Flickr.com / CC BY-NC 2.0, Fotograf: Rasande Tyskar

Mietenwahnsinn und Wohnungsnot vor Ort bekämpfen!

DIE LINKE.
IM BUNDESTAG

Inhalt

Einleitung **3**

Kapitel 1 – Sozialen und bezahlbaren Wohnraum schaffen **6**
Kommunale Wohnungsunternehmen gründen 6
Kommunale Wohnungsunternehmen auf soziale Ziele verpflichten 6
Sozialwohnungen erhalten und schaffen 7
Anteil an kommunalen Wohnungen erhöhen 8
Mindestens 30 Prozent Sozialwohnungen beim Neubau 9
Genossenschaftlichen und alternativen Wohnungsbau fördern 10
Mieter*innenräte gründen 11
Zugang von Geflüchteten zu Wohnraum sichern 11
Wohnungspolitische Handlungskonzepte erarbeiten 12

Kapitel 2 – Mietenwahnsinn und Verdrängung stoppen **13**
Qualifizierte Mietspiegel erstellen 13
Verdrängung verhindern – Milieuschutzgebiete einrichten 13
Zweckentfremdung und spekulativen Leerstand verbieten 14
Kommunales Vorkaufsrecht wahrnehmen 16
Mit Abwendungsvereinbarungen Mieter*innen schützen 17
Modernisierung sozialverträglich organisieren 18
Wohnungsaufsicht aufbauen und stärken 18

Kapitel 3 – Soziale Bodenpolitik **21**
Öffentlicher Boden bleibt in öffentlicher Hand 21
Aktive Bodenpolitik 21
Konzeptvergabe statt Verkauf zum Höchstpreis 22
Stärkung der Ortskerne 23
Soziale Infrastrukturen schaffen und erhalten 24

Kapitel 4 – Zwangsräumungen verhindern **25**
Kosten der Unterkunft anpassen 25
Keine Zwangsräumungen aus kommunalen Wohnungen 26
Mit Konzept gegen Wohnungslosigkeit 27
Keine Stromsperren bei kommunalen Versorgern 28

Kapitel 5 – Vor Ort aktiv werden **29**
Mit Einwohner*innenanträgen Einfluss nehmen 29
Bürger*innenentscheide nutzen 29
Bürger*innenbeteiligung bei Bauvorhaben sicherstellen 30
Deutsche Wohnen, Vonovia & Co das Handwerk legen 31
Organisieren, um zu gewinnen! 32

DIE LINKE.
IM BUNDESTAG

Fraktion DIE LINKE. im Bundestag
Platz der Republik 1, 11011 Berlin
Telefon: 030/22751170, Fax: 030/22756128
E-Mail: fraktion@linksfraktion.de
V.i.S.d.P.: Sevim Dağdelen, Jan Korte, Caren Lay

Redaktion: Caren Lay, Armin Kuhn, Niklas Schenker, Tobias Bank

Foto Seite 17: flickr.com/CC BY-NC 2.0 Fotograf: Rasande Tyskar,
Alle weiteren: DIE LINKE. im Bundestag

Layout/Druck: Fraktionsservice
2. erweiterte und aktualisierte Ausgabe

Stand: November 2019

Dieses Material darf nicht zu Wahlkampfzwecken verwendet werden!

Mehr Informationen zu unseren parlamentarischen Initiativen finden Sie unter: www.linksfraktion.de

191018

Einleitung

Bezahlbares Wohnen ist die soziale Frage unserer Zeit. Dieser Satz ist immer wieder zu hören, denn er spiegelt die dramatische Entwicklung in den Städten und Gemeinden in Ballungszentren wider: Massive Mietsteigerungen, vollkommen losgelöst von der Lohn- und Rentenentwicklung. Wohnungsnot und Verdrängung, die auch vor Gemeinden in Speckgürtelregionen nicht Halt macht. Wohnungsneubau findet fast ausschließlich für Vermögende statt, gleichzeitig gibt es jedes Jahr über 60.000 Sozialwohnungen weniger. Menschen mit mittleren und geringen Einkommen. Vor allem Rentner*innen, Beziehende von Sozialleistungen, Geflüchtete, Studierende, Alleinerziehende und Familien mit Kindern finden in den Städten oft gar keine bezahlbare Wohnung mehr. Sie müssen in Randviertel ausweichen oder landen auf der Straße. Die Wohnungslosigkeit, das sichtbarste und unmenschlichste Symptom einer verfehlten Wohnungspolitik, erreicht Rekordhöhen.

Im Bund, in den meisten Ländern und in vielen Kommunen hat das Ausmaß dieser Missstände leider noch nicht zu einem politischen Umdenken oder gar Handeln geführt. Viele Entscheidungsträger*innen in Parlamenten und Vertretungen, in Verwaltungen und öffentlichen Wohnungsunternehmen halten an überholten neoliberalen Konzepten fest, die zu der gegenwärtigen Misere überhaupt erst geführt haben. Noch immer werden öffentliche Wohnungen und Flächen zu Höchstpreisen privatisiert – nicht nur vom Bund, sondern auch von Ländern und Kommunen. Dabei haben die massiven Privatisierungen der 1990er und 2000er Jahre Versorgungslücken gerissen, zu Mietsteigerungen beigetragen und die Möglichkeiten kommunaler Wohnungspolitik stark eingeschränkt. Die Einnahmen durch Wohnungsverkäufe stehen in keinem Verhältnis zu den damit einhergehenden Belastungen der öffentlichen Haushalte.

Für DIE LINKE. im Bundestag ist Wohnen ein Menschenrecht, das im Grundgesetz festgeschrieben werden muss. Die Wohnung ist der Lebensmittelpunkt für die meisten Menschen. Sie darf nicht auf ein Wirtschaftsgut reduziert und als Renditeobjekt missbraucht werden. Der Zugang zu bezahlbaren Wohnraum ist vielmehr Teil der öffentlichen Daseinsfürsorge.

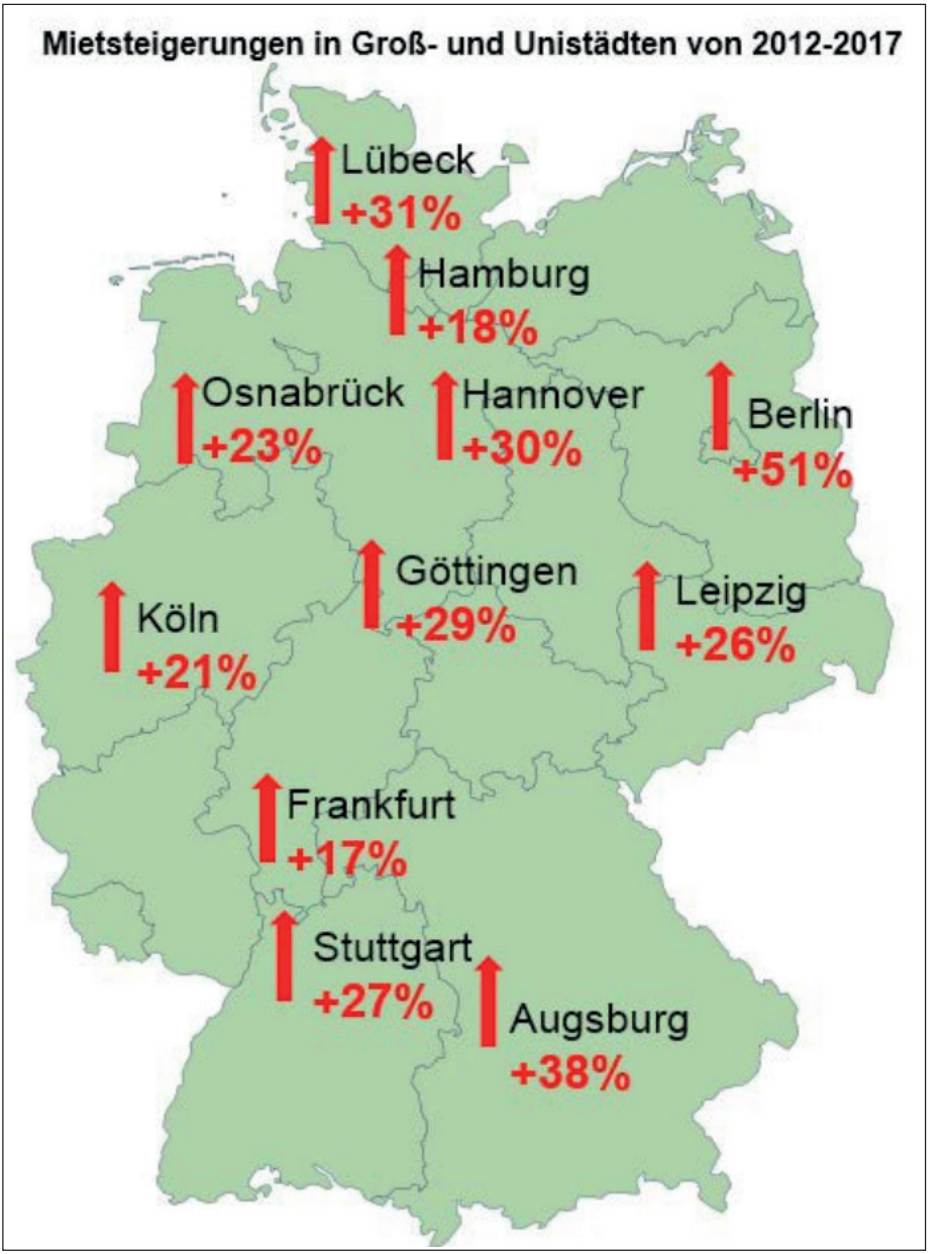
Auch wenn die Gesetze auf der Bundes- und Länderebene gemacht werden, und auch ein Großteil der Gelder dort vergeben wird: Viele wichtige wohnungspolitische Entscheidungen werden in den Kommunen getroffen.

