

# Wohnen wieder für alle bezahlbar machen

**Dokumentation** Der Tübinger Oberbürgermeister Boris Palmer wirbt beim Neujahrsempfang für ein Bündel von Regulierungen, kündigt Neuerungen an und kritisiert Bitcoins als Energieverschwender. Das TAGBLATT veröffentlicht hier etwa die Hälfte der Rede.

Meine sehr verehrten Damen und Herren, haben Sie einmal Erfahrungen mit dem Preis- und Sühnamt der Universitätsstadt Tübingen gemacht? Ja? Dann leben Sie schon sehr lange hier, denn dieses Amt wurde vor genau 50 Jahren aufgelöst. Damals, um genau zu sein am 31. Dezember 1967, wurde die Mietpreisbindung in unserer Stadt aufgehoben. Das Amt, das darüber zu wachen hatte, dass Vermieter die jeweils gültigen Richtsätze einhalten, hatte keine Aufgabe mehr und konnte entfallen. Nach den Richtsätzen musste man sich richten. Faktisch waren sie eine Preisobergrenze. (...) Es ist für mich eine überraschende Erkenntnis, dass die Zeit weitgehend freier Mietpreisvereinbarungen erst vor 50 Jahren begonnen hat.

Was hat damals die Wende zur freien Preisbildung herbeigeführt? Die Mietshausbestände waren immer mehr in die Jahre gekommen, und die Eigentümer hielten sich mit Modernisierungen sehr zurück. Das war ein Beleg für ein Argument, das sich in jeder Debatte über Mieterschutz wiederfindet und im Grundsatz nicht falsch ist: Vermieter investieren selten, wenn es sich finanziell nicht für sie lohnt. Die Mietpreisbindung war zum Investitionshemmnis geworden. Allerdings müssen wir uns heute wohl fragen, ob das Kind nicht mit dem Bade ausgeschüttet wurde.

Wohnen sehr weitgehend dem Markt zu überlassen, hat in den letzten Jahren einen dramatischen Anstieg der Mieten, der Wohnungspreise und der Grundstückswerte in den prosperierenden deutschen Städten gestattet. Wer Immobilienvermögen hat, kann sich über satte Gewinne freuen. Für immer mehr Mieter wird Wohnen aber unbezahlbar. Und für immer mehr junge Familien wird aus dem Traum von den eigenen vier

„Dann sind die Grundfesten eines Gemeinwesens in Gefahr.“

Wänden ein finanzieller Alptraum. Für Tübingen gilt das leider in besonderem Maße. In manchen Rankings wird unsere Stadt unter den zehn teuersten der Republik geführt. Auf den einschlägigen Plattformen im Internet werden Wohnungen für mehr als 20 Euro pro Quadratmeter angeboten.

Wohnbauland erzielt Spitzenpreise über 1500 Euro pro Quadratmeter. Nur ein Teil dieses Preisanstiegs geht auf die hervorragende Auslastung des Bauhandwerks und steigende Baukosten zurück. Wenn eine neue Wohnung für 6000 Euro pro Quadratmeter über den Tisch geht, dann hat der Bauträger daran 1500 Euro pro Quadratmeter verdient, der Vorbesitzer des Grundstücks nochmals 1500 Euro. Wenn unsere städtische Wohnungsbauochter GWG auf eigenem Grundstück neue Wohnungen errichtet, kann sie diese für acht Euro pro Quadratmeter kostendeckend anbieten. Auf dem freien Markt kostet die gleiche Wohnung mittlerweile zwölf Euro.

Die sozialen Verwerfungen, die aus dieser Entwicklung entstehen, sollten wir nicht unterschätzen. (...) Wenn aber Vollzeit arbeitende Krankenschwestern, Zahnärztinnen oder Beamte bei Polizei und Feuerwehr sich eine Wohnung nicht einmal mehr zur Miete leisten können, dann sind die Grundfesten eines Gemeinwesens in Gefahr. Diesen Punkt haben wir vielleicht schon überschritten, denn in den genannten Berufsgruppen bleiben einem oft nicht mehr als 1500 Euro monatlich zum Leben und davon kann man kaum 1000 Euro Warmmiete für eine Dreizimmerwohnung bezahlen. (...)

Auf der anderen Seite wächst der Wohlstand all derjenigen, die

über Immobilienvermögen verfügen. Allein der Preisanstieg der letzten zehn Jahre hat in Tübingen eine Wertsteigerung der Immobilien von grob geschätzt vier Milliarden Euro ergeben. (...)

