

Was tun gegen Mietenwahnsinn?

Kategorie: Deutschland

Veröffentlicht: Mittwoch, 19. September 2018 12:42



19.09.2018: Bundesregierung lädt am Freitag zum »Wohngipfel« nach Berlin ++ DIE LINKE: "Mieterverbände sind nur als Feigenblatt vorgesehen" ++ Allianz aus Mieter*innenvereinen, mietenpolitischen sozialen Bewegungen, Gewerkschaften und Sozialverbänden lädt am Tag zuvor zum »Alternativen Wohngipfel« ++ 200 Wissenschaftler*innen fordern "Wohnen für Menschen, nicht für Profite!" ++ Andrej Holm: "Vier Vorschläge gegen den Mietenwahnsinn"

Die Proteste gegen den Mietenwahnsinn gehen nicht spurlos an der Bundesregierung vorüber. Am Wochenende hat Bundeskanzlerin Angela Merkel (CDU) getönt: "Wir brauchen dringend neue Wohnungen." Horst Seehofer, Bundesminister des Innern, für Bau und Heimat, erklärte die Wohnungsfrage zur "sozialen Frage unserer Zeit" und will "unverzüglich handeln, damit in dieser Legislaturperiode 1,5 Millionen Wohnungen neu gebaut werden". ([BMI Pressemitteilung](#)) Die SPD fordert aus Wahlkampfzwecken kurzzeitig Mietstopp, um ganz schnell wieder einzuknicken. Dabei wäre dies ein Thema, das den Koalitionsbruch lohnen würde - und nicht die Ablösung des Inlandsgeheimdienstchefs Maaßen und dessen Beförderung zum Staatssekretär für Sicherheit.

Seehofers »Wohngipfel«. Ein Treffen der Immobilienlobby

Am Freitag (21. 9.) veranstaltet Seehofer einen »Wohngipfel« in Berlin. Eingeladen sind 11 Verbände der Immobilien- und Baubranche, aber als Vertreter der Mieter*innen nur der Deutsche Mieterbund (DMB) sowie DGB und IG BAU; Sozialverbände, Wohnungslosenverbände, Umweltschützer*innen,... fehlen. Damit wird schon an der Teilnehmerliste deutlich, dass sich die Wohnungspolitik der Bundesregierung auch weiterhin an den Wünschen der Immobilienlobby orientiert und nicht an denen, die auf bezahlbare Wohnungen angewiesen sind. "Mieterverbände sind nur als Feigenblatt vorgesehen", erklärt DIE LINKE und glaubt nicht, dass "diese Runde etwas an den explodierenden Mieten ändert". ([DISPUT - September 2018](#))

Was tun gegen Mietenwahnsinn?

Kategorie: Deutschland

Veröffentlicht: Mittwoch, 19. September 2018 12:42

TEILNEHMERLISTE WOHNGIPFEL

- Immobilien- und Eigentümerverbände (7)**
 - BAG Immobilien Deutschland (BID)
 - Zentraler Immobilien Ausschuss (ZIA)
 - BV deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen (GdW)
 - BV Freier Immobilien- und Wohnungsunternehmen (BFW)
 - Immobilienverband Deutschland (IVD)
 - DV Deutscher Immobilienverwalter (DDIV)
 - Haus & Grund Deutschland
- Baulobbyverbände (4)**
 - BV Baustoffe - Steine und Erden e.V. (BBS)
 - ZV des Deutschen Handwerks (ZDH)
 - ZV Deutsches Baugewerbe (ZDB)
 - Hauptverband der Deutschen Bauindustrie (HDB)
- Ingenieurs- und Architektenverbände (3)**
 - Bundesingenieurkammer
 - Bund Deutscher Architekten (BDA)
 - Bundesarchitektenkammer (BAK)
- Sonstige (2)**
 - KfW Bankengruppe
 - Deutsche Energie-Agentur GmbH (dena)
- Mieter (1)**
 - Deutscher Mieterbund (DMB)
- Gewerkschaften (2)**
 - Deutscher Gewerkschaftsbund (DGB)
 - IG Bauen-Agrar-Umwelt (IG Bau)
- Politik**
 - Bundesregierung: Merkel, Braun, Seehofer, Scholz, Altmaier, Barley
 - MinisterpräsidentInnen der Länder
 - Vorsitzender Bauministerkonferenz
 - Kommunale Spitzenverbände
 - je ein Vertreter von CDU, CSU und SPD