DIE LINKE führt in Berlin einen Mietendeckel ein und handelt konsequent gegen den Mietenwahnsinn. Damit legen sie vor, was alles möglich sein kann, wenn Handlungsspielräumte genutzt werden.

Mit dieser Broschüre wollen wir kommunale Handlungsmöglichkeiten gegen Mietenwahnsinn und Wohnungsnot aufzeigen. Sie richtet sich an alle, die in der Wohnungs- und Mietenpolitik aktiv sind oder aktiv werden wollen – als Mitglied in der Partei DIE LINKE, als kommunale Amts- und Mandatsträger*innen oder als Aktivist*in in stadtpolitischen Initiativen und Netzwerken. Wir wollen Sie und Euch ermutigen, sich einzumischen. Und wir wollen Gestaltungsspielräume aufzeigen, auch wenn die Rahmenbedingungen in den einzelnen Bundesländern nicht immer gleich sind. Dafür unterbreitet die Broschüre in jedem Kapitel konkrete Vorschläge und ergänzt sie jeweils um Beispielanträge für die kommunalpolitische Arbeit.

Doch gute Ideen und Vorschläge alleine genügen nicht. Um neue politische Mehrheiten für eine soziale Wohnungspolitik zu bilden, braucht es die Zusammenarbeit mit den stadt- und mietenpolitischen Initiativen. Wo noch keine Kontakte zwischen LINKEN Stadt- und Gemeinderät*innen mit der organisierten Zivilgesellschaft bestehen, sollten sie geknüpft und ausgebaut werden. Denn gegen unbewegliche Mehrheiten und den Einfluss der Bau- und Immobilienlobby hilft nur politischer Druck. Nur so kann die wohnungspolitische Wende gelingen – und die ist dringend nötig!

Caren Lay
Stellvertretende Fraktionsvorsitzende,
Sprecherin für Mieten-, Bau und Wohnungspolitik
der Fraktion DIE LINKE. im Bundestag



Quelle: *Immowelt.de, eigene Darstellung*

Kapitel 1 – Sozialen und bezahlbaren Wohnraum schaffen

Kommunale Wohnungsunternehmen gründen

Kommunale Wohnungsgesellschaften garantieren günstigen Wohnraum vor Ort. Neben Genossenschaften und alternativen Träger*innen sind sie oft die einzigen, bei denen Menschen mit geringen oder durchschnittlichen Einkommen überhaupt noch bezahlbare Wohnungen finden.

Viele Städte und Gemeinden haben allerdings gar kein öffentliches Wohnungsunternehmen, oder es ist den massiven Privatisierungen der 1990er und 2000er Jahre zum Opfer gefallen.

Wo es kein kommunales Wohnungsunternehmen gibt, sollte eines gegründet werden. Die Stadt Dresden hat es vorgemacht. Nach der fatalen Privatisierung des städtischen Wohnungsunternehmens mit allen seinen Wohnungen im Jahr 2006 hat die rot-rot-grüne Ratsmehrheit die Neugründung der **»Wohnen in Dresden«** beschlossen.

Auch kleinere Städte und Gemeinden brauchen bezahlbare Mietwohnungen. Die Gründung eines gemeinsamen öffentlichen Wohnungsunternehmens im Landkreis, wie es der **Landkreis Kassel** vorgemacht hat, kann dafür ein Weg sein.

In Osnabrück haben Grüne und LINKE ein Bürger*innenbegehren zur Gründung einer kommunalen Wohnungsgesellschaft unterstützt. Das Bündnis hat erfolgreich die erste Stufe genommen.

Es ist umstritten, in welcher Rechtsform kommunale Wohnungsunternehmen sein sollten. Der **Mietenvolksentscheid Berlin** forderte, die Berliner Wohnungsbaugesellschaften in Anstalten öffentlichen Rechts (AöR) zu überführen. Im Vergleich zu einer GmbH haben politische Entscheidungsträger*innen einen direkteren Zugriff auf eine AöR.

Beispielantrag:
Gründung einer kommunalen Wohnungsbaugesellschaft – gleft.de/2pa

Kommunale Wohnungsunternehmen auf soziale Ziele verpflichten

Die neoliberale Politik der vergangenen Jahrzehnte hat auch vor den kommunalen Unternehmen nicht halt gemacht und diese auf wirtschaftliche Effizienz und Gewinnmaximierung ausgerichtet. So sind vielerorts öffentliche Wohnungsunternehmen kaum noch von privaten, profitorientierten zu unterschieden. Nicht selten gibt es

eine Verselbständigung der kommunalen Wohnungswirtschaft ohne regelmäßige Rückkopplung an die demokratisch gewählte Vertretungskörperschaft. Nicht selten ist es üblich, dass kommunale Wohnungsunternehmen Gewinne an die Stadtkasse abführen, statt sie in den Neubau von bezahlbaren Wohnungen zu reinvestieren.

Kommunale Unternehmen sollten ein **Gegengewicht zum privaten Wohnungsmarkt** sein, bezahlbare Wohnungen zur Verfügung stellen und dämpfend auf die Mietentwicklung einwirken. Dafür gilt es, kommunale Wohnungsgesellschaften auf **soziale Ziele** zu verpflichten. Überschüsse müssen reinvestiert werden, anstatt sie an den Haushalt abzuführen.

Mit einem Bürger*innenentscheid will das Bündnis #Mietentscheid in Frankfurt am Main die städtische Wohnungsgesellschaft ABG Frankfurt Holding auf soziale Ziele verpflichten: Es sollen ausschließlich günstige Wohnungen neu gebaut und die Miethöhen im Bestand gedeckelt werden.

Die in **Berlin** abgeschlossene Kooperationsvereinbarung zwischen dem Senat und den kommunalen Wohnunternehmen ist dafür ein Weg. Neben einem Privatisierungsverbot enthält sie Regelungen zu einer sozial ausgerichteten Neubau- und Bestandspolitik, zur Begrenzung von Mietpreisen und zur demokratischen Mitbestimmung von Mieter*innen. Auch die Stadt **München** deckelt Mietsteigerungen bei den kommunalen Wohnungsunternehmen auf 2 % pro Jahr. In **Frankfurt** steigen die Mieten beim kommunalen Wohnungsunternehmen sogar nur noch um bis zu 1 % im Jahr.

- **Beispielantrag:** Kooperationsvereinbarung mit dem kommunalen Wohnungsunternehmen zur Durchsetzung sozialer Ziele schließen – gleft.de/2pb

Sozialwohnungen erhalten und schaffen

1990 gab es noch drei Millionen Sozialwohnungen, heute sind es bundesweit nur noch 1,2 Millionen. Allein in den vergangenen zehn Jahren hat sich der Sozialwohnungsbestand halbiert, Tendenz weiter sinkend. Die Bundestagsfraktion DIE LINKE fordert fünf Milliarden Euro jährlich für den sozialen, gemeinnützigen Wohnungsbau. Mindestens 250.000 Sozialwohnungen pro Jahr sollen entstehen.

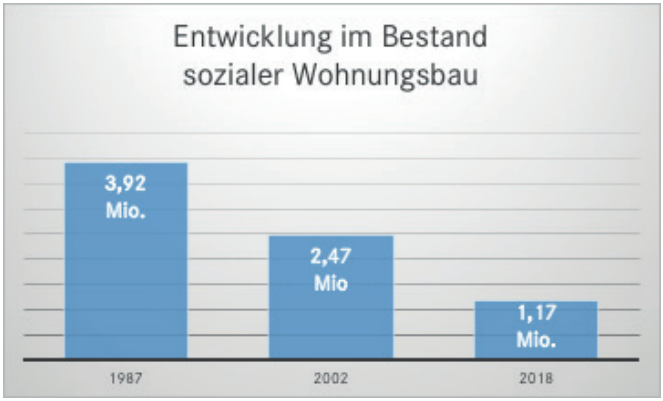
Um dem wachsenden Bedarf an bezahlbaren Wohnungen zu entsprechen und eine Entspannung des Wohnungsmarktes zu erreichen, helfen nur eine soziale Bestandspolitik und eine **Vergrößerung des Angebots an Sozialwohnungen**. Mit Ausnahme von Sachsen-Anhalt stellen alle Länder dafür – zum Teil aus Bundesmitteln – **Fördermittel** für Sozialwohnungen zur Verfügung. Diese können sich auf den Neubau, den Kauf oder auf den Ankauf bzw. die Verlängerung von Belegungsbindungen beziehen. Dabei erhalten Bauträger*innen zinslose oder vergünstigte

Darlehen oder finanzielle Zuschüsse und garantieren im Gegenzug zeitlich begrenzte Mietpreis- und Belegungsbindungen, die meistens lediglich 15 Jahre betragen.

Doch Kommunen können deutlich mehr tun: Die Stadt **München** zum Beispiel hat ein eigenes **kommunales Wohnungsbauprogramm** für den Bau von Sozialwohnungen und den Ankauf von Belegungsbindungen aufgelegt. Ziel ist die Schaffung von 2.000 Sozialwohnungen im Jahr mit Bindungen von mindestens 40, zum Teil sogar bis zu 70 Jahren. Damit der soziale Wohnungsbau nicht zur sozialen Zwischennutzung verkommt, müssen dauerhafte Bindungen das Ziel sein.