Ich glaube, dass eine große Mehrheit der Menschen in unserer Stadt eine Politik erwartet, die Wohnen wieder für alle bezahlbar macht, ganz gleich, ob sie das direkt betrifft oder die Erzieherin in der Kita, die Kassiererin im Nonnenhaus oder den Altenpfleger im Pauline-Krone-Heim, die man schätzt und kennt.

Wo könnte eine solche Politik ansetzen? Um die richtigen Stellenschrauben zu finden, müssen wir die Ursachen des Preisanstiegs verstehen. Manche sagen, Mario Draghi ist schuld. Es stimmt sicherlich: Die Negativzinsen der EZB haben sehr viel Kapital in Bontongold umgeleitet. (...) Andere sagen, die restriktive Flächenpolitik der Stadt sei schuld. Wollen wir wirklich, dass zwischen Derendingen und Weilheim alles Grün zugebaut wird? Oder sollten wir mit einem Waldhäuser-West eine neue Trabantenstadt im Stil der 70er Jahre errichten? Ich erinnere daran, welche intensive Debatte über das vertragliche Wachstum unserer Stadt wir im letzten Jahr hatten. Schon sechs Hektar für die Gewerbe in der Au oder vier Hektar für die klinische Forschung in der Sarchalde waren für viele zu viel. Wie soll es uns da gelingen, Akzeptanz für weit in die Freiräume ausgreifende Neubaugebiete zu schaffen? Im Jahr 2016 haben wir 600 neue Wohnungen genehmigt, im letzten Jahr über 750. Das ist doppelt so viel wie im langjährigen Durchschnitt von etwa 300.

Auf die Preise hatte das keinerlei Einfluss. Angesichts der steigenden Immobilienpreise in der ganzen Region Stuttgart müssten wir Hunderte von Hektar Wohnbauland bereitstellen, um in Tübingen die Preise zu dämpfen. Ich halte das wie die meisten Menschen in unserer Stadt für eine grauenhafte Vorstellung. (...)

Der Deutsche Städtetag hat die Bundesregierung schon 2013 aufgefordert, eine Mietpreisbremse einzuführen. Das hat sie getan, doch leider so halbherzig, dass sie keinerlei Wirkung entfaltet. (...)

Die Städte müssen wieder die Möglichkeit erhalten, die ortsübliche Vergleichsmiete zu einem verbindlichen Maßstab zu machen. Wir brauchen wieder ein Mietobergrenzengesetz. Einfach gesagt: Mehr als der Mietspiegel vorsieht, darf eine Wohnung nicht kosten. Jedenfalls dann nicht, wenn der Mietspiegel sehr auskömmliche Einnahmen für Vermieter ausweist und der Gemeinderat der Stadt sich für eine Mietobergrenzensatzung entscheidet. Ich bin mir sicher, in Tübingen hätten wir eine deutliche Mehrheit für einen solchen Schritt. (...)

Heute haben die Sondierer in Berlin ein 28-seitiges Ergebnispapier veröffentlicht. Was dort steht, ist leider mutlos und deswegen nicht ermutigend. Die Mietpreisbremse soll erst im Jahr 2020 auf ihre Wirksamkeit hin geprüft werden. Dann ist es noch ein Jahr bis zur Wahl, passieren wird folglich gar nichts. Ich hoffe, dass die Große Koalition, die wohl kommt, noch nachbessert. Es bleibt uns nur, den Spielraum auszunutzen, den wir im Rahmen der kommunalen Selbstverwaltung haben. Deshalb haben wir im letzten Jahr damit begonnen, das Programm „Fairer Wohnen“ zu entwickeln. Der Gemeinderat wird darüber in diesem Jahr entscheiden. Ich möchte Ihnen heute die Elemente vorstellen, von denen ich mir die größte Wirkung verspreche.

Unsere städtische Wohnungsbauochter GWG hat die Weichen bereits neu gestellt. In den letzten zehn Jahren war die wichtigste Aufgabe die Sanierung der oft arg heruntergekommenen Häuser. Fast die Hälfte der 2000 Woh-



Oberbürgermeister Boris Palmer mit Amtskette bei seiner Rede in der Neuen Aula.