LOBBY CONTROL

Quelle: [LobbyControl](#)

Explodierende Mieten und Mangel an bezahlbarem Wohnraum sind zu einer der brennendsten sozialen Fragen geworden und treiben die Menschen auf die Straße:



Am 14. April haben in *Berlin* 25.00 "junge Eltern

Was tun gegen Mietenwahnsinn?

Kategorie: Deutschland

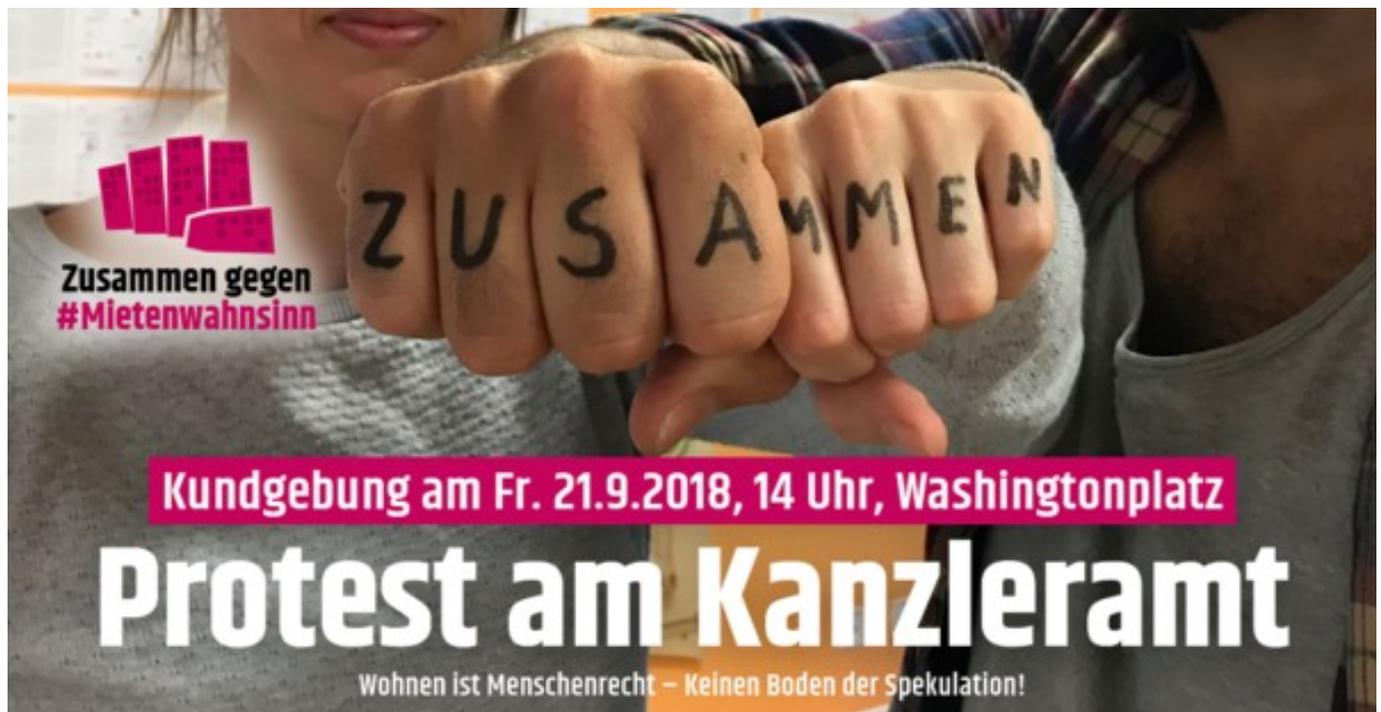
Veröffentlicht: Mittwoch, 19. September 2018 12:42

mit Kindern, ältere Ehepaare, Geflüchtete oder Studenten" ([rbb](#)) unter dem Motto "Widerstand - gemeinsam gegen Verdrängung und Mietenwahnsinn" demonstriert. Auf Transparenten forderten sie "Wohnraum statt Weltraum", "Mieter sind keine Zitronen" oder "Wenn die Mieten steigen, rufen wir enteignen". Aufgerufen hatten 254 Initiativen und Organisationen.

