



hstc - ke 1030

Mietenkrise und Wohnungsnot vor Ort bekämpfen

DIE LINKE.
IM BUNDESTAG

Inhalt

Einleitung	3
Kapitel 1 - Sozialen und bezahlbaren Wohnraum schaffen	5
Kommunale Wohnungsunternehmen gründen	5
Kommunale Wohnungsunternehmen auf soziale Ziele verpflichten	5
Sozialwohnungen schaffen und erhalten	6
Kommunalen Wohnungsbestand ausbauen	7
Sozialwohnungsquote durchsetzen	8
Wohnungstausch ermöglichen	9
Genossenschaftlichen und gemeinwohlorientierten Wohnungsbau fördern	9
Mieter:innenräte gründen	10
Zugang von Geflüchteten zu Wohnraum sichern	11
Wohnungspolitische Handlungskonzepte	12
Kapitel 2 - Verdrängung stoppen und Mietpreisspirale drosseln	13
Abgesenkte Kappungsgrenze bei Bestandsmieten durchsetzen	13
Qualifizierte Mietspiegel: Spielräume ausnutzen	13
Mieter:innenschutz durch Milieuschutzgebiete und Umwandlungsverbote	14
Zweckentfremdung und spekulativen Leerstand verbieten	15
Kommunales Vorkaufsrecht	16
Modernisierung und Sanierung sozialverträglich organisieren	18
Soziale Preisgestaltung für kommunale Energieversorger	19
Keine Stromsperrern bei kommunalen Versorgern	19
Wohnungs-, Bau- und Stadtplanungsämter aufbauen und personell stärken	20
Kapitel 3 - Wohnungslosigkeit verhindern	21
Kosten der Unterkunft anpassen	21
Keine Zwangsräumungen aus kommunalen Wohnungen	22
Mit Konzept gegen Wohnungslosigkeit	23
Kapitel 4 - Soziale Bodenpolitik	25
Öffentlicher Boden bleibt in öffentlicher Hand	25
Aktive Bodenpolitik	25
Bodennutzung öffentlich steuern –	
Konzeptverfahren und Erbbaurechte statt Verkauf zum Höchstpreis	26
Mit Bauleitplanung die Nutzung privaten Bodens reglementieren	28
Investor:innen an den Kosten sozialer und technischer Infrastruktur beteiligen	29

Kapitel 5 - Lebendige und nachhaltige Städte	31
Stärkung der Ortskerne	31
Klimagerechte Städte	31
Kultur und Open Airs ermöglichen	33
Kapitel 6 - Vor Ort aktiv werden	35
Bürger:innenbeteiligung bei Bauvorhaben sicherstellen	35
Mit Einwohner:innenanträgen Einfluss nehmen	35
Bürger:innenentscheide nutzen	36
Deutsche Wohnen, Vonovia & Co das Handwerk legen	37
Organisieren, um zu gewinnen!	38
Tabelle: Überblick zu wohnungspolitischen Instrumenten in den Ländern	40

DIE LINKE.

I M B U N D E S T A G

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.: Jan Korte

Redaktion: Caren Lay, Jonathan Sangmin Hoff

Foto Seite 17: [flickr.com/CC BY-NC 2.0 Fotograf: Rasande Tyskar](https://www.flickr.com/photos/CC-BY-NC-2.0-Fotograf-Rasande-Tyskar/),
Alle weiteren: DIE LINKE. im Bundestag, istockphoto

Layout/Druck: Fraktionservice

Stand: Juni 2023

**Dieses Material darf nicht zu Wahlkampfzwecken
verwendet werden!**

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

20230610

Einleitung

Massive Mietsteigerungen, vollkommen losgelöst von der Einkommensentwicklung, Wohnungsnot und Verdrängung von Menschen aus ihren Wohnungen oder Stadtteilen haben inzwischen das ganze Land erreicht. Die Städte verändern sich. Das Leben in den Innenstädten ist Besserverdienenden vorbehalten, ärmere Menschen werden an die Ränder verdrängt. Leidtragende dieser Entwicklung sind vor allem Menschen mit geringem oder durchschnittlichem Einkommen. Längst sind auch Kleinstädte davon betroffen.

Dagegen hat die Bundespolitik viel zu wenig unternommen. Im Bundestag kämpft DIE LINKE unter anderem für einen bundesweiten Mietendeckel, einen Neustart im sozialen und gemeinnützigen Wohnungsbau, gegen Immobilienspekulation und für einen besseren Mieter:innenschutz.

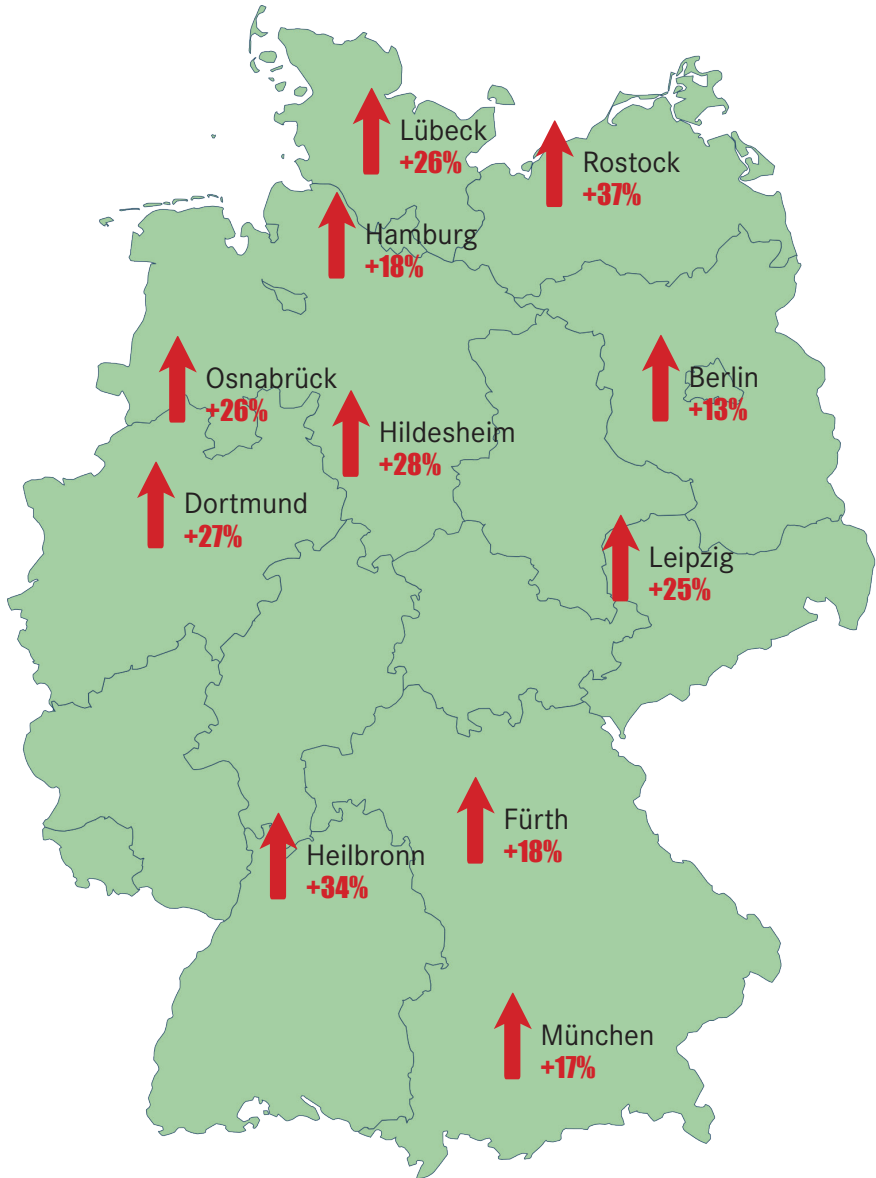
Doch trotz der Tatenlosigkeit der Bundesregierung lässt sich auch in den Städten und Gemeinden etwas tun gegen Mietenwahnsinn und Wohnungsnot. In dieser Broschüre möchten wir einen Überblick über die kommunalpolitischen Handlungsmöglichkeiten bieten. Sie richtet sich an alle, die in der Wohnungs- und 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. Wir machen konkrete Vorschläge und zeigen einige Beispielanträge für die kommunalpolitische Arbeit auf.