Bild: Sommer

nungen im Eigentum der GWG wurde zu Gunsten des Wohnkomforts und des Klimaschutzes rundum erneuert. Das war ein finanzieller und organisatorischer Kraftakt. Mit dem Aufsichtsrat ist bereits vereinbart, dass wir die Strategie nun ändern. Im Vordergrund steht im kommenden Jahrzehnt der Neubau: Die Zahl der Wohnungen im Eigentum der GWG soll

„Die neuen Baugebiete sollen 90 Prozent fair und zehn Prozent frei sein.“

in zehn Jahren um 25 Prozent auf 2500 steigen. Die Geschäftsführung der GWG hat die dafür notwendigen Grundstücke in ihrem Besitz bereits identifiziert und eine solide Finanzierung dargestellt. Das ist eine wirklich gute Nachricht, denn im Durchschnitt bezahlen Mieter der GWG etwas über sechs Euro pro Quadratmeter Wohnraum. (...)

Schon beschlossen hat der Gemeinderat, dass wir nur noch Bauland ausweisen, wenn alle Grundstücke zuvor an die Stadt verkauft sind. Das verhindert, dass Bauland über Jahrzehnte als Baulücke liegen bleibt, und es verhindert Spekulation und Mondpreise. (...) Etwa 30 Prozent der Grundstücke werden dort für sozialen Wohnungsbau und Projekte mit gesellschaftlichem Mehrwert preisver-

günstigt reserviert. Die Unkenrufe, die Stadt werde nie an die Grundstücke kommen, haben sich nicht bewahrheitet. (...) Wir werden unser Ziel erreichen, pro Jahr ein Baugebiet in einem unserer Teilorte bereitzustellen. Und weil die Stadt die Preise festlegt, werden sie bezahlbar bleiben. Allerdings gilt das bisher nur für den Käufer, nicht für die Mieter. In diese Lücke soll das Programm „Fairer Wohnen“ stoßen: Auch in den Baugebieten der Teilorte soll gelten, dass der Mietspiegel die Obergrenze für den Preis von Wohnungen in Mietshäusern wird.

Bei der Vergabe städtischer Grundstücke wollen wir in der Kernstadt einen Drittelmix einführen: ein Drittel sozialer Wohnungsbau, ein Drittel für besonders innovative Genossenschaften oder Baugruppen, ein Drittel freier Markt, aber größtenteils gebunden an den Mietspiegel. Auf ein ganzes Quartier gerechnet ist unser Ziel, dass die Hälfte der Wohnungen deutlich unter dem Mietspiegel bleibt und weitere 40 Prozent die ortsübliche Vergleichsmiete nicht mehr überschreiten dürfen. Plakativ gesagt: Die neuen Baugebiete sollen 90 Prozent fair und zehn Prozent frei sein. Dank unserer aktiven Bodenpolitik wird das in den kommenden Jahren einen erheblichen Teil der Neubaugrundstücke betreffen.

Zu den Baugebieten in den Teilorten kommen unter anderem auch das Gebiet am Hechinger Eck, größere Flächen rund um den

Westbahnhof und das bisherige Landesgrundstück zwischen Stadtwerken und B 27. Die Straßenmeisterei, die sich derzeit dort befindet, wird noch dieses Jahr nach Dußlingen verlagert. Das erlaubt uns, sehr bald das Französische Viertel erheblich zu erweitern und mit dem Lorettoviertel zu verbinden. Ein herzliches Dankeschön an dieser Stelle an unseren Landrat Joachim Walter, der dem Wunsch der Stadt zur Verlegung der Straßenmeisterei entsprochen hat.

Für Neubauten, die nicht auf städtischen Flächen entstehen, wollen wir ebenfalls steuernd eingreifen. Schon seit fünf Jahren verlangen wir, dass Sozialwohnungen errichtet werden, wenn ein Bauträger neues Planrecht von der Stadt benötigt, weil das geltende Baurecht nicht passt. So ist es beispielsweise in der Ölmühle in Derendingen oder am Güterbahnhof geschehen. Ich erwarte, dass deshalb dieses Jahr mehr als 150 neue Sozialwohnungen in Tübingen auf den Markt kommen. (...)