In *Hamburg* folgten am 2. Juni 8.000 Menschen dem Aufruf von 119 Organisationen zum »MietenMove«, um gemeinsam für mehr bezahlbare Wohnungen in der Hansestadt zu demonstrieren.

Am vergangenen Samstag hieß es in *München* [#ausspekuliert](#). 11.000 Menschen demonstrierten "für bezahlbaren Wohnraum und gegen soziale Ausgrenzung". (siehe [kommunisten.de: Ein Wochenende der Bewegungen](#))

Am kommenden Freitag werden Tausende vor dem Kanzleramt gegen den Mietenwahnsinn und die Politik der Bundesregierung protestieren



"2018 wird als das Jahr gelten, in dem sich die vielen betroffenen Gruppen endlich zusammengetan haben, um in großer solidarischer Unterstützung durch weite Teile der Bevölkerung dem Protest eine übergreifende Dimension zu geben. Es geht im Wesentlichen um die politische Rahmensetzung aus Bundesebene und es bedarf einer grundlegenden Korrektur: Weg vom Markt, hin zu den Bedarfen der Menschen!", heißt es auf der Internetseite von »[Bizim Kiez](#)«.

Alternativer Wohngipfel:

Zusammen gegen #Mietenwahnsinn - Für eine Politik, die Wohnraum für ALLE schafft.

Was tun gegen Mietenwahnsinn?

Kategorie: Deutschland

Veröffentlicht: Mittwoch, 19. September 2018 12:42



Und so lädt eine neue Allianz aus Mieter*innenvereinen, mietenpolitischen sozialen Bewegungen, Gewerkschaften und Sozialverbänden am Tag vor dem »Wohngipfel« der Bundesregierung zu einem [alternativen Gipfel](#), bei dem die Alternativen zu einer auf den Markt setzenden Wohnungspolitik diskutiert werden. Die nahezu 200 aufrufenden Organisationen zeigen eine gesellschaftliche Breite, die deutlich macht, dass eine große Mehrheit im Land, eine andere Wohnungspolitik wünscht und fordert.

"Markt und Staat versagen", wird im Aufruf festgestellt. Und weiter: "Die Politik nimmt die Probleme überwiegend nicht ernst und hat sie durch die Privatisierung von öffentlichem Boden und von Wohnungsunternehmen verschärft. Der Spekulation wird freie Hand gelassen. Maßnahmen gegen den Anstieg von Boden-, Bau- und Immobilienpreisen sind Mangelware. Vielmehr noch: Statt Mieter*innen und Wohnungsuchende in dieser Marktsituation wirksam zu schützen, werden notwendige Mietrechtsverbesserungen von der Bundesregierung abgelehnt." ([Aufruf zum Alternativen Wohngipfel](#))



- Mietpreisbremse schärfen, Verstöße mit Bußgeld sanktionieren.
- Umlage nach Modernisierung auf 4 % der Baukosten beschränken und bei 1,50 €/qm im Monat innerhalb von 8 Jahren kappen!
- Energetische Maßnahmen sollen möglichst warmmietenneutral sein!
- Zwangsräumungen verhindern! Kündigungsschutz verbessern!
- Sozialen und preisgünstigen Wohnungsneubau deutlich ausweiten und dauerhafte Bindungen einführen! Fördermittel für mindestens 100.000 leistbare Wohnungen pro Jahr

Was tun gegen Mietenwahnsinn?

Kategorie: Deutschland

Veröffentlicht: Mittwoch, 19. September 2018 12:42

bereitstellen. Das Planungsrecht für das Gemeinwohl einsetzen!