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 eine unbewegliche Politik 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
*Sprecherin für Mieten-, Bau- und Wohnungspolitik
der Fraktion DIE LINKE. im Bundestag*

Mietsteigerungen in Groß- und Unistädten von 2017-2022



Quelle: Immowelt.de, eigene Darstellung

Kapitel I - Sozialen und bezahlbaren Wohnraum schaffen

Kommunale Wohnungsunternehmen gründen

Will die Kommune für langfristig günstigen Wohnraum sorgen, so braucht sie Akteur:innen, die bereit und fähig sind, diesen zu errichten und zu halten. Nach der massiven Privatisierung öffentlicher Wohnungsunternehmen und derer Bestände in den 1990er und 2000er Jahren haben viele Städte und Gemeinden kein öffentliches Wohnungsunternehmen mehr. Während die Marktdominanz privater Investor:innen und großer Wohnungskonzerne im Immobilien- und Mietwohnungssektor seither stetig wächst, ist es für Kommunen immer schwerer, den Bedarf an bezahlbarem Wohnraum zu decken. Neben Genossenschaften und gemeinwohlorientierten Träger:innen sind kommunale Wohnungsgesellschaften oft die einzigen, bei denen Menschen mit geringem oder durchschnittlichem Einkommen überhaupt eine bezahlbare Wohnung finden können.

Wo es kein kommunales Wohnungsunternehmen gibt, sollte eines geschaffen werden. In Dresden kam es z.B. nach der fatalen Fehlentscheidung der Privatisierung des städtischen Wohnungsunternehmens im Jahr 2006 und einem erneuten Bevölkerungszuwachs zu einer erheblichen Verknappung und Verteuerung des Wohnungsangebots. 2017 wurde dann mit rot-rot-grüner Ratsmehrheit eine neue Gesellschaft **»Wohnen in Dresden«** gegründet um erneut einen bezahlbaren Mietwohnungsbestand aufzubauen.

Nach einem erfolgreichen **Bürger:innenentscheid**, der u.a. auch von der LINKEN unterstützt wurde, hat die Stadt Osnabrück 2022 die **»Wohnen in Osnabrück«** gegründet. Ziel ist die Bereitstellung von 1.000 Wohneinheiten für Menschen mit geringem und mittlerem Einkommen bis 2030.

Dabei ist darauf zu achten, welche Rechtsform kommunaler Wohnungsunternehmen den größtmöglichen und direkten politischen Einfluss gewährleistet. Der **Mieten-volksentscheid Berlin** forderte z.B. 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 unterscheiden. Nicht selten gibt es eine Verselbständigung der kommunalen Wohnungswirtschaft ohne regelmäßige Rückkopplung an die demokratisch gewählte Vertretungskörperschaft. Teilweise führen kommunale Wohnungsunternehmen Gewinne an die Stadtkasse ab, 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. Der Mieter:innenschutz und der Erhalt der Sozialstruktur in den Beständen muss gesichert 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. Als Antwort auf die steigenden Energiekosten wurde 2022 außerdem ein einjähriger Mietestopp für die landeseigenen Wohnungen beschlossen.

Auch die Stadt **Frankfurt** deckelte die Mieten beim kommunalen Wohnungsunternehmen auf 1 Prozent im Jahr. Die Stadt **München** führte 2019 einen **fünfjährigen Mietestopp** für ihre rund 62.000 kommunalen Wohnungen ein. Damit setzte der Stadtrat die Forderung nach einem generellen Mietestopp zumindest für ihre kommunalen Wohnungsunternehmen um.

■ **Beispielantrag:** Kooperationsvereinbarung mit dem kommunalen Wohnungsunternehmen zur Durchsetzung sozialer Ziele schließen – gleft.de/5fB

Sozialwohnungen schaffen und erhalten

1990 gab es noch drei Millionen Sozialwohnungen, heute ist es bundesweit nur noch ca. 1 Million. Allein in den vergangenen fünfzehn Jahren hat sich der Sozialwohnungsbestand fast halbiert, Tendenz weiter sinkend. Denn jährlich fallen mehr Sozialwohnungen aus der Preis- und Belegungsbindung als neue gebaut werden. Die Bundestagsfraktion DIE LINKE fordert deshalb **20 Milliarden Euro jährlich** für den sozialen, gemeinnützigen Wohnungsbau. Eine **Neue Wohngemeinnützigkeit** soll verhindern, dass Sozialwohnungen nach einer bestimmten Zeit immer wieder aus der Miet- und Belegungsbindung fallen.

Um dem wachsenden Bedarf an bezahlbaren Wohnungen zu entsprechen und eine Entspannung des Wohnungsmarktes zu erreichen, helfen vor Ort nur eine soziale

Bestandspolitik und eine **Vergrößerung des Angebots an Sozialwohnungen**. Alle Länder stellen 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.

In Hamburg wurden nach einer erfolgreichen Volksinitiative **Mietpreisbindungen von 100 Jahren** vereinbart. Möglich ist dies durch den Bau von Sozialwohnungen in Erbbaupacht und soll für rund 1.000 neue Wohnungen pro Jahr, etwa einem Drittel der neu gebauten Sozialwohnungen, gelten.

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 bei Privaten kommt der Ankauf von Belegungsbindungen infrage.

■ **Beispielantrag:**

Sozialwohnungen durch kommunale Förderpolitik schaffen – gleft.de/2pd

Kommunalen Wohnungsbestand ausbauen

Der gesamte kommunale Wohnungsbestand sollte durch den Stopp von Privatisierungen, Neubau und Ankauf nicht nur gehalten, sondern auch deutlich erhöht werden. Der Neubau von Wohnungen durch die kommunalen Wohnungsgesellschaften sollte sich auf Sozialen Wohnungsbau konzentrieren. Nicht immer ist die Soziale Wohnraumförderung verfügbar oder anwendbar. In diesen Fällen kommt auch ein frei finanzierter Wohnungsbau für Durchschnittsverdiener:innen in Frage. Die Schaffung von hochpreisigen Wohnungen durch die Kommunen ist abzulehnen. Die **Rekommunalisierung** von ehemals privatisierten Wohnungen sollte geprüft und aktiv unterstützt werden. Wann immer möglich sollte die im Moment sehr begrenzte

Möglichkeit des **kommunalen Vorkaufsrechts** ausgeübt werden, um Häuser und Grundstücke dem Markt zu entziehen. Wenn es die Finanzen und die jeweilige Situation vor Ort zulassen, ist auch ein Aufkauf von Wohnungen denkbar.

Sozialwohnungsquote durchsetzen

Gegen Wohnraummangel und Mietsteigerungen setzen viele Städte auf Neubau. Doch der geht meistens am Bedarf vorbei. Nur 7 Prozent der neu gebauten Wohnungen waren zuletzt Sozialwohnungen. Deswegen sind viele Kommunen dazu übergegangen, **bei Neubauvorhaben einen verbindlichen Anteil von Sozialwohnungen** durchzusetzen.

In der Stadt München werden Investor:innen mit der **Sozialgerechten Bodennutzung (SoBoN)** dazu verpflichtet, **60 Prozent der neu bebauten Fläche für den sozialen Wohnungsbau** zu garantieren - mit einer Bindung von 40 Jahren. In Berlin wurde mit dem **Berliner Modell der kooperativen Baulandentwicklung** 2014 eine ähnliche Regelung eingeführt. In Städten mit besonders angespannten Wohnungsmärkten sollte der Anteil an Sozialwohnungen im Neubau bei 100 Prozent liegen, um die Schieflage des Wohnungsangebots auszugleichen.

Eine Sozialwohnungsquote lässt sich durch folgende Instrumente durchsetzen:

- Im Rahmen von Bebauungsplanverfahren können mithilfe von **Städtebaulichen Verträgen** auch private Investor:innen zum Sozialwohnungsbau verpflichtet werden.
- Bei der Aufstellung von **vorhabenbezogenen Bebauungsplänen** sollte von Anfang an auf eine hohe Sozialwohnungsquote geachtet werden.
- Auch wo bereits Baurecht im Rahmen eines Bebauungsplans besteht, es aber der Befreiungen von Festlegungen bedarf, bietet sich für die Kommune die Möglichkeit über städtebauliche Verträge zum Bau von Sozialwohnungen zu verpflichten. (Neuköllner Modell)
- Die neu geschaffene Möglichkeit eines **sektoralen Bebauungsplans zur Wohnraumversorgung** nach § 9 Abs. 2d BauGB bietet die Möglichkeit, den Bau von Sozialwohnungen ebenfalls im unbeplanten Innenbereich durchzusetzen, wo Eigentümer:innen bereits Baurecht haben.

Die Umsetzung der getroffenen Vereinbarungen muss in allen vier Fällen durch die Kommune regelmäßig überprüft werden.