Neben dem Neubau von Sozialwohnungen haben Kommunen auch die Möglichkeit Sozialwohnungen oder **Belegungsbindungen zu kaufen bzw. zu verlängern**. Davon machen leider nur wenige Kommunen Gebrauch. Wenn Belegungsbindungen auslaufen, haben Mieter*innen keinen besonderen Schutz mehr vor Mieterhöhungen und müssen häufig ihre Wohnungen verlassen. Deswegen sollten LINKE Kommunalpolitiker*innen ein besonderes Augenmerk darauf legen, Sozialmieter*innen auch im Bestand zu schützen. Kommunale Wohnungsunternehmen sollten ihre Belegungsbindungen freiwillig verlängern. Bei ihnen und auch bei Privaten kommt der Ankauf von Belegungsbindungen infrage.

- **Beispielantrag:** Sozialwohnungen durch kommunale Förderpolitik schaffen – gleft.de/2pd



Quelle: *Bundesregierung, eigene Darstellung*

Anteil an kommunalen Wohnungen erhöhen

Verwandt mit der Frage der Sozialwohnungen ist der Anteil kommunaler Wohnungen generell. Auch Durchschnittsverdiener*innen haben große Schwierig-

keiten, eine Wohnung zu finden. Deshalb sollte der Bestand kommunaler Wohnungen durch den Stopp von Privatisierungen nicht nur nicht weiter verkleinert oder gehalten, sondern deutlich erhöht werden. Nur bei wenigen kommunalen Wohnungsunternehmen ist angekommen, dass auch sie die Möglichkeit haben, wie Private, günstige Kredite für den Mietwohnungsbau aufzunehmen. Auch die **Rekommunalisierung** von ehemals privatisierten Wohnungen sollte geprüft und aktiv unterstützt werden. Hier, genau wie bei der Möglichkeit der Enteignung, kommen auf die Kommunen jedoch hohe Kosten zu. Auch die Möglichkeit des **kommunalen Vorkaufsrechts,** insbesondere in Milieuschutzgebieten, sollte aktiv durch Kommunen zugunsten kommunaler Wohnungsunternehmen ausgeübt werden.

Mindestens 30 Prozent Sozialwohnungen beim Neubau

Gegen Wohnraummangel und Mietsteigerungen setzen viele Städte auf Neubau. Doch der geht vollkommen am Bedarf vorbei. Während vorwiegend kleine Wohnungen zu bezahlbaren Mieten für untere Einkommensgruppen und Durchschnittsverdiener*innen gebraucht werden, sind in den zwanzig größten Städten nur fünf Prozent der neugebauten Wohnungen für niedrige oder mittlere Einkommen bezahlbar.

Deswegen sind viele Kommunen dazu übergegangen, **bei Neubauvorhaben einen verbindlichen Anteil von Sozialwohnungen** durchzusetzen. **Städtebauliche Verträge** bieten dafür eine Möglichkeit. Die Kommune kann ihre Planungsleistung davon abhängig machen, dass die Bauträger*innen eine bestimmte Anzahl von Sozialwohnungen garantieren oder sich an den Kosten für soziale Infrastruktur beteiligen. Die Aufstellung von **vorhabenbezogenen Bebauungsplänen** sind ein weiteres Mittel zu diesem Zweck.

Im **Land Berlin** wird mit dem Modell der »Kooperativen Baulandentwicklung« ein Anteil von 30 Prozent Sozialwohnungen an der Neubaufläche festgesetzt. Über ein vereinfachtes Bewertungsschema werden außerdem »angemessene« Leistungspflichten ermittelt und Investor*innen so an den Kosten für den Bau von KITAs und Schulen verpflichtet. Im Rahmen der Kooperationsvereinbarung zwischen Senat und städtischen Wohnungsbaugesellschaften errichten diese bei Neubau sogar 50 Prozent Sozialwohnungen. Die **Stadt Freiburg** geht noch weiter und fordert seit 2015 auch von Privaten mindestens 50 Prozent Sozialwohnungen. Bei einem Einzelprojekt bebaute die Freiburger Stadtbau GmbH sogar ein Gelände mit einer **100-Prozent-Quote**.

- **Beispielantrag:** Mindestens 30 Prozent Sozialwohnungen beim Neubau von Wohnungen – gleft.de/2pe

Genossenschaftlichen und alternativen Wohnungsbau fördern

Der selbstorganisierte, gemeinwohlorientierte Bau bezahlbarer Wohnungen hat eine lange Tradition, die bis in die Arbeiter*innenbewegung zurückreicht. Seit den 1920er Jahren haben Wohnungsgenossenschaften entscheidend dazu beigetragen, die Wohnungsversorgung für große Teile der Bevölkerung zu verbessern. Heute halten **Wohnungsgenossenschaften** mit mehr als 2 Millionen Wohnungen **rund 10 Prozent des Mietwohnungsbestandes** in Deutschland.

Vor allem kleine Genossenschaften und selbstverwaltete Hausprojekte garantieren dauerhaft bezahlbare Wohn- und Gewerberäume in der Hand der Bewohner*innen und Nutzer*innen. Durch Konzeptvergaben, vorzugsweise im **Erbbaurecht**, durch finanzielle Förderung oder fachliche Beratung können Kommunen einen solchen gemeinwohl-, und nicht-profitorientierten Wohnungssektor unterstützen. Auch das **kommunale Vorkaufsrecht** kann zugunsten gemeinwohlorientierter Träger*innen ausgeübt werden.

So hat beispielsweise die Stadt **Freiburg** im Jahr 2016 bei der Planung des Neubaugebiets Gutleutmatten drei Projekten des Mietshäusersyndikats den Zuschlag gegeben, die dauerhaft mietpreisgebundenen, komplett barrierefreien Wohnraum für 150 Menschen gebaut haben – mit Mieten, die mit 6,50 bis 7,70 Euro/qm deutlich unter dem Mietspiegel der Stadt liegen.

■ **Beispielantrag:** Gemeinnützigen Wohnungsbau fördern – gleft.de/2pf

Mieter*innenräte gründen

Demokratische Mitbestimmungsrechte der Mieter*innen sind nicht nur der beste Schutz gegen Privatisierung und profitorientierte Ausrichtung der kommunalen Wohnungsunternehmen. Ihre frühzeitige Einbeziehung in Planungen und ihre Beteiligung an Entscheidungen sorgt außerdem für eine bessere Orientierung an den Lebensrealitäten und Bedürfnissen der Bewohner*innen und ermöglicht auftretende Konflikte frühzeitig zu lösen. **Mieter*innenmitbestimmung** schafft Transparenz, verlagert die demokratische Kontrolle in das Unternehmen hinein und hilft, unnötige und kostentreibende Maßnahmen zu vermeiden.

Diese Erfahrung macht die **Wohnbau Gießen** seit 25 Jahren. Seitdem genießen die Mieter*innen ein im Gesellschaftsvertrag festgeschriebenes Recht auf Mitbestimmung. Ein Unternehmensmieter*innenrat muss an allen Entscheidungen der Geschäftsführung über Neubau-, Modernisierungs- und Instandhaltungsprogramme beteiligt werden. Damit ist auch ein **Einfluss auf die Mietpreise** gesichert. Auch der **erfolgreiche Mietenvolksentscheid in Berlin** hat die Gründung von Mieter*innenräten durchgesetzt.

■ **Beispielantrag:** Gründung eines Mieter*innenrats – gleft.de/2pg

Zugang von Geflüchteten zu Wohnraum sichern

Geflüchtete sind immer noch zu häufig in provisorischen Unterkünften untergebracht. Dabei ist der Zugang zu angemessenem Wohnraum Grundvoraussetzung für gelingende Integration. Ab welchem Zeitpunkt geflüchtete Menschen Zugang zum Wohnungsmarkt haben, ist in den Ländern und Kommunen sehr unterschiedlich geregelt: ob bereits während des Asylverfahrens oder erst nach Bewilligung des Asylantrages. Unser Ziel ist es, **Geflüchtete schnell in Wohnungen zu integrieren**, statt sie lange in Sammelunterkünften wohnen zu lassen.

Neben rechtlichen und bürokratischen Hürden, Sprachbarrieren und Diskriminierungen durch Vermieter*innen sorgt vor allem der Mangel an bezahlbaren Wohnungen in vielen Städten und Gemeinden dafür, dass es Geflüchtete schwer haben, eine passende Wohnung zu finden.

Um den Zugang zu Sozialwohnungen zu verbessern, müssen Geflüchtete **Anspruch auf einen Wohnberechtigungsschein (WBS)** erwerben können. Kommunen und Sozialämter können mit Wohnungsbaugesellschaften **Kontingente von Sozialwohnungen** für Geflüchtete vereinbaren.

Möglichst frühzeitig sollten geflüchtete Menschen darüber informiert werden, unter welchen Bedingungen sie die Möglichkeit haben, in eine Wohnung zu ziehen. Um gegen Diskriminierung auf dem Wohnungsmarkt vorzugehen, können lokale

Beschwerdestellen mit juristischer Unterstützung eingerichtet oder Ansprechpartner*innen in der Stadtverwaltung benannt werden, an die sich Geflüchtete wenden können.

- **Beispielantrag:** Wohnraumversorgung von Geflüchteten sicherstellen! – gleft.de/2ph

Wohnungspolitische Handlungskonzepte erarbeiten

Kommunen haben eine Vielzahl von Möglichkeiten, auf die Wohnungssituation vor Ort einzuwirken – das zeigt die vorliegende Broschüre. Die damit verbundenen politischen Ziele lassen sich aber nur erreichen, wenn die verschiedenen Mittel aufeinander abgestimmt sind. Der bloße Neubau nützt zum Beispiel nichts, wenn gleichzeitig einkommensarme Bewohner*innen durch steigende Mieten verdrängt werden.