- Bodenpreise und Bodennutzung regulieren, Grundstücke der öffentlichen Hand nicht zum Höchstpreis veräußern!
- Gemeinwohlorientierte Eigentümer*innen und Vermieter*innen stärken und eine neue Wohnungsgemeinnützigkeit einführen!
- Eigentümerlobby zurückdrängen, Immobilienbesitz transparent machen!
- Diskriminierung sanktionieren, mehr barrierefreien Wohnraum schaffen, Wohnungslosigkeit verhindern!
([Auszug aus dem Aufruf zum Alternativen Wohngipfel](https://mietenwahnsinn.info/wohngipfel-2018/#aufruf)) <https://mietenwahnsinn.info/wohngipfel-2018/#aufruf>

200 Wissenschaftler*innen: "Wohnen für Menschen, nicht für Profite!"

In die Debatte haben sich zudem über 200 Wissenschaftler*innen eingemischt. Ihre Forderung: "Wohnen für Menschen, nicht für Profite!".

In der Zeitschrift »[s u b \ u r b a n. zeitschrift für kritische stadtforschung](#)« warnen sie: " Wohnen ist ein Grundbedürfnis. Wird es für einen wachsenden Teil der Bevölkerung unbezahlbar, fördert dies gesellschaftliche und sozialräumliche Spaltung und bedroht letztlich auch den gesellschaftlichen Zusammenhalt."

In ihrem Appell fordern sie "eine wirklich soziale Wohnungspolitik" und einen "Schutz der Bestandsmieten, Gemeinnützigkeit und Demokratisierung".

"Der Markt versagt in der Bereitstellung eines sozial verträglichen Wohnungsangebotes, weshalb es der entschiedenen Intervention der öffentlichen Hand bedarf. Wohnen darf nicht arm machen. Deshalb müssen die oftmals günstigen Bestandsmieten durch die Ausweitung von Mietschutzrechten vor Steigerungen geschützt werden. Neuvermietungen müssen bezahlbar werden, deshalb sollten Mieterhöhungen ohne Standardverbesserung eingeschränkt werden. Statt die Mietpreisbremse ersatzlos zu streichen, muss sie deutlich restriktiver – und in der Praxis umsetz wie kontrollierbar –

Was tun gegen Mietenwahnsinn?

Kategorie: Deutschland

Veröffentlicht: Mittwoch, 19. September 2018 12:42

ausgestaltet werden. Wohnen in den Städten muss für Menschen aller Einkommensgruppen möglich sein. Des halb bedarf es mehr sozialen Wohnungsbaus, um alle Bedürftigen zu versorgen, keinesfalls weniger. Eine nachhaltige und soziale Stadtentwicklung braucht verlässliche Partner und handlungsfähige Kommunen. Dafür braucht es öffentliche und zivilgesellschaftliche, nicht-profitorientierte Träger eines gemeinnützigen Wohnungsbaus. Die Kommunen müssen wieder in die Lage versetzt werden, lokale Wohnraumversorgung und Stadtentwicklung durch öffentliche Bestände zu steuern."

(Auszug aus "[Für eine wirklich soziale Wohnungspolitik - Wissenschaftler innen fordern Schutz der Bestandsmieten, Gemeinnützigkeit und Demokratisierung](#)")

Sie stellen fest, dass konkrete Vorschläge zu einer sozialen Ausrichtung der Wohnungspolitik "zahlreich auf dem Tisch" liegen – diese reichen "von der Zügelung von Mietpreistreibern im Bestand wie die Abschaffung der Modernisierungsumlage über (Re-)Kommunalisierungen von Wohnraum bis zur Demokratisierung von Planungsverfahren und kommunalen Wohnungsbaugesellschaften". Auch die Beispiele, die "Projektinitiativen, selbstorganisierte Baugruppen, kleine Genossenschaften und sozialen Ideen verpflichtete Stiftungen" geben, könnten als praktische "Erfahrungen bei der Durchsetzung, Gestaltung und Organisation gemeinnützigen Wohnens und gemeinschaftlicher Wohnformen" helfen.

