

Antrag gemäß § 28/ § 29 GeschO	
Eingang:	14.03.2019
Antragsnr.:	029/2019
Verteiler:	OBM, BM, Fraktionen
Zust. Referat:	II/23
mit Referat:	VI/61

Erlangen, im März 2019

Bezahlbare Wohnungen durch Bodenvorratspolitik

Sehr geehrter Herr Oberbürgermeister,

Wir stellen den Antrag:

1. Die Stadt betreibt im großen Umfang Bodenvorratspolitik, d.h. sie kauft bebaute und unbebaute Grundstücke (auch gewerbliche Immobilien) auf, wo dies zu vertretbaren Preisen möglich ist. Dafür sind eine höhere Kreditaufnahme und eine höhere Gewerbesteuer erforderlich.
2. Um die „Kriegskasse“ für Grundstückskäufe gefüllt zu halten, kann die Stadt später an einen gemeinnützigen bzw. durch Grundbucheintrag zur Mieterfreundlichkeit verpflichteten Dritten verpachten oder auch verkaufen (siehe auch den Antrag zum Vorkaufsrecht). Nach dem Vorbild von Ulm sichert sich die Stadt durch eine sog. Auflassungsvormerkung im Grundbuch ein Rückkaufrecht zu einem vereinbarten Rückkaufpreis. Die Stadt Ulm hat durch langjährige Bodenvorratspolitik ein Drittel des Stadtgebietes im Eigentum und kann damit die Spekulation wirksam dämpfen.

Damit die Kaufpreise nicht durch das Ankaufprogramm explodieren, sind flankierende Maßnahmen erforderlich:

3. (Neues) Wohnrecht oder anderes wertsteigerndes Baurecht wird nur geschaffen, wenn die Stadt 100% des Grunds im Eigentum hat (nach dem Beispiel der Stadt Ulm).
- 3a. Wird dies abgelehnt: Mindestens 50% müssen – wie in Münster - im städtischen Eigentum sein.
4. Will der Eigentümer im Rahmen bestehenden Baurechts verdichten und nicht verkaufen oder sich zu dauerhaft günstigen Mieten verpflichten, gibt es keine Vorzugsbehandlung bei Baumschutz, Abstandsflächen, Grünkonzept, Abweichungen vom Bebauungsplan etc. Die Instrumente des Zurückstellens von Bauanträgen und der Veränderungssperre werden konsequent genutzt. Dazu sind neue Planungsziele erforderlich, z.B. die Ausweisung neuer Milieuschutzgebiete, Festlegung engerer Baugrenzen in Bebauungsplänen etc. (siehe Antrag zu Milieuschutzgebieten).

Begründung:

Beim Neubau geht es nicht um die blanke Zahl an Wohnungen, sondern um bezahlbaren Wohnraum. Referent Weber hat Unrecht, wenn er sagt „Jede Wohnung hilft“, denn teure Neubaumieten treiben die Mieten in der Umgebung nach oben. Auf den wenigen Flächen, die sich noch guten Gewissens für die Bebauung mit Neubauten eignen, müssen deshalb dauerhaft günstige Wohnungen geschaffen werden.

Dazu müssen diese in öffentlicher Hand sein, bevor der Grundstückswert durch neu geschaffenes Baurecht steigt. Dieser „Planungsgewinn“ darf nicht die Wohnungen und damit die Mieten teuer machen.

Ganz im Sinn der bayerischen Verfassung, die in Artikel 161 Absatz 2 fordert:

„Steigerungen des Bodenwertes, die ohne besonderen Arbeits- oder Kapitalaufwand des Eigentümers entstehen, sind für die Allgemeinheit nutzbar zu machen.“

Wie wichtig das ist, zeigt aktuell die Erfahrung mit der GBW: Diese erhöht sogar die Mieten von frisch gebauten Sozialwohnungen.

Quelle: <http://www.taz.de/Serie-Wohnen-ist-Heimat!/5557902/>

Dieser Antrag ist Teil unseres Antragspakets „Strategien gegen Wohnungsnot“, dessen gemeinsame Begründung als Teil der Begründung dieses Antrages angehängt ist.

Mit freundlichen Grüßen

Johannes Pöhlmann
(Stadtrat)

Anton Salzbrunn
(Stadtrat)

Mietenwahnsinn stoppen - unsere wohnungspolitische Strategie

Zu unseren wohnungspolitischen Anträgen vom März 2019

Wohnen ist Menschenrecht - aber in Erlangen herrscht wie in vielen Städten der Mietwahnsinn! Bauträger und "Immobilienentwickler" verdienen sich dumm und dämlich mit überteuerten Neubauten oder überteuert weiterverkauften Bestandswohnungen.

"Investoren" - auf der Suche nach profitabler Geldanlage - die diese überteuerten Wohnungen erwerben, würden mit Mieten, die sich normale Lohnabhängige leisten können, Verlust machen. Also "müssen" sie mittelfristig die nur normal zahlungskräftige Bevölkerung gegen gut verdienende Mieter oder Käufer austauschen. "Aufwertung" oder "Gentrifizierung" nennt man das. Das kommt daher, dass Boden und Wohnungen eine Ware auf einem "freien", also kapitalistischen Markt sind. Entzieht man den Boden und die Wohnungen dem Markt, müssen keine Profite mehr gemacht werden, sondern man baut, damit Menschen wohnen können. Staatlicher, städtischer und genossenschaftlicher Wohnungsbau haben in der Vergangenheit bewiesen, dass das geht.