■ **Beispielantrag:** Mindestens 60 Prozent Sozialwohnungen beim Neubau von Wohnungen – gleft.de/5fv

Wohnungstausch ermöglichen

Etwa 15,5 Prozent aller Bewohner:innen deutscher Städte leben in überbelegten Wohnungen, d.h. sie müssen in beengten Verhältnissen wohnen. Betroffen sind besonders Alleinerziehende mit Kindern und kinderreiche Familien. Gleichzeitig leben etwa 6 Prozent der Mieterhaushalte in Großstädten in unterbelegten, für ihren Bedarf zu großen Wohnungen. Das betrifft nicht nur, aber vermehrt ältere Menschen, die aufgrund von Verkleinerungen ihres Haushalts durch beispielsweise den Auszug ihrer Kinder oder den Tod ihrer Partner:innen einen niedrigeren Wohnraumbedarf entwickeln. Viele dieser Menschen nutzen einen Teil ihrer Wohnung nicht. Einige von ihnen würden gerne in eine kleinere bzw. altersgerechte Wohnung umziehen. Um sie geht es in diesem Kapitel.

Der Umzug in eine neue, ihren Bedürfnissen angemessenere Wohnung scheitert an den teuren Neuvertragsmieten. Gegen diesen sogenannte **Lock-In-Effekt** kann das Instrument Wohnungstausch helfen. Auf Bundesebene streiten wir für ein allgemeines **Recht auf Wohnungstausch**, bei dem die günstigen **Vertragskonditionen der bestehenden alten Mietverträge** beibehalten werden.

Im Rahmen der eigenen Wohnungsbestände kann auch die Kommune den Wohnungstausch zu gleichen Konditionen ermöglichen um bedarfsgerechte Wohnverhältnisse herzustellen. In **Berlin** gibt es hierfür seit 2018 ein Internetportal, auf dem die Mieter:innen der sechs landeseigenen Immobilienunternehmen ihre Tauschangebote inserieren können. Neben einer **möglichen finanziellen Unterstützung für Umzugskosten oder Umbauten zur Barrierereduktion** sollte das Angebot gut beworben und vermittelt werden, um erfolgreich zu sein.

Genossenschaftlichen und gemeinwohlorientierten 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 gemeinwohlorientierten und nicht-profitorientierten Wohnungssektor unterstützen. Auch das **kommunale Vorkaufsrecht** konnte zugunsten gemeinwohlorientierter Träger:innen ausgeübt werden, derzeit liegt das Instrument nach einem höchstrichterlichen Urteil wegen der Untätigkeit der Bundesregierung leider weitgehend auf Eis.



So hat beispielsweise die Stadt **Freiburg** im Jahr 2016 bei der Planung des Neubaueviets 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 die profitorientierte Ausrichtung kommunaler 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 rund 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 und die Beteiligung von Mieter:innenräten in der Vorstandsarbeit der landeseigenen Wohnungsunternehmen 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

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 - Verdrängung stoppen und Mietpreisspirale drosseln

Abgesenkte Kappungsgrenze bei Bestandsmieten durchsetzen

Mithilfe einer sog. Kappungsgrenzenverordnung kann festgelegt werden, dass Mieten im Bestand statt um 20 Prozent »nur« noch um 15 Prozent in drei Jahren steigen dürfen. Der Koalitionsvertrag der Ampel-Regierung stellt eine Verschärfung um elf Prozent in Aussicht. Auch wenn dies nach unserer Auffassung noch immer viel zu hoch ist, stellt es häufig das wirkungsvollste Instrument der Mietpreisbegrenzung dar. Bundesländer sollten eine Kappungsgrenzenverordnung für möglichst viele ihre Kommunen beschließen. Kommunen, für die noch keine Kappungsgrenzenverordnung gilt, können eine solche in ihren Ländern beantragen.

Qualifizierte Mietspiegel: Spielräume ausnutzen

Grundlage für Mietverträge und Mieterhöhungen ist die ortsübliche Vergleichsmiete, die meist auf der Basis eines lokalen Mietspiegels erstellt wird. Kommunen mit mehr als 50.000 Einwohner:innen sind gesetzlich dazu verpflichtet einen einfachen Mietspiegel zu erstellen. 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 und geänderten Bestandsmieten der letzten sechs Jahre ein. Ältere Verträge mit unverändertem Mietzins oder auch Sozialwohnungen werden nicht berücksichtigt.

Für eine Darstellung des tatsächlichen Mietenniveaus müssten eigentlich alle Mietverhältnisse einbezogen werden. Erst dann könnte der Mietspiegel sein ursprüngliches Ziel, die **Mietenbegrenzung**, erfüllen. Die Stadt München erstellte 2020 einen »realen Mietspiegel«, der alle Mietverhältnisse in der Stadt miteinbezog und ein 8,6 Prozent niedrigeres Preisniveau als Ergebnis hatte. Ein solcher Mietspiegel, wäre er denn rechtsverbindlich, würde tatsächlich einen **preisdämpfenden Effekt** auf den Wohnungsmarkt haben. Der »reale Mietspiegel« verdeutlicht, dass es dringend eine Reform des Mietspiegels geben muss.

Ohne einen Mietspiegel können Vermieter:innen die ortsübliche Vergleichsmiete über eine Mietdatenbank, über Vergleichswohnungen oder ein Gutachten von Sachverständigen ermitteln. Das geht meistens eher nicht zugunsten der Mieter:innen aus. Kommunen können die Einführung eines qualifizierten Mietspiegels beschließen, der im Gegensatz zum einfachen Mietspiegel nach wissenschaftlichen Grundsätzen erstellt und regelmäßig angepasst wird. Der qualifizierte Mietspiegel kann unter den gegenwärtigen bundespolitischen Rahmenbedingungen Mieterhöhungen nicht vermeiden, hat aber eine besondere Gewähr für die Richtigkeit der ermittelten ortsüblichen Vergleichsmiete und eine größere Rechtswirkung. Der Koalitionsvertrag der Ampel sieht neben der Verlängerung des

Betrachtungszeitraums von sechs auf sieben Jahre eine Verpflichtung zur Einführung und Beachtung von **qualifizierten Mietspiegeln** in Gemeinden mit über 100.000 Einwohner:innen vor.

Bei der Fortschreibung eines qualifizierten Mietspiegels gibt es zwei verschiedene Methoden. Sie kann über neue Stichproben oder über den Verbraucherpreisindex erfolgen. Bei der aktuellen hohen Inflation ist die Fortschreibung mittels des Verbraucherpreisindex unbedingt zu vermeiden.

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

Mieter:innenschutz durch Milieuschutzgebiete und Umwandlungsverbote

Die Mietenexplosion vertieft die soziale Spaltung in den Städten. Durch Aufwertung und Verdrängung werden immer mehr Innenstädte auch für Durchschnittsverdiener:innen unbezahlbar 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 bedarf es für den Rückbau, die Änderung oder die Nutzungsänderung von Gebäuden einer Genehmigung. So können Luxusmodernisierung, Grundrissänderungen oder der Abriss preisgünstiger Wohnungen versagt werden. Auch die **Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen** kann eingeschränkt werden, allerdings nur in den Bundesländern, wo auf Landesebene eine entsprechende Verordnung erlassen wurde. (siehe Tabelle S. 40) Vielfältige Sonderregelungen des Baugesetzbuchs machen Modernisierungsmaßnahmen und Umwandlungen in Milieuschutzgebieten leider trotzdem möglich.

Das Baulandmobilisierungsgesetz erlaubt es den Bundesländern darüber hinaus **Umwandlungsverbote in »Kommunen mit angespanntem Wohnungsmarkt«** einzuführen. Eine entsprechende Verordnung nach § 250 Baugesetzbuch wurde bis jetzt leider nur in wenigen Bundesländern eingeführt. (siehe Tabelle S. 40) Wie beim Milieuschutz handelt es sich um einen Genehmigungsvorbehalt der Kommunen, die Kriterien der Ausnahmeregelungen sind aber enger gefasst.

In **Berlin** wurde der Milieuschutz offensiv gegen Mietsteigerung und Verdrängung eingesetzt. Seit 2015 hat sich die Zahl der Milieuschutzgebiete von 22 auf 78 mehr als



verdreifacht. Das macht rund 630.000 Wohnungen, in denen etwa 1.100.000 Menschen leben, aus. Der Erlass der beiden **Umwandlungsverordnungen** hatte einen dämpfenden Effekt auf die Zahl der Umwandlungen von Miet- in Eigentumswohnungen.