Die Zeitschrift »[OXI - Wirtschaft anders denken](#)« veröffentlichte im April "Vier Vorschläge von Andrej Holm gegen den Mietenwahnsinn und für eine soziale Wohnungspolitik":

Vier Vorschläge von Andrej Holm

Was tun gegen Mietenwahnsinn?

Kategorie: Deutschland

Veröffentlicht: Mittwoch, 19. September 2018 12:42



Die Mieten steigen und die Verwertungsökonomie der Immobilienwirtschaft hat viele Städte fest im Griff. Bundesregierung und Kommunen reagieren mit halbherzigen Programmen und unzureichenden Instrumenten. Das Mantra vom »Bauen, Bauen, Bauen« hat seine Überzeugungskraft verloren, seit selbst konservative Stadtverwaltungen realisiert haben, dass vor allem in teure Mietwohnungen und Wohneigentum investiert wird.

Soziale Wohnungsversorgung setzt dauerhaft gebundene Wohnungen zu leistbaren Mieten voraus. Wer auch Haushalte mit geringen Einkommen mit anständigen Wohnungen versorgen will, muss unterdurchschnittliche Mieten durchsetzen. Das ist mit privaten Bauträgern, die aus der Kapitallogik heraus immer eine mindestens durchschnittliche Verzinsung des eingesetzten Eigenkapitals erwarten, nicht zu machen. Aber wie sonst?

Erstens: Soziales Wohnen muss gegen private Verwertungsinteressen durchgesetzt werden

Ob Angebots-Nachfrage-Theorien zur Preisbildung, Kostenmietkalkulationen oder Strategien zur Optimierung der Ertragslage, die immobilienwirtschaftlichen Grundsätze selbst belegen die soziale Blindheit einer marktförmigen Wohnungswirtschaft. Gebaut werden Häuser nicht zum Wohnen, sondern für die Rendite. Doch eine soziale Stadt- und Wohnungspolitik muss die Logik der Bauwirtschaft umkehren und zuerst fragen, welche Wohnungen zu welchen Preisen gebraucht werden und welchen gesellschaftlichen Mehrwert die Gemeinschaft von Bau- und Stadtentwicklungsprojekten erwartet.

Eine solche Priorisierung der Gebrauchswerte über die Tauschwerte muss mit den gängigen Marktlogiken brechen. Schon jetzt muss jeder gesellschaftliche Mehrwert über rechtliche Auflagen, Verordnungen und Förderprogramme mühsam gegen zumeist private Eigentümerinnen und Eigentümer durchgesetzt werden.

Die Erfahrungen aus Milieuschutzgebieten und die Diskussionen über die Mietpreisbremse zeigen: Behördliche Verordnungen und gesetzliche Regelungen sind keine Lösungen, sondern Instrumente, die bei fehlenden Kontroll- und Sanktionspotenzialen des Staates regelmäßig umgangen werden. Jede rechtliche Regulierung ist nur so gut wie die Ämter, die sie durchsetzen und kontrollieren. Vor allem dort, wo hohe Ertragserwartungen locken, häufen sich die Umgehungstatbestände.

Der Boom an Wohnungsannoncen für möblierte Wohnungen nach der Einführung der Mietpreisbremse oder auch die Praxis der Share-Deals, bei denen Grundstückübertragungen

Was tun gegen Mietenwahnsinn?

Kategorie: Deutschland

Veröffentlicht: Mittwoch, 19. September 2018 12:42

als Übernahme von Geschäftsanteilen organisiert werden, um die Grunderwerbssteuer zu sparen, sind nur Beispiele für das Hase-und-Igel-Spiel der Immobilienwirtschaft. Eine soziale Stadtpolitik setzt neben den politischen Mehrheiten für eine entsprechende gesetzliche Rahmensetzung vor allem eine sozial orientierte Verwaltungspraxis voraus.

