

Mehr günstigen Wohnraum für junge Menschen!

Wohnen ist eines der Grundbedürfnisse des Menschen. Wie Wasser und Nahrung ist es ein unverzichtbares Gut, das einen besonderen Status genießt. Im Gegensatz zum Einkauf von Lebensmitteln im Supermarkt ist die Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum jedoch wesentlich komplexer. Die Planung und Errichtung von Gebäuden brauchen Jahre, für die Amortisierung braucht es Jahrzehnte und durch ihre Immobilität ist der Standort von besonderer Bedeutung. Die Situation auf dem sogenannten Wohnungsmarkt ist also grundsätzlich eine ganz besondere und nur sehr begrenzt zu vergleichen mit der auf anderen Warenmärkten. Differenziert werden muss auch bei der Problemanalyse: Nicht in jeder Großstadt herrscht Wohnungsmangel, wie auch nicht jedes Dorf von Leerstand betroffen ist. So müssen zwar die Mieten in den Ballungsräumen wieder auf ein angemessenes Niveau gesenkt werden, gleichzeitig aber auch die Gründe für die massive Abwanderung vor allem junger Bevölkerungsteile in Ballungsräume und Schwarmstädte angegangen werden.

Junge Menschen sind von der Wohnungspolitik mit am stärksten betroffen. Für sie bedeutet ihr Auszug aus dem elterlichen Wohnumfeld einen entscheidenden biographischen Schritt hin zu einem eigenständigen, selbstbestimmten Leben. Gleichzeitig verfügen junge Menschen meist über ein vergleichsweise niedriges Einkommen und kein Wohneigentum. Somit sind sie verstärkt auf eine soziale Wohnungspolitik angewiesen. Hinzu kommt, dass sich Ausbildungs- und Studienplätze mehrheitlich im urbanen Raum befinden, wo der Wohnungsmangel derzeit massiv auftritt und Auszubildende, Student*innen und Berufsanfänger*innen häufiger umziehen müssen und somit innerhalb weniger Jahre wiederholt mit Wohnungsnot konfrontiert sind. Gepaart mit struktureller Diskriminierung erschwert sich die Wohnungssuche für junge Menschen mit nicht-deutschem Namen in besonders hohem Maß. Nicht zuletzt manifestieren sich soziale Unterschiede in jungen Jahren besonders stark.

Staatliche Eingriffe zur Lenkung und Ausgleichung von unsozialen Entwicklungen sind also, gerade auch aus der Perspektive von jungen Menschen, nötig und gerechtfertigt.

In den letzten Jahren ist die Wohnungsfrage stark in den Fokus der Öffentlichkeit gerückt. Wieder einmal. Die Maßnahmen der vergangenen drei Jahrzehnte haben nicht ausgereicht, um dauerhaft die Bevölkerung mit günstigem und angemessenem Wohnraum zu versorgen. Deshalb schlagen wir folgende Maßnahmen für eine dauerhafte und systemorientierte Lösung der Wohnungsfrage in der Stadt wie auch auf dem Land vor:

Gemeinwohlorientierte Auszubildenden- und Student*innenwohnheime unterstützen

Vor allem in den Ballungsräumen muss ein auf Schüler*innen, Auszubildende und Student*innen besonders zugeschnittenes Wohnungsangebot gefördert werden. Sie sind durch häufige Umzüge aufgrund von Praktika oder Auslandsaufenthalten besonders von der steigenden finanziellen Belastung bei Neuvermietungen betroffen. Gleichzeitig beschleunigt diese Fluktuation wiederum den Anstieg der Mieten.

Doch auch auf dem Land würden junge Menschen von mehr Wohnheimplätzen profitieren. Im ländlichen Raum sind immer größere Distanzen zwischen Ausbildungsbetrieb, Berufsschule und Wohnort mit einer geringen Ausbildungsvergütung nicht zu finanzieren.

