

VII. Die Mieten runter! Neustart für den sozialen, gemeinnützigen Wohnungsbau und ein grundlegend verbessertes Mietrecht

In großen Städten, Ballungszentren und Universitätsstädten explodieren die Mieten. Weil die Miete nicht mehr bezahlbar ist, werden viele aus ihren Wohnungen verdrängt. Die Städte verändern sich: Die attraktiven Innenstädte sind mehr und mehr den Reichen vorbehalten. Arme, Studierende, Menschen mit geringem Einkommen, Rentnerinnen und Rentner werden verdrängt. Und auch für Menschen mit mittlerem Einkommen wird es eng! Immer mehr Anteile von Lohn und Gehalt müssen fürs Wohnen aufgebracht werden und fehlen an anderer Stelle. Die Angst, sich keine Wohnung mehr leisten zu können, verunsichert viele Menschen. Die Mietpreisbremse der Regierung ist wirkungslos: Sie hat die Explosion der Mieten nicht stoppen können. Der soziale Wohnungsbau ist weiter im Niedergang.

Die Mieten steigen, weil die Spekulation den Wohnungsmarkt erreicht hat und in vielen Orten zu wenig Wohnraum zur Verfügung steht. Das Kapital walzt durch die Städte. Nach der Finanzkrise und angesichts von niedrigen Zinsen suchen Immobilienfonds und Finanzfirmen nach neuen Profitmöglichkeiten: Sie kaufen Mietshäuser und »modernisieren« die Mieter heraus: Die Bestandsmieten steigen, bei Neuvermietung oder Umwandlung in Eigentumswohnungen winken große Gewinne. Inzwischen hat es auch viele mittlere und kleinere Städte erreicht: Wohnraum, Modernisierung und die Spekulation mit Immobilien ist das neue »Beton-Gold«. Große Immobilienfonds und private finanzmarktgetriebene Wohnungsunternehmen wie Vonovia und Deutsche Wohnen erwerben immer größere Bestände und unterwerfen Mieterinnen und Mieter ihren Renditeinteressen. Unser Grundgesetz bindet Eigentum an das Gemeinwohl. Der Wildwuchs von Mietsteigerungen und Privatisierungsgewinnen dagegen erinnert an die Goldgräber-Zeit: Regulierungen greifen nicht oder werden straffrei unterlaufen. Alle Erfahrung lehrt: Wenn nicht staatlich investiert, kaum bezahlbarer Wohnraum gebaut und nicht staatlich reguliert wird, wird Wohnraum als reine Ware verwertet. Die Krise auf dem Wohnungsmarkt braucht entschlossene und schnell wirkende Maßnahmen. Es müssen Instrumente geschaffen werden, um überhöhte Mieten zu senken und in jedem Bereich Höchstmieten festzulegen. Möglichkeiten der Enteignung von Grundeigentum zum Wohle der Allgemeinheit und dessen Überführung in öffentliches Eigentum bestehen schon jetzt; sie müssen erleichtert werden.

Wir brauchen **mehr bezahlbare Wohnungen**. Niemand darf mehr als ein Drittel seines Einkommens für die Miete ausgeben müssen. In den letzten 30 Jahren hat sich der Bestand an Sozialwohnungen um zwei Drittel verringert. Die Politik der Regierung? geht ganz am Bedarf vorbei: Es fehlen fünf Millionen Sozialwohnungen! 50 000 Sozialwohnungen fallen jedes Jahr aus der Sozialbindung. Wir wollen einen Neustart im sozialen Wohnungsbau. Das ist ein zentraler Bestandteil unseres Zukunftsprogramms: Sozialwohnungen müssen gebaut und angekauft werden – mindestens 250 000 im Jahr – vor allem durch gemeinnützigen kommunalen Wohnungsbau. Dieses Vorhaben unterstützen wir mit über 5 Milliarden Euro. Die Wohnungen bleiben Sozialwohnungen: Öffentlich geförderter Wohnungsbau darf nicht aus der Sozialbindung entlassen werden. Das »Wiener Modell« hat es vorgemacht: Bezahlbare Wohnungen mit festgelegten Mieten, die in öffentlichem Eigentum sind und in denen die Mieterinnen und Mieter mitbestimmen.