Zweitens: Soziale Bodenordnung als Schlüssel für eine soziale Stadtentwicklung

Die steigenden Grundstückspreise werden zu Recht als zentrales Hindernis für einen preisgünstigen Wohnungsbau und als Ursache für den Verdrängungsdruck in den Großstädten angesehen. Immobilienwirtschaftlich sind Grundstückspreise nichts anderes als ein Ausdruck der Ertragserwartung.

Eine Rationalität marktwirtschaftlicher Entscheidungen unterstellend kann davon ausgegangen werden, dass keine Grundstückspreise gezahlt werden, bei denen nicht von einer Refinanzierung durch künftige Erträge ausgegangen wird. Zwischen 2009 bis 2017 sind die Umsätze von Immobilientransaktionen bundesweit von 13,4 Milliarden auf über 70 Milliarden Euro gestiegen.

Diese Investition in Titel statt in Steine treibt auch die Kosten für das Wohnen in die Höhe. Jedes Stück Stadt hat ein Preisschild und der Preis wird fällig, wenn das Grundstück verkauft wird. In der Summe der letzten Jahre wurden mehr Gelder in den Erwerb von Eigentumstiteln investiert als in Bauleistungen. Mieterinnen und Mieter zahlen letztendlich nicht nur für die Bausubstanz, sondern eben auch für Grundrente.

Die oft spekulativ getriebenen Bodenpreissteigerungen stehen einer sozialen Stadtentwicklung entgegen und ermöglichen für wenige enorme Gewinnmöglichkeiten. In wohl kaum einer Konstellation wird der Gegensatz von gesellschaftlichen Anforderungen und privaten Gewinninteressen so deutlich wie in der Bodenfrage. Ohne eine grundlegende Bodenreform, die Spekulationsmöglichkeiten ausschließt, wird es keine soziale Stadtentwicklung geben. Modelle wie Community Land Trusts oder auch die Praxis der Grundstücksvergabe in Erbbaurechten zeigen, dass eine gesellschaftliche Kontrolle und eine nichtspekulative Bewirtschaftung des Bodens möglich sind.

Drittens: Soziale Wohnungsversorgung ist gemeinnützig

Soziale Wohnungsversorgung setzt das Prinzip der Leistbarkeit voraus. Niemand sollte für das Wohnen inklusive der Betriebs- und Heizkosten mehr als 30 Prozent seines Einkommens ausgeben. Die Festlegung von »günstigen« oder »preiswerten« Mieten hilft wenig, wenn es um die Versorgung von Haushalten mit geringen Einkommen geht.

Mietpreise um die 6 Euro pro Quadratmeter (nettokalt) sind zwar für Wohnungssuchende mit durchschnittlichen Einkommen erschwinglich – bedeuten jedoch für Alleinlebende mit einem Einkommen von 900 Euro in einer bedarfsgerechten Wohnungsgröße eine Mietkostenbelastung von weit über 40 Prozent. Trotz eines Einkommens ohne Anspruch auf Sozialleistungen und Wohngeld liegt das verfügbare Resteinkommen hier nach der Mietzahlung nur knapp über den Regelsätzen des SGB II.

Um alle Haushalte mit leistbaren Wohnungen zu versorgen, sind allein in den Großstädten etwa zwei Millionen zusätzliche Wohnungen zu Preisen von 4 bis 5 Euro pro Quadratmeter (nettokalt)

Was tun gegen Mietenwahnsinn?

Kategorie: Deutschland

Veröffentlicht: Mittwoch, 19. September 2018 12:42

notwendig. Klar ist, dass solche Mieten von privaten und gewinnorientiert wirtschaftenden Vermietungsgesellschaften und Wohnungsunternehmen nicht zu erwarten sind.

Nur im Zusammenspiel von öffentlicher Verantwortung und gemeinnützigen Wohnbauträgern ist eine soziale Wohnungsversorgung für alle sicherzustellen. Unter dem Stichwort »Neue Wohnungsgemeinnützigkeit« werden steuerliche Förderungen für nichtgewinnorientierten Wohnungsbau diskutiert. Statt Jahr für Jahr der privaten Wohnungswirtschaft mit steigenden Zahlungen für Wohngeld und Kosten der Unterkunft die Erträge zu sichern und milliardenschwere Steuererleichterungen zu gewähren, sollten öffentliche Gelder für eine gemeinnützige Wohnungswirtschaft ausgegeben werden. Mit einem Jahresbudget von sechs Milliarden Euro könnten etwa 100.000 dauerhaft leistbare Wohnungen pro Jahr gebaut werden.

