

# Mietenpolitisches Konzept

**DIE LINKE.**  
BRANDENBURG

## **Impressum**

DIE LINKE. Brandenburg

Alleestraße 3

14469 Potsdam

[info@dielinke-brandenburg.de](mailto:info@dielinke-brandenburg.de)

V. i. s. d. P.: Stefan Wollenberg

Stand: Mai 2021

[www.dielinke-brandenburg.de](http://www.dielinke-brandenburg.de)

## **Vorwort 5**

## **Mietenpolitisches Konzept der LINKEN Brandenburg**

- ▶ Wo stehen wir zum Beginn des Jahres 2021? 6
- ▶ LINKE Anforderungen an eine sozial gerechte Mietenpolitik 7

## **Thematische Bausteine/ LINKE Forderungen**

### **1. Rahmenbedingungen der Wohnungspolitik:**

- ▶ Wohnungsgemeinnützigkeit 9
- ▶ Wohnen und Ökologie 9
- ▶ Soziale Bodenpolitik 11

### **2. Bundespolitische Instrumente, die kommunal wirken sollen:**

- ▶ Mietpreisbremse 12
- ▶ Zweckentfremdung und Umwandlung 13

### **3. Landesrechtliche Instrumente:**

- ▶ Sozialer Wohnungsbau 14
- ▶ Landeswohnungsbaugesellschaft 15
- ▶ Mietendeckel 16

### **4. Akteure auf dem Wohnungsmarkt:**

- ▶ Altschulden und Handlungsfähigkeit kommunaler Wohnungsunternehmen 17
- ▶ Wohnungsgenossenschaften als Partner für bezahlbares Wohnen 18
- ▶ Gemeinschaftswohnprojekte 18

### **5. Weitere Belange im Interesse der Mieter\*innen:**

- ▶ Betriebskosten 19
- ▶ Demokratisierung des Wohnungswesens 20



## Liebe Brandenburger\*innen,

wie lange kann ich meine Miete noch bezahlen? Wie finden junge Familien, aber auch ältere Menschen Wohnraum, der ihren Bedürfnissen entspricht und dennoch dauerhaft bezahlbar ist? Diese Fragen werden nicht nur im Berliner Umland, sondern in immer mehr Städten und Gemeinden Brandenburgs zu drängenden Problemen. Überall dort, wo Regionen wachsen, suchen Investoren und Spekulanten ihre Chance auf Gewinne. Sie treiben die Preise für Grund und Boden und damit auch die Mietkosten in die Höhe. Aber auch im ländlichen Raum steht die Frage, wie attraktives und bezahlbares Wohnen für alle Generationen und unter Berücksichtigung unterschiedlicher Bedürfnisse gesichert werden kann. Aus LINKER Sicht gibt es darauf eine klare Antwort: Wohnen ist ein

Grundrecht und darf nicht länger den Kräften des Marktes und den Profitinteressen Einzelner überlassen werden. Um dieses Ziel zu erreichen, brauchen wir den Druck, den Mieter:inneninitiativen auf die Straße tragen, und müssen auch in den Parlamenten für eine Neuausrichtung der Mietenpolitik streiten. Dabei wollen wir die Forderung nach einer grundsätzlichen Änderung der politischen Rahmenbedingungen in der Mietenpolitik mit der Anwendung bestehender mietenpolitischer Regularien verzahnen. Aus diesem Grund hat DIE LINKE Brandenburg das vorliegende mietenpolitische Konzept erarbeitet und durch den Landesvorstand beschlossen. Es fasst unsere Forderungen von der kommunalen bis zur Bundesebene zusammen und ist Handlungsauftrag für unsere politische Arbeit in den Parlamenten und auf der Straße.



**Katharina Slanina**

Co-Landesvorsitzende

Für die AG „Mietenpolitik“ des Landesvorstandes



**Isabelle Vandré**

Mietenpolitische Sprecherin der  
Landtagsfraktion

# Mietenpolitisches Konzept der LINKEN Brandenburg

## Wo stehen wir zum Beginn des Jahres 2021?

Die Sicherung von bezahlbarem Wohnraum, der den Bedürfnissen der Mieter\*innen entspricht, ist eine der drängendsten sozialen Aufgaben unserer Zeit. Die seit einigen Jahrzehnten anhaltende neoliberale Politik der Deregulierung und der Privatisierung hat der Spekulation mit Wohnraum den Weg bereitet. Insbesondere in den Metropolräumen werden die Folgen des auf Profit ausgerichteten Wohnungsmarktes durch exorbitante Mietsteigerungen, Knappheit von Wohnraum und Verdrängungsprozesse immer spürbarer.

