

<b>Antrag gemäß § 28/ § 29 GeschO</b>	
Eingang:	14.03.2019
Antragsnr.:	039/2019
Verteiler:	OBM, BM, Fraktionen
Zust. Referat:	V/GEWOBAU
mit Referat:	

Erlangen, im März 2019

## Tausch von Wohnungen samt Alt-Mietvertrag wie in Berlin

Sehr geehrter Herr Oberbürgermeister,

Wir stellen den Antrag:

1. Die Gewobau richtet nach dem Vorbild von Berlin (<https://inberlinwohnen.de/wohnungstausch>) eine Wohnungstauschbörse ein.
2. Die Baugenossenschaften werden eingeladen, sich zu beteiligen.
3. Mieter\*Innen der angeschlossenen Wohnungsunternehmen können ihre Wohnung tauschen und dabei den Altvertrag der Tauschpartner\*in übernehmen, so dass für sie dann jeweils die alte Miete und die Kündigungsfrist der Tauschpartner\*in gilt.

Begründung:

Die durchschnittliche Wohnungsgröße pro Einwohner (sog. Wohnraumversorgung) nimmt zu. Waren Anfang der 80er Jahren noch 30 qm normal, sind wir 2015 bei 39,9 qm angekommen, wobei Erlangen noch unter dem Durchschnitt liegt. Die steigende Wohnfläche pro Person verschärft die Wohnungsnot und schadet der Umwelt, weil mehr Fläche verbraucht wird – deshalb ist es doppelt nötig, hier gegenzusteuern.

Durch Wohnungstausch können Mieter, deren Wohnung zu klein ist, schnell eine größere Wohnung erhalten, während im Gegenzug ältere Menschen in eine kleinere Wohnung ziehen und Miete sparen können. Wohnungstausch ist eine der am schnellsten realisierbaren Maßnahmen gegen Mangel an bezahlbaren Wohnungen ausreichender Größe. Die dichtere Belegung des Bestandswohnraums ist auch ökologisch sinnvoll und geboten, denn der Trend zu mehr Wohnfläche pro Person führt zu einem immer größeren „ökologischen Fußabdruck“ des Wohnens.

Die GeWoBau ermöglicht zwar den Wohnungstausch, aber oft zu unattraktiven Bedingungen. Deshalb bleiben viele Menschen in zu großen Wohnungen. Wer sich verkleinert, möchte den häufig günstigen Altvertrag nicht abgeben. Wer die Wohnfläche halbiert, erwartet auch eine Halbierung der Miete. Durch das Berliner Modell wird dieses Problem gelöst

([https://www.stadtentwicklung.berlin.de/aktuell/pressebox/archiv\\_volltext.shtml?arch\\_1809/nachricht6604.html](https://www.stadtentwicklung.berlin.de/aktuell/pressebox/archiv_volltext.shtml?arch_1809/nachricht6604.html))

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 überpreuerten Neubauten oder überpreuert weiterverkauften Bestandswohnungen.

"Investoren" - auf der Suche nach profitabler Geldanlage - die diese überpreuerten 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.....	<a href="http://www.erlanger-linke.de">www.erlanger-linke.de</a>
Der Blog von Andrej Holm .....	<a href="http://gleft.de/2J9">http://gleft.de/2J9</a>
Wohnungstausch in Berlin .....	<a href="http://gleft.de/2Jb">http://gleft.de/2Jb</a>
Wohnungstauschportal Berlin .....	<a href="http://gleft.de/2Jc">http://gleft.de/2Jc</a>
TAZ über das Ulmer Modell .....	<a href="http://gleft.de/2Jd">http://gleft.de/2Jd</a>
Empfehlungen für das Obdachlosenwesen, AIIMBI. 1997 S. 518 .....	<a href="http://gleft.de/2Je">http://gleft.de/2Je</a>
Tagesspiegel: Wie Kreuzbergs Baustadtrat Florian Schmidt Die Wohnungsnot Bekämpft .....	<a href="http://gleft.de/2Jf">http://gleft.de/2Jf</a>
Gostenhofer MieterInnen wehren sich .....	<a href="http://gleft.de/2Jg">http://gleft.de/2Jg</a>
<u><a href="http://gleft.de/2Ja">SPD-Kommunalwahlprogramm Erlangen</a></u> .....	<a href="http://gleft.de/2Ja">http://gleft.de/2Ja</a>