Die Ausweitung eines bedarfsgerechten Angebotes an gemeinwohlorientierten Wohnheimplätzen würde dieser Entwicklung zielsicher entgegenwirken. In den Städten würden davon nicht nur junge Menschen, sondern auch Familien sehr profitieren, da beide Gruppen um ein ähnliches Angebot konkurrieren: größere Wohnungen mit mehreren separaten Zimmern. Der ländliche Raum könnte so durch bessere Vereinbarkeiten von Wohnort und Ausbildungsmöglichkeiten für junge Menschen spannender werden. Dennoch dürfen die Mietverträge der Auszubildenden- und Student*innenwohnheime nicht nach Ende der Regel-Ausbildungs- oder Studienzeit enden, sondern müssen von diesem Kriterium abgekoppelt sein.

Damit die Verwaltung und Preisentwicklung der Auszubildenden- und Student*innenwohnheime im Sinne der Nutzer*innen gewährleistet werden kann, sollen diese so strukturiert werden, dass sie die demokratische Beteiligung von Student*innen und Auszubildenden garantieren.

Sozialen Wohnungsbau insbesondere für junge Menschen ausbauen

Auch in 2019 fallen wieder mehr Sozialwohnungen in der Bundesrepublik weg, als neue entstehen. Dabei gibt es einen massiven Mangel an Wohnraum in Sozialbindung. Expert*innen fordern bis 2030 die Aufstockung des Bestands auf mindestens 2 Millionen.¹

Den wichtigen sozialpolitischen Beschlusslagen des DBJR von 2013² und 2018³ folgend, dass jungen Leistungsberechtigten im ALG II-Bezug nicht der Auszug aus dem Elternhaus verwehrt werden darf, erhöht sich der Bedarf nach Sozialem Wohnungsbau weiter. Zu Recht. Junge Menschen auf dem Weg in ihr selbstbestimmtes Leben dürfen nicht Opfer einer verfehlten Wohnungspolitik werden.

Mietpreisbremse verschärfen, Mieter*innenrecht stärken

Die vergangenen Jahre haben gezeigt, dass die Mietpreisbremse kaum Wirkung gezeigt hat. Die letzte Verschärfung war zwar schon ein Schritt in die richtige Richtung, es muss jedoch noch weiter gegangen werden. Die zusätzlichen Kosten für eine möblierte Wohnung oder ein möbliertes Zimmer müssen transparent im Mietvertrag mit entsprechenden Belegen aufgeschlüsselt werden.

Die Auskunftspflicht der Vermieter*innen über die vorhergehende Miethöhe muss ausnahmslos automatisch und nicht mehr auf Nachfrage erfolgen.

Die Strafe für eine Überschreitung der ortsüblichen Vergleichsmiete muss erhöht und der Bemessungszeitraum der Vergleichsmiete verlängert werden. Zusätzlich müssen in die Erhebung alle Neu- und Bestandsmieten einfließen. So fließen nicht nur die letzten Jahre mit der beginnenden Überhitzung des sogenannten Wohnungsmarktes in die Berechnung ein, sondern auch die noch gemäßigeren Jahre.

Des Weiteren muss der Geltungsbereich der Mietpreisbremse auf das gesamte Bundesgebiet ausgeweitet werden, um flächendeckend diese Form des Mieter*innenschutzes zu gewährleisten.

Rekommunalisierung

Die Entwicklungen der letzten Jahre haben gezeigt, dass die Veräußerungen von kommunalem Eigentum wie Wohnungsbeständen oder Energieversorgern nur selten die erhofften Effekte hatten: sinkende Kosten und höhere Investitionen durch die Privatwirtschaft. Stattdessen stiegen die Kosten durch Profitmaximierung und die Kommunen verloren erheblichen Einfluss auf die Entwicklung vor Ort.

Um die Einflussmöglichkeiten auf den sogenannten Wohnungsmarkt nicht weiter zu reduzieren, dürfen Veräußerungen kommunaler Wohnungsunternehmen und große Portfolioverkäufe kommunaler Bestände nicht mehr stattfinden. Gleichzeitig müssen im Sinne einer breit aufgestellten Rekommunalisierung Wohnungsbestände wieder in den Besitz der öffentlichen Hand gelangen. Außerdem muss diese auch wieder selbst als Bauherrin auftreten und die Mittel bekommen, um lokal gezielt gemeinwohlorientierte Akteure zu unterstützen.