Auch in Brandenburg hat diese Politik in zahlreichen Kommunen zu einem angespannten Wohnungsmarkt geführt. Die Deregulierungspolitik, also der Rückzug des Bundes und der Länder aus der sozialen Wohnraumförderung, führte seit 2004 zu einem kontinuierlichen und dramatischen Rückgang der Wohnungen mit Mietpreis- und Belegungsbindungen (2004: 113.013 Wohneinheiten, 2020:

21.893 Wohneinheiten). Privatisierungen, zu denen kommunale Unternehmen und kommunale Entscheidungsträger\*innen sich in der Nachwendezeit auf Grundlage des Altschuldenhilfegesetzes oder des Einigungsvertrages verpflichtet sahen, haben den Handlungsraum und die Steuerungsmöglichkeiten von Kommunen bis heute verhindert bzw. massiv eingeschränkt. Altschulden belasten vor allem kleine kommunale Wohnungsunternehmen in den ländlichen Gebieten nach wie vor und schmälern ihre Handlungsoptionen in Bezug auf Instandsetzungen oder Modernisierungen. In vielen Orten fehlt schlicht das Geld, um altersgerechtes, barrierearmes Wohnen zu ermöglichen oder mit energetischen Sanierungen einen Beitrag gegen den Klimawandel zu leisten. Zudem widerspricht das Ziel sozial verträglicher Mieten, ohne entsprechende politische Rahmenbedingungen, zu oft einer Refinanzierbarkeit der Maßnahmen aus sich selbst heraus. Hinzu kommt, dass Schrumpfungsprozesse und Leerstand einige Kommunen noch

immer vor große Herausforderungen stellen, wenngleich das Bild des harten demografischen Wandels, der ganz Brandenburg fest im Griff hält, in Teilen revidiert werden muss.

Gleichzeitig spitzt sich der Mietmarkt in einigen Kommunen zunehmend zu. Die Boden- und Mietpreise explodieren insbesondere im Berliner Umfeld, bezahlbare Wohnungen sind schwerer zu finden, Verdrängungsprozesse nehmen zu und immer häufiger steht die Frage der Verfügbarkeit von Flächen für soziale Infrastruktur aber auch kulturelle und demokratische Teilhabe im Raum.

Noch immer gilt, die an Berlin angrenzenden und gut an Berlin angebundenen attraktiven Regionen verzeichnen einen wachsenden Bedarf, während andere Regionen von Schrumpfungsprozessen betroffen sind. Diese Vielfalt von Entwicklungsprozessen gilt es in den Blick zu nehmen und zu berücksichtigen. Denn bspw. in Templin beträgt die Leerstandsquote seit Jahren weniger als 1% und auch in Eberswalde sind Mietsteigerungen von z.T. 30% zu verzeichnen. Währenddessen liegt die Leerstandsquote in Guben bei ca. 17% und

in Forst bei ca. 29%. Die Herausforderungen in der Mietenpolitik in Brandenburg sind vielfältig und regional spezifisch, verlangen aber in allen Teilen des Landes die Anwendung passgenauer Maßnahmen der Kommunal- und Landespolitik. Gleichzeitig versuchen Mieter\*inneninitiativen an unterschiedlichen Orten, Bündnisse wie „Deutsche Wohnen und Co enteignen“, aber auch Debatten im politischen Raum, wie um den Mietendeckel, seit einigen Jahren verstärkt die Marktlogik der Wohnungspolitik zu durchbrechen und Wege zur Stärkung der Rechte von Mieter\*innen, sowie einer sozialen Mietenpolitik im Sinne des öffentlichen Interesses aufzuzeigen.