Das reicht zwar bei weitem nicht aus, ist aber im Vergleich mit der Vergangenheit und mit dem Land ein sehr guter Wert: Im ersten Jahrzehnt unseres Jahrhunderts wurde in Tübingen gar keine neue Sozialwohnung errichtet, weil das Land seine Förderung auf Null zurückgefahren hatte. Und seit die Förderung wieder eingesetzt hat, wurde sie andernorts kaum beansprucht: Im Jahr 2013 wurden in ganz Baden-Württemberg 73 neue Sozialwohnungen gebaut, erst im Jahr 2016 wurde die Marke von 1000 neuen Wohnungen überschritten. Mit dem Programm „Fairer Wohnen“ wollen wir auch in Zukunft einen erheblichen Teil der Fördermittel nach Tübingen holen und unsere Vorgaben an die Projektentwickler noch ausweiten: 30 Prozent der privaten Flächen, für die wir neues Planungsrecht schaffen, sollen für sozialen Wohnungsbau genutzt werden.

Neben der Frage, wie wir mit städtischen und privaten Grundstücken umgehen, beschäftigt uns bei „Fairer Wohnen“ auch die Frage der geeigneten Akteure. Tübingen war schon in den letzten Jahrzehnten stark darin, Stadtentwicklung nicht nur mit großen Investoren voranzutreiben, sondern auf eine Vielzahl von Gruppen und Initiativen zu setzen. (...)

Doch wir haben ein Problem, das sich allein mit dem Neubau von Wohnungen nicht mehr lösen lässt: Im Jahr 2000, als die Landesregierung die Förderung für den sozialen Wohnungsbau gestrichen hatte, gab es in Tübingen noch 1250 Sozialwohnungen. Im Jahr 2010 waren nur noch 1000 übrig. Das liegt daran, dass die Sozialbindung zeitlich befristet ist. (...) In Zukunft sollten wir wieder 30-jährige Bindefristen vereinbaren, sonst bauen wir dem Bedarf immer hinterher.

Um mehr günstigen Wohnraum anbieten zu können, reicht der Neubau also auf keinen Fall aus. Wir müssen Sozialwohnungen im Bestand schaffen. Das ist neu-

„Das Bitcoin-Finanzsystem ist die größte Energieverschwendung und die brutalste Klimazerstörung in der Geschichte des Geldes.“

erdings tatsächlich möglich. Land und Bund haben nach der Flüchtlingskrise erkannt, dass sie wieder in sozialen Wohnungsbau investieren müssen. Eine Forderung, die vorher lange ungehört verhallt ist. Nun steht sehr viel mehr Geld zu besseren Bedingungen zur Verfügung. Besonders interessant für Tübingen ist die Belegungsbindung bestehender Wohnungen. Jeder Eigentümer einer Mietwohnung, auch private, können sich bis zu 700 Euro Zuschuss pro Quadratmeter Wohnraum auszahlen lassen, wenn sie sich dazu verpflichten, die Wohnung 30 Jahre lang 33 Prozent günstiger als nach dem Mietspiegel zu vermieten. Das entspricht derzeit einer Miete zwischen sechs und sieben Euro, ist also tatsächlich bezahlbar. (...)

Mit dem Einsatz all dieser Instrumente sollte es uns gelingen, pro Jahr 200 Wohnungen neu in die Mietpreisbindung der Landesförderung zu bringen und weitere 200 Wohneinheiten in Baugruppen oder Mietspiegelbindung. Innerhalb eines Jahrzehnts würde ein preisgeschützter Markt von 4000 Wohnungen entstehen, der den dringenden Bedarf an bezahlbarem Wohnraum deckt. (...)

Heute will ich Ihnen nur noch ein aktuelles Beispiel für einen aus meiner Sicht dramatischen Regelungsbedarf auf einem ganz anderen Feld geben. (...) In der inneren Mongolei ist im August letzten Jahres eine Mine eröffnet worden, deren prognostizierter Stromverbrauch dem gesamten Stromverbrauch aller Einwohner und Betriebe unserer Stadt entspricht. Und das, obwohl in der mongolischen Mine kein Bagger und kein Förderband steht. Es gibt dort nur acht überdimensionale Kühllhäuser, in denen 25 000 sogenannte Antminer arbeiten. Das sind Hochleistungsrechner, die 24 Stunden am Tag Bitcoins schürfen. (...)

Man kann also mit Fug und Recht sagen: Das Bitcoin-Finanzsystem ist die größte Energieverschwendung und die brutalste Klimazerstörung in der Geschichte des Geldes. (...) Setzt sich das fort, wird der Stromverbrauch des Netzwerkes schon 2020 den gesamten Energiebedarf Deutschlands übertreffen. (...) Erst gestern konnte man lesen, dass China und Südkorea das Bitcoin-Mining verbieten wollen, weil der immense Energieverbrauch die Versorgung mit Strom gefährdet. (...)