

Der Markt wird immer enger

REUTLINGEN. Ist die Stadt dank ihrer durchaus aner kennenswerten Wohnungspolitik eine Insel der Glückseligkeit? Oder wird Wohnungsnot am Personenkreis der Obdachlosen und Flüchtlinge, der Hartz-IV-Empfänger und Geringverdiener, der Alleinerziehenden und kinderreichen Familien in Reutlingen vorbei gemacht?

Reutlingen wuchs in den vergangenen fünf Jahren um 5 000 Einwohner. Heute zählt die Stadt über 115 000 Einwohner, 123 000 sollen es laut einer Prognose im Jahr 2025 sein. Die große Frage ist: Wo werden sie wohnen?

Eine Folge des Wachstums ist, dass die Nachfrage nach Wohnraum höher ist als das Angebot. Deshalb sind in den zurückliegenden fünf Jahren die Immobilienpreise über 30 Prozent gestiegen.

Fest steht, dass bereits heute die Anstrengungen nicht ausreichen. Der Zielwert der Reutlinger Wohnbauflächenoffensive, bis zum Jahr 2025 die bau- und planungsrechtlichen Voraussetzungen für den Bau von durchschnittlich 290 Wohneinheiten pro Jahr zu schaffen, musste dieses Jahr auf 500 Wohneinheiten erhöht werden. In den zurückliegenden Monaten hat der Gemeinderat Bebauungsplanverfahren für gut 2 700 Wohneinheiten (entspricht Wohnraum für rund 6 000 Einwohner) und ein entsprechendes Entwicklungskonzept für die Neuaufstellung des Flächennutzungsplans auf den Weg gebracht. Und trotzdem: Es geht eng zu auf dem Wohnungsmarkt.

Der Bund überwies rund 1,5 Milliarden Euro für den Sozialen Wohnungsbau an die Länder, die das Geld weitergeben sollten. Das Angebot an günstigen geförderten Mietwohnungen schrumpft dennoch. Der Zuzug von Geflüchteten hat die Nachfrage nach günstigem Wohnraum zusätzlich erhöht.

Die Frage an die Bundestagskandidaten kann deshalb nur lauten: Was tut die Politik, um der Wohnungsnot zu begegnen? Welche Möglichkeiten hat der Bund, um mehr Wohnraum zu schaffen? Welche Fördertöpfe gibt es, welche müssen erst noch eröffnet werden und was hat die Regierung auf diesem Gebiet versäumt? Muss die Bürokratie der Bebauungspläne entschärft werden, damit die Stadt effektiver und schneller Baugebiete ausweisen kann? Wie geht man mit Flächennutzungsplänen um, die nahezu keinen Spielraum mehr für neues Bauland mehr lassen? Ist die Mietpreisbremse wirklich ein probates Mittel gegen den Mietwucher? Soll die Fehlbelegungsabgabe flächendeckend kommen? Wer soll gefördert werden – Bauherren oder sozial Schwache? Wie müssen die Steuern gesenkt werden, damit wirklich jedermann bauen kann? (co)

Beate Müller-Gemmeke (Grüne):

Wohnen ist für uns ein wichtiger Teil der Daseinsvorsorge und doch ist dieser Bereich mittlerweile zu einer großen sozialen Herausforderung geworden. Deshalb wollen wir eine Million zusätzliche bezahlbare Wohnungen schaffen – im Neubau wie im Bestand und das dauerhaft günstig. Wir setzen dabei auf eine neue Wohnungsgemeinnützigkeit nach dem Prinzip: Zulagen und Steuerförderung im Tausch gegen verbindlich günstigen Wohnraum. Flankierend werden wir die Länder mit zwei Milliarden Euro jährlich bei der Finanzierung der sozialen Wohnraumförderung unterstützen.