## **LINKE Anforderungen an eine sozial gerechte Mietenpolitik**

Was wir brauchen ist nicht weniger als ein komplettes Umdenken in der Wohnungspolitik. Wir müssen die Möglichkeiten der Profitmaximierung und der Spekulation mit Wohnraum endlich unterbinden. Wir müssen sozialen Wohnraum dauerhaft sichern, direkt in Wohnobjekte und die Gestaltung

von Kommunen und Quartieren investieren, um die kulturelle, soziale und demokratische Teilhabe Aller zu ermöglichen, statt Investoren und ihre Prestigeprojekte zu subventionieren. Wir müssen die Genossenschaften und die kommunalen Wohnungsunternehmen stärken. Und wir müssen Raum schaffen für Mitgestaltung, Mitbestimmung und Eigeninitiative von Mieter\*innen, um die sich ständig im Wandel befindenden gesellschaftlichen Herausforderungen gemeinsam bewältigen zu können –

vom Klimawandel und seinen Auswirkungen auf Wohnanforderungen bis zu kleinteiligen Sozialstrukturen, in denen niemand in seinem Quartier allein gelassen wird.

Es geht aus LINKER Sicht also sowohl um eine solidarische Neuausrichtung der Mietenpolitik, in der das Grundrecht auf Wohnen endlich realisiert wird, als auch um eine passgenaue Anwendung, Evaluation und Weiterentwicklung bereits bestehender mietenpolitischer Instrumente.

### 1. Rahmenbedingungen der Wohnungspolitik:

#### Wohnungsgemeinnützigkeit

Durch die Abschaffung der Wohnungsgemeinnützigkeit wurden Wohnungen als Spekulationsobjekte freigegeben. Eine Welle der Privatisierung war die Folge. Der Bestand an Sozialwohnungen sank, die Kosten/Ausgaben für Wohngeld, Kosten der Unterkunft etc. stiegen.

Wir wollen auf Bundesebene erreichen, dass:

- ▶ das Recht auf Wohnen grundgesetzlich verankert wird.
- ▶ die Wohnungsgemeinnützigkeit neu konzipiert und verankert wird.
- ▶ Wohnen der Spekulation entzogen wird.
- ▶ der Bund in die Investition in den dauerhaft belegungsgebundenen sozialen Wohnraum einsteigt.

Wir wollen auf Landesebene erreichen, dass

- ▶ langfristige Mietpreis- und Belegungsbindungen ermög-

licht und in der sozialen Wohnraumförderung vollumfänglich verankert werden.

- ▶ Mittel der sozialen Wohnraumförderung bevorzugt an nicht profitorientierte Vorhabenträger ausgegeben werden.

Wir wollen auf kommunaler Ebene erreichen, dass

- ▶ Wohnungsbestände der Städte und Gemeinden bzw. ihrer kommunalen Wohnungsunternehmen dauerhaft zu preiswerten Mieten und bevorzugt an Haushalte mit geringen Einkommen vermietet werden. Die Satzungszwecke der Wohnungsunternehmen müssen dahin gehend angepasst werden.

#### Wohnen und Ökologie

Der Wohnungsbausektor birgt erhebliches Potenzial zur Reduktion des CO<sub>2</sub>- Ausstoßes. Bislang ist bspw. allein die Zementindustrie für 8% der globalen klimaschädlichen Emissionen verantwortlich.

Stadt- bzw. Ortsentwicklung und Wohnungspolitik können jedoch in vielfältiger Weise zum sozial-ökologischen Umbau beitragen, etwa durch die Minimierung des Flächenverbrauchs, die Verringerung des Energieverbrauchs und die Versorgung aus erneuerbaren Energiequellen, die Verwendung von ökologisch nachhaltigen Baumaterialien oder die Berücksichtigung klimagerechter Mobilität schon im Planungsprozess.

Wir wollen auf Bundesebene erreichen, dass:

- ▶ ökologisches Bauen gesetzlich gefordert und gefördert wird.
- ▶ die Forschung und die breitenwirksame Realisierung des klimaneutralen Bauens durch Bundesmittel gefördert werden.
- ▶ die Kosten energetischer Sanierung nicht durch die Mieter\*innen getragen werden.
- ▶ der Flächenverbrauch strengen Regulierungen unterworfen wird.
- ▶ Mittel der Städtebauförderung an strenge Nachhaltigkeitskriterien gekoppelt werden.
- ▶ die Kommunen ermächtigt werden, über die Regeln des

Baugesetzbuchs hinaus, eigene ökologische und sozial-infrastrukturelle Ziele in Bebauungsplänen verfolgen zu können.