"Aufwertung" oder "Gentrifizierung" ist in Erlangen einfach: Vermieter finden unter den 60.000 meist weniger freiwilligen Einpendlern immer Jemanden, der besser verdient, als der aktuelle Mieter. Immer mehr Arbeits- und Studienplätze sorgen zudem für ständig steigenden Wohnungsbedarf und verschärfen die Wohnungsnot.

Bürgerentscheid zwingt zum Umdenken

Genau deshalb sagen wir: Erlangen hat die Grenzen des Wachstums erreicht. Mehr Arbeitsplätze und mehr Uni gehen in Erlangen nicht mehr, weder ökologisch, noch sozial. Die Erlanger BürgerInnen haben mit deutlicher Mehrheit das neue Baugebiet "West-III" abgelehnt. Damit ist der Stadt der Weg versperrt, die Grenzen des Wachstums durch Landverbrauch zu verschieben. Das kann man gut oder schlecht finden, Tatsache ist aber: Der Entscheid erzwingt einen Kurswechsel der Stadt in der Wohnungspolitik.

Wohnen statt mehr Gewerbe und Uni

Wohnen muss Vorrang vor Uni und Gewerbe bekommen, anstatt wertvolle Flächen z.B. für immer mehr Autohäuser zu verschwenden. Auf Industriebrachen oder verfügbaren Teilen des Siemens-Campus müssen Wohnungen gebaut werden - und zwar günstige Wohnungen. Notfalls fänden wir das Mittel der Enteignung hier gerechtfertigt, um dieses Ziel zu erreichen. Beim Neubau geht es nicht um die blanke Zahl der Wohnungen, es fehlt BEZAHLBARER Wohnraum. Wir brauchen keine Studentenappartements mit 20 qm für 150.000 Euro!

Deshalb müssen auf den wenigen Flächen, die sich noch guten Gewissens für die Bebauung mit Neubauten eignen, dauerhaft günstige Wohnungen geschaffen werden. Das ist aber nur möglich, wenn diese in öffentlicher oder gemeinnütziger Hand sind und bleiben - wie die aktuelle Erfahrung mit der GBW zeigt: Diese "Heuschrecke" erhöht sogar die Mieten von frisch gebauten Sozialwohnungen. Zudem begrenzt ein aktuelles Urteil die Sozialbindung von privat errichteten Wohnung - sogar rückwirkend.

Kampf um die Erhaltung günstiger Bestandswohnungen aufnehmen

Vor allem aber muss die Stadt endlich den Kampf um die Erhaltung günstiger Bestandswohnungen aufnehmen. Wir müssen profitgierigen großen Vermietern wie der GBW alle verfügbaren Daumenschrauben anlegen - vom Planungsrecht bis zum Vorkaufsrecht. Erlangen darf kein gutes Pflaster für Bodenspekulanten und Miethaien sein. Die Stadt muss alle Mittel nutzen, um Mieterhöhungen, Teuer-Sanieren, Umwandlung, Leerstand, Verfallen lassen etc. zu verhindern.

So steht es - richtigerweise - auch im Erlanger SPD-Programm (von 2014): *Um den Erhalt der vorhandenen Wohnungen insbesondere in der Innenstadt zu sichern und die Wohnnutzung auszuweiten, müssen daher alle zur Verfügung stehenden planerischen und rechtlichen Instrumente ausgeschöpft werden.* Allerdings hat sich die Stadtregierung bisher auf den Neubau konzentriert.

Die Politik der BRD hat seit 1982 durch Privatisierung, Abschaffung der Wohnungsgemeinnützigkeit, kapitalfreundliches Bodenrecht, Mietrechts-"reformen" etc. die heutigen Wohnungsprobleme wesentlich verursacht. Die Stadt kann nur begrenzt gegensteuern.

Wenn eine Stadt aber zum Konflikt mit den großen Haus- und Grundbesitzern bereit ist, kann sie für die Menschen deutlich mehr erreichen, als Erlangen das zur Zeit tut. Andere Städte zeigen, wie das geht, und Erlangen sollte von ihnen lernen: Deshalb haben wir solche Beispiele zusammen getragen, und zu einer Reihe von Stadtratsanträgen verarbeitet.

Quellen und zum Weiterlesen

Unsere wohnungspolitischen Anträge März 2019.....	www.erlanger-linke.de
Der Blog von Andrej Holm	http://gleft.de/2J9
Wohnungstausch in Berlin	http://gleft.de/2Jb
Wohnungstauschportal Berlin	http://gleft.de/2Jc
TAZ über das Ulmer Modell	http://gleft.de/2Jd
Empfehlungen für das Obdachlosenwesen, AIIMBI. 1997 S. 518	http://gleft.de/2Je
Tagesspiegel: Wie Kreuzbergs Baustadtrat Florian Schmidt Die Wohnungsnot Bekämpft	http://gleft.de/2Jf
Gostenhofer MieterInnen wehren sich	http://gleft.de/2Jg
<u>SPD-Kommunalwahlprogramm Erlangen</u>	http://gleft.de/2Ja