

Mieten- und wohnungspolitische Offensive der LINKEN

Neue Aktualität der Wohnungsfrage

Die Situation auf dem deutschen Wohnungsmarkt ist durch folgende Probleme gekennzeichnet: Steigende Mieten in Ballungsräumen, vor allem bei Neu-Verträgen; der Anteil der Ausgaben für Wohnen am Haushaltseinkommen wird immer größer der Kaufpreise von Wohnungen zieht kräftig an.

In fast allen deutschen Großstädten ist zunehmende Knappheit an Wohnungen im unteren bis mittleren Preissegment festzustellen. Haushalte mit geringem Einkommen werden immer stärker in Gebiete unterdurchschnittlichen Standards an den Stadträndern verdrängt. "Gentrifizierung", also die Verdrängung einkommensschwacher Personen aus attraktiven, zentralen Stadtteilen, eine soziale Entmischung der Wohnquartiere und damit auch der Verlust von kulturellen Freiräumen und Lebensqualität sind die Folge. Zentrale Ursache dafür ist der Mangel an bezahlbarem Wohnraum in diesen Quartieren.

Grundlegende Ursachen der neuen Wohnungsnot

Grundlegende Ursachen der neuen Wohnungsnot sind: der Anstieg der Armut, sinkende Haushaltsgrößen, d.h. steigende Wohnungsnachfrage bei konstanter Bevölkerungszahl, steigende Energiekosten, Umwandlung in Eigentumswohnungen, Segregation/Gentrifizierung, steigende Finanznot der Öffentlichen Hand, Privatisierung/Rückzug der Politik, nur noch ex-post-kompensierende Wohnungspolitik über Wohngeld - also im Kern der Rückzug aus dem Sozialen Wohnungsbau generell: Sozialer Wohnungsbau findet bis auf wenige Ausnahmen nicht mehr statt.

Die Wohnungswirtschaft wird seit Jahrzehnten „entsozialisiert“ und ausschließlich den Gesetzen des Marktes und den Vermieter-Interessen unterworfen. Marktkonforme Wohnungspolitik ist die fatale Grundorientierung der Bundesregierung.

Der Wohnungsmarkt wurde zugleich auch immer stärker Objekt von Spekulation im finanzmarktgetriebenen Kapitalismus. Deutschland wurde attraktiv für Immobilienspekulanten und Anleger, da es hier einen relativ geringen Anteil an Eigentumswohnungen im internationalen Vergleich gibt. Wegen traumhafter Gewinnmargen wurde ein hoher Umwandlungsdruck erzeugt. Der Abbau von Mieterschutz und mangelnde Mieterrechte tun ihr Übriges dazu.

Politische Fehlsteuerung durch schwarz-gelb

In dieser Situation bläst die Bundesregierung zur Attacke auf die Mieterinnen und Mieter. Sie kürzt die Finanzmittel für Städtebauförderung auf 455 Millionen Euro. Das anerkannt bewährte Programm „Soziale Stadt“ wird bei gleichzeitiger Einschränkung der Mittelverwendung auf Investitionen im Quartier von 105 (2009) auf 40 Millionen Euro (2012) zusammengestrichen. Bei den Geldern für Co2-Gebäudesanierung werden die 2,2 Milliarden Euro in 2009 auf 1,35 Milliarden Euro in 2010 und auf 436 Millionen Euro in 2011 gekürzt. Die Maßnahmen energetischer Sanierung gehen einseitig zu Lasten der Mieterinnen und Mieter. Die Einspruchs- und Mietminderungsrechte gegen Sanierungsmaßnahmen sollen weiter eingeschränkt werden. Aktuell werden in Deutschland jährlich rund 175.000 Wohnungen neu gebaut, davon etwa ein Drittel im Geschosswohnungsbau. Der Bedarf, insbesondere in Großstädten, Ballungszentren und Universitätsstädten, ist jedoch doppelt so hoch.

Andererseits entstehen durch die wirtschaftlichen Umbrüche der letzten 20 Jahre in Deutschland neue Problemregionen, in denen hoher Wohnungsleerstand und eine Unterversorgung mit Leistungen der öffentlichen Daseinsvorsorge für die verbliebene Bevölkerung charakteristisch sind.

Zur gesellschaftlichen Realität der Bundesrepublik gehört auch eine wieder zunehmende Zahl von wohnungs- und obdachlosen Männern, Frauen und Kindern. Die Bundesregierung weigert sich bisher, dieses Problem überhaupt zur Kenntnis zu nehmen.

Auch wirtschafts- und beschäftigungspolitisch ist die Wohnungspolitik der Bundesregierung unverantwortlich: Studien belegen: Ein Euro Städtebauförderung löst mindestens acht Euro Folgeinvestitionen aus. Städtebauförderung ist ein hocheffektives Investitionsprogramm, schafft Arbeitsplätze und führt zu höheren Steuereinnahmen und Sozialbeiträgen.