Zur schnellen Entlastung wollen wir das Wohngeld verdoppeln. Die Mini-Mietpreisbremse der Großen Koalition ist voller Schlupflöcher und hat keinerlei Effekt: Die Mieten steigen munter weiter und verschlingen immer größere Teile der Einkommen. Deshalb wollen wir eine robuste Mietpreisbremse, die ihren Namen auch tatsächlich verdient.

Wohnungen dürfen auch keine Spekulationsobjekte sein. Das muss mit einer gerechten Besteuerung verhindert werden. Für uns ist klar: Wohnraum muss für alle bezahlbar bleiben – gerade für Menschen, die nur ein geringes oder mittleres Einkommen haben. Nur so stärken wir den gesellschaftlichen Zusammenhalt.

Michael Donth (CDU):

Mehr Wohnraum schafft man nicht mit mehr Vorschriften, sondern allein dadurch, dass mehr Wohnungen gebaut werden. Und zwar deutlich schneller und in größerer Anzahl als seither. Ein ausreichendes Wohnungsangebot dämpft die Mietpreisentwicklungen. Ausreichender und bezahlbarer Wohnraum in guter Qualität ist eine wichtige Voraussetzung für gutes Leben in Deutschland.

Die Nachfrage ist in den vergangenen Jahren stetig und deutlich gestiegen. Schon in der vergangenen Wahlperiode haben wir einen Anstieg neu gebauter Wohnungen auf eine Million Wohnungen erreicht. Dazu haben wir die Bundesländer im Bereich des sozialen Wohnungsbaus in Milliardenhöhe unterstützt. Wir wollen, dass in der kommenden Wahlperiode 1,5 Millionen Wohnungen bis 2021 neu gebaut werden: Das bedeutet eine Steigerung um 50 Prozent gegenüber heute. Damit entlasten wir den Wohnungsmarkt erheblich. Wir werden den Neubau von Mietwohnungen steuerlich fördern und dafür die degressive »Absetzung für Abnutzung« (AfA) für einen begrenzten Zeitraum wieder einführen. So mobilisieren wir privates Kapital.

Im vergangenen Jahr kam ein solches Gesetz wegen des Widerstands einiger Bundesländer nicht zustande. Nach der Wahl nehmen wir einen erneuten Anlauf.

Rebecca Hummel (SPD):

Die Frage ist dringend mehr sozialer Wohnungsbau notwendig. Das bedeutet mehr bezahlbare Wohnungen für benachteiligte Personen und Familien. Darüber hinaus sorgen mehr reguläre Wohnungen in öffentlicher Hand für verlässliche und bezahlbare Mieten. Die Investitionen in den sozialen Wohnungsbau müssen verstetigt, die energetische Sanierung sowie der familien- und altersgerechte Umbau von Häusern und Wohnungen verlässlich unterstützt und begleitet werden.

Gute und energetisch sanierte Wohnungen dürfen kein Luxusgut werden. Es kann unmöglich so weitergehen, dass Mieter stellenweise ein Drittel bis die Hälfte ihres Einkommens für den Wohnraum aufbringen müssen! Ein gemeinsames Finanzierungsprogramm zwischen Bund, Ländern und Gemeinden soll aus der Sicht der SPD für konkrete Maßnahmen sorgen. Auf jeden Fall ist jetzt Handeln gefragt.

Auch die Mietpreisbremse möchten wir als SPD ausbauen und noch effektiver gestalten. Vermieter sollten offenlegen müssen, welche Miete vom Vormieter gezahlt wurde. Wenn bereits zu viel Miete bezahlt wurde, haben Vermieter das Recht, das Geld zurück zu verlangen. Mit solchen Maßnahmen werden wir die Mietpreise fair und gerecht gestalten.

Pascal Kober (FDP):

Wir wollen erreichen, dass sich möglichst viele Menschen den Traum von den eigenen vier Wänden erfüllen können und damit auch im Alter mietfrei wohnen können. Daher wollen wir bei der Grunderwerbssteuer einen Freibetrag von bis zu 500 000 Euro für natürliche Personen einführen. Die jährliche Abschreibungsrate für Gebäude wollen wir von zwei auf drei Prozent erhöhen. Dies setzt Anreize zum Bauen, weil Investitionen schneller steuerlich geltend gemacht werden können.