Wir wollen **eine neue Wohngemeinnützigkeit** einführen! Die Wohngemeinnützigkeit wurde in Deutschland 1990 abgeschafft. Wohnen wurde damit dem Markt und Profitstreben überlassen. Ein Sektor auf dem Wohnungsmarkt, der nicht profitorientiert ist, ist Kernbestandteil einer neuen sozialen und nachhaltigen Wohnungspolitik. Er soll die Miete bezahlbar machen, Gewinne deckeln und wieder in bezahlbare Wohnungen investieren. Dafür gibt es steuerliche Vergünstigungen, bevorzugte Förderung und einen bevorzugten Zugang zum Boden. Gemeinwohlorientierte Unternehmen müssen transparent

arbeiten und Mietermitbestimmung garantieren.

Das sind Grundlagen einer demokratischen, sozial gerechten und sicheren Organisation des Wohnens. DIE LINKE stellt die Interessen der Mieterinnen und Mieter in den Mittelpunkt. Wir unterstützen Mieterinnen und Mieter, die sich gegen Mietwucher und Verdrängung wehren! In den meisten Städten gibt es inzwischen zahlreiche Initiativen, die um ihre Häuser, ihren Stadtteil, die für das Recht auf Stadt kämpfen. DIE LINKE ergreift Partei für Mieterinnen und Mieter und ist Partnerin der mietenpolitischen Bewegung. Wohnen ist ein Menschenrecht, das nicht dem Markt überlassen werden darf. Wir wollen 1. die Explosion der Mieten und Verdrängung stoppen, 2. die Privatisierung von und Spekulation mit Boden und Wohnraum beenden und 3. den öffentlichen und sozialen Wohnungsbau neu starten und gemeinnützigen und genossenschaftlichen Wohnungsbau stärken.

Die Mieten sind zu hoch! Mieterhöhungen stoppen!

- Wir wollen die »Mietpreisbremse«, die sich für den Schutz der Mieterinnen und Mieter als untauglich erwiesen hat, durch eine echte Mietpreisbremse ersetzen, die flächendeckend, bundesweit, unbefristet und ausnahmslos gilt. Bis zu ihrer Einführung wollen wir ein Moratorium für Mieterhöhungen, d.h. bis dahin werden Mieterhöhungen ausgeschlossen.
- Keine Mieterhöhungen ohne Verbesserungen des Wohnwertes! Vermieter können lediglich den Inflationsausgleich umlegen.
- Der Mietspiegel darf kein Mieterhöhungsspiegel sein. Alle Mieten müssen in die Berechnung einfließen und nicht nur die der letzten vier Jahre. Für Städte ab einer bestimmten Größe werden Mietspiegel verpflichtend. Die Kommunen erhalten hierfür finanzielle Unterstützung durch den Bund.
- Vermieter, die gegen den Mietendeckel verstoßen, müssen bestraft werden. Wir brauchen ein Register, das Transparenz über die bisherige Miete herstellt und den Datenschutz der Mieterinnen und Mieter berücksichtigt. Mietwucher muss endlich wirkungsvoll geahndet werden.

Verdrängung und Gentrifizierung stoppen

- In Kommunen mit angespannten Wohnungsmärkten sollen Mietwohnungen nicht kommerziell als Ferienwohnungen angeboten werden dürfen. Die Zweckentfremdung von Wohnraum wollen wir stoppen.
- Zweckentfremdung von Wohnraum wollen wir mit einem Zweckentfremdungsverbot mit hohen Leerstandsabgaben stoppen.
- Die Umsetzung des Mieterschutzes, von Mietspiegel, Milieuschutz und Verbot von Entmietung und kommerziellen Ferienwohnungen müssen wirksam kontrolliert werden. Dafür wollen wir eine Sonderkommission »Gerecht Wohnen« und eine öffentliche Beschwerdestelle schaffen.
- Wir wollen den Milieuschutz ausweiten und wirksam machen. Bis zur Umsetzung eines verbindlichen Mietspiegels wird in Milieuschutzgebieten eine Obergrenze für Mieten von 8,50 Euro eingeführt. Niedrigere Mieten werden eingefroren und dürfen nicht erhöht werden. Die Obergrenzen werden quartiersbezogen überprüft. Hier wollen wir ein generelles Umwandlungsverbot von Miet- in Eigentumswohnungen.
- Wir wollen Wohnraum für alle, nicht Abschreibungsobjekte für wenige fördern.
- Die Modernisierungumlage wollen wir abschaffen, da sie eines der zentralen Instrumente der Entmietung ist.