DIE LINKE wendet sich entschieden gegen Pläne der Bundesregierung, Wohnungsraum zu erleichtern und neue Kündigungsgründe durch Vermieter einzuführen.

Mieten- und wohnungspolitische Alternative der LINKEN

Guter bezahlbarer Wohnraum als öffentliches Anliegen: Verdrängung stoppen, Enteignung zurückführen, Beteiligung ausbauen!

Die Mieten- und Wohnungspolitik der LINKEN folgt dem Grundsatz:

Aus dem Grundbedürfnis Wohnen muss ein Grundrecht werden. Jeder Mensch soll das Recht auf angemessenen und bezahlbaren Wohnraum haben. Das muss gesetzlich verankert werden. Wohnen ist ein existenzielles soziales Gut und darf keine Ware sein. Wohnen muss zu einem Grundrecht aller Bürgerinnen und Bürger werden. Die Garantie der freien Wohnortwahl und des angemessenen Wohnraumes muss eine Kernfunktion des Sozialstaats und Teil des in der Verfassung verankerten Existenzrechts sein.

DIE LINKE fordert daher eine grundlegende Neuausrichtung der Wohnungspolitik:

Wir wollen, dass die Wohnungspolitik sich nicht dem Diktat der Marktgesetze unterwirft. Da wir Wohnen als Aufgabe der öffentlichen Daseinsvorsorge verstehen, muss auch hier das Primat der Politik gegenüber der Ökonomie durchgesetzt werden. Der LINKEN geht es um die Wiederherstellung der sozialen Funktion der Wohnungspolitik und Beschränkung von Verfügungsrechten des Eigentümers. DIE LINKE fordert die Wiederherstellung der sozialen Funktion des Wohnungsmarktes durch Stärkung kommunaler Wohnungsgesellschaften, durch Unterstützung von Wohnungsgenossenschaften, auch deren Neugründung, und der Wiedereinführung der Wohnungsgemeinnützigkeit.

DIE LINKE will die Wohnungsprivatisierung stoppen und die Privatisierungsprozesse von kommunalem Wohneigentum der Vergangenheit korrigieren. Die LINKE tritt für eine Reform der Kommunalfinanzen ein, die es den Kommunen ermöglicht, bereits privatisierte Bestände zurück zu kaufen, soweit es zur Versorgung der Gemeinde mit Sozialwohnungen bzw. für alle bezahlbare Wohnungen erforderlich ist. Der Anteil von Wohnungen in öffentlicher Hand oder von Genossenschaften ist zu erhöhen, hauptsächlich durch zielgerichteten, öffentlich geförderten Wohnungsbau. Regional unterschiedlich sind 15 bis 20 Prozent aller Wohnungen als Sozialwohnungen vorzuhalten.

Die Rechte der Mieterinnen und Mieter müssen gesichert und gestärkt werden.

DIE LINKE will die zunehmende Gentrifizierung, d.h. die Verdrängung von Menschen mit geringem Einkommen aus innerstädtischen und attraktiven Quartieren stoppen, die sich insbesondere in den Metropolen weiter verschärft.

Konkret fordert DIE LINKE folgende Maßnahmen:

1. Mieterschutz und Mieterrechte stärken, Mietobergrenzen einführen

Der Mietspiegel ist kein Instrument zur politischen und sozialen Mietpreisbegrenzung, sondern ist im Kontext des Vergleichsmietensystems lediglich ein Abbild der Realität. DIE LINKE fordert die

Wiedereinführung der Mietpreisbindung bei öffentlichen, öffentlich geförderten und steuerlich begünstigten Wohnungen.

Ohne Wohnwert verbessernde Maßnahmen sind Mieterhöhungen nur im Rahmen des Inflationsausgleiches möglich. DIE LINKE fordert ein Mieterhöhungsverbot bei Mieterwechsel.

DIE LINKE fordert eine Mietobergrenze, die als ein Rechtsanspruch auf eine Miete in Höhe von 30% des durchschnittlichen oder unterdurchschnittlichen Haushaltsnettoeinkommens für Bestands- und Neuvertragsmieten ausgestaltet sein sollte. Dies soll für Haushalte mit geringem und mittlerem Einkommen gelten, orientiert am durchschnittlichen Haushaltsnettoeinkommen. Es ist daher eine öffentliche Aufgabe, Wohnen für diejenigen zu sichern, die ihre eigene Existenz allein nicht bestreiten können (SGB II und SGB XII).