Unter dem rot-rot-grünen Senat in Berlin wurde in den Jahren 2017-21 das **kommunale Vorkaufsrecht**, das in Milieuschutzgebieten bei Grundstücksverkäufen bestand, offensiv zugunsten städtischer Wohnungsbaugesellschaften ausgeübt, um Häuser zu erwerben bevor es private Investor:innen tun. Die Einschränkung des kommunalen Vorkaufsrechts durch das Bundesverwaltungsgericht im November 2021 macht die bisher erfolgreiche Praxis der Rekommunalisierung in Milieuschutzgebieten jedoch nahezu unmöglich.

■ **Beispielantrag:** Milieuschutzgebiet ausweisen – gleift.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, in spekulativer Absicht leer stehen gelassen oder mit befristeten Mietverträgen möbliert vermietet. Das geht nicht nur zulasten von Mieter:innen, weil es Mietwohnungen dem Markt entzieht, es verändert auch ganze Stadtteile.

In den meisten Bundesländern (siehe Tabelle S. 40) können Kommunen mit **Zweckentfremdungsverbots-Satzungen** 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 Hamburg gelten sogar landesweite Zweckentfremdungsverbote.

Im Land **Berlin** gilt das Zweckentfremdungsverbot seit 2014. Durch die **Genehmigungspflicht für Ferienwohnungen** konnten seitdem mehr als 16.000 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** (beschlagnehmen), instand setzen und neu vermieten. Das ist eine vorbildliche Regelung, leider fehlt es an Personal, Ressourcen, aber häufig auch an Mut, um die Einhaltung zu kontrollieren.

Sowohl die Stadt München als auch das Land Berlin haben **gegen das Ferienwohnungsportal Airbnb** vor Gericht erfolgreich durchsetzen können, dass diese der Stadt die Daten aller Ferienwohnungsanbieter:innen herausgeben muss. So können unerlaubte Vermietungen von Ferienwohnungen durch die Wohnungsämter erkannt und verfolgt werden.

■ **Beispielantrag:**

Erstellung einer Satzung gegen Zweckentfremdung – gleft.de/2pl

Kommunales Vorkaufsrecht

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)**, war das Vorkaufsrecht ein äußerst **wirksames Instrument**. Von 2017-21 setzte insbesondere 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« unterstützte die Bezirke dabei. Es wurden über 2.500 Wohnungen auf diese Weise kommunalisiert. Für mehr als 9.300 Wohnungen wurden **Abwendungsvereinbarungen** mit privaten Eigentümer:innen



geschlossen, mit denen diese sich zum Beispiel verpflichteten, auf mietpreistreibende Modernisierungen zu verzichten. Seit einem weitreichenden **Urteil des Bundesverwaltungsgerichts** im November 2021 wurde das kommunale Vorkaufsrecht jedoch in seiner bisherigen Praxis stark eingeschränkt.

Das kommunale Vorkaufsrecht in **Milieuschutzgebieten** kann **nur noch bei Gebäuden mit baulichen Mängeln oder Missständen** angewandt werden, was die bisher erfolgreiche Praxis zu Kommunalisierung von Wohnungen durch das Vorkaufsrecht verhindert. Leider wurde den Kommunen damit das schärfste Schwert gegen die Verdrängung von Mieter:innen durch Investor:innen genommen. Ob die Ampelkoalition das Vorkaufsrecht in Milieuschutzgebieten wiederherstellt, ist bei Erscheinen dieser Broschüre unklar.

Aktuell kann das kommunale Vorkaufsrecht aber noch in folgenden (relevanten) Fällen angewandt werden:

- in festgelegten Sanierungsgebieten und städtebaulichen Entwicklungsbereichen
- in Gebieten des Stadtumbaus
- In Milieuschutzgebieten/
Gebieten mit Erhaltungssatzungen bei erheblichen baulichen Mängeln
- bei unbebauten Grundstücken,
die baurechtlich vorwiegend mit Wohngebäuden bebaut werden können
- bei sogenannten »Schrottimmobilien« im gesamten Gemeindegebiet,
die sich negativ auf ihre Umgebung auswirken

Die LINKE fordert nicht nur die Wiederherstellung des bisherigen Vorkaufsrechtes, sondern auch dessen Ausweitung auf das gesamte Gemeindegebiet zu einem günstigen Preis, der sich am **sozialverträglichen Ertragswert** orientiert.

Weiterhin Bestand hat das **individuelle Vorkaufsrecht von Mieter:innen**, dass diese besitzen, wenn Wohnungen zum ersten Mal in Einzeleigentum umgewandelt werden. Auf dieser Grundlage hat z.B. 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 individuelles Vorkaufsrecht, doch verkaufen 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.

Modernisierung und Sanierung 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. Möglich ist, dass die kommunalen Wohnungsunternehmen auf die Umlage der Modernisierungskosten verzichten oder sie wenigstens begrenzen.

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 § 180 ff. BauGB und über den **Ausgleichsbetrag** können die Gewinne von Eigentümer:innen, die aus Modernisierungen entstehen, teilweise abgeschöpft werden.

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

Soziale Preisgestaltung für kommunale Energieversorger

Steigende Energiekosten setzen Mieter:innen weiter unter Druck. Schon vor der aktuellen Preisexplosion türmten sich Nebenkosten so zur »2. Miete« auf. Obwohl die Verbraucher:innenpreise bei Wärme und Strom von vielen Faktoren auf Bundes-, EU- und globaler Ebene abhängig sind, können auch lokale Energieunternehmen mit einer **sozialen Preispolitik** einen positiven Beitrag für ihre Endkund:innen leisten. Damit Stadt- und Gemeindewerke ihren Aufgaben zur kommunalen Daseinsvorsorge nachkommen, müssen sie **sozialen Zielen und der Umsetzung klarer Vorgaben zur Energiewende** verpflichtet werden. Wir fordern eine stärkere Kontrolle durch die Kommunalparlamente, damit das geschäftliche Handeln kommunaler Energieversorger regelmäßig geprüft und gelenkt werden kann. Die **Rekommunalisierung** von privatisierten Energieunternehmen oder Energienetzen ermöglicht eine demokratische Einflussnahme auf die lokale Energieversorgung und Produktion.

In München kritisierten 2022 LINKE Kommunalpolitiker rasant steigende Preise und die intransparente Preisbildung bei Gas und Fernwärme der Stadtwerke München. So konnte eine weitere anstehende Preiserhöhung bei der Fernwärme verhindert werden. Bei der Fernwärme besteht für Mieter:innen meistens keine Möglichkeit auf andere Anbieter umzusteigen, weshalb die Preisbildung und -entwicklung genau geprüft werden muss. Die Stadt München richtete außerdem einen **»Wärmefonds«** in Höhe von 20 Millionen Euro ein um einkommensschwache Haushalte zu unterstützen.

Keine Stromsperrern 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 Jahr 2019 wurde rund 289.000 Haushalten der Strom abgestellt und 4,8 Millionen Haushalten eine Sperrandrohung ausgesprochen. Ausgegangen von einer durchschnittlichen Haushaltsgröße von zwei bis drei Personen, betrifft Energiearmut damit zwischen 10 bis 15 Millionen Menschen – das ist eine soziale Katastrophe.

Kommunale Energieversorger:innen sollten deshalb darauf verpflichtet werden, Stromsperrern 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 Energiesperrern 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

Wohnungs-, Bau- und Stadtplanungsämter aufbauen und personell stärken

Wenn wir möchten, dass die Kommunen sich wieder aktiv einbringen, sowohl im Wohnungsbau als auch in der Verhinderung von Verdrängung, braucht es mehr Personal in Wohnungs-, Bau- und Stadtplanungsämtern. Zwischen 1991 und 2010 wurden in den Bereichen Bau, Wohnungswesen, Verkehr der Kommunalverwaltungen 15.000 Stellen abgebaut. Bis 2015 war ein weiterer Rückgang um 10 Prozent festzustellen. Jetzt gilt es, wieder einen neuen Personalbestand aufzubauen.

Die **Sicherung angemessenen Wohnraums und der Schutz der Mieter:innen** vor unzumutbaren Zuständen auf dem privaten Wohnungsmarkt muss Aufgabe der öffentlichen Hand sein. Ohne eine funktionierende **Wohnungsaufsicht** haben die Kommunen allerdings kaum eine Handhabe. So bleibt den Mieter:innen meist nur der langwierige und risikoreiche Gang vor Gericht – oder der Auszug. Um gegen Missstände, Mietwucher oder auch Leerstände und andere Zweckentfremdungen von Wohnungen vorzugehen, sind ausreichend qualifiziertes Personal sowie finanzielle Mittel nötig. Eine **Beschwerdestelle** bei der kommunalen Wohnungsaufsicht kann die Meldung und Ahndung von Verstößen gegen geltendes Recht vereinfachen.