Wir wollen auf Landesebene erreichen, dass:

- ▶ Nachverdichtung statt Zersiedelung gefördert wird, um den Flächenverbrauch zu stoppen. Dafür brauchen wir eine aktive Ansiedlungspolitik in den Siedlungskernen.
- ▶ die Nutzung erneuerbarer Energiequellen im Neubau, sowie stufenweise im Bestand verpflichtend wird.
- ▶ das Bauen mit Holz und anderen nachwachsenden und regionalen Materialien forciert wird.
- ▶ umweltgerechte Mobilität beim Wohnungsbau stets mitgedacht und geplant wird.

Wir wollen auf kommunaler Ebene erreichen, dass:

- ▶ kommunale Bauten in ökologisch nachhaltiger Bauweise geplant und errichtet werden.
- ▶ klimagerechte Mobilität bei allen Bau(leit)planungen berücksichtigt wird.

- ▶ Innenentwicklung vor Außenentwicklung Priorität hat, d.h. der Flächenverbrauch minimiert und auf losgelöste Baugebiete „auf der grünen Wiese“ verzichtet wird.
- ▶ dezentrale Energiequartiere das bevorzugte Modell zur Energieversorgung werden.
- ▶ die Energieversorgung rekommunalisiert und dekommerzialisiert wird.
- ▶ alle leerstehenden Gebäude und Wohnungen erfasst werden, wobei die Gründe des Leerstandes dabei analysiert werden sollten (z.B. Wohnqualität, Altersgründe, Wegzug, Spekulation u.a.).

## Soziale Bodenpolitik

Ohne eine Antwort auf die Bodenfrage werden wir das Problem der Wohnungsnot nicht lösen. Wir wollen den Grund und Boden der kapitalistischen Verwertung durch einige Wenige entziehen, um ihn zum Wohle der Allgemeinheit zu nutzen und vor ökologisch zerstörerischer Beanspruchung schützen zu können. Unser Anspruch ist es daher, möglichst viele Flächen in öffentliches oder gemeinwohlorientiertes

Eigentum zu überführen.

Wir wollen auf Bundesebene erreichen:

Wir wollen auf Landesebene erreichen, dass:

- ▶ die verbleibenden Grundstücke des Landes Brandenburg in einem Bodenfonds gesichert und zusätzliche Flächen sukzessive erworben werden.
- ▶ Boden nur noch unter der Auflage eines Weiterverkaufsverbots an Kommunen, sowie gemeinwohlorientierte oder genossenschaftliche Vorhabenträger\*innen übertragen werden kann. An andere Nutzende sollen Landesgrundstücke nur noch mit strengen sozialen und ökologischen Auflagen in (Erbbau-) Pacht übertragen werden.
- ▶ Städte und Gemeinden darin unterstützt werden, Grundstücke dem Markt zu entziehen.
- ▶ der Landesbodenfonds ein Beratungsangebot unterhält und als Begünstigter bei der Ausübung des kommunalen Vorkaufsrechts bereitsteht, wenn der Grunderwerb zu teuer ist.
- ▶ für den Wohnungsbau ge-

eignete Landesgrundstücke den Städten und Gemeinden oder Genossenschaften und gemeinwohlorientierten Baugemeinschaften zu günstigen Pachtzinsen angeboten werden.

- ▶ die soziale Wohnraumförderung des Landes um eine Förderkomponente für den Flächenerwerb durch kommunale oder gemeinwohlorientierte Vorhabenträger\*innen erweitert wird.
- ▶ das Land Prämien für die Freihaltung von Flächen zahlen kann.

Wir wollen auf kommunaler Ebene erreichen, dass:

- ▶ analog zum Land auch der

kommunale Bodenbestand dauerhaft gesichert wird (Erbbaupacht statt Verkauf, strategischer Flächenankauf, Sicherung in Bodenfonds).