DIE LINKE hält ihre Forderung nach dem Stopp von Zwangsumzügen für Hartz-IV- Betroffene durch die Novellierung des § 22 SGB II und SGB XII (Kosten der Unterkunft) aufrecht. Die Höhe des Wohngeldes muss so ausgerichtet sein, dass niemand mehr als 30 % seines Haushaltseinkommens für Wohnkosten aufwenden muss. Die Höhe des Wohngeldes wird in Anlehnung an die Mieten- und Einkommensentwicklung jährlich so angepasst, dass Mietsteigerungen ausgeglichen werden. In den landesrechtlichen Umsetzungen zu den Kosten der Unterkunft muss festgelegt sein, dass Aufforderungen zur Kostensenkung der Wohnkosten nur dann erfolgen können, wenn im Wohnungsumfeld der Betroffenen entsprechender freier Wohnraum vorhanden ist.

Makler dürfen nur dann Anspruch auf Maklergebühr gegenüber Wohnungssuchenden erheben, wenn diese den Makler beauftragen. Sozialwohnungen oder Wohnungen, in die öffentliche Förderung geflossen ist, sind grundsätzlich ohne Makler zu vermitteln. Dazu ist es notwendig, dass in den Kommunen Wohnungsämter eingerichtet werden oder kommunale Wohnungsunternehmen sowie Genossenschaften die Wohnungsvermittlung von Sozialwohnungen übertragen bekommen. DIE LINKE fordert deshalb die Novellierung von §3 Wohnungsvermittlungs-Gesetz.

2. Spekulationen, Eigentumswohnungsboom und Zweckentfremdung stoppen!

- Eigentumswohnungsboom stoppen: Die Kündigungsbeschränkung bei Umwandlung ist von 10 auf 15 Jahre zu verlängern (§ 577a BGB)
- Milieus schützen, Luxusmodernisierung verhindern: Der Paragraph 172 im BauGB zum Milieuschutz ist so zu novellieren, dass ein Blankoscheck für Vermieter zur Genehmigung von Luxusmodernisierungen vermieden wird und auch die notwendige energetische Sanierung im Quartier nicht zur Verdrängung von Mieterinnen und Mietern mit geringem Einkommen führt.
- Zweckentfremdung verhindern: Durch entsprechende Änderungen des MietRVerbG muss der willkürlichen Umwandlung von dringend benötigtem Wohnraum zu Ferienwohnungen in den Großstädten begegnet werden. Diese Änderungen müssen auch stadtteilbezogen eingeführt werden. Dann können Kommunen über Zweckentfremdungsverordnungen die Umnutzung von dringend benötigtem Wohnraum in Ferienwohnungen verhindern.

3. Öffentlichen sozialen Wohnungsbau neu beleben

DIE LINKE fordert die Stärkung der öffentlichen Förderung des Wohnungsbaus sowie die Erhöhung und Verstetigung der Städtebaufördermittel. Insbesondere wollen wir die Aufstockung des Programms „Soziale Stadt“ auf das Niveau von 2009 (105 Mio. €). Wir fordern die Wiedereinführung der Finanzhilfen des Bundes für Sozialen Wohnungsbau. Nutznießer müssen kommunale Wohnungsgesellschaften sowie Genossenschaften sein. Förderprogramme, die faktisch zur Subventionierung privater Anleger dienen, lehnt DIE LINKE ab.

DIE LINKE fordert die Novellierung des § 8, 8a Wohnungsbindungsgesetz zur Verhinderung unberechtigter Kostenmieten. Nach Einschätzungen von Mieter- und Vermieterverbänden sowie einschlägigen Studien wird es im Jahr 2025 eine Wohnungslücke in drei Viertel aller Regionen

Deutschlands geben. Der Soziale Wohnungsbau erhält durch die wachsende Spaltung zwischen arm und reich zunehmend an Aktualität: Vor 30 Jahren hatten wir noch vier Millionen Sozialwohnungen bei etwa 1,8 Millionen Erwerbslose. Heute haben wir rund 3,5 Millionen Erwerbslose, aber nur noch 1,5 Millionen Sozialwohnungen und dazu das Problem, dass immer mehr Menschen von ihrem Einkommen nicht leben können, auf Transferleistungen angewiesen sind.

Kommunen müssen als Bauherrinnen und auch als Vermieterinnen auftreten und sich an den Interessen von Mieterinnen und Mietern orientieren. Kommunaler Wohnungsbau muss ohne Profitabsichten, gemeinwohlorientiert, ökologisch, ressourcenschonend, barrierefrei und energieoptimiert errichtet und nach diesen Grundsätzen bewirtschaftet werden, Nachbarschaftsangebote vorsehen und Bedürfnissen an unterschiedliche Lebensweisen entsprechen. Es ist die Aufgabe kommunaler Wohnungsgesellschaften, zu einem niedrigen und sozial verträglichen Mietenniveau beizutragen, anstatt, wie in der Vergangenheit, die Spielräume für Mieterhöhungen voll auszunutzen. Es kann nicht angehen, dass kommunale Wohnungsgesellschaften sich wie private Unternehmen am Markt verhalten.

