

Herr Ratsvorsitzender,
meine Damen und Herren,

das Land Niedersachsen hat auf Basis der von der N-Bank erarbeiteten Studie angekündigt, die Mietpreisbremse in allen großen Städten in Niedersachsen, darunter auch Braunschweig, einzuführen. Die Verwaltung schlägt in ihrer an das Land gerichteten Stellungnahme vor, die Einführung der Mietpreisbremse zu akzeptieren. Das ist aus unserer Sicht angemessen.

Alle der N-Bank-Studie zugrundeliegenden Parameter:

- die überdurchschnittlich stark steigenden Mieten
- die überdurchschnittliche Mietbelastung der Haushalte
- die in der Vergangenheit unzureichende Neubautätigkeit bei wachsender Wohnbevölkerung (erst mit der Verabschiedung des Wohnraumversorgungskonzeptes im März 2015 ist die Stadt Braunschweig wieder in großem Maße in die Planung der Neubautätigkeit auch und gerade

im lange vernachlässigten Geschosswohnungsbau eingestiegen)

sowie

- der geringe Leerstand bei großer Nachfrage (die Leerstandsquote z.B. der Nibelungen Wohnbau GmbH liegt bei knapp 1 % - auf der Internetseite der Niwo finden Sie im Moment für ganz Braunschweig nur eine einzige aktuell vermietbare Wohnung; die Wartezeit für eine neue Wohnung beträgt im Normalfall ein $\frac{1}{2}$ – $\frac{3}{4}$ Jahr)

dokumentieren die angespannte Lage auf dem Braunschweiger Wohnungsmarkt. Besonders auffällig ist die Entwicklung der Mieten bei den Wieder- oder Neuvermietungen, deren Anstieg 23 % über dem Durchschnittswert der Bestandsmieten in Braunschweig liegt. Der durchschnittliche Preis für Neuvermietungen liegt in Braunschweig bei 7,60 €, die durchschnittliche Bestandsmiete bei 5,70 €.

Nun kann man sagen, die Braunschweiger Preise sind doch im Vergleich zu anderen Großstädten immer noch moderat. Aus Sicht von uns als Bezieher höherer

Einkommen ist das sicherlich so. Aber wir müssen uns auch vor Augen halten, dass in unserer Stadt eben auch viele Menschen leben, die lediglich kleine und mittlere Einkommen erzielen – die Verkäuferin im Einzelhandel, die alleinerziehende Arzthelferin, die geschiedene Bürokräft in Teilzeit ...

Rechnen Sie sich das doch mal aus: wenn Sie eine Wohnung mit 55 qm zu 7,60 € anmieten, sind Sie bei rd. 400 € Kaltmiete, dann noch die Nebenkosten dazu – dann ist man schnell bei rd. 600 €, die allein für die Miete draufgehen. Wenn Sie dann nur etwas mehr als 1000 € netto verdienen und vielleicht auch noch ein Auto haben, weil Sie es für den Weg zur Arbeit benötigen, dann wird es schon ganz schön schwierig, den Lebensunterhalt für einen Monat auskömmlich zu bestreiten.

Vor diesem Hintergrund ist es **unsere** Aufgabe als Kommune, dafür zu sorgen, dass alle Berufsgruppen eine realistische Chance haben, angemessenen Wohnraum auf dem Wohnungsmarkt in Braunschweig zu finden.

Und mit noch einem weiteren Vorurteil möchte ich in diesem Zusammenhang aufräumen: Der Wohnungsmarkt ist nach unserem Verständnis kein Markt, den man allein und ausschließlich dem freien Spiel der Marktmechanismen überlassen darf.

Wenn wie jetzt Schieflagen und Verdrängungssituationen auftreten, dann ist es die Aufgabe der Politik, hier ausgleichend einzugreifen. Wenn wir - wie aktuell in unserer Stadt - feststellen, dass breite Schichten der Bevölkerung kaum eine Wohnung auf dem Markt finden, dann ist es **unsere** Aufgabe, durch entsprechende Maßnahmen die Versorgung der Bevölkerung mit ausreichend bezahlbarem Wohnraum sicherzustellen.

Vor diesem Hintergrund ist es folgerichtig, dass die Verwaltung dem Rat die Einführung der Mietpreisbremse für Braunschweig vorschlägt. Sie stellt aus unserer Sicht ein geeignetes Instrument dar, um Wohnungssuchende vor überhöhten Mietsteigerungen zu schützen. Wichtigstes Instrument hierbei die Deckelung der

Mietsteigerung um 10 % bei Neuvermietungen im Bestand.

Ein weiteres wichtiges Kernelement zur Einschränkung der Kostensteigerungen bei Bestandsmieten die Senkung der Kappungsgrenze von bisher 20 % auf dann 15 % Mieterhöhung innerhalb von 3 Jahren.

Eines muss dabei aber auch klar sein: Die Mietpreisbremse allein ist in ihrer derzeitigen Ausgestaltung ein eher schwaches Instrument, um den Wohnungsmarkt effektiv zu regeln. Dazu sind die Ausnahmeregelungen zu großzügig gestaltet – mit den Vermietungen im Neubau und nach Komplettsanierung nimmt man zwei der Bereiche, die entscheidend zu der sich derzeit nach oben entwickelnden Mietpreisspirale beitragen, aus dem Wirkungskreis der Mietpreisbremse von vorn herein heraus.

Lediglich in Kombination mit dem vom Land auf den Weg gebrachten Wohnbauförderprogramm zur Errichtung preisgünstigen Wohnraums und der Neuregelung zur Zahlung der Maklercourtage durch den Beauftragenden haben wir nun hoffentlich effektive

Instrumente an der Hand, um das Wohnen auch zukünftig für die Bürgerinnen und Bürger unserer Stadt bezahlbar zu gestalten.

Ich möchte zum Abschluss noch alle diejenigen appellieren, die der Einführung der Mietpreisbremse in Braunschweig kritisch gegenüberstehen: Lassen Sie uns weitergehen auf dem beschrittenen Weg der partnerschaftlichen Gestaltung eines ausgeglichenen Wohnungsmarktes in unserer Stadt im Rahmen des „Bündnisses für Wohnen“ – wir sind auf einem guten Weg. Die Mietpreisbremse ist hierbei nur ein Element neben vielen anderen, mit denen wir den Wohnungsmarkt in Braunschweig gestalten.