- ▶ Mindestquoten für den sozialen Wohnungsbau auf allen (öffentlich und privat entwickelten) Neubauf Flächen beschlossen werden.
- ▶ Wiesen und Brachflächen zwischen mehrgeschossiger Bebauung als Naherholungsgebiete aufgewertet werden und somit zur Steigerung der Wohnqualität beitragen.
- ▶ im Laufe jeder Wahlperiode die Bauleitpläne der Kommune auf die Anforderungen einer sozial-ökologischen Entwicklung hin überprüft werden.

## **2. Bundespolitische Instrumente, die kommunal wirken sollen:**

### **Mietpreisbremse**

Zur Anwendung der Mietpreisbremse müssen die Bundesländer sog. Mietpreisbegrenzungs- und Kappungsgrenzenverordnungen erlassen. Diese regeln, dass Mieterhöhungen in drei Jahren auf 15%

(Kappungsgrenzenverordnung) und auf 10% bei Neuvermietung (Mietpreisbegrenzungsverordnung) begrenzt sind. In Brandenburg sind die letzten beiden Verordnungen zum 31.12.2020 ausgelaufen und sollen im März rückwirkend zum 01.01.2021 erlassen werden.

Wir wollen auf Bundesebene erreichen, dass:

- ▶ die Mietpreisbremse umfassend reformiert wird, um Mieter\*innen wirksam vor Mieterhöhungen zu schützen.
- ▶ Vermieter\*innen dazu verpflichtet werden, die Höhe der Vormiete offen zu legen, und bei Verstoß gegen die Mietpreisbremse bestraft werden.
- ▶ zu viel gezahlte Mieten ab Mietbeginn zurückgezahlt werden.
- ▶ die Mietpreisbremse ohne Ausnahmen bundeseinheitlich und unbefristet gilt.
- ▶ die ortsübliche Vergleichsmiete (Mietspiegel) oder die darunter liegende Miete, wenn Vermieter\*innen weniger gezahlt haben, als zulässige Höchstmiete gilt.

Wir wollen auf Landesebene erreichen, dass:

- ▶ die Mietpreisbremse mindestens in allen Kommunen weiterhin zur Anwendung kommt, in denen sie bisher galt.
- ▶ in der Anwendung der Mietpreisbremse auch die Sozialstruktur in den Kommunen berücksichtigt wird.

## **Zweckentfremdung und Umwandlung**

Sowohl das Zweckentfremdungs- als auch das Umwandlungsverbot sind notwendige Voraussetzungen und wichtige politische Maßnahmen zum Schutz der Mieter\*innen in Kommunen mit angespanntem Wohnungsmarkt. Dort, wo Wohnraum knapp ist, darf er nicht durch Büros, Praxen und temporäre Vermietungen, z.B. für Reisende, blockiert werden.

Wir wollen auf Landesebene erreichen, dass:

- ▶ die rechtlichen Voraussetzung zur Anwendung des Umwandlungsverbotes in den Kommunen durch die Landesregierung geschaffen werden.

Wir wollen auf kommunaler Ebene erreichen, dass:

- ▶ das Zweckentfremdungs- und Umwandlungsverbot möglichst weitreichend durch rechtssichere Satzungen zur Anwendung kommt.

### 3. Landesrechtliche Instrumente:

#### Sozialer Wohnungsbau

Seit Jahren sinkt die Anzahl mietpreis- und belegungsgebundener Wohnungen bundesweit dramatisch. Grund hierfür sind u.a. die Kürzungen der Investitionen in die Modernisierung und den Neubau von sozialem Wohnraum zwischen 1996 und den 2010er Jahren. Dem gegenüber ist die Zahl der Menschen, die einen Wohnberechtigungsschein beantragen können und ein Anrecht auf sozial geförderten Wohnraum haben, mit Beschluss des Wohnraumförderungsgesetzes im Jahr 2019 gestiegen. Die Überarbeitung des Wohnraumförderprogrammes noch unter rot – rot, inklusive der Anpassung der Fördersummen, war ein wichtiger Schritt. Schon heute sind die Fördersummen jedoch nicht mehr auskömmlich.

Wir wollen auf Bundesebene erreichen, dass:

- ▶ der Einstieg des Bundes in die objektbezogene Förderung des dauerhaft gebundenen sozialen Wohnungsbestandes erfolgt.

- ▶ der Fokus auf die Eigentumsbildung in der Wohnraumförderung endlich überwunden wird.