4. Privatisierung von öffentlichen Wohnungen stoppen, Gemeinnützige Wohnungswirtschaft in neuer Qualität entwickeln

DIE LINKE wendet sich gegen die weitere Privatisierung von öffentlichem Wohnraum. Sie fordert die Aktivierung von Bundesmitteln zur Förderung der Vergabe kommunaler Liegenschaften an kommunale Wohnungsunternehmen und Genossenschaften als Basis für die Entwicklung einer gemeinnützigen Wohnungswirtschaft vom Wohnungsbau bis zu wohnwirtschaftlichen Dienstleistungen. Auch die Rekommunalisierung von privatisierten Wohnungsbeständen und Unternehmen der Ver- und Entsorgung gehören zu den Voraussetzungen einer gemeinnützigen Wohnungswirtschaft. Altschulden ostdeutscher Wohnungsunternehmen sind umgehend zu streichen.

5. Barrierefreies Wohnen ausbauen

In 15 Jahren werden in mindestens einem Viertel der privaten Haushalte Menschen mit Behinderungen und ältere Menschen wohnen.. Sie benötigen barrierefreien Wohnraum, um so lange wie möglich und von ihnen selbst gewünscht in ihren Wohnungen verbleiben zu können. Die von Deutschland unterzeichnete UN-Konvention für die Rechte von Menschen mit Behinderungen schreibt vor, dass alle Menschen am gesellschaftlichen Leben teilhaben sollen. Dazu gehört auch das entsprechende Wohnumfeld einer selbstgenutzten, barrierefreien Wohnung. Dabei ist weder das Alter, noch die Lebenssituation des Menschen ausschlaggebend. Die meisten älteren und behinderten Menschen ziehen das selbstbestimmte Leben in einer privat genutzten Wohnung einem Heimaufenthalt vor. Schon jetzt haben wir Wohnungsnotstand für ältere und behinderte Menschen. Unsere Forderungen lauteten: jährlich 100.000 zusätzliche barrierefreie Wohnungen in Deutschland (durch Neubau, Umbau und Nachrüstung) schaffen. Verbindliche Rechtsgrundsätze dazu müssen mit der Novelle des Baugesetzbuches und den darauf folgenden Landesbauordnungen der einzelnen Bundesländer geregelt werden.

6. Energetische Sanierung mieterfreundlich gestalten

Die Maßnahmen und Kosten energetischer Sanierung gehen einseitig zu Lasten der Mieter/innen. Die Einspruchs- und Mietminderungsrechte gegen Sanierungsmaßnahmen sollen eingeschränkt werden.

DIE LINKE fordert die Aufstockung der Fördermittel für Gebäudesanierung und -modernisierung in Richtung Verdopplung der Sanierungsquote sowie die Reduzierung der Modernisierungsumlage von elf auf maximal fünf Prozent der Modernisierungskosten. Diese Umlage muss auf den Amortisie-

rungszeitraum begrenzt werden. Wir folgen dem Grundsatz der drittelparitätischen Aufteilung der Modernisierungskosten auf Mieter, Vermieter und Staat. (Wobei die Parität kein Dogma ist: Wo die Sanierungsvorgaben notwendig aber besonders hoch sind, so dass Mieter und Vermieter wirtschaftlich überfordert wären, muss der Staat einen höheren Anteil durch Subjekt-Förderung oder Steuermodelle übernehmen.)

Wir wollen einen Rechtsanspruch der Mieter/innen auf Mietminderung bei Nichterfüllung energetischer Standards einführen und verfolgen mittelfristig das Ziel der Ersetzung der Umlage durch Integration der Energetischen Sanierung als Standard in den Mietspiegel.

7. Wohnen und Stadtplanung als Feld für Beteiligung und direkte Demokratie

Die LINKE fordert die Stärkung von Mieterbeiräten und Mietervereinen sowie die Bürgerbeteiligung bei der Stadtplanung. Die LINKE will die Mieterstadt. Deshalb ist eine enge Verknüpfung von Stadtentwicklung und Wohnungspolitik notwendig. Die Bürgerinnen und Bürger müssen bei Bauleitplanungen aktiv und verbindlich beteiligt werden und somit an der Zukunft ihrer Städte und Quartiere mitarbeiten können. Ergebnisse der Bürgerbeteiligung sind von Politik und Verwaltung umzusetzen.

Bei der Durchsetzung der Interessen der Mieterinnen und Mieter baut die LINKE auf enge Partnerschaft mit Mieterinitiativen, Mietervereinen und Mietergemeinschaften. Mieterberatungen sind flächendeckend in den Städten vorzuhalten, und für SGB-II-Bezieher sind diese kosten- und gebührenfrei zu gewährleisten.