Wir wollen den **Kündigungsschutz für Mieterinnen und Mieter verbessern:**

- Wenn Rückstände bei der Miete beglichen sind, darf nicht gekündigt werden.

- Mietminderung ist kein Kündigungsgrund! Bei Unrechtmäßigkeit der Mietminderung ist eine angemessene Frist zur Begleichung der Mietrückstände einzuräumen.
- Kündigungen wegen Eigenbedarfs der Wohnungseigentümer wollen wir strenger regeln. Wenn Unternehmen die Eigentümer sind, sollen sie ausgeschlossen werden.
- Die Mieterrechte sind geschliffen und Räumungsklagen erleichtert worden. Das werden wir rückgängig machen!
- Auch der Kündigungsschutz für Gewerbemietverträge muss verbessert werden, um kleine Läden vor Verdrängung zu schützen.

Für eine neue Wohngemeinnützigkeit. Ein Bremsklotz gegen Spekulation und Privatisierung!

Wohnen ist ein Menschenrecht und muss dem Markt und Profit entzogen werden.

- Wir wollen Wohnungen zurück in die öffentliche Hand bringen. In erster Linie Kommunen, aber auch Genossenschaften und Mietergemeinschaften wollen wir den Rückkauf von Wohnungen ermöglichen und durch die öffentliche Hand fördern. Dafür soll ein Re-Kommunalisierungsfonds aufgelegt und ein kommunales Vorkaufsrecht gestärkt werden.
- Die Privatisierung von öffentlichen Grundstücken und Wohnungen werden wir stoppen. Liegenschaften der Bundesanstalt für Immobilienaufgaben dürfen nur noch an Kommunen, Länder, Mieterinitiativen und Mietersyndikate abgegeben werden.
- Immobilienfonds wollen wir die Zulassung entziehen.
- Bei Verkauf von Immobilien sollen die Kommunen sowie Mieterinnen und Mieter einzeln und als Gemeinschaft ein Vorkaufsrecht haben.
- Öffentlicher Boden darf nicht privatisiert, sondern nur im Erbbaurecht vergeben werden. Gemeinnützige Nutzung wird dabei bevorzugt.
- Leerstand zu Mietwohnungen! In angespannten Wohnlagen dürfen leerstehende Wohnungen nicht von der Steuer abgeschrieben werden. Das setzt die falschen Anreize.
- Die Regelung, dass nach Ablauf einer Frist von zehn Jahren auf Gewinne aus Immobilienverkäufen keine Steuern bezahlt werden müssen, wollen wir abschaffen. Gewinne, die durch Spekulation und Immobilienverkäufe entstehen, müssen deutlich stärker besteuert werden.
- Wohnungsunternehmen brauchen gesetzliche Vorgaben, um sie auf eine soziale Bewirtschaftung, Instandhaltung und Mietermitbestimmung zu verpflichten.
- Mit ShareDeals umgehen große Investoren die Grunderwerbssteuer. Kommunen und Ländern werden damit Einnahmen in Millionenhöhe vorenthalten. Wir wollen sie abschaffen.
- Wir wollen ein neues Bodenrecht. Ohne eine Bodenpreisdeckelung wird es keine wirksame Mietpreisdeckelung geben. Veräußerungsgewinne aus Bodenpreissteigerungen müssen abgeschöpft und für sozialen, kommunalen und genossenschaftlichen Wohnungsbau verwendet werden.
- Angesichts der aktuellen Notlage gilt: Wohnraum oder als Wohnraum nutzbarer Gewerberaum, der aus Spekulationsgründen oder ähnlichem leer steht oder zweckentfremdet wird, muss beschlagnahmt und einer obligatorischen Zwischennutzung zugeführt werden. Zivilgesellschaftliche Initiativen, die sich mit Mitteln des zivilen Ungehorsams für eine zweckgemäße Nutzung von Wohnraum einsetzen («Besetzungen»), müssen legalisiert werden.