Aufgrund der steigenden Preise in der Baubranche sollten Kommunen wieder eigene Baukapazitäten aufbauen. Um unabhängig von der privaten Bauwirtschaft agieren zu können, ist die Gründung **eigener Handwerks- und Baubetriebe** notwendig. **Baubetriebshöfe** der Straßen- und Grünämter gehören ausgebaut um die Aufgaben der öffentlichen Daseinsvorsorge zu erfüllen.

Um Mieter:innen, die sich in einer akuten Notlage befinden, helfen zu können, müssen Anträge auf Sozialleistungen wie das **Wohngeld** oder auf die Ausstellung von Wohnberechtigungsscheinen schnell bearbeitet werden. Es müssen dringend neue Stellen geschaffen oder innerhalb der kommunalen Verwaltungsstruktur umgeschichtet werden um die teils monatelangen Wartezeiten zu verkürzen.

Kapitel 3 - Wohnungslosigkeit 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. Mit der Umbenennung von Hartz-IV in Bürgergeld gilt weiterhin der Grundsatz der »Angemessenheit« der Wohnkosten. Innerhalb des ersten Jahres des Leistungsbezugs findet, abgesehen von den Heizkosten, jedoch keine Angemessenheitsprüfung mehr durch das Amt statt.

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 Ballungsräumen 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 Bürgergeld-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 großzügig bemessen werden, 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**.

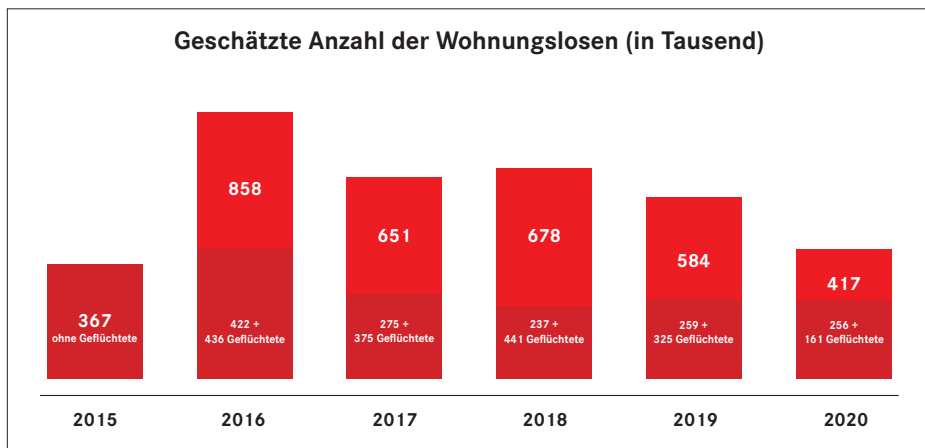
Im Rechtssystem für die KdU-Angemessenheitsermittlung gibt es eine **Untergrenze für den Wohnstandard**. Betroffene dürfen nicht auf Wohnungen untersten Standards verwiesen werden, diese dürfen nicht in die Angemessenheitsermittlung einbezogen werden, z. B. Wohnungen mit Außentoilette. Da von der Bundesregierung 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.

In Hamburg und Berlin werden die **Kosten für eine Mitgliedschaft im Mieterverein** für Beziehende von Leistungen nach SGB II, SGB XII und AsylbLG von den Sozialämtern übernommen, so dass auch finanzschwache Mieter:innen ihre Rechte wahrnehmen können. Durch die **Prüfung von Mietverträgen und Betriebskostenabrechnungen** in Hamburg konnten so im Jahr 2017 falsch in Rechnung gestellte Kosten in Höhe von 190.000€ eingespart werden.

■ Beispielfrage:

Ermittlung der Angemessenheitswerte der KdU – gleft.de/2ps



Quelle: BAG Wohnungslosenhilfe

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. Bundesweit wurden im Jahr 2021 29.000 Haushalte zwangsgeräumt, mehr als 79 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 Zwangsräumungen 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 – gleift.de/2pt

Mit Konzept gegen Wohnungslosigkeit

Etwa 400.000 Menschen sind bundesweit ohne Wohnung, etwa 45.000 davon leben auf der Straße. 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 Wohnungsverlust, die Unterbringung, Betreuung, Notfallversorgung, die Be-

schaffung von Wohnraum sowie die Stärkung einer sozialen Wohnungspolitik müssen ineinandergreifen. Dabei sollte gelten: **Housing First!** Wohnungslose müssen zuerst eine dauerhafte reguläre Wohnung erhalten. Der Einzug darf nicht an unmittelbare Vorbedingungen geknüpft werden. Weitere freiwillige Hilfsangebote unterstützen die Teilnehmenden, ihre Wohnungen dauerhaft zu halten.

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.

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

Kapitel 4 - Soziale Bodenpolitik

Öffentlicher Boden bleibt in öffentlicher Hand

Die Spekulation mit Grundstücken lässt die Bodenpreise explodieren. In der Niedrigzinsphase bieten Immobilien und Grundstücke attraktive Anlagemöglichkeiten, mit der Folge dramatischer Preissteigerungen. Zwischen 2010 und 2020 sind die Baulandpreise im bundesweiten Durchschnitt um 67 Prozent gestiegen. In begehrten Lagen liegen die Steigerungen um ein Vielfaches höher. Im dicht besiedelten Berliner Bezirk Friedrichshain-Kreuzberg sind die Preise für baureifes Land in neun Jahren bis 2019 um 1.587 Prozent gestiegen. 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.

Sollten Länder und Kommunen öffentliche Flächen nicht selbst nutzen oder bebauen können, so soll dies kein Grund für eine Veräußerung mehr sein. Stattdessen können sie sie im Erbbaurecht oder mit Konzeptverfahren an Dritte vergeben und dabei soziale Entwicklungsgrundsätze (siehe -> Bodennutzung öffentlich steuern – Erbbaurechte und Konzeptverfahren statt Verkauf zum Höchstpreis) vertraglich festlegen.

■ **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 eine langfristige Ankaufstrategie entwickeln, um ihren Bestand an Grundstücken und Liegenschaften kontinuierlich ausbauen. Der Kommune kann das dank strategischer **Bodenbevorratung** gelingen. Dabei erwirbt sie frühzeitig und systema-

tisch Land, das in Zukunft zur Bebauung dienen könnte, aber noch nicht erschlossen ist und noch kein Baurecht hat und deswegen noch vergleichsweise sehr günstig ist. Wenn aufgrund des Bedarfs neues Bauland benötigt wird, kann die Kommune Baurecht schaffen und die Flächen selbst entwickeln oder im Erbbaurecht vergeben. So kommt auch der Wertgewinn des nun wesentlich teureren Bodens der Kommune zugute.

Die Stadt **Ulm** kauft seit über 130 Jahren strategisch Flächen für künftige Entwicklungen auf. Inzwischen ist **mehr als ein Drittel des Stadtgebiets in öffentlicher Hand**. Baurecht wird erst dann geschaffen, wenn die Stadt auch Eigentümerin der für Neubau vorgesehenen Flächen ist. So können den Bauherren die klarsten Vorgaben gemacht werden. Werden die Grundstücke wieder verkauft, kann die Stadt mithilfe von sog. Auflassungsvormerkungen im Grundbuch die Einhaltung kontrollieren. Werden die Vorgaben nicht erfüllt oder findet innerhalb eines klar umrissenen Zeitraums keine Bebauung statt, fallen die Grundstücke an die Stadt zurück.

Die Stadt **Tübingen** nutzt diese Strategie, um in Neubaugebieten **bis zu 90 Prozent Sozialwohnungen** zu schaffen.

Um eine langfristige kommunale Bodenbevorratung finanziell abzusichern, eignet sich ein **Bodenfonds**. Ein solcher zweckgebundener Haushaltsposten im Kommunalhaushalt soll als revolvingender Fonds mit Erlösen aus Erbbaurechten gespeist und zum Erwerb von neuen kommunalen Liegenschaften genutzt werden.

In Berlin-Kreuzberg hat eine Initiative eine »Stadtbodenstiftung« gegründet, 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 Ankauf von Grundstücken – – gleft.de/5fA

Bodennutzung öffentlich steuern – Konzeptverfahren und Erbbaurechte statt Verkauf zum Höchstpreis

Dort, wo Grundstücke dennoch verkauft oder mittels Erbbaurechte vergeben werden, sind immer **gemeinwohlorientierte Träger:innen** vorzuziehen, zum

Beispiel Genossenschaften, Miethäusersyndikat 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.

