vorzubeugen, müssen in einem solchen Fall die internen Verrechnungspreise
71 offengelegt und mit dem üblichen Marktpreis vergleichbar gemacht werden. Außerdem muss klar
72 zwischen notwendigen und freiwilligen Bestandteilen der Nebenkosten unterschieden werden, so dass
73 Mieter*innen im Zweifel auf gewisse Leistungen verzichten können. Um Nebenkostenwucher effektiver
74 zu bekämpfen, müssen Mieter*innen die Möglichkeit haben im angemessenen Maße zu bestimmen,
75 welche Dienstleistungen sie erfahren wollen. Außerdem müssen die Mieter*innen über die
76 Anbieter*innen der Nebenkostenleistung entscheiden können.

77 Die Privatisierung vieler Wohnungsgesellschaften der öffentlichen Hand war ein großer Fehler.
78 Genossenschaftlich und kommunal organisierte Wohnungsgesellschaften bieten einen natürlichen
79 Schutz vor in die Höhe schießender Mieten und Nebenkosten, da ein Eigeninteresse an
80 kostengünstigem Wohnraum besteht. Wenn der Wohnungsmarkt auch durch starke staatliche Eingriffe
81 und die Rückausrichtung der Immobiliengesellschaften auf das Allgemeinwohl weiterhin nicht zu einem

82 effizienten Marktergebnis führen, sind Vergesellschaftungen die richtige Antwort. Vergesellschaften
83 sind dabei insbesondere in Form von Rücküberführungen in genossenschaftlich organisierte
84 Wohnungsgesellschaften durchzuführen. Die Entschädigungszahlungen an die aktuellen
85 Eigentümer*innen bzw. Besitzer*innen sind dabei angemessen zu entschädigen. Eine angemessene
86 Entschädigung kann dabei in Übereinstimmung mit Art. 14 Abs. 3 GG deutlich unter den aktuellen
87 Blasenpreisen für Immobilien liegen.

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

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

93 Letztlich lösen alle Maßnahmen zur Begrenzung der Höhe der Miete nicht die generelle
94 Wohnungsknappheit. Der Leerstand ist in den Großstädten niedrig wie nie. Grundstücke, deren
95 Bebauung vor 20 Jahren aus Kostengründen noch undenkbar gewesen wäre, rücken in die engere
96 Auswahl für neue Wohngebiete.

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

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

108 Zusätzliche „Filetstücke“ in den Innenstädten können dadurch gewonnen werden, dass das Auto als
109 nach wie vor primäres Verkehrsmittel weiter zurückgedrängt wird, indem Durchgangsverkehr
110 konsequent um die Stadt herumgeleitet wird und in der Folge Autospuren sowie Parkplätze
111 zurückgebaut werden. Um die Mobilität dennoch abzusichern, sind insbesondere der platzsparende
112 schienengebundene ÖPNV sowie Radverkehr zu fördern.

113 Neben diesen eher gestalterischen Aspekten ist beim Neubau selbstverständlich eine mitwachsende
114 Infrastruktur zu beachten: neben einer verkehrstechnischen Anbindung sind Räume für Schulen,
115 Einkaufsmöglichkeiten und Freizeitaktivitäten zu schaffen. Reine Wohngebiete drohen vor allem am
116 Stadtrand zu leblosen „Schlafstädten“ zu verkommen, die geringe Lebensqualität und eine tote
117 Stadtgesellschaft hervorbringen. Zusätzlich sollen ausgeglichene Mieter*innenverhältnisse geschaffen
118 werden, so dass weder reine Luxusviertel noch Armutsviertel entstehen.

119 **Fazit**

- 120 1. Ein fester Mindestbestandteil der Kaltmiete von min. 80% muss für die Instandhaltung des
121 Wohnraums vorgesehen und darf nicht unterschritten werden.
- 122 2. Interne Verrechnungspreise müssen offengelegt und mit dem üblichen Marktpreis vergleichbar
123 gemacht werden, um künstlich in die Höhe geschraubte Nebenkosten effektiv zu verhindern.

- 124 3. Bei Neubau von Mietwohnungen durch öffentliche wie private Bauträger muss künftig ein Anteil
125 von min. 30% der zu bauenden Wohnungen für den sozialen Wohnungsbau vorgesehen werden.
- 126 4. Wenn der Wohnungsmarkt auch durch starke staatliche Eingriffe und die Rückausrichtung der
127 Immobiliengesellschaften auf das Allgemeinwohl weiterhin nicht zu einem effizienten
128 Marktergebnis führt, sollen Rücküberführungen in genossenschaftlich organisierte
129 Wohnungsgesellschaften vorgenommen werden