Wir wollen auf Landesebene erreichen, dass:

- ▶ Mietpreis- und Belegungsbindungen dauerhaft gesichert werden.
- ▶ die Investitionen in Modernisierung, Instandsetzung, Abbau von Barrieren und Neubau deutlich intensiviert werden.
- ▶ die soziale Wohnraumförderung verstärkt die Sozialstruktur in den Quartieren in den Blick nimmt.
- ▶ die Übertragbarkeit und die Verlängerung von Belegungsbindungen, wie sie aktuell in einigen Kooperationsverträgen mit Kommunen zur Anwendung kommen, systematisiert, weiterentwickelt und passgenau in den Kommunen zur Anwendung gebracht werden, die sie benötigen.
- ▶ die Erstellung von qualifizierten Mietspiegeln in den Kommunen durch das Land gefördert wird.

- ▶ die Summe der Fördermittel mindestens verstetigt und sukzessive dynamisiert wird.
- ▶ die geförderten Baukosten dynamisch der Baupreisentwicklung angepasst werden.

Wir wollen auf kommunaler Ebene erreichen, dass:

- ▶ die Steuerung des Wohnungsmarktes stärker durch qualifizierte Mietspiegel erfolgt.
- ▶ lebendige, sozial durchmischte, auf Partizipation basierende Quartiere in den Kommunen gestärkt werden.

## **Landeswohnungsbau-gesellschaft**

Dort, wo Kommunen selbst keine Wohnungsbaugesellschaft haben oder diese nur bedingt handlungsfähig sind, kann eine Landeswohnungsbau-gesellschaft helfen, die Versorgung mit sozialem Wohnraum zu sichern. Der Aufwand, eine eigene Gesellschaft zu gründen, stellt für Gemeinden eine große finanzielle und organisatorische Herausforderung dar. Gleichzeitig sind starke, dem Gemeinwohl verpflichtete Wohnungsgesellschaften in der öffentlichen Hand

die Voraussetzung für die dauerhafte Sicherung von bezahlbarem Wohnraum und sozialer kommunaler Entwicklung. Eine Landeswohnungsbau-gesellschaft ist ein zusätzliches Instrument, um die ausreichende Versorgung mit bezahlbarem Wohnraum sicherzustellen. Dabei steht sie nicht in Konkurrenz zu den kommunalen Wohnungsbaugesellschaften und -genossenschaften.

Wir wollen auf Landesebene erreichen, dass

- ▶ eine Landeswohnungsgesellschaft schnellstmöglich durch das Land konzipiert und gegründet wird.
- ▶ durch die Gründung einer Landeswohnungsbau-gesellschaft Kommunen in der langfristigen Sicherung von bezahlbarem Wohnraum unterstützt werden.
- ▶ eine neue Wohnungsbauoffensive mit ca. 50.000 langfristig belegungsgebundenen Wohneinheiten aufgelegt wird, die u.a. durch eine Landeswohnungsgesellschaft umgesetzt wird.
- ▶ Kommunen bei der Gründung von kommunalen Wohnungs-

baugesellschaften kostenfrei durch das Land rechtlich beraten werden.

- Kommunen, die sich zum Zwecke der Gründung einer kommunalen Wohnungsbaugesellschaft zusammenschließen wollen, finanzielle Unterstützung erhalten.

## Mietendeckel

Zunehmend steigende Mieten und die anhaltende Blockade wirksamer, mietenpolitischer Maßnahmen im Bund veranlassten Rot – Rot – Grün in Berlin zu handeln und die Mieten zu deckeln. Zwar monierte das Bundesverfassungsgericht im April 2021, dass das Land Berlin hierzu nicht die Kompetenz habe und kippte den Mietendeckel. Die Forderung nach einem Instrument, dass auf einem sich zuspitzenden Wohnungsmarkt die Mieterinnen und Mieter entlastet und Zeit verschafft, um dauerhaft mietpreisdämpfende Maßnahmen zu ergreifen, bleibt jedoch.