Mittels **Konzeptverfahren** können Kommunen Einfluss auf die zukünftige Nutzung und Gestaltung der zu veräußernden Grundstücken gewinnen und auch auf Grundstückspreise, Mieten und Zielgruppenbestimmung einwirken. Sie legen in einem Ausschreibungsverfahren Kriterien und deren jeweilige Gewichtung fest. Solche Kriterien können sozialpolitische oder energetische Maßgaben beinhalten. Kommunen können mit einem Beschluss allgemeingültige und verbindliche Kriterien für alle Grundstücksverkäufe beschließen. Um gemeinwohlorientierte Akteur:innen auch hierbei zu berücksichtigen, sollten Kommunen das **Festpreisverfahren** anwenden, nicht das Bestgebotsverfahren.

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. Auch die Stadt Hannover vergibt seit 30 Jahren Grundstücke durch Konzeptvergabe im Festpreisverfahren. Die Stadt Leipzig hat im Jahr 2022 in gleich mehreren Konzeptverfahren insbesondere gemeinwohlorientierten Träger:innen Möglichkeiten für Neubauprojekte gegeben.

Mit dem **Erbbaurecht** kann die Kommune eigene Grundstücke an Dritte zur Nutzung überlassen. Diese sind dann Erbbaurechtsnehmer:innen und erhalten durch Eintragung in das Grundbuch eigentümergeiche Rechte, während die Kommune weiterhin de facto Eigentümerin des Grundstücks bleibt. Mit einem Erbbaurechtsvertrag über eine Laufzeit von meist 75 bis 99 Jahren kann die Kommune festlegen, zu welchem Zweck das Grundstück langfristig genutzt werden darf und dabei auch Mietpreisbegrenzungen und Belegungsbindungen festschreiben. Gegen einen Erbbauzins, meist zwischen 3 und 5 Prozent des aktuellen Grundstückswertes, können die Erbbaurechtsnehmer:innen ihr Bauprojekt auf öffentlichem Boden realisieren und nutzen. So generiert die Kommune zudem kontinuierliche Einnahmen. Seit Ratsbeschluss 2019 vergibt die Stadt **Kiel** Erbbaurechte vorrangig an städtische Wohnungsbaugesellschaften. Erst zweitrangig erhalten sie auch Private, aber unter der Bedingung binnen zweier Jahre den Bau zu beginnen. Zudem gibt es **Vergünstigungen im Erbbauzins** bei Errichtung von mindestens 50 Prozent Sozialwohnungen. Angesichts steigender Bodenrichtwerte ist generell darauf zu achten, dass soziale und gemeinnützige Träger durch den Erbbauzins nicht überlastet werden. Spielräume nach unten sind auszunutzen.

Eine Kommune kann im Falle eines Verkaufs eines öffentlichen Grundstücks – nach Vorbild des **Ulmer Wiederkaufrechts** – mit einer **Auflassungsvormerkung** im Grundbuch nach §§ 881 und 883 BGB verhindern, dass ein Grundstück wieder-



rum an Dritte veräußert wird. Es kann nur für den alten Kaufpreis an die Kommune zurückverkauft werden. Dieses Wiederkaufsrecht der Kommune wird erst dann gelöscht, wenn durch den privaten Erwerber der verfolgte Zweck erfüllt wurde, wenn also zum Beispiel ein Mietwohnungsbau bezugsfertig ist oder ein Einfamilienhaus errichtet und mindestens zehn Jahre selbstbewohnt wurde. Damit wird die Möglichkeit zur Bodenspekulation unterbunden.

■ **Beispielantrag:**

Konzeptvergabe beim Wohnungsbau stärker berücksichtigen – gleft.de/2pq

Mit Bauleitplanung die Nutzung privaten Bodens reglementieren

Im Zuge der kommunalen Bauleitplanung spielen Bebauungsplanverfahren eine wichtige Rolle. Sie können ergänzt werden durch einen **Baulandbeschluss** des Kommunalparlaments. Dieser macht der Verwaltung Vorgaben, die sie bei der Planung von Bauland beachten muss und auf alle Bebauungsplanverfahren für Neubaugebiete zu Wohnzwecken anwendet. Darin können prinzipiell alle städtebaulichen Maßnahmen, die der Kommune nach dem Baugesetzbuch zur Verfügung stehen, eingeschrieben werden. Die Stadt Frankfurt hat 2020 einen Baulandbeschluss für alle Bebauungsplanverfahren für Wohngebiete getroffen. Darin werden unter anderem städtebauliche Verträge, Konzeptverfahren, Quotenregelung für sozialen Wohnraum und die **Abschöpfung von planungsbedingten Bodenwertsteigerung** durch öffentliche Entwicklungsmaßnahmen als Leitmotive festgelegt. Obgleich sie nicht rechtlich verbindlich sind, dienen sie der Verwaltung als Hand-

lungsrichtlinie und ermöglichen eine kommunalpolitisch geleitete soziale Wohnraumstrategie. Die Einhaltung solcher Beschlüsse ist regelmäßig zu überprüfen.

Das Baugesetzbuch hält für Kommunen außerdem die Möglichkeit bereit, **städtebauliche Entwicklungsmaßnahmen nach § 105 BauGB** vorzunehmen. Kann eine Kommune nachweisen, dass ein bisher nicht entwickeltes Gebiet eine besondere städtebauliche Bedeutung hat, kann sie unter bestimmten Voraussetzungen per Satzung beschließen, mit einem Entwicklungsgebiet die städtebaulichen Defizite zu schließen. Das kann zum Beispiel dann sein, wenn das Gebiet sich besonders eignet, um die lokal gestiegenen Wohnbedarfe zu decken. Eigentümer:innen dieser Grundstücke sind dann verpflichtet, die Grundstücke zum Verkehrswert an die Kommune abzugeben, wenn sie die Wohnbebauung nicht selbst erfüllen können. Die Kommune muss am Ende der Gebietsentwicklung die Grundstücke zwar zurückverkaufen. Doch sie kann dafür einen höheren Kaufpreis verlangen, da die Bodenwertsteigerung durch das Baurecht und die Erschließung und Entwicklung einberechnet werden. Die Kommune kann also ein Gebiet und dessen Bodennutzung den wirklichen Bedarfen vor Ort entsprechend entwickeln und verhindert die private Abschöpfung der Bodenwertsteigerung. Es eignet sich dann, wenn die Kommune keine eigenen Bodenvorräte mehr hat.

Eine weitere Möglichkeit, die Bodennutzung zu steuern, stellt das **Baugebot** nach § 176 BauGB dar. Die Kommune kann Eigentümer:innen eines bebauungsfähigen Grundstückes dazu verpflichten, dieses innerhalb einer angemessenen Frist zu bebauen. Dies ist sowohl im Geltungsbereich eines Bebauungsplans zur Wohnnutzung, als auch in einem unbepantem Gebiet möglich, wenn ein Grundstück ungenutzt ist und dadurch die städtebauliche Entwicklung und die lokale Wohnraumversorgung beeinträchtigt wird. Wenn Eigentümer:innen aus wirtschaftlichen Gründen nicht bauen können, können sie das Grundstück an die Kommune zum Verkehrswert verkaufen.

Ab dem 1. Januar 2025 dürfen Kommunen die **Grundsteuer C** einführen, mit der sie unbebaute, aber baureife Grundstücke mit einem kommunal festgelegten Hebesatz steuerlich höher belasten. So können Kommunen die Baulandmobilisierung verbessern, weil sie Spekulation und ungenutzte Grundstücke verteuert. Sie kann damit auch den Anstoß zur Bebauung geben. Kommunen sollten im Jahr 2024 über die Einführung der Grundsteuer C entscheiden.

Investor:innen an den Kosten sozialer und technischer Infrastruktur beteiligen

Neben der Verpflichtung zum Bau von Sozialwohnungen können städtebauliche Verträge weitere Auflagen für Investor:innen beinhalten. Wenn die Kommune Baurecht schafft, entstehen meist erhebliche Bodenwertsteigerungen für die begünstigten Eigentümer:innen von Grundstücken. In Folge der Bebauung entwi-

ckelt sich ein Bedarf an sozialer und technischer Infrastruktur, die von der öffentlichen Hand finanziert wird. Die Kommune kann ihre Planungsleistung und damit die Baurechtschaffung davon abhängig machen, dass die Bauträger:innen sich an diesen Kosten beteiligen.

Das bekannteste Beispiel für die systematische Anwendung städtebaulicher Verträge ist die **Sozialgerechte Bodennutzung (SoBoN)**, die 1994 in München eingeführt wurde. Neben einem sozialen Infrastrukturkostenbeitrag für Gemeindevorrichtung wie KITAs und Schulen, Erschließungsmaßnahmen, Grün- und Ausgleichsflächen müssen Investor:innen Flächen unentgeltlich an die Stadt abtreten. Seit der Einführung konnten durch die SoBoN mehr als 16.000 Sozialwohnungen und mehr als 18.000 KiTa- und Grundschulplätze geschaffen werden. Das 2014 eingeführte **Berliner Modell der kooperativen Baulandentwicklung** stellt ebenfalls ein Instrument zum einheitlichen Abschluss städtebaulicher Verträge dar.