Für **lebenswerte und soziale Städte**. Wir wollen sozial durchmischte Stadtviertel erhalten statt Bettenburgen für die Armen an den Stadträndern und Hochglanzviertel für die Reichen in den Zentren. Dafür zielen wir auf einen prozentualen Anteil von Sozialwohnungen in allen Vierteln.

- Wohnen ist Teil unserer Investitionen in die Zukunft: Wir wollen einen Neustart für öffentlichen sozialen und gemeinnützigen Wohnungsbau. Dafür wollen wir dauerhaft mindestens 250 000 neue Sozialwohnungen im Jahr schaffen. Bund, Ländern, Kreisen und Kommunen müssen überprüfbarer zur Schaffung sozialen Wohnraums verpflichtet werden. Fehlbelegungen müssen abgebaut werden.
- Wenn die Sozialbindung ausläuft, führt das zu erheblichen Mietsteigerungen und Kündigungen. Die Zweckbindung muss erhalten bleiben. In Zukunft muss gelten: Einmal Sozialwohnung, immer Sozialwohnung. Die betroffenen Mieterinnen und Mieter brauchen Bestandsschutz.
- Der Bund darf nach 2019 nicht aus der Verantwortung für den sozialen Wohnungsbau entlassen werden. Wir brauchen ein Bund-Länder-Programm.
- Wir wollen barrierefrei bauen! Für inklusive Städte. Das barrierefreie Bauen wollen wir zukünftig grundsätzlich im Baugesetz der BRD als Allgemeinforderung verankern – Barrierefreiheit soll, wie die Statik, vor Erteilung der Baugenehmigung einer Prüfung unterzogen werden.
- Die Studierendenwerke brauchen mehr finanzielle Mittel, um die Anzahl der zur Verfügung stehenden Wohnheimplätze zu erhöhen.
- Auch Gewerbemieten müssen begrenzt werden, um kleine Geschäfte und eine wohnortnahe Versorgung mit Einkaufsmöglichkeiten zu erhalten.
- Wir wollen flächensparend und ökologisch bauen und Kleingärten, Stadtgrün und Flächen für urban gardening erhalten.
- Städte sind lebenswert, wenn die Menschen sie mitgestalten können. Es braucht mehr Mitsprache bei Stadtumbauprojekten, innerstädtischen Nachverdichtungen und bei großen Neubauvorhaben.
- Schluss mit dem Abriss von preisgünstigen Wohnungen mit erhaltenswerter Bausubstanz zugunsten von teuren Neubauten. Die Kommunen sollen wohnungspolitische Konzepte erarbeiten, darunter Bestandskonzepte und Leerstandskonzepte.
- Für den Wohnungsbau sollten alternative Konzepte wie das Überbauen von Parkplätzen, Lagerflächen, Schienen und Straßen sowie die Integration von Wohnraum in industriell oder landwirtschaftlich genutzten Gebäuden genutzt werden.

Sanierungen sozial und ökologisch! Sanierungen werden häufig genutzt, um die Wohnungen zu »entmieten« und die Mieten in die Höhe zu treiben.

- Nach energetischer Modernisierung darf die Mieterhöhung nicht höher sein, als die Mieterinnen und Mieter an Heizkosten sparen. Die Differenz muss durch ein Förderprogramm gedeckt werden. Dafür legen wir ein Bundesprogramm von fünf Milliarden Euro pro Jahr auf.
- Mieterinnen und Mieter sollen einen Rechtsanspruch darauf haben, dass die Vermieter diese Förderung in Anspruch nehmen. Wenn die Förderung nicht in Anspruch genommen wird, müssen die Mieterinnen und Mieter die Modernisierung nicht dulden.
- Die Modernisierungsumlage wollen wir abschaffen.

Wir wollen die Wohnungen für diejenigen sichern, die am stärksten bedroht sind. Die Wohnungslosigkeit hat zugenommen. In einer reichen Gesellschaft wie unserer ist das eine Schande. Wir wollen Wohnungslosigkeit stoppen. Im Vordergrund muss stehen: Wohnungen zur Verfügung stellen (housing first).

- Wir wollen Zwangsräumungen verhindern. Eine Räumung in die Obdachlosigkeit wollen wir gesetzlich ausschließen. Das Recht auf Wohnen gehört ins Grundgesetz.
- Geflüchtete dürfen nicht zum Sündenbock für die Mängel der Wohnungspolitik gemacht werden. In einer sozialen Offensive für alle können wir gutes Wohnen für alle schaffen. Wir wollen die Unterbringung von Geflüchteten in Massenunterkünften beenden und dezentral organisieren.