Wir wollen auf Bundesebene erreichen, dass

- ein bundesweiter Mietendeckel Mieterhöhungen ohne Wohnwertverbesserungen in angespannten Wohnungsmärkten für die kommenden 6 Jahre unterbindet. Sie sollen ausnahmsweise nur fairen Vermietenden gestattet werden, die bisher eine Miete von maximal 80 Prozent der ortsüblichen Vergleichsmiete verlangen. Ihnen bleiben Mieterhöhungen von maximal zwei Prozent pro Jahr gestattet.
- in einem zweiten Schritt Kommunen ermächtigt werden, kommunale Mietobergrenzen festzulegen, die Mietpreisen vor der Anspannung des Mietmarktes in der jeweiligen Kommune entsprechen. Überhöhte Mieten, die 20 Prozent oder mehr oberhalb dieser Mietobergrenze liegen, sollen auf die jeweilige Mietobergrenze abgesenkt werden können.

## 4. Akteure auf dem Wohnungsmarkt:

### **Altschulden und Handlungsfähigkeit kommunaler Wohnungsunternehmen**

Wenn wir als LINKE über die Stärkung des Öffentlichen reden, bedeutet das im Bereich Wohnen insbesondere die kommunalen Wohnungsunternehmen in den Blick zu nehmen. Wir verstehen kommunale Wohnungsunternehmen als unsere Verbündeten, um steuernd auf die Stadtentwicklung, ökologische Faktoren und vor allem den sozialen Wohnungsbau einzuwirken. Die Situationen der Wohnungsunternehmen im Land sind dabei durchaus unterschiedlich. Wir brauchen daher eine regional-spezifische, differenzierte Analyse der Wohn- und Lebensverhältnisse in Brandenburg.

Wir wollen auf Bundesebene erreichen, dass:

- ▶ die Altschulden der Genossenschaften und der kommunalen Wohnungsgesellschaften endlich erlassen werden.
- ▶ die Wohnungsgemeinnützig-

keit neu konzipiert und gesetzlich verankert wird.

Wir wollen auf Landesebene erreichen, dass:

- ▶ der kommunale Wohnungsbaubestand mit Unterstützung des Landes gefördert, gewahrt und ausgebaut wird.
- ▶ die Verabschiedung eines Wohnungsaufsichtsgesetzes die Rechte der kommunalen Mandatsträger\*innen, sowie der Mieter\*innen stärkt.

Wir wollen auf kommunaler Ebene erreichen, dass:

- ▶ die Transparenz und Mitbestimmungsmöglichkeiten für Mieter\*innen, sowie die strategischen Handlungsmöglichkeiten der kommunalen Mandatsträger\*innen ausgebaut werden.
- ▶ Entscheidungen zum Stadtumbau und insbesondere wohnungspolitische Fragen in der Kommune unter Beteiligung der Bürger\*innen entschieden werden.

## **Wohnungsgenossenschaften als Partner für bezahlbares Wohnen**

Wohnungsgenossenschaften sind essentielle Akteure, um bezahlbaren Wohnraum zu sichern. Zumindest mittlere und große Genossenschaften sind immer auch ein Abbild der gesamten Gesellschaft und haben Mitglieder in ihrer Mitte, die nur unterdurchschnittlich wirtschaftlich leistungsfähig sind. Auch diesen Mitgliedern können und müssen Wohnungsgenossenschaften ein Wohnungsangebot machen, um ihrem genossenschaftlichen Förderzweck gerecht zu werden. In diesem Sinne können und müssen sie besonders in Wachstumsmärkten als Partner im Wohnungsneubau und bei Sanierungen durch Förderdarlehen mit Belegungsbindungen gewonnen werden.

Wir wollen auf kommunaler Ebene erreichen, dass:

- ▶ Genossenschaften gezielt in die kommunale Stadtentwicklung mit einbezogen und gewonnen werden, um gemeinwohlorientierte Aufgaben im Rahmen ihres genossen-

schaftlichen Förderzwecks zu übernehmen. Hierzu zählen neben Wohnungsbau und Sanierung, z.B. die Errichtung, ggfs. auch Betreuung, sozialer Infrastruktur wie Anwohnertreffs, Nachbarschaftshilfe, Spielplätze u.ä..