Wohnungspolitische Handlungskonzepte können einen Rahmen bilden, der auf die konkreten Bedingungen vor Ort eingeht, Bedarfe einzelner Stadtteile oder Bevölkerungsgruppen benennt und Zielzahlen, Instrumente und Verantwortlichkeiten festschreibt. Die Arbeit an diesem Konzept kann Öffentlichkeit schaffen und die Entscheidungsträger*innen auf soziale Ziele verpflichten.

In der Stadt **Leipzig** beispielsweise hat DIE LINKE im Jahr 2013 die Fortschreibung des Wohnungspolitischen Konzepts angestoßen. Damals dachten viele noch, Leerstand sei das vordringliche Problem und Gentrifizierung kein Thema. Unter Mitarbeit von Mieterverein und stadtpolitischen Initiativen konnte der **Mangel bezahlbaren Wohnraums** in den Mittelpunkt gestellt und mit Maßnahmen unterlegt werden. Deren Umsetzung kann und muss mit anhaltendem politischem Druck eingefordert werden.

- **Beispielantrag:** Erarbeitung wohnungspolitischer Leitlinien – gleft.de/2pi

Kapitel 2 – Mietenwahnsinn und Verdrängung stoppen

Qualifizierte Mietspiegel erstellen

Grundlage für Mietverträge und Mieterhöhungen ist die ortsübliche Vergleichsmiete, die vielerorts auf der Basis eines Mietspiegels erstellt wird. Einschränkend ist zu sagen, dass dort wo die Mieten stark steigen, der Mietspiegel zum Mieterhöhungsspiegel wird. Denn in die Berechnung fließen nur die teureren Neuverträge der letzten vier Jahre ein. Ältere Verträge werden nicht berücksichtigt.

Nur wenn **alle Mietverhältnisse einbezogen** werden, wird tatsächlich das lokale Mietenniveau dargestellt und der Mietspiegel kann sein ursprüngliches Ziel, die **Mietenbegrenzung**, erfüllen. Die Stadt München begegnet diesem Problem, indem sie einen »realen Mietspiegel« erstellt, der alle Mietverhältnisse in der Stadt miteinbezieht. Dieser wird zwar nur für die städtischen Wohnungsunternehmen gelten, für die anderen leider nicht rechtsverbindlich, doch der reale Mietspiegel verdeutlicht der Bundesregierung, dass es dringend eine Reform des Mietspiegelrechts geben muss.

Trotz dieser Probleme ist kein Mietspiegel auch keine Lösung. Denn ohne einen Mietspiegel können sich Vermieter*innen auf eine von Gutachter*innen ermittelte ortsübliche Vergleichsmiete berufen. Diese gehen eher nicht zugunsten der Mieter*innen aus – dadurch sind Mieterhöhungen noch leichter zu begründen. Kommunen können die Einführung eines **qualifizierten Mietspiegels** beschließen, der nach wissenschaftlichen Grundsätzen in Zusammenarbeit mit den Mieter*innen- und Vermieter*innenverbänden erstellt wird. Dabei gilt es, nicht nur die politische Auseinandersetzung um die Einführung zu führen, sondern auch das Verfahren der Erstellung kritisch zu begleiten.

■ **Beispielantrag:** Erstellung eines qualifizierten Mietspiegels – gleft.de/2pj

Verdrängung verhindern – Milieuschutzgebiete einrichten

Die Mietenexplosion vertieft die soziale Spaltung in den Städten. Durch Aufwertung und Verdrängung werden immer mehr Innenstädte nur noch knapp für Durchschnittsverdiener*innen bezahlbar und die soziale Mischung geht verloren. Innerstädtische Stadtteile mit einem hohen Anteil an Studierenden, Rentner*innen, Migrant*innen und bisher günstigen Mieten aber Zentrumsnähe, sind besonders betroffen.
Der **Milieuschutz** bietet die Möglichkeit, steuernd einzugreifen. Nach § 172 Baugesetzbuch können Kommunen eine sogenannte »soziale Erhaltungssatzung«

beschließen, um die »Zusammensetzung der Wohnbevölkerung« eines Quartiers zu schützen. Die Notwendigkeit dafür muss für jedes Gebiet gesondert begründet werden.

Im Milieuschutzgebiet können Luxusmodernisierung, Grundrissänderungen oder Abriss preisgünstiger Wohnungen untersagt werden. Auch die Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen kann versagt werden, allerdings nur in Berlin und Hamburg, wo auf Landesebene eine entsprechende Verordnung erlassen wurde.

In **Berlin** wird der Milieuschutz offensiv gegen Mietsteigerung und Verdrängung eingesetzt. Seit 2015 hat sich die Zahl der Milieuschutzgebiete von 22 auf mehr als 50 verdoppelt. Seit Erlass der **Umwandlungsverordnung** hat sich die Zahl der Umwandlungen von Miet- in Eigentumswohnungen halbiert. Seit Antritt des rot-rot-grünen Senats 2016 wird in Berlin das **kommunale Vorkaufsrecht**, das in Milieuschutzgebieten bei Grundstücksverkäufen besteht, offensiv zugunsten städtischer Wohnungsbaugesellschaften ausgeübt, um Spekulation mit Wohnraum zu unterbinden. In den letzten drei Jahren wurden mehr als 1000 Wohnungen **rekommunalisiert**.

Grundstückseigentümer*innen können einen Vorkauf durch Unterzeichnung einer **Abwendungsvereinbarung** abwehren, in der sie sich zur Einhaltung der sozialen Ziele des Milieuschutzes verpflichten. In München wurden allein 2017 in 36 Fällen solche Vereinbarungen unterzeichnet. Diese beinhalten u. a. dass Eigentümer*innen ihre Wohnungen nur noch an Haushalte vermieten, die festgelegte Einkommensgrenzen nicht überschreiten. Auch der Mietpreis wird begrenzt und muss deutlich weniger betragen, als er am Markt zu erreichen wäre.

■ **Beispielantrag:** Milieuschutzgebiet ausweisen – gleft.de/2pk

Zweckentfremdung und spekulativen Leerstand verbieten

Bezahlbare Wohnungen gibt es vor allem im Bestand. Umso wichtiger ist es, dass Wohnungen tatsächlich regulär vermietet werden. Stattdessen werden sie gerade in beliebten Innenstadtvierteln tausendfach als kommerzielle Ferienwohnungen genutzt oder gleich in spekulativer Absicht leer stehen gelassen. Das geht nicht nur zulasten einzelner Mieter*innen, sondern bringt erhebliche Belastungen für die Nachbar*innen mit sich und verändert ganze Stadtteile.

In Baden-Württemberg, Bayern, Nordrhein-Westfalen und mit Einschränkungen in Hessen können Kommunen mit **Zweckentfremdungsverbots-Verordnungen** die Nutzung von Wohnraum als Ferienwohnung oder als Gewerberaum untersagen und gegen spekulativen Leerstand, die Vernachlässigung sogenannter Schrottimmobilien oder den Abriss preiswerten Wohnraums vorgehen. In Berlin und Ham-

burg gelten landesweite Zweckentfremdungsverbote, alle anderen Bundesländer haben leider nicht die nötigen rechtlichen Voraussetzungen geschaffen.

Die Stadt München hat **gegen das Ferienwohnungsportal Airbnb** vor Gericht erfolgreich durchsetzen können, dass dieses der Stadt die Daten aller Ferienwohnungsanbieter*innen herausgeben muss. Auf der Grundlage dieses Urteils verlangen nun auch Berliner Bezirke die Herausgabe der Daten. Auch in anderen Kommunen müsste nun gegen Airbnb geklagt werden, wenn der Konzern nicht kooperiert.

Im Land **Berlin** gilt das Zweckentfremdungsverbot seit 2014. Durch die **Genehmigungspflicht für Ferienwohnungen** konnten seitdem mehr als 8.000 Wohnungen für die reguläre Vermietung zurückgewonnen werden. Im März 2018 hat die rot-rot-grüne Koalition das Verbot noch einmal geschärft: Kurzzeitvermietungen, zum Beispiel über Airbnb, sind für insgesamt 90 Tage im Jahr erlaubt, müssen aber bei den Bezirken registriert werden. Der Leerstand von Wohnungen ist nur noch für maximal drei Monate genehmigungsfrei möglich. Abrisse werden nur dann gewährt, wenn in räumlicher Nähe bezahlbarer Ersatzwohnraum geschaffen wird. Wenn Eigentümer*innen gegen diese Regeln verstoßen, werden hohe Geldstrafen fällig. Zusätzlich kann die Stadt leerstehende Wohnungen **treuhänderisch übernehmen**, instandsetzen und neu vermieten, bis die Eigentümer*innen die anfallenden Kosten übernommen haben.

■ **Beispielantrag:** Erstellung einer Satzung gegen Zweckentfremdung – gleft.de/2pl

Kommunales Vorkaufsrecht wahrnehmen

Wenn Häuser von Investor*innen aufgekauft werden, drohen oft erhebliche Mietsteigerungen oder auch die profitable Umwandlung in Eigentum. Um die Mieter*innen vor Verdrängung zu schützen und bezahlbaren Wohnraum zu erhalten, können Kommunen unter bestimmten Voraussetzungen ein **Vorkaufsrecht** wahrnehmen (nach § 24 BauGB). Insbesondere in Milieuschutzgebieten (Gebieten mit Erhaltungssatzungen), in Sanierungsgebieten und in städtebaulichen Entwicklungsbereichen ist das Vorkaufsrecht ein sehr **wirksames Instrument**.

Die Kommune muss innerhalb von zwei Monaten und zu gleichen Konditionen in den bestehenden Kaufvertrag eintreten. Dabei kann sie ihr Recht auch zugunsten von kommunalen Wohnungsbaugesellschaften, Stiftungen oder anderen gemeinwohlorientierten Vereinen wahrnehmen. Ein Vorkaufsrecht besteht nicht bei Schenkungen, bei einem Tausch, bei der Übertragung von Gesellschaftsanteilen (»Share-Deals«) und bei Erb- oder Vermögensauseinandersetzungen.