- Bisher wird Wohnungslosigkeit nicht dokumentiert, wir wollen eine öffentliche Statistik. Wir wollen ein Gesamtkonzept gegen Wohnungs- und Obdachlosigkeit. Die Institutionen der Wohnungslosenhilfe müssen finanziell gestärkt werden.
- Das Wohngeld muss erhöht und umgebaut werden. Die öffentliche Hand darf nicht die privaten Gewinne der Wohnungsbesitzer nähren – deshalb wollen wir den Mietendeckel. Wir wollen den Heizkostenzuschlag sofort wieder einführen und eine Klima-Komponente bei Wohngeld und Kosten der Unterkunft (vgl. XIV »Menschen und Natur vor Profite«).
- Bis zur Einführung einer Mindestsicherung in Höhe von 1.050 Euro (vgl. Kapitel III »Soziale Sicherheit«) müssen die Angemessenheitsgrenzen für die »Kosten der Unterkunft« deutlich angehoben werden, damit sie den tatsächlichen Bedarf decken. Entsprechend muss der Bund seinen Anteil an der Kostenübernahme deutlich erhöhen.

Die Häuser denen, die drin wohnen!

Viele Menschen wehren sich gegen Mieterhöhungen, Verdrängung und Zwangsräumungen. DIE LINKE kämpft an ihrer Seite. Wir wollen, dass Mieterinnen und Mieter mehr Mitsprache erhalten oder ihre Häuser gemeinschaftlich übernehmen können (kollektives Vorkaufsrecht). In allen öffentlichen Unternehmen müssen demokratische Mieterräte gewählt werden. Mieterinnen und Mieter müssen an allen wichtigen Entscheidungen des Unternehmens beteiligt werden. Die Ergebnisse von Aufsichtsratssitzungen öffentlicher Unternehmen müssen öffentlich zugänglich sein. Mietervereine müssen ein Verbandsklagerecht erhalten. Wir wollen diese Forderungen in einem bundesweiten Mietermitbestimmungsrecht verankern, das für alle Wohnungsgesellschaften, öffentlich und privat, gleichermaßen gilt. Auch Genossenschaften wollen wir demokratisieren. Um die Gründung von kleinen Genossenschaften für kooperative und/oder altersgerechte Wohn- und Kulturprojekte zu erleichtern, wollen wir eine besondere Rechtsform im Genossenschaftsrecht einführen (Rechtsform der haftungsbeschränkten Kooperationsgesellschaft).

Besserer Schutz für soziale Träger

Viele sozialen Träger stehen aufgrund der angespannten Wohnraumsituation vor Problemen: Ihnen werden langjährige Mietverträge gekündigt und sie erhalten häufig nur noch Gewerbemietverträge. Diese erlauben den Vermietern unbegründete Mieterhöhungen und Kündigungen. Viele Projekte stehen daher vor dem Aus.

- Soziale Träger für Wohnprojekte sollen einen Wohnungsmietvertrag mit dem dabei üblichen Schutz vor Kündigung und drastischen Mieterhöhung erhalten. Das Mietrecht für Gewerbemietverträge muss geändert werden.
- DIE LINKE will, dass Mietverhältnisse mit sozialen Zielstellungen (etwa Kinderladen, Wohnprojekt, Physiotherapiepraxis) künftig einem besonderen Mietrecht unterliegen, das vor willkürlicher Kündigung schützt, längere Kündigungsfristen und nur begrenzte Möglichkeiten der Mieterhöhung vorsieht.
- Wir wollen in den Kommunen ein Generalmietermodell einführen. Die Kommune oder ein Trägerverein mietet für Wohnprojekte geeignete Wohnungen vom Hauseigentümer an. Der Vermieter hat dadurch ein dauerhaftes Mietverhältnis und die sozialen Träger erhalten Planungssicherheit.