Viertens: Selbstverwaltung und Mietermitbestimmung

Soziales Wohnen ist nicht nur eine Frage der Miethöhe. Unterlassene Instandhaltungen, verdrängungsauslösende Modernisierungsarbeiten und schlecht erreichbare Hausverwaltungen prägen die Wohnrealitäten in vielen Städten.

Viele Entscheidungen, die aus der wirtschaftlichen Perspektive der Wohnungsunternehmen effizient und sinnvoll erscheinen, verschlechtern die Wohnqualität zulasten der Mieterinnen und Mieter. Mehr Mitbestimmung und eine mieternahe Verwaltung wären Voraussetzungen, um das Wohnen im Sinne der Wohnenden zu gestalten. Genossenschaften, die im Interesse ihre Mitglieder entscheiden und hunderte selbstverwaltete Hausprojekte zeigen, dass Wohngebäude und ganze Siedlungen im Interesse der Nutzerinnen und Nutzer bewirtschaftet werden können.

Ein erster Schritt wäre eine Mietrechtsreform, die den Mieterinnen und Mietern das Recht zur Wahl der Hausverwaltung einräumt. Vergleichbar mit dem Prinzip der Maklergebühren »wer bestellt, bezahlt« sollte es hier heißen: »Wer bezahlt, bestellt.« Schließlich sind es die Mieterinnen und Mieter, die im Rahmen der Betriebskosten die Kosten der Hausverwaltung tragen. In größeren Wohnungsunternehmen sollte es in Anlehnung an die Mitspracherechte von Betriebsräten und Gewerkschaften in Industrieunternehmen einen festen Sitz im Aufsichtsrat für gewählte Mietervertretungen geben. Insbesondere bei strategischen Entscheidungen zur Weiterentwicklung von Wohnungsbeständen sollte die Mitbestimmung durch die Mieterschaft vorausgesetzt werden, denn es geht ja letzten Endes um ihre Wohnungen.

Wohnen ist ein soziales Grundrecht und sollte nicht länger den kalkulatorischen Prinzipien der Immobilienwirtschaft untergeordnet werden. Eine soziale Wohnungsversorgung und ein gesellschaftlicher Mehrwert der Stadtentwicklung sind möglich, wenn öffentliche Verantwortung und gesellschaftliche Kontrolle an die Stelle von Marktlogik und Gewinnoptimierung treten.

Dass eine soziale und gemeinnützige Organisation des Wohnens möglich ist, zeigen nicht nur die historische Beispiele der gemeinnützigen Wohnungswirtschaft sondern auch die vielen selbstorganisierten Alternativen der vergangenen Dekaden. Für fast alle Aspekte einer sozialen Stadtentwicklung – von der Entmarkung des Bodens über das kostengünstige Bauen und eine einkommensabhängige Mietgestaltung bis zur Mieterselbstverwaltung gibt es bereits Lösungen in der Praxis. Die Stadt von morgen ist keine abstrakte Utopie, sondern eine erkämpfte Alltagserfahrung, die zum Standard in unseren Städten entwickelt werden sollte.

Andrej Holm ist einer der namhaftesten Kritik der herrschenden Bau- und Wohnungspolitik. Er

Was tun gegen Mietenwahnsinn?

Kategorie: Deutschland

Veröffentlicht: Mittwoch, 19. September 2018 12:42

arbeitet als Stadt- und Regionalsoziologe an der Humboldt-Universität. Derzeit berät er die Berliner Senatsverwaltung als Mitglied des »Begleitkreises zum Stadtentwicklungsplan Wohnen 2030«.

"Vier Vorschläge von Andrej Holm" wurden [übernommen von OXI](#)
<https://oxiblog.de/was-tun-gegen-mietenwahnsinn-andrej-holm/>