1 <https://www.tagesschau.de/inland/sozialwohnung-105.html>

2 <https://dbjr.de/artikel/fuer-einen-leistungsaehigen-sozialstaat/>

3 <https://dbjr.de/artikel/jugendarmut-bekaempfen/>

Wohnungsgemeinnützigkeit wieder einführen

Bis ins Jahr 1989 konnten Wohnungsunternehmen, genauso wie ein Verein, den Status einer Gemeinnützigkeit erreichen. Damit kamen sie in den Genuss umfangreicher steuerlicher Vergünstigungen, mussten sich jedoch auf der anderen Seite auch an besondere Auflagen halten. Diese Möglichkeit wurde durch die Steuerreform 1990 abgeschafft, was sich heute als großer Fehler herausstellt. Die entstandenen steuerlichen Mehreinnahmen stehen in keinem Verhältnis zum gesunkenen Einfluss der Kommunen auf den Wohnungsmarkt. Den seit Jahrzehnten existierenden gemeinnützigen Wohnungsunternehmen wurde so die Grundlage entzogen. Zahlreiche kommunale Wohnungsunternehmen sind privatisiert worden oder haben sich über die Jahre, trotz guter Versprechungen, an die Spielregeln des Marktes angepasst.

Die Wiedereinführung der Gemeinnützigkeit für Wohnungsunternehmen bedeutet also, wieder langfristig ein Wohnungsangebot zu schaffen, welches nicht eins zu eins den Preisentwicklungen des sogenannten Wohnungsmarktes folgt. Dafür muss auf der einen Seite die Befreiung der Unternehmen von gewissen Lasten, wie zum Beispiel der Körperschafts-, Gesellschafts-, Vermögens- und Gewerbesteuer erfolgen. Auf der anderen Seite müssen diese sich zur Kostendeckungsmiete, zur Reinvestition in den Bestand oder Neubau, sowie zur Kappung der Renditeausschüttung verpflichten. Vor allem Wohnheime für Schüler*innen, Auszubildende und Student*innen, welche durch die öffentliche Hand betrieben werden, könnten von dieser Möglichkeit profitieren.

Rechte von Mieter*innen stärken und schützen

Die Bundesrepublik Deutschland ist ein Land der Mieter*innen. Vor allem in den Großstädten ist dies das dominierende Wohnverhältnis. Dies hat viele Vorteile, gerade für junge Menschen, die tendenziell öfter den Wohnort wechseln wollen oder müssen. In den letzten Jahren haben jedoch immer mehr Vermietende von der Möglichkeit der Kündigung durch scheinbaren Eigenbedarf Gebrauch gemacht, um Mieter*innen so zum Auszug zu zwingen und anschließend die Wohnung zu einem höheren Preis neu zu vermieten. Diesem Prozedere ist unbedingt ein Riegel vorzuschieben.

Mehr Objektförderung

Zwei große Kategorien in der Förderungspolitik für Wohnungen in der Bundesrepublik sind die Subjekt- und die Objektförderung. Bei der Ersten wird die einzelne Person direkt mit einem Wohnkostenzuschuss unterstützt, wodurch dessen Zielsicherheit sehr hoch ist. Jedoch entstehen so keine neuen Wohnungen, da lediglich die Einnahmen des Vermietenden gesichert werden. Direkte Anreize zum Wohnungsneubau bestehen jedoch bei der Objektförderung, welche die Herstellung von Wohnungen zum Beispiel mit zinsgünstigen Darlehen fördert. Deshalb muss für eine nachhaltige Investition von Steuergeldern eine langfristige Zunahme der Objektförderung stattfinden und die Subjektförderung sinken. Denn de facto fand in den letzten Jahren über die Subjektförderung eine Umverteilung von unten nach oben statt: Steuermittel und Einkommen fließen direkt an die Eigentümer*innen von Bestandsimmobilien. Durch eine Fokussierung auf die Objektförderung, verbunden mit einer Priorisierung von gemeinwohlorientierten Akteuren bei der Fördermittelvergabe, können langfristig wieder günstige Wohnungen für alle Menschen entstehen. Junge Menschen würden dabei direkt durch die Förderungen von Wohnheimen, aber auch dem gestiegenen Anteil von sozialem Wohnraum, profitieren.

Einstimmig bei einer Enthaltung beschlossen vom Hauptausschuss am 11. Dezember 2019 in Berlin.