Darüber hinaus können auch sogenannte Vorkaufsrechtssatzungen (§ 25 BauGB) erlassen werden. Kommunen können innerhalb dieser Gebiete Flächen erwerben, wenn ein Verkauf den zukünftigen Entwicklungszielen des Gebiets ansonsten entgegensteht.

Seit 2017 setzt das **Land Berlin** das kommunale Vorkaufsrecht systematisch zum Schutz der Mieter*innen ein. Ein vom rot-rot-grünen Senat erstelltes »Konzept für die Nutzung von Vorkaufsrechten nach dem Baugesetzbuch« unterstützt die Bezirke dabei. Es wurden über 1000 Wohnungen auf diese Weise rekommunali-siert. In fast genauso vielen Fällen wurden **Abwendungsvereinbarungen** mit privaten Eigentümer*innen geschlossen, mit denen diese sich verpflichten, auf mietpreistreibende Modernisierungen zu verzichten. In den letzten drei Jahren wurden durch Unterzeichnung von Abwendungsvereinbarungen mehr als 2500 Wohnungen geschützt.

Beruhend auf dem individuellen Vorkaufsrecht von Mieter*innen, dass diese besitzen, wenn Wohnungen zum ersten Mal in Einzeleigentum umgewandelt werden, hat Berlin im Dezember 2018 das erste Mal das sogenannte „Modell des gestreckten Erwerbs“/treuhänderischen Erwerbs zur Anwendung gebracht. Dabei nutzen die betroffenen Mieter*innen ihr Vorkaufsrecht, doch verkaufen sie die erworbenen Wohnungen im direkten Moment an ein kommunales Wohnungsunternehmen. Die Mieter*innen bleiben so in den Wohnungen und sind vor Verdrängung in Folge von Eigentümer*innenwechsel geschützt.

■ **Beispielantrag:** Kommunales Vorkaufsrecht nutzen – gleft.de/2pm

Mit Abwendungsvereinbarungen Mieter*innen schützen

Investor*innen können das kommunale Vorkaufsrecht einer Kommune bei Grundstücksverkäufen innerhalb von Milieuschutzgebieten **aushebeln**, indem sie eine sogenannte Abwendungsvereinbarung unterzeichnen.

In Berlin wurden seit Ende 2016 in bisher knapp 90 Fällen solche Vorkaufsfälle ausgehebelt und entsprechende Vereinbarungen unterzeichnet, mehr als 2500 Wohnungen sind davon betroffen.

Insbesondere für Kommunen, die aufgrund knapper Kassen kaum die finanziellen Spielräume für zahlreiche Vorkaufsfälle haben, ist der Abschluss von Abwendungsvereinbarungen eine gute, **haushaltsneutrale Alternative**.

Nach derzeitiger Rechtslage muss die Unterzeichnung einer Abwendungsvereinbarung akzeptiert werden. Kommunen haben deshalb nur eine eingeschränkte Möglichkeit Wohnraum zu gewinnen. Deshalb kommt es darauf an, die Vereinbarung möglichst regulierend zu gestalten.

Die Stadt **München** hat eine lange Erfahrung in der Vereinbarung solcher Verträge und hat seine Kriterien im Juni 2018 noch einmal entscheidend geschärft. Um ein Vorkaufsrecht abzuwenden, müssen sich Investor*innen nun z. B. dazu verpflichten, bei Wiedervermietungen Wohnungen nur an Personen, die eine bestimmte Höchstmietgrenze nicht überschreiten, zu vermieten. Mieterhöhungen sind nur im Bereich der Inflationsrate und maximal bis zur ortsüblichen Vergleichsmiete möglich. Zudem wird nur ein Teil der Modernisierungsumlage auf die Mieten umgelegt und Eigenbedarfskündigungen sind auf höchstens eine Wohnung im Haus beschränkt. Die Abwendungsvereinbarung gilt so lange, wie die Immobilie in einem sozialen Erhaltungsgebiet liegt.

Modernisierung sozialverträglich organisieren

Modernisierungen sind für altersgerechtes, barrierefreies Wohnen und für den Klimaschutz erforderlich. Unter den gegebenen Bedingungen führen Modernisierungen jedoch zu Mieterhöhungen und Verdrängung und wirken so als Brandbeschleuniger für die soziale Spaltung in den Städten.

Die Modernisierungsumlage als Verdrängungsinstrument kann nur auf Bundesebene ausgehebelt werden. Die Linksfraktion im Bundestag kämpft für die Abschaffung dieser Umlage. In **Berlin** ist innerhalb der Kooperationsvereinbarung mit den kommunalen Wohnungsunternehmen vereinbart, dass die Umlage der Modernisierungskosten auf die Miete auf 6 Prozent begrenzt ist.

Vor Ort kann die Ausrufung eines **Sanierungsgebiets** nach § 142 Baugesetzbuch dazu dienen, Modernisierungen innerhalb eines ganzen Quartiers sozial zu gestalten, denn dieses ermöglicht, ein **Sozialplanverfahren** durchzuführen. Innerhalb eines solchen Sozialplanverfahrens werden individuelle Hilfen für einzelne Mieter*innen verabredet. Voraussetzung für ein Sanierungsgebiet ist der Nachweis »städtebaulicher Missstände« oder von »Funktionsschwächen« im jeweiligen Gebiet. Dazu zählt auch energetischer Sanierungsbedarf.

Wie der Milieuschutz auch, können Sanierungsgebiete nicht unmittelbar dämpfend auf die Mieten einwirken. Die verbindliche Festschreibung von Sanierungszielen, eine **Genehmigungspflicht für bauliche Veränderungen**, ein kommunales Vorkaufsrecht und die Beteiligung der Bewohner*innen können dennoch Luxusmodernisierungen verhindern und für sozialen Ausgleich sorgen. Über ein Sozialplanverfahren nach § 180ff. BauGB und über den **Planungswertausgleich** können die Gewinne von Eigentümer*innen, die aus Modernisierungen entstehen, teilweise abgeschöpft werden.

■ **Beispielantrag:** Festlegung eines Sanierungsgebietes – gleft.de/2pn

Wohnungsaufsicht aufbauen und stärken

Helle, trockene und beheizbare Wohnungen mit funktionsfähigen sanitären Anlagen sind keine Selbstverständlichkeit. Viele Wohnungen werden in unzumutbarem Zustand vermietet. In vielen Städten ist die bewusste Unterlassung von Instandsetzungsarbeiten eine beliebte Strategie, um Wohnungen teuer modernisieren oder unliebsame Mieter*innen loswerden zu können.

Die **Sicherung angemessenen Wohnraums** und der **Schutz der Mieter*innen** vor solchen Zuständen muss Aufgabe der öffentlichen Hand sein. Ohne eine funktionierende Wohnungsaufsicht haben die Kommunen allerdings kaum eine Handhabe. So bleibt den Mieter*innen nur der langwierige und risikoreiche Gang vor Gericht – oder der Auszug.

Das Land **Nordrhein-Westfalen** hat 2014 ein Wohnungsaufsichtsgesetz verabschiedet, das Mindeststandards definiert und den Kommunen die Möglichkeit gibt, bei Missständen einzuschreiten. Ähnliche Regelungen gibt es in **Berlin, Bremen und Hamburg**. Um solche Regelungen durchzusetzen oder auch gegen Leerstände und andere Zweckentfremdungen von Wohnungen vorzugehen, sind ausreichend und qualifiziertes Personal sowie finanzielle Mittel nötig. In allen anderen Bundesländern muss die gesetzliche Grundlage dafür geschaffen werden.

Die Wohnungsaufsicht sollte auch der Ort sein, wo Mietwucher geahndet wird, der auch nach gegenwärtiger Gesetzeslage nicht erlaubt ist. Gegen eine*n Vermieter*in, der*die Wohnungen zu einem Preis vermietet, der mehr als 20 Prozent über dem ortsüblichen Maß liegt, kann ein **Bußgeld** von bis zu 50.000 Euro verhängt werden (§ 5 Wirtschaftsstrafgesetz). Allerdings setzt dies voraus, dass in der betreffenden Kommune ein »geringes Wohnungsangebot« herrscht. Angesichts der neuen Wohnungsnot in vielen Ballungszentren gewinnt diese Vorschrift vielerorts zunehmend an Bedeutung.

Wenn die vertraglich festgesetzte Miete mehr als 20 Prozent über der ortsüblichen Vergleichsmiete liegt, kommt eine Anzeige bei der zuständigen kommunalen Behörde in Betracht. In extremen Fällen können auch die Voraussetzungen für eine Strafanzeige bei der Staatsanwaltschaft oder der Polizei gegeben sein. Nähere Informationen hierzu hält der **örtliche Mieterverein** bereit.

Die geltenden Regelungen müssen von den Kommunen konsequent im Sinne der Mieter*innen angewendet und Verstöße verfolgt werden. Dazu könnten Kommunen beispielsweise **Beschwerdestellen** bei der kommunalen Wohnungsaufsicht einrichten. Da der Paragraph in seiner heutigen Form noch schwer anzuwenden ist, fordert die Linksfraktion im Bundestag eine Reform, die außerdem Verstöße gegen die Mietpreisbremse bestraft.