Kapitel 5 - Lebendige und nachhaltige Städte

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.

Anstatt immer mehr Eigenheimsiedlungen am Ortsrand auszuweisen, ist es sinnvoller, **die Ortsmitten und Dorfkerne wiederzubeleben**. Die Kommunen können mit gezielt eingesetzten Mitteln den Kauf und die Sanierung alter Bausubstanz, die Aktivierung von Leerständen oder auch die Bebauung von Baulücken fördern.

Beispielhaft ist dafür das sogenannte **Wallmeroder Modell**. Die Verbandsgemeinden Wallmerod und Westerburg gingen bereits seit 2004 mit dem Programm »Leben im Dorf – Leben mittendrin« gegen das Aussterben ihrer Dorfkerne vor. Ziel dessen war es, vor allem junge Menschen und Familien zum Erwerb und Umbau alter Bestandsgebäude zu motivieren. Neubaugebiete wurden nicht mehr ausgewiesen, stattdessen die Sanierung der Ortsmitte durch Darlehen und Zuschüsse gefördert. Immer mehr Kommunen bieten nun sogenannte »Jung kauft Alt-Modelle« zu diesem Zweck an.

■ **Beispielantrag:** Fördermöglichkeiten zur Stärkung der Ortskerne – gleft.de/5fC

Klimagerechte Städte

Um den Folgen des Klimawandels in unseren Städten und Orten zu begegnen besteht ein großer Handlungsbedarf in der Entwicklung und Umsetzung von urbanen Konzepten zur Klimaanpassung, von Strategien zur Transformation des Gebäudebestands und zur klimaneutralen Ausrichtung der Quartiersentwicklung. Der Gebäudebereich, mit dem Bau, Rückbau und Betrieb von Gebäuden, verursacht mit ca. 40 Prozent den größten Anteil an CO₂-Emissionen in Deutschland. Aber auch in Bereichen der Energie- und Verkehrsplanung, dem Erhalt von Grünflächen oder der Entwicklung des öffentlichen Raums kann die Kommunen steuernd eingreifen um **Ziele der Klimaanpassung und Klimaneutralität** zu erreichen.

Der Abriss und Neubau von Gebäuden verursacht im Vergleich zur Sanierung oder dem Umbau von Bestandsgebäuden oftmals erheblich höhere Treibhausgasemis-

sionen. Ebenfalls entstehen in Deutschland jährlich etwa 230 Millionen Tonnen Bau- und Abbruchabfälle, was 55 Prozent des gesamten Abfallvolumens ausmacht. Mit dem Ziel eines klimaneutralen Gebäudesektors und im Hinblick auf die steigenden Baustoffkosten müssen Sanierung und Umbau priorisiert werden. Auf Bundesebene kämpfen wir für einen Abrissstopp, aber auch auf kommunaler Ebene muss der Abriss von Gebäuden verhindert werden.

Die Kommunen sollten mit gutem Beispiel vorangehen und im Rahmen ihres Bestands **Vorgaben zu Sanierung und Umbau** öffentlicher Gebäude und kommunaler Wohnungsbestände machen. Neben dem Erhalt sollten Maßnahmen zur Erhöhung der Energieeffizienz, klimaneutralen Energieversorgung, Verbesserung des Stadtklimas und des Naturschutzes umgesetzt werden. **Mit energetischer Sanierung, Solaranlagen, Dach- und Fassadenbegrünungen oder Systemen zum Regenwassermanagement** kann die Stadt einen direkten Beitrag leisten. Jedoch muss Klimaschutz auch bezahlbar sein. Wo die kommunalen Wohnungsunternehmen sanieren und modernisieren müssen die Kosten für Mieter:innen moderat ausfallen und abgedeckt werden.

Mieter:innen können sich aber auch ohne große Sanierungsmaßnahmen am Haus an der Energiewende beteiligen. Mit sogenannten »**Balkonkraftwerken**«, kleinen PV-Anlagen auf Balkonen und Terrassen, können sie eigenen Solarstrom produzieren und somit ihre Stromkosten senken. Das Land Berlin fördert die Anschaffung mit einem Zuschuss von bis zu 500 €. In der Stadt **Heidelberg** kann die Förderung sogar bis zu 750 € betragen.

Mithilfe der kommunalen **Wärmeplanung** schaffen Kommunen die Grundlage für eine klimaneutrale kommunale Wärmeversorgung. Die Abstimmung des langfristigen zu erwartenden Wärmebedarfs mit den Potenzialen der vor Ort möglichen treibhausgasneutralen Infrastruktur schafft Planungs- und Investitionssicherheit für alle Beteiligten. Die räumliche Planung und konkrete Handlungsvorschläge fördern den Ausbau einer nachhaltigen Energieinfrastruktur, z.B. von Fernwärmenetzen, Solarthermie oder Geothermie.

Städte sind aufgrund ihrer Bebauung und der hohen Versiegelung des Bodens besonders von **Hitzebelastung** betroffen. Die mangelnde nächtliche Abkühlung kann eine starke Aufheizung und die Ausbildung von Wärmeinseln zur Folge haben. Die immer heißeren Sommerperioden führen zu einer Belastung städtischer Ökosysteme und menschlicher Gesundheit. Zur Verbesserung des Stadtklimas ist es daher unabdingbar **größere zusammenhängende Freiflächen und Frischluftschneisen**, die aufgrund des Verdunstungseffekts einen kühlenden Effekt haben, freizuhalten. Die kommunale Bauleitplanung kann diese Flächen verbindlich festlegen. Konkrete **Entsiegelungsmaßnahmen** und die Begrünung des Straßenraums sind ebenfalls Maßnahmen zur Verbesserung des Kleinklimas in der Stadt.

Für den Umgang mit immer häufiger auftretenden Starkregen und Überschwemmungen, werden Konzepte zur **dezentralen Regenwasserbewirtschaftung** in den Städten immer wichtiger. Um die Kanalisation bei hohen Wassermassen zu entlasten, müssen Flächen geschaffen werden, die in der Lage sind große Mengen an Wasser aufzunehmen und diese zeitverzögert abgeben. Das in Skandinavien entwickelte Konzept der »**Schwammstadt**« kann Überflutungsrisiken minimieren und langanhaltenden Trockenzeiten entgegenwirken.

Neben der ökologischen Bedeutung leistet Stadtgrün einen großen Beitrag zur Lebens- und Wohnqualität in den Städten und stellt ein hohes Gut für die soziale und kulturelle Teilhabe dar. Die Kommune sollte daher Grünflächen erhalten und die **Vernichtung von Parks und Kleingärten zugunsten von Bauprojekten verhindern**. Über das **Förderprogramm »Zukunft Stadtgrün«** des Bundes und der Länder können Kommunen Fördermittel zur Verbesserung der urbanen grünen Infrastruktur erhalten. Zum Erhalt von attraktivem Stadtgrün muss dieses gepflegt und regelmäßig instandgesetzt werden. Die Grünflächenämter sollten daher **Bäume** und Grünflächen in den Sommermonaten regelmäßig **gießen**, Bewässerungssäcke aufstellen und in Baumschutz investieren. Durch eine **strenge kommunale Baumschutzsatzungen** soll das Abholzen von Bäumen, insbesondere von alten Bäumen verhindert werden.

Blühwiesen sind wichtig für Bienen, Insekten und die Ökosysteme. Jede Stadt sollte solche Wiesen ausweisen und auch Grünstreifen an Straßenrändern darin einbeziehen. Insbesondere im Mai sollen öffentliche Grünflächen nicht gemäht werden. Immer mehr Kommunen betreiben eine **sparsame Mahd/Ein-Jahres-Mahd**.

Kultur und Open Airs ermöglichen

Kultur und **Feste** gehören zum guten sozialen Leben dazu. Kulturveranstaltungen machen Städte und ländliche Regionen lebenswert. Oft fehlen Räume für ein Konzert, ein Musik-Festival oder einen Tanz im Freien. Wo Veranstaltungen stattfinden, kann es zu Lautstärkekonflikten kommen. Zwar ist auch eine von der Ampel-Regierung versprochene Aktualisierung der **TA-Lärm** dringend nötig, damit Kultur weniger verdrängt wird, doch diese ist noch nicht in Sicht. Auf kommunaler Ebene gibt es aber bereits Möglichkeiten, die lokale und regionale **Open-Air Kultur** zu unterstützen und auch **spontane Freiluft-Partys** zu ermöglichen. Auch für alternative Wohnformen wie z.B. **Wagenburgen** und für **Musikfestivals** sind die rechtlichen Spielräume positiv auszuschöpfen. »Ermöglichen und unterstützen« sollte die Maßgabe für Stadtverwaltungen sein. Als LINKE können wir dabei helfen.