Darüber hinaus sind wir überzeugt, dass nur eine Stärkung der Kaufkraft der Mieterinnen und Mieter sowohl Angebot als auch Nachfrage im Wohnungsmarkt nachhaltig ändern können. Der Wohnungsbau wird im notwendigen Maße angeregt, wenn jeder Mieter zahlungsfähig ist. Dazu wollen wir das Wohngeld erhöhen. Es muss der örtlichen Mietenentwicklung jährlich angepasst werden.

Die Mietpreisbremse ist in Wirklichkeit eine Wohnraumbremse, weil sie Investitionen in mehr Wohnraum verhindert. Daher wollen wir die Mietpreisbremse abschaffen. Wichtig wäre eine Zweckbindung der Bundesmittel für die Wohnbauförderung: Geld, das zur Errichtung von Wohnungsbau zur Verfügung gestellt wird, muss auch dafür eingesetzt werden.

Jessica Tatti (Linke):

Der eklatante Mangel an bezahlbaren Wohnungen treibt die Preise in die Höhe und verursacht Wohnungsnot bis in die Mitte der Gesellschaft. Die Mietpreisbremse ist mit ihren vielen Ausnahmen und ohne Sanktionsmöglichkeiten bei Verstößen wirkungslos. Immer mehr Menschen müssen über die Hälfte ihres Einkommens für die Miete ausgeben. Dagegen gibt es nur ein Mittel: Mehr preiswerte Wohnungen bauen!

Der Markt wird diesen Mangel nicht beheben, weil private Investoren dem Profit folgen und nicht der gesellschaftlichen Verantwortung. Deshalb darf sich der Bund auch nach 2019 nicht aus dem sozialen Wohnungsbau zurückziehen, sondern muss die Menschen endlich wirksam vor überbezahlten Mieten schützen. Die Linke fordert fünf Milliarden Euro, um jährlich mindestens 250 000 Sozialwohnungen neu zu schaffen und den Kahlschlag der vergangenen Jahrzehnte wieder aufzuholen.

Wir wollen die Privatisierung von öffentlichen Wohnungsbeständen stoppen, dagegen den gemeinnützigen Wohnungsbau durch öffentliche Wohnungsbaugesellschaften und Wohnungsbaugenossenschaften stärken, um Mieten dauerhaft preiswert zu halten. Zudem müssen barrierefreie Wohnungen fester Bestandteil einer sozialen Wohnungsoffensive sein.

Wolfram Hirt (AfD):

Die öffentliche Hand hat zu wenig in den sozialen Wohnungsbau investiert und muss mehr tun. Es darf jedoch nicht vergessen werden, woher die hohen Wohnungspreise und damit die hohen Mieten kommen. Durch die jahrelange Niedrigzinspolitik fehlt es an alternativen Anlagemöglichkeiten, sodass die erhöhte Nachfrage auch die Preise für Wohneigentum in die Höhe treibt. Hinzu kommen immer mehr Auflagen, die Vermieter davon abhalten, Wohnungen zu vermieten.

Deutschland, als eines der Länder mit der geringsten Eigentumsquote in Europa, benötigt dringend eine Förderung des Wohneigentums. So müsste Familien mit Kindern der Erwerb von

Wohneigentum erleichtert werden, indem man sie zum Beispiel von der Grunderwerbssteuer befreit.

Auch eine Wiedereinführung einer Eigenheimzulage würde es Familien erleichtern, sich Wohneigentum zu leisten. Verwunderlich hierbei ist nur, dass sowohl die CDU als auch die SPD, wenn auch mit unterschiedlichen Ausprägungen, dies schon 2016 angedeutet und trotz einer großen Mehrheit im Bundestag nicht umgesetzt haben. Wer glaubt da noch an Versprechungen für die Zeit nach der Wahl?