Die Häuser denen die drin wohnen

Kapitel 3 – Soziale Bodenpolitik

Öffentlicher Boden bleibt in öffentlicher Hand

Die Spekulation mit Grundstücken lässt die Bodenpreise explodieren. In der aktuellen Niedrigzinsphase bieten Immobilien und Grundstücke attraktive Anlagemöglichkeiten, mit der Folge dramatischer Preissteigerungen. Allein seit 2010 sind die Baulandpreise im bundesweiten Durchschnitt um 50 Prozent gestiegen. In begehrten Lagen liegen die Steigerungen um ein Vielfaches höher. Diese Erlöse aus dem Verkauf von Boden werden von den Eigentümer*innen als leistungsloser Gewinn eingestrichen, während der Neubau bezahlbarer Wohnungen und Gewerberäume kaum noch möglich ist.

Noch verfügen viele Länder und Kommunen über eigene Flächen, die zu günstigen Konditionen für den Bau bezahlbarer Wohnungen und für eine soziale Stadtentwicklung genutzt werden können. Damit das so bleibt, muss die Privatisierung der verbliebenen öffentlichen Flächen umgehend gestoppt werden. Flächen im öffentlichen Eigentum müssen **öffentliches Eigentum** bleiben.

Wenn die Kommunen oder Länder sie nicht selbst nutzen, können sie im **Erbbaurecht** an Dritte vergeben werden. Dabei kann die Kommune soziale Entwicklungsgrundsätze, etwa **Mietpreisbegrenzungen oder Belegungsbindungen**, vertraglich festschreiben. Das Erbbaurecht wird im Grundbuch festgeschrieben, verleiht den Erbaurechtnehmer*innen also eigentumsgleiche Rechte. Diese können dann ihr Haus auf öffentlichem Boden bauen, der für einen langen Zeitraum (meist 75 bis 99 Jahre) gegen eine jährliche Pacht »gemietet« wird. Der Erbbauzins beträgt in der Regel 3 bis 5 Prozent des aktuellen Grundstückswertes.

■ **Beispielantrag:** Öffentlicher Boden bleibt in öffentlicher Hand – gleft.de/2po

Aktive Bodenpolitik

Kommunales Bodeneigentum ist der Schlüssel für eine soziale Wohnungs- und Stadtentwicklungspolitik. Nur wenn die Kommune über ausreichend Boden verfügt, kann sie den Bodenpreis sowie Art und Umfang der Bebauung nach Bedarf steuern, soziale Vorgaben durchsetzen und Gewinne aus steigenden Bodenpreisen für die Öffentlichkeit abschöpfen.

Es genügt nicht, auf Privatisierungen städtischer Grundstücke zu verzichten. Die Kommunen müssen vielmehr zu einer aktiven Bodenpolitik übergehen und ihren Bestand an Grundstücken und Liegenschaften kontinuierlich ausbauen. Im Rahmen von **Strategien für eine sozial gerechte Bodennutzung** können das Vorkaufsrecht und die kommunale Planungshoheit gezielt eingesetzt werden.

Die Stadt Ulm beispielsweise kauft seit vielen Jahren strategisch Flächen für künftige Entwicklungen auf. Inzwischen ist **mehr als ein Drittel des Stadtgebiets in öffentlicher Hand**. Planungsrecht wird erst dann geschaffen, wenn die Stadt auch Eigentümerin der für Neubau vorgesehenen Flächen ist. Die Stadt **Tübingen** nutzt diese Strategie, um in Neubaugebieten **bis zu 90 Prozent Sozialwohnungen** zu schaffen.

In Berlin-Kreuzberg will eine Initiative eine »Stadtbodenstiftung« gründen, die vom Modell des Community Land Trusts (CLT) inspiriert ist. Dabei handelt es sich um eine gemeinschaftliche und nicht-gewinnorientierte Eigentumsform, mit der Boden der Spekulation entzogen werden soll. Die Stiftung ist Eigentümerin des unveräußerlichen Bodens, darauf stehende **Immobilien werden per Erbbaurechtsverträge** verpachtet, z. B. an die Mieter*innen. Das entscheidende: Alle Entscheidungen bei einem CLT werden in Drittelparität bestehend aus Mieter*innen/Nutzer*innen, häufig ein Drittel Stadt- oder Kommunalverwaltung und ein Drittel Nachbar*innen oder Zivilgesellschaft getroffen.

- **Beispielantrag:** Aktive Bodenpolitik durch den Ankauf von Grundstücken – gleft.de/2pp

Konzeptvergabe statt Verkauf zum Höchstpreis

Manchmal kann es dennoch nötig oder sinnvoll sein, Flächen zu verkaufen. Den Vorzug sollten dabei immer **gemeinwohlorientierte Träger*innen** erhalten, zum Beispiel Genossenschaften oder Mieter*innen-Initiativen. Denkbar sind auch kommunale Beteiligungen an Entwicklungsvorhaben, solange die Anteile bei mindestens 51 Prozent bei der Kommune oder bei gemeinwohlorientierten Träger*innen liegen, die im Sinne ihrer Mieter*innen oder Mitglieder handeln. Doch auch bei der Vergabe an Private gibt es Gestaltungsmöglichkeiten. Vielerorts üblich ist leider immer noch die Vergabe an den*die meistbietende*n Investor*in – ungeachtet des konkreten Vorhabens, das auf der Fläche realisiert werden soll. **Konzeptvergaben** stellen sicher, dass Qualität, soziale Vorgaben und eine nachhaltige Quartiersentwicklung als Faktoren maßgeblich sind, und nicht das höchste Gebot finanzkräftiger Investor*innen. Dafür setzt die Kommune vorher Kriterien fest, die von den Bauvorhaben erfüllt werden müssen. Auf diese Weise können sie steuern, was auf den Flächen geschieht, und dabei Grundstückspreise, Mieten und Zielgruppen direkt beeinflussen.

Als eine der ersten Städte setzt **Hamburg** seit dem Jahr 2011 konsequent auf die Vergabe öffentlicher Grundstücke im Konzeptverfahren, die in der Regel den Bau von 30 Prozent Sozialwohnungen vorschreiben. Die Stadt Ulm schreibt darüber hinaus auch den Rückfall des Grundstücks an die Kommune fest, wenn die Konzeptauflagen nicht erfüllt werden oder das Grundstück weiterverkauft werden soll.

■ **Beispielantrag:** Konzeptvergabe beim Wohnungsbau stärker berücksichtigen – gleft.de/2pq

Stärkung der Ortskerne

Im ländlichen Raum entwickeln sich viele Dörfer und Kleinstädte nach dem »Donut-Prinzip«: Während an den Ortsrändern neue Bau- und Gewerbegebiete ausgewiesen und immer mehr Flächen versiegelt werden, wird die Mitte ausgehöhlt. Auf diese Weise drohen intakte Ortszentren mit ihren kurzen Wegen und intakten Nachbarschaften zu verschwinden, und damit die Attraktivität der Orte insgesamt.

Um **Ortsmitten und Dorfkerne zu stärken**, können Kommunen mit gezielt eingesetzten Mitteln den Kauf und die Sanierung alter Bausubstanz oder auch die Bebauung von Baulücken fördern und auf diese Weise das Aussterben der Ortskerne bekämpfen.

Beispielhaft ist dafür das sogenannte **Wallmeroder Modell**. Die Verbandsgemeinden Wallmerod und Westerburg gehen seit dem Jahr 2004 mit dem Konzept »Leben im Dorf - Leben mittendrin« gegen das Aussterben ihrer Dorfkerne vor. Bis zu fünf Jahre lang kann aus diesem Programm jährlich ein Zuschuss von 1000 Euro gegeben werden. Wenn Kinder im Haushalt wohnen, kann der Zeitraum auf bis zu acht Jahre verlängert werden. Über 320 Bauobjekte konnten mit diesem Modell schon gefördert werden.

■ **Beispielantrag:** Fördermöglichkeiten zur Stärkung der Ortskerne – gleft.de/2pr

Soziale Infrastrukturen schaffen und erhalten

Lebenswerte Städte brauchen mehr als Wohnungen. Betonwüsten haben keine große Aufenthaltsqualität für ihre Bewohner*innen. Auch wenn viele neue günstige Wohnungen gebaut werden müssen, sollte vor Ort darauf geachtet, dass auch **genügend Freiflächen** entstehen. Neue Grünflächen sind nicht nur für das Klima wichtig, sondern haben auch eine soziale Funktion als Naherholungsort.

Kapitel 4 – Zwangsräumungen verhindern

Kosten der Unterkunft anpassen

Seit der Einführung von Hartz-IV erhalten Beziehende von Leistungen nach SGB II und XII anstelle eines Wohngeldes die sogenannten Kosten der Unterkunft und Heizung (KdU). Diese Kosten werden von den Kommunen übernommen. Sie werden dabei finanziell vom Bund unterstützt.

Viele KdU-Richtlinien in den Landkreisen und kreisfreien Städten sind rechtlich falsch. Klagen dagegen sind meist erfolgreich, stellen aber eine hohe Hürde für die Betroffenen dar und führen zu hohen Belastungen der Sozialgerichte.

Kommunen müssen zur Ermittlung der **Angemessenheitswerte der KdU-Leistungen** ein »schlüssiges Konzept« vorlegen. Nicht selten werden die Kosten künstlich klein gehalten, statt den Betroffenen am Bedarf orientierte Leistungen zu zahlen. Die von den Kommunen festgelegten **»Höchstmieten«** orientieren sich oftmals nur am unteren Drittel der ortsüblichen Mieten und werden durch die Gerichte in vielen Fällen als zu niedrig eingestuft. Vor allem in Großstädten, in Ballungsräumgen und Universitätsstädten liegen Bedarfsgemeinschaften mit ihren Mietkosten meist oberhalb der festgelegten Obergrenzen.