Lebendige und anziehende Städte und Dörfer haben Kulturveranstaltungen in ihrer Mitte. Hier gilt es die **bestehenden Genehmigungsmöglichkeiten auszuschöpfen** und etwa Konzerte oder Straßenfeste als »**seltene Ereignisse**« auch in

Wohngebieten und sogar länger als bis 22 Uhr mit Musik in tanzbarer Lautstärke zu genehmigen. In vielen Bundesländern kann sich dafür auf die Freizeitlärmrichtlinie bezogen werden.

Zusätzlich können Kommunen **Freiflächen für Kulturveranstaltungen sowie nichtkommerzielle Spontanpartys auszeichnen**. Ob für die Präsentation eigener Stücke, den DJ-Auftritt oder einfach nur eine Geburtstagsfeier – mit einer einfachen Anmeldung und geringfügigen Auflagen können legale Open-Airs und Festivitäten bereits in einigen Städten stattfinden, ohne dass es zu Lautstärkekonflikten kommt. So gibt es in Bremen, Stuttgart, Leipzig, Halle und vielen weiteren Städten bereits dafür vorgesehene Orte.

■ **Beispielantrag:** Suche und Ausweisung von Freiflächen für Kultur und Spontan-Partys - gleft.de/5fw

Viele Städte machen bereits gute Erfahrungen mit sogenannten **»Nachtbürgermeister:innen«**. Als erste Stadt setzte Mannheim 2018 einen Nachtbürgermeister ein. Seitdem konnten Lärmkonflikte gelöst oder geschlichtet werden. Es gibt eine **Schnittstelle zwischen Clubs, Anwohnenden und der Verwaltung**. Auch kann in Mannheim der Nachtbürgermeister positive Impulse für die lokale Nachtökonomie geben und den kulturellen Standort stärken.

■ **Beispielantrag:** Einstellung Nachtbürgermeister:in - gleft.de/5fx

Berlin hat 2018 ein **Förderprogramm »Schallschutz Clubs«** aufgelegt, mit dem bauliche Maßnahmen zum Schallschutz in Musikclubs gefördert wurden. Mit diesem **kommunalen Schallschutzfonds** wird die Verträglichkeit von Wohnraum und Clubbetrieb in direkter Nachbarschaft mit Rücksicht auf die unterschiedlichen Bedürfnisse der Betroffenen nachhaltig gewährleistet.

■ **Beispielantrag:**
Kommunalen Schallschutzfonds für Clubs und Kultur auflegen - gleft.de/5fy

Kapitel 6 - Vor Ort aktiv 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

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 Gemein-

deordnung/ 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.

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. Im September 2021 stimmten 59,1 Prozent der Berliner:innen für den Volksentscheid, seitdem kämpft die Initiative für die Umsetzung der Vergesellschaftung durch den Berliner Senat.

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 Hausgemeinschaften 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.

Auch wenn die Handlungsmöglichkeiten gegen Vonovia & Co vor Ort begrenzt sind, ist es wichtig, z.B. darauf zu achten, dass **Grundstücke** nicht auch noch an Vonovia oder andere börsennotierte Wohnungsriesen verkauft werden. Wohnungen gehören nicht an die Börse!

Organisieren, um zu gewinnen!

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

Mit Methoden des »Community Organizing« baut das **»Kiezprojekt«** des Berliner Mietervereins und verschiedener Initiativen Mieter:innengemeinschaften in verschiedenen Nachbarschaften der Stadt auf. Das Ziel ist die Organisation und Vernetzung von Betroffenen um gemeinsam politischen Druck auszuüben. Das Besondere dabei sind Stellen für hauptamtliche Mitarbeiter:innen, die gemeinsam mit ehrenamtlichen Aktivist:innen arbeiten.

Die Initiative **»Mietergewerkschaft«** möchte eine bundesweite Gewerkschaft für Mieter:innen aufbauen. Der kollektive Kampf für Mieter:innenrechte und die Organisation von unten stehen im Mittelpunkt.

Als zivilgesellschaftliches und überparteiliches Bündnis fordert die **»Kampagne Mietenstopp«** einen bundesweiten Mietenstopp für 6 Jahre, eine Verschärfung der Mietpreisbremse und sozialverträgliche Regelungen zu Modernisierungsmaßnahmen. Bundesweite Vernetzungs- und Strategietreffen oder regionale Bündnisse wie das **»Bündnis gegen Verdrängung und Mietenwahnsinn«** in Berlin zeugen von einer Verstärkung der Mietenbewegung.

Unterstützt durch vier **»Modellprojekte für LINKE Organisation in einkommensarmen Nachbarschaften«** schiedeten Mitglieder der LINKEN vor Ort Bündnisse mit Anwohner:innen und kümmerten sich gemeinsam mit ihnen um konkrete Anliegen. In Hamburg-Steilshoop und Berlin-Gropiusstadt gründeten sie gemeinsam Mieter:inneninitiativen, die gegen Mieterhöhungen und Verdrängung kämpfen. 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, **lokale Aktionsbündnisse** zu gründen sowie zu Runden Tischen einzuladen, an denen beispielsweise Mieter:inneninitiativen, Sozialverbände, Mieter:innenvereine, Recht-auf-Stadt-Initiativen, Erwerbslosen- und Geflüchte-

teninitiativen, Gewerkschaften und Vertreter:innen der Studierendenschaft und des Studierendenwerks 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.

Wahlkreis- oder Bürgerbüros 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.

DIE LINKE. im Bundestag steht beim Kampf für bezahlbaren Wohnraum fest an der Seite der Mieter:innen. Nur im Zusammenschluss von Betroffenen können wir den nötigen politischen Druck für die Kehrtwende in der deutschen Wohnungspolitik aufbauen. Es lohnt sich, diese gemeinsame Stärke auszubauen, lokale Bündnisse zu schmieden und Menschen dazu einzuladen, die Kämpfe des Alltags gemeinsam zu führen.

Gemeinsam können wir zum Motor der Veränderung werden.

Tabelle:
Überblick zu wohnungspolitischen Instrumenten in den Ländern

Bundesland	Mietpreisbremse bei Wiedervermietung	Abgesenkte Kappungsgrenze für Mieterhöhungen im Bestand	Genehmigungspflicht für Umwandlungen in Milieuschutzgebieten (§ 172 BauGB)	Genehmigungspflicht für Umwandlungen in Kommunen mit angespanntem Wohnungsmarkt (§250 BauGB)	Zweckentfremdungsverbot	Qualifizierte Mietspiegel in Gemeinden	Regelung WBS Geflüchtete
Baden-Württemberg	✓	✓	✓	X	✓ (kommunalisiert)	✓ (141 Gemeinden)	X
Bayern	✓	✓	✓	✓	✓ (kommunalisiert)	✓ (29 Gemeinden)	X
Berlin	✓	✓	✓	✓	✓ (landesweit)	✓ (ganze Stadt)	✓
Brandenburg	✓	✓	X	X	✓	✓ (9 Gemeinden)	✓
Bremen	✓	✓	X	X	✓	X	X
Hamburg	✓	✓	✓	✓	✓ (landesweit)	✓ (ganze Stadt)	X
Hessen	✓	✓	X	✓	X (Verbot FeWo, kommunalisiert)	✓ (Darmstadt, Frankfurt)	X
Mecklenburg-Vorpommern	✓	✓	X	X	X	✓ (3 Gemeinden)	X
Niedersachsen	✓	✓	X	✓	✓	✓ (42 Gemeinden)	X
Nordrhein-Westfalen	✓	✓	X	X	✓ (kommunalisiert)	✓ (50 Gemeinden)	X
Rheinland-Pfalz	✓	✓	X	X	✓	✓ (5 Gemeinden)	X
Saarland	X	X	X	X	X	✓ (7 Gemeinden)	X
Sachsen	✓ (Dresden, Leipzig)	✓ (Dresden, Leipzig)	X	X	X	✓ (4 Gemeinden)	X
Sachsen-Anhalt	X	X	X	X	X	✓ (1 Gemeinde)	X
Schleswig-Holstein	X	X	X	X	X	✓ (Kiel)	X
Thüringen	✓	✓	X	X	✓	✓ (Jena)	X

www.linksfraktion.de