

Eine Mietenwende für Tübingen – für mehr bezahlbares und solidarisches Wohnen

Die SPD hat sich in den letzten Jahren kontinuierlich mit den Problemen des Wohnungsmarktes in Tübingen und im Kreis auseinandergesetzt und Lösungsvorschläge gemacht. Dazu gehören insbesondere der Beschluss auf der JHV 2017 (Wohnraumoffensive in Tübingen) wie auch das Kapitel im Kommunalwahlprogramm 2019 (Bezahlbaren Wohnraum schaffen). Durch die immer größer werdenden Unterschiede in den Einkommen und Vermögen ist in attraktiven Städten wie Tübingen Wohnen kontinuierlich teurer geworden. Der wohlhabendere Teil der Gesellschaft bestimmt die Preise, während selbst Personen mit mittlerem Einkommen die Mieten oft nicht mehr bezahlen können. Die Situation hat sich noch weiter verschärft: U.a. durch die Schaffung neuer, häufig gut bezahlter Arbeitsplätze in der Stadt, durch den fortschreitenden demografischen Wandel, durch die Attraktivität Tübingens als Schwarmstadt und den ungebrochenen und auch hier wirksamen Trend Kapital in Immobilien zu investieren.

Tübingen ist vor kurzem zur Stadt mit den sechstöchsten Mieten in der Republik aufgestiegen. Familien und Menschen mit geringen Einkommen verlassen zunehmend die Stadt, weil sie keinen adäquaten bzw. keinen bezahlbaren Wohnraum finden. Dies verstärkt wiederum die Zahl der Pendler und in der Folge die Verkehrsprobleme und den Co2-Ausstoß. Wohnungseigentum zu erwerben ist hier inzwischen, selbst auf der Basis des Baugruppenmodells, für eine Familie mit durchschnittlichem Einkommen praktisch unmöglich geworden. Es fehlt zudem in vielen Fällen an adäquaten Wohnungszuschnitten – sowohl an kleinen wie auch an großen Wohnungen, die für Familien mit mehreren Kindern geeignet wären und an barrierefreiem Wohnraum. Schließlich muss man künftig noch mehr als bisher davon ausgehen, dass Menschen nicht dauerhaft hier bleiben werden und deshalb vorrangig zur Miete wohnen wollen.

Deshalb fordert die SPD:

1. Um Menschen mit geringeren Einkommen weiterhin das Wohnen in Tübingen und im Kreis zu ermöglichen und angesichts der zunehmenden Verdrängungseffekte auf dem Wohnungsmarkt eine **vielfältige Sozialstruktur** zu sichern, muss der Fokus noch einmal deutlich stärker als bisher auf bezahlbarem **Mietwohnungsbau bzw. den Bau von Sozialwohnungen im Geschosswohnungsbau** gelegt werden. **Dies bedeutet eine veränderte Prioritätensetzung bei der Vergabe von Baugrundstücken, insbesondere bei der Entwicklung neuer Quartiere.** Mit Blick auf die Forderung nach neuen Wohnformen (z.B. gemeinschaftliches Wohnen im Alter oder Modellen wie Neustart, die beide solidarische Wohnformen umsetzen und den individuellen Wohnraum zugunsten von gemeinschaftlichen Flächen zurückdrängen wollen, damit letztlich zu weniger Flächenverbrauch und in der Folge wiederum zu Einsparungen führen, die sozial und ökologisch günstiger sind) **ist auch die Einführung von Quoten für die**

Umsetzung solcher Projekte grundsätzlich zu befürworten. Insofern ist das städtische Programm Fairer Wohnen weiterzuentwickeln.

2. Ein möglichst großer Anteil der neu entstehenden Wohnungen **sollte in der Rechts- und Organisationsform von Genossenschaften** entstehen, da sie am besten in der Lage sind, kurz und vor allem langfristig zu einer Dämpfung der Kosten bei der Erstellung und Instandhaltung von Wohnraum beizutragen. Darüber hinaus entziehen sie Wohnraum dauerhaft der Spekulation und ermöglichen ihren Mitgliedern/Mieter*innen dauerhaft günstige Mieten. Dies gilt auch für ähnliche Ansätze gemeinwohlorientierter (nicht auf hohe Renditeerwartungen ausgelegter) Organisationen wie Mietshäusersyndikat oder Nestbau AG in Tübingen oder der städtischen GWG bzw. der Kreisbau.
3. Da die Höhe von Mietkosten generell im frei finanzierten ebenso wie im geförderten Bereich zunächst einmal wesentlich von Grundstückskosten und Baupreisen abhängig ist, **ist eine bevorzugte Vergabe von Grundstücken für genossenschaftliche oder andere gemeinwohlorientierte Projekte im Erbbaurecht zu einem kreditzinsangepassten Erbbauzins anzustreben**, mindestens aber ein Verkauf von in öffentlicher Hand befindlichen Grundstücken zu einem deutlich reduzierten Preis und in beiden Fällen mit **einer Bindung an die dauerhafte Umsetzung sozialer oder ökologischer Ziele und der Berücksichtigung von am Wohnungsmarkt benachteiligten Gruppen**. Dies muss und kann gerade durch die Vergabe im Erbbau rechtlich dauerhaft über Jahrzehnte hinweg abgesichert werden.
4. Die Gründung einer eigenständigen Genossenschaft für relativ kleine Projekte ist aufgrund der finanziellen und rechtlichen Hürden kaum zu realisieren. **Deswegen wird die Gründung einer städtischen (oder kreisweiten) Dachgenossenschaft befürwortet. Ein Mitspracherecht der Kommune ist dabei abzusichern.**
5. **Zur Verwirklichung der vorher genannten Ziele ist es** nach Überzeugung der SPD trotz aller Anstrengungen, in den kommenden Jahren eine Entlastung des Wohnungsmarktes durch eine weitere Bebauung im Innenbereich der Kernstadt bzw. in den neuen Baugebieten in den Teilorten zu erreichen, **unabdingbar, die Bebauung des Saiben – entgegen den Vorstellungen der Verwaltung – spätestens 2025 zu beginnen. Hier kann und soll eine klimaneutrale Siedlung entstehen**, die den Ansprüchen an Wohnraum in Zeiten des demografischen, wirtschaftlichen und ökologischen Wandels in besonderer Weise gerecht wird.