## **Gemeinschaftswohnprojekte**

Gemeinwohlorientierte Wohn- und Bauprojekte - insbesondere nach dem Modell des Mietshäusersyndikats - verfolgen das Ziel, Grund und Boden sowie Wohn- und/oder Gewerbeflächen dauerhaft einer kommerzialisierten Nutzung des Immobilienmarktes zu entziehen. Sie sollen stattdessen für gemeinschaftliche, gemeinnützige Zwecke gesichert werden. Zu dem Modell gehört die Sicherung preiswerter Mieten ebenso, wie die Unterstützung neuer Projekte. Gemeinschaftswohnprojekte verfolgen darüber hinaus i.d.R. die Entwicklung und Erprobung neuer, flächen- und ressourcensparender Wohnformen. Sie können deshalb für linke/progressive Wohnungspolitik wichtige Partner\*innen bei der sozialen Sicherung und Entwicklung von Grundstücken und

Gebäuden, sowie preiswerter Mieten sein. Ihnen sollten deshalb kommunale oder landeseigene Flächen gegenüber profitorientierten Interessent\*innen bevorzugt und zu vergünstigten Erbbaupachtzinsen zur Verfügung gestellt werden.

Wir wollen auf kommunaler Ebene

erreichen, dass:

- ▶ dem Gemeinwohl verpflichtete Wohnprojekte durch die Kommunen stärker als Partner\*innen berücksichtigt werden z.B. im Rahmen von Konzeptvergabeverfahren.

## **5. Weitere Belange im Interesse der Mieter\*innen:**

### **Betriebskosten**

Neben der Nettokaltmiete belasten die Mieter\*innen auch die in den letzten Jahren gestiegenen umlagefähigen Betriebskosten. Manche Anstiege sind dabei allerdings auf die notwendiger Weise erfolgte Einführung des Mindestlohns zurück zu führen. Andere Positionen, wie die Grundsteuer sowie Heiz- und Energiekosten, tragen direkt oder indirekt einen immer größeren Anteil zu den Kosten des Wohnens bei und werden mehr und mehr zur zweiten Miete. Die Mieter\*innen haben keinen Einfluss auf den Stand der energetischen Sanierung ihrer Wohnungen. Sie dürfen deshalb nicht zusätzlich durch Heizkosten belas-

tet werden, die durch CO<sub>2</sub>-Bepreisung schlecht wärmegeämmter Wohnungen entstehen, weil oft nur noch diese, z.B. für prekär Beschäftigte, bezahlbar sind.

Wir wollen auf Bundes- und Landesebene erreichen, dass:

- ▶ das Steuersystem durch eine Reform des Finanzausgleichsgesetzes zu Gunsten der Kommunen dahingehend geändert wird, dass diese durch steuerfinanzierte Übernahme investiver Bestandteile der Nebenkosten des Wohnens in der Wasserver-, Abwasser- und Müllentsorgung sowie der ganzjährigen Straßenreinigung die Mieter\*innen entlasten können.

- ▶ die Umsetzung der Forderungen aus dem Leitbild Wasserwirtschaft genutzt werden, um im Bereich Abwasser und Trinkwasser die Betriebskosten zu senken.

## **Demokratisierung des Wohnungswesens**

Selbst Genossenschaften verfolgen nicht immer gemeinnützige Zwecke und auch kommunale Wohnungsunternehmen sind den Prioritäten wechselnder politischer Mehrheiten unterworfen. Um wirksam und dauerhaft sicherzustellen, dass das Wohnungswesen nicht nach dem „Top-Down-Prinzip“ organisiert wird, sondern den Interessen der Mieter\*innen und dem Gemeinwohl dient, sollten diese Strukturen stärker der Mieter\*innenmitbestimmung unterliegen. Das kann z.B. durch die

Einrichtung von Mieter\*innenräten oder durch die Vertretung von Mieter\*innen und Zivilgesellschaft mit Sitz und Stimme in den Aufsichts- und Entscheidungsgremien der (öffentlichen) Wohnungsunternehmen gelingen.

Wir wollen auf Landesebene erreichen, dass:

- ▶ die Kontroll- und Mitbestimmungsrechte von Mieter\*innen und kommunalen Mandatsträger\*innen durch ein Wohnungsaufsichtsgesetz des Landes gestärkt werden.

Wir wollen auf kommunaler Ebene erreichen, dass:

- ▶ die Kontroll- und Mitbestimmungsrechte der kommunalen Mandatsträger\*innen in den öffentlichen Sitzungen der Kommunalparlamente gestärkt werden.