Wohnen in der Stadt und auf dem Land

Während in den Großstädten die Mieten explodieren, stehen in vielen ländlichen Regionen Wohnungen und Häuser leer. Wenn Wohnungen leer stehen und die Vermietung unsicher ist, wird weniger investiert, z.B. in energetische Sanierung, Barrierefreiheit oder Instandhaltung. Gerade Wohnungsunternehmen auf dem Land können zudem Belastungen durch Altschulden oft nicht abbauen. Deshalb ist

Mietwohnraum in ländlichen und strukturschwachen Regionen immer weniger bedarfsgerecht und attraktiv. Das beschleunigt den Wegzug der Bevölkerung. Kommunale und genossenschaftliche Wohnungsunternehmen im ländlichen Raum sind existenziell gefährdet. Das Dilemma: Die Vorteile ländlichen Wohnens (günstigere Mieten, nachbarschaftliches Zusammenleben, naturnahes Umfeld) gleichen die Nachteile (längere Wege, mehr Zeitaufwand, höhere Kosten für Mobilität usw.) nicht aus. Auch der Zugang zu sozialen, wirtschaftlichen, kulturellen und gesellschaftlichen Angeboten ist oft schwierig. Diese Situation verschärft das Ungleichgewicht der Lebensverhältnisse in Stadt und Land. Wir wollen bundesweit ländliche Regionen und strukturschwache Räume durch ein Stadtumbauprogramm des Bundes unterstützen, in dem die Stadtumbauprogramme Ost und West zusammengeführt werden. Der Rückbau von Wohnungen und die Aufwertung von Wohnraum und Wohnumfeld müssen dabei zusammen gedacht werden.

- Wir setzen uns dafür ein, dass die Stadtumbauprogramme Ost und West zusammengeführt werden. Dies darf nicht dazu führen, dass die finanziellen Mittel für den Osten geringer werden (vgl. Kapitel X »Gleiche Lebensverhältnisse in Ost und West«).
- Schwerpunkt der Förderung soll auf der Verbesserung der Wohnungen und des Wohnumfeldes in den Stadtteilen liegen, auf Modernisierung und auf altersgerechten und barrierefreien Umbau von Gebäuden. Der kommunale Eigenanteil bei Aufwertungsmaßnahmen wird gestrichen. In einigen Kommunen wird es weiterhin notwendig sein, Wohnungsabriss zu fördern. Dabei soll auf sogenannten Teilrückbau, also das Abtragen der oberen Geschosse anstatt eines Komplettabrisses, gesetzt werden.
- In vielen Dörfern und Kleinstädten werden neue Wohngebiete im Außenbereich ausgewiesen. Dies führt zum Flächenfraß. Die Ortskerne verfallen und leeren sich. Der Bund muss ein Förderprogramm zur Sanierung und zum Erhalt der Orts- und Dorfkerne auflegen.
- Das Programm Soziale Stadt muss finanziell besser ausgestattet werden. Künftig sollen auch Maßnahmen zur Verbesserung des Wohnumfeldes ohne kommunalen Eigenanteil auskommen und je zur Hälfte von Bund und Ländern getragen werden.
- Die Förderung für Städtebau und Dorferneuerung wollen wir niedrigschwellig zugänglich machen.
- Grund- und Mittelzentren wollen wir stärken, damit sie dauerhaft ein Grundangebot an Daseinsvorsorge und Versorgung sowie bedarfsgerechten Mietwohnungsbestand vorhalten können.
- Wir wollen mehr Raum für alternative Wohnkonzepte. Dafür braucht es eine Neugestaltung des Baurechts.

Den ökologischen Umbau des Gebäudesektors fördern

Der Gebäudesektor muss dringend ökologisch umgebaut werden, um den Klimawandel zu begrenzen und lebenswerte Städte zu schaffen. Der Gebäudestand muss saniert und Neubauten müssen gut gedämmt werden. Regenerative Energie und dezentrale Stromversorgung wollen wir ausbauen.

- Die finanzielle Hauptlast für das Umsteuern im Bausektor haben die Gebäudebesitzer zu tragen. Sie sollen dafür durch gezielte Förderprogramme unterstützt werden.
- Außerdem wollen wir Hindernisse für ökologische Baumaterialien im Baurecht beseitigen. Wir wollen die Ausbildung anpassen. Innovationen wollen wir fördern (vgl. Kapitel VI »In die Zukunft investieren«) und günstige Kredite für ökologische Bauweisen und Mindeststandards für eine klimafreundliche Bauweise festschreiben.