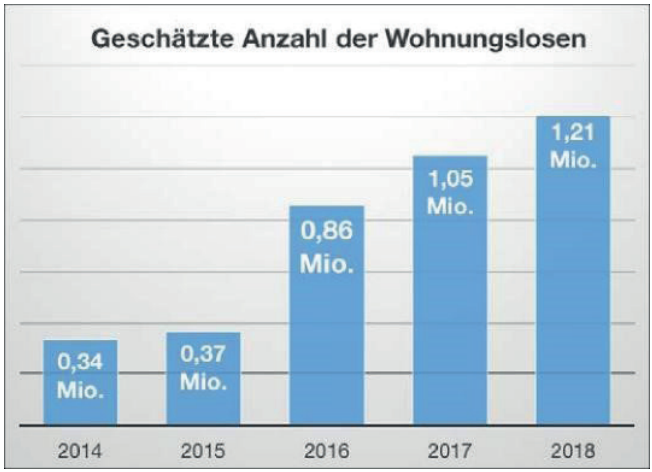
Auch im ländlichen Raum steigen die Mieten schneller, als die Kosten der Unterkunft. Viele Betroffene zahlen aus ihrem Regelsatz hinzu und sind damit potentiell von Mietschulden oder Zwangsumzügen bedroht, während zugleich kaum bezahlbarer Wohnraum zu finden ist.

Auf Bundesebene kämpft die Linksfraktion für die Abschaffung des Hartz-IV-Systems, und damit auch des KdU-Systems sowie gegen die Möglichkeit von Zwangsumzügen. Vor Ort muss es das Ziel sein, dass sich die Angemessenheitswerte bei den KdU-Leistungen mindestens am Durchschnitt der orts- und quartiersüblichen Mieten orientieren sowie regelmäßig und rechtzeitig erhöht werden. In vielen Kommunen fordern LINKE Kommunalparlamentarier*innen deswegen die Anhebung der Höchstmieten und die **Erhöhung der Toleranzgrenzen.**

Im Rechtssystem für die KdU-Angemessenheitsermittlung gibt es eine **Untergrenze für den Wohnstandard**. Betroffene dürfen nicht auf Wohnungen untersten Standards verwiesen werden, diese dürfen nicht in die Angemessenheitsermittlung einbezogen werden, z. B. Wohnungen mit Außenklo. Da von der Bundesregierung keine **Untergrenze für die Wohnungsgröße** festgelegt wurde, sollten Kommunalpolitiker*innen zudem darauf achten, dass eine als angemessen erachtete Wohnung nicht zu klein ist.

Vielerorts wird die Anpassung der KdU-Kosten den Vertretungskörperschaften nur noch zum Abnicken vorgelegt. Ein Grund mehr, sich vor Ort aktiv in die Ausgestaltung einzubringen.

- **Beispielanfrage:** Ermittlung der Angemessenheitswerte der KdU – gleft.de/2ps



Quelle: *BAG Wohnungslosenhilfe, eigene Darstellung*

Keine Zwangsräumungen aus kommunalen Wohnungen

Zwangsräumungen stellen eine gewaltsame Form der Verdrängung dar. Die häufigste Ursache sind Mietschulden, die schon nach kurzer Zeit zu fristlosen Kündigungen führen können. Besonders in Städten mit steigenden Mieten nutzen Vermieter*innen diese Möglichkeit, um über Neuvermietungen ihre Einnahmen zu erhöhen. Allein in Berlin wurden im Jahr 2015 6.232 Haushalte zwangsgeräumt, mehr als 17 an jedem Tag.

Kommunale Wohnungsunternehmen bilden hier keine Ausnahme. In Berlin zum Beispiel ließen sie jahrelang, gemessen an ihren Wohnungsbeständen, etwa genauso viel räumen wie private Vermieter*innen. Das wird ihrem Auftrag, die Versorgung gerade ärmerer und sozial benachteiligter Bevölkerungsgruppen mit Wohnraum zu garantieren, nicht gerecht.

Ziel muss es sein, Zwangsräumungen aus kommunalen Wohnungen zu verhindern. Neben einer Verpflichtung der Unternehmen auf soziale Ziele spielt hier die frühzeitige Unterstützung der Betroffenen durch aufsuchende Hilfsangebote eine entscheidende Rolle. Durch **frühzeitige Hilfsangebote** konnte in **Berlin** die Zahl der Zwangsräu-

mungen im Jahr 2017 gegenüber 2015 mehr als halbiert werden. Ähnliche Erfahrungen wurden in den Städten **Frankfurt am Main, Karlsruhe oder Gießen** gemacht.

Inzwischen sind Fälle bekannt geworden, indem eine Zwangsräumung direkte Folge der vom Jobcenter zu spät überwiesenen Zahlungen war. LINKE vor Ort sollten dies zum Gegenstand parlamentarischer Behandlung durch Anfragen und Anträge machen.

- **Beispielantrag:** Zwangsräumungen aus kommunalen Wohnungen verhindern – gleft.de/2pt

Mit Konzept gegen Wohnungslosigkeit

Etwa 1,21 Millionen Menschen sind bundesweit ohne Wohnung, mehr als 50.000 davon leben auf der Straße, Tendenz: weiter steigend. Dieser gesellschaftliche Skandal – sichtbarstes Symptom einer verfehlten Wohnungspolitik – wird weitgehend auf die Kommunen abgewälzt. Der Bund wehrt sich seit Jahrzehnten, hier Verantwortung zu übernehmen.

Der Kampf gegen Wohnungslosigkeit braucht ein Konzept. Die Abwendung von Wohnungsverlusten, die Unterbringung, Betreuung, Notfallversorgung, die Beschaffung von Wohnraum sowie die Stärkung einer sozialen Wohnungspolitik müssen ineinandergreifen. Dabei sollte gelten: **Housing First!** Wohnungslose müssen möglichst schnell in normalen Wohnungen unterkommen.

Die Stadt Karlsruhe zeigt seit 20 Jahren, wie mit einem Gesamtkonzept Wohnungslosenhilfe die Wohnungslosigkeit zumindest eingedämmt werden kann. Der Schlüssel ist eine zentrale Fachstelle, in der die Zuständigkeiten gebündelt sind und Informationen aus dem Hilfesystem und über drohende Wohnungsverluste zusammenlaufen. Eine aufsuchende Sozialarbeit versucht, Räumungsklagen abzuwenden. Durch Kooperationen mit dem städtischen Wohnungsunternehmen und mit privaten Vermieter*innen werden Wohnungslose dezentral in regulären Wohnungen untergebracht. Zusätzlich hat die Stadt ein eigenes soziales Wohnungsbauprogramm aufgelegt. Alle zwei Jahre wird das Konzept in einem Sachstandsbericht fortgeschrieben.

Die LINKE Sozialsenatorin Elke Breitenbach plant, auch in Berlin eine **zentrale Stelle für die Vergabe von Wohnungen** an Wohnungs- und Obdachlose einzuführen, um Familien in Not oder einzelnen Personen sehr schnell eine Wohnung anbieten zu können, die ihren Bedürfnissen entspricht und menschenwürdig ist.

- **Beispielantrag:** Gesamtkonzept Wohnungslosenhilfe erarbeiten – gleft.de/2pu

Keine Stromsperren bei kommunalen Versorgern

Die ausreichende Versorgung mit Strom, Gas, Wasser und Heizung gehört zum menschenwürdigen Wohnen dazu. Aufgrund massiver Strompreissteigerungen, wird es für zahlreiche Haushalte jedoch immer schwieriger, ihre Stromrechnungen zu zahlen. Im letzten Jahr wurde rund 330.000 Haushalten der Strom abgestellt und 6,6 Millionen Haushalten eine Sperrandrohung ausgesprochen. Ausgegangen von einer durchschnittlichen Haushaltsgröße von zwei bis drei Personen, betrifft Energiearmut damit zwischen 13 bis 20 Millionen Menschen – das ist eine soziale Katastrophe.

Kommunale Energieversorger*innen sollten deshalb darauf verpflichtet werden, Stromsperren grundsätzlich auszuschließen. Präventiv sollten flächendeckend kostenfreie **Energieschuldenberatungen** angeboten werden. Nach dem **Hannoveraner Vorbild** sollte zudem ein Verein zur Verwaltung eines **städtischen Härtefallfonds** zur Vermeidung von Energiesperren gegründet werden, dessen Träger Stadtwerke und Stadt sind.

Mit der Einführung des Vier-Punkte-Modells hat die Stadt **Saarbrücken** ein Frühwarnsystem entwickelt. Auf Basis einer freiwilligen Einwilligungserklärung, der den Datenaustausch zwischen Grundversorger und Jobcenter erlaubt, können Sperren präventiv durch ein **Frühwarnsystem** vermieden werden.

- **Beispielantrag:** Keine Stromsperren bei kommunalen Stadtwerken! – gleft.de/2pv

Kapitel 5 – Vor Ort aktiv werden

Mit Einwohner*innenanträgen Einfluss nehmen

Bürger*innen müssen nicht erst auf Kreistage oder Gemeinderäte warten, um aktiv zu werden. Mit **Einwohner*innenanträgen** können sie direkt den Mangel an bezahlbaren und sozialen Wohnungen thematisieren. Welche formalen Bedingungen ein Einwohner*innenantrag erfüllen muss, steht in der jeweiligen Gemeindeordnung/Kommunalverfassung der Bundesländer. Eine eventuelle Konkretisierung dazu, zum Beispiel über das nötige Quorum der Beteiligung, findet sich in den Hauptsatzungen der Kommunen.

In der **Stadt Bielefeld** hat die Linksfraktion einen Einwohner*innenantrag für den Bau von 3.000 Sozialwohnungen bis Ende 2020 initiiert, der von insgesamt 11.000 Einwohner*innen unterzeichnet wurde. Hauptgrund war, dass noch nicht einmal ein Drittel der Berechtigten in der Stadt eine Sozialwohnung findet. Trotzdem wurde der Einwohner*innenantrag von der Ratsmehrheit in Bielefeld abgelehnt – doch plötzlich benennt auch die Verwaltung einen Bedarf von 6.000 Wohnungen bis Ende 2020 und die Stadt hat immerhin angekündigt, mehr bezahlbaren Wohnraum zu errichten.

Gerade wenn man »nur« zu den kleineren Fraktionen gehört, kann über einen Einwohner*innenantrag viel erreicht und für DIE LINKE wichtige Inhalte in die Öffentlichkeit getragen werden. In jedem Fall gelingt es so, mehr Druck auf die Verwaltung oder den*die Bürgermeister*in zu machen.

- **Beispielantrag:** Einwohner*innenantrag für die Stadt Beispielshausen – gleft.de/2pw

Bürger*innenentscheide nutzen

Neben Einwohner*innenanträgen können Bürger*innen auch Bürger*innenentscheide nutzen. Die Vorstufe, ein Bürger*innenbegehren, ist zwar ressourcenaufwendig, kann aber gerade bei schwierigen politischen Mehrheitsverhältnissen im Rat oder Kreistag vor Ort ein sinnvolles Mittel sein, um politische Entscheidungen zu beeinflussen. Seit Mitte der 1990er Jahre wächst die Zahl der kommunalen Bürger*innenentscheide in den Gemeinden, Städten und Landkreisen.

Voraussetzung für einen Bürger*innenentscheid ist ein erfolgreiches Bürger*innenbegehren. Die Hürden dafür sind häufig hoch. Das betrifft die Anzahl und Fristen zur **Sammlung erforderlicher Unterschriften**. Für einen erfolgreichen Bürger*innenentscheid muss nicht nur eine Mehrheit der abgegebenen Stimmen, sondern zusätzlich ein **Stimmenquorum** erreicht werden. Je nach

Bundesland müssen mindestens 15 Prozent bis 33 Prozent der Stimmberechtigten am Entscheid teilnehmen, damit dieser erfolgreich ist. Zudem schließen einige Gemeindeordnungen Politikbereiche, wie Entscheidungen zur Bauleitplanung, komplett von Bürger*innenentscheiden aus.

In der Stadt **Freiburg** konnte die geplante Privatisierung der städtischen Wohnungsbaugesellschaft durch einen erfolgreichen Bürger*innenentscheid im November 2006 verhindert werden. Weitere Bürger*innenentscheide wurden in der Vergangenheit erfolgreich zur Verhinderung von Privatisierungen der Stadtwerke oder kommunaler Krankenhäuser durchgeführt.

Der **Mietenvolksentscheid Berlin** hat es geschafft, eine Kehrtwende in der wohnungspolitischen Diskussion der Stadt zu organisieren. **Volksbegehren/Volksentscheide** sind auf Landesebene möglich.

Der Frankfurter #Mietentscheid will erreichen, dass das kommunale Wohnungsunternehmen ABG Frankfurt Holding dazu verpflichtet wird, in Zukunft 100 % bezahlbare Wohnungen zu bauen. Außerdem sollen zu hohe Mieten von Bestandsmieter*innen, die Anspruch auf eine Sozialwohnung haben, abgesenkt werden. Freiwerdende Wohnungen sollen nur auf der Miethöhe von Sozialwohnungen vermietet werden.

Bürger*innenbeteiligung bei Bauvorhaben sicherstellen

Bürger*innen sind nicht lästig, sondern unersetzliche Partner*innen einer gelingenden Stadtentwicklung. Eine **umfassende und frühzeitige Beteiligung** an Planungsprozessen ist Grundlage für die Akzeptanz von Bauvorhaben. Eine frühe Beteiligung an der Bauleitplanung (Flächennutzungs- und Bebauungsplanung) bereits vor der öffentlichen Auslegung eines ausgearbeiteten Planentwurfs ist in § 3 Abs. 1 Baugesetzbuch festgelegt.

Es gibt viele darüber hinaus gehende Möglichkeiten **Transparenz** herzustellen und Bürger*innen in Entscheidungen einzubeziehen, die formale Erfordernisse ergänzen. Mit einer öffentlichen »Vorhabenliste« können Verwaltungen laufende Baugenehmigungsverfahren, Bauleitplanungen und Bebauungspläne öffentlich machen. Außerdem sollte der*die die Bürgermeister*in darauf verpflichtet werden, mindestens einmal im Halbjahr z. B. über alle geplanten Mietgeschosswohnungsneubauten zu berichten.

Mit einem sogenannten **»Charette-Verfahren«** bekommen Bürger*innen die Möglichkeit sich nicht nur zu beteiligen, sondern eigenständige Ideen zu entwickeln: Anwohner*innen, Entscheidungsträger*innen, Projektentwickler*innen und Planer*innen sitzen hier tagelang gleichberechtigt und ohne Hierarchien um einen Tisch und reden und entwerfen miteinander einen machbaren und genehmigungsfähigen Gestaltungsplan. Das Charette-Verfahren gliedert sich in drei Phasen:

Problemanalyse und Planungsansatz im Dialog, öffentliche Planungswerkstatt und die Aufbereitung. Die Entwicklung des leerstehenden Kaufhofes in Mülheim oder die Entwicklung des Güterbahnhofs Grunewald in Berlin, wurden mithilfe eines Charette-Verfahrens geplant.

In vielen Kommunen wurden zudem **Leitlinien für die verbindliche Beteiligung an Bauvorhaben** verabschiedet. Eine Stabsstelle in der Verwaltung oder kommunale Beteiligungsbüros können verschiedene Partizipationsmaßnahmen bündeln.

- **Beispielantrag:** Einwohner*innenbeteiligung bei Wohnbauvorhaben sicherstellen – gleft.de/2px

Deutsche Wohnen, Vonovia & Co das Handwerk legen

Das Berliner Volksbegehren »Deutsche Wohnen & Co enteignen« ist in der ganzen Republik bekannt. Ziel des Volksbegehrens ist es, dass die Grundstücke und Wohnungen der privaten Immobilienkonzerne mit Gewinnerzielungsabsicht, die in Berlin mehr als 3.000 Wohnungen besitzen, vergesellschaftet werden und anschließend von einer demokratischen Anstalt öffentlichen Rechts verwaltet werden.

Die großen Immobilienkonzerne wie Vonovia oder die Deutsche Wohnen tragen maßgeblich die Schuld am Mietenwahnsinn und der Wohnungsnot. Sie erhöhen regelmäßig die Miete, bauen am Bedarf vorbei teure Wohnungen und verdrängen ihre Mieter*innen mit unnötigen, überzogenen und unerwünschten Modernisierungen.

In vielen Städten und Kommunen schließen sich Mieter*innen deshalb gegen die Immobilienkonzerne zusammen und gründen Hausgemeinschaften. Gemeinsam mit den LINKEN Vertreter*innen in den Kommunalvertretungen müssen Hausge-

meinschaften und Initiativen den Kampf gegen die großen Immobilienkonzerne vor Ort aufnehmen. Dazu ist es ratsam, konkrete kommunale Handlungsmöglichkeiten und programmatische Forderungen mit Mitteln des Protests zu verbinden.

Organisieren, um zu gewinnen!

Um den Kampf gegen mächtige Immobilienkonzerne vor Ort gewinnen zu können, braucht es die **wirksame Organisierung der Mieter*innen**. Immer mehr Betroffene schließen sich deshalb in Initiativen zusammen und wehren sich gegen steigende Mieten. Durch (Selbst-)Organisierung wird der Erfahrung von Machtlosigkeit die Erkenntnis entgegengesetzt, dass sich **durch Solidarität und gemeinsames Handeln** die eigene Lage verbessert.

DIE LINKE. im Bundestag steht beim Kampf für bezahlbaren Wohnraum fest an der Seite der Mieter*innen. Es lohnt sich, diese Stärke auszubauen, lokale Bündnisse mit den Betroffenen zu schmieden und Menschen dazu einzuladen, die Kämpfe des Alltags gemeinsam zu führen.

Mit den vier Modellprojekten in »sozialen Brennpunkten«, unter anderem in Döbeln in Hamburg-Steilshoop, schmieden Mitglieder der LINKEN vor Ort langfristige Bündnisse mit Anwohner*innen und kümmern sich gemeinsam mit ihnen um konkrete Anliegen.

Beispielsweise in Köln orientiert sich die »Projektgruppe Hautnah« an diesen Modellprojekten. Darüber hinaus arbeiten LINKE in vielen Städten und Gemeinden mit Betroffenen in Aktionsgruppen, an Runden Tischen oder bei Protesten gegen steigende Mietpreise und Verdrängung.

Empfehlenswert ist es, vor Ort lokale Aktionsbündnisse zu gründen sowie zu Runden Tischen einzuladen, an denen beispielsweise Mieter*inneninitiativen, Sozialverbände, Mieter*innenvereine, Recht-auf-Stadt-Initiativen, Erwerbslosen- und Geflüchteteninitiativen, Gewerkschaften und Vertreter*innen der Studierendenschaft und des Studentenwerks teilnehmen und mit diesen gemeinsam zu arbeiten. Neben den oben genannten Aktionsformen bieten sich auch Veranstaltungsreihen zu den Themen und natürlich Protestaktionen, wie Kundgebungen und Demonstrationen an.

Wahlkreisbüros sind eine wichtige Infrastruktur vor Ort. Häufig fehlt es gerade jungen Initiativen an Räumen für ihre Treffen. Sie können genutzt werden für Treffen von Aktionsbündnissen, Runden Tischen, Initiativen und zur Vernetzung von Mieter*innen.

Gemeinsam können wir zum Motor der Veränderung werden.

www.linksfraktion.de