

## Antrag

**der Abgeordneten Heidrun Bluhm, Caren Lay, Halina Wawzyniak, Dr. Dietmar Bartsch, Herbert Behrens, Karin Binder, Matthias W. Birkwald, Eva Bulling-Schröter, Roland Claus, Dr. André Hahn, Ulla Jelpke, Kerstin Kassner, Jan Korte, Katrin Kunert, Sabine Leidig, Ralph Lenkert, Michael Leutert, Dr. Gesine Löttsch, Thomas Lutze, Petra Pau, Dr. Kirsten Tackmann, Frank Tempel, Harald Weinberg, Hubertus Zdebel und der Fraktion DIE LINKE.**

### **Mietenanstieg stoppen, soziale Wohnungswirtschaft entwickeln und dauerhaft sichern**

Der Bundestag wolle beschließen:

#### I. Der Deutsche Bundestag stellt fest:

Wohnen in Deutschland wird seit Jahren immer teurer und für immer mehr Mieterhaushalte zu einem sozialen Problem, für viele gar zum Armutsrisiko. Steigende Wohnungsmieten sind neben wachsenden Kosten für Heizung, Energie und andere wohnnotwendige Ausgaben die Haupttriebkraft dieser Entwicklung.

Der Anstieg der Wohnungsmieten ist teilweise auf wachsende Grundstückspreise und Baukosten, sowie höhere Anforderungen an die Beschaffenheit der Wohnungen zurückzuführen. Weit stärker wirken aber das unausgewogene Verhältnis von Angebot und Nachfrage auf den Wohnungsteilmärkten, die monopolartige Dominanz des Privateigentums an vermietbaren Wohnungen und der zunehmende Einfluss großer, oft internationaler Finanzinvestoren auf dem deutschen Wohnungsmarkt.

In den vergangenen Jahrzehnten sind – gemessen an der Entwicklung des Bedarfs – zu wenige Mietwohnungen mit Sozialbindung gebaut worden. Die gebauten Wohnungen entsprechen in ihrer Preis- und Beschaffenheitsstruktur nur unzureichend dem unterschiedlichen Wohnbedarf der Mieterinnen und Mieter sowie der Wohnungssuchenden. Die meisten ehemaligen Sozialwohnungen sind aus der Zweckbindung herausgefallen und stehen als Alternative zum renditeorientierten privaten Wohnungsmarkt nicht mehr zur Verfügung.

In städtischen Ballungszentren und Universitätsstädten hat sich eine neue Wohnungsnot etabliert, die sich nicht nur in steigenden Wohnkosten ausdrückt, sondern auch in einer sich vertiefenden sozialen Spaltung der Stadtbevölkerung. Für Reiche wird Wohnen in der City zum elitären Statussymbol, während weniger begüterte Menschen verdrängt werden. Ganze Stadtquartiere werden sozial „entmischt“. Historisch gewachsene Wohnviertel verändern ihren Charakter von Grund auf.

Der bestehende ordnungspolitische Rahmen in der Bundesrepublik Deutschland trägt nicht zur Veränderung dieser Situation bei, sondern konserviert, schützt und verschärft die herrschenden Verhältnisse.

Die Rechtsstellung von Mieterinnen und Mietern im Verhältnis zu Vermieterinnen und Vermietern ist darüber hinaus durch die Mietrechtsreform von 2013 derart verschlechtert worden, dass von ihnen kaum ein wirksamer Gegendruck auf steigende Mietforderungen aufgebaut werden kann.

Die Verabredungen im Koalitionsvertrag ändern an der Lage der Mieterinnen und Mieter nichts. Die beschlossenen Maßnahmen bleiben Ausnahmeregelungen, stehen unter Finanzierungsvorbehalt und sanktionieren rechtlich die geübte Praxis von Mietsteigerungen und Kostenüberwälzungen auf die Mieterinnen und Mieter.

II. Der Deutsche Bundestag fordert die Bundesregierung auf,

1. ihre politische Verantwortung für die Beseitigung von Wohnungsnot und Wohnungsknappheit anzuerkennen, sie nicht allein an die Bundesländer zu delegieren sondern mit ihnen und den Kommunen einen gemeinsamen Aktionsplan zur Behebung akuter Wohnungsengpässe zu erarbeiten und umzusetzen;
2. Maßnahmen zu ergreifen, die ein weiteres Ansteigen der Mieten unterbinden. Insbesondere sind geeignete Schritte gegen die Einflussnahme ausschließlich renditeorientierter Finanzinvestoren auf den Wohnungsmarkt zu unternehmen;
3. Gesetzliche Regelungen vorzulegen, die Mietsteigerungen auf ein Minimum reduzieren und die Segregation verhindern, wie insbesondere:
  - a) Änderung des Bürgerlichen Gesetzbuches (BGB) mit dem Ziel, dass Mieterhöhungen ohne Wohnwertverbesserung bei Bestandsmieten nur in Höhe des Inflationsausgleichs zulässig sind. Mieterhöhungen allein wegen der Wiedervermietung einer Wohnung sind unzulässig,
  - b) Änderung der Vorschriften zur Ermittlung des Mietspiegels mit dem Ziel, dass die Vergleichsmieten auf der Grundlage aller Bestandsmieten ermittelt werden,
  - c) Ergänzung des Baugesetzbuches um das Ziel, sozial ausgewogene Quartiersstrukturen zu schützen,
  - d) Änderung des BGB mit dem Ziel, dass Vermieterinnen und Vermieter wegen einer beabsichtigten wirtschaftlichen Verwertung des Grundstücks keinen Kündigungsgrund für das Mietverhältnis geltend machen können, wenn für die betroffenen Mieterinnen und Mieter daraus eine soziale Härte entsteht,
  - e) Änderung des Einkommensteuergesetzes mit dem Ziel, die Haltefrist für Wohnimmobilien so zu verlängern, dass die Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen mit spekulativer Absicht verhindert wird,
  - f) Änderung des BGB zunächst zur Absenkung der Modernisierungumlage auf die jährliche Miete in Höhe von 11 auf übergangsweise 5 Prozent der für die Wohnung aufgewendeten Kosten. Danach Ersetzung der Regelungen, durch die die Kosten der energetischen Sanierung als Maßstab für die Umlage gelten durch Kriterien der Verbrauchskostenersparnis,
  - g) Änderung des BGB mit dem Ziel, dass Duldungspflicht bei der Durchführung energetischer Modernisierungsmaßnahmen nur dann gilt, wenn Vermieterinnen und Vermieter für die Maßnahme ihnen zustehende und verfügbare öffentliche Fördermittel in Anspruch nehmen,

- h) Änderung des Wirtschaftsstrafgesetzes zur Klarstellung, dass Mieterhöhungen ohne adäquate Gegenleistung des Vermieters oder der Vermieterin grundsätzlich unangemessen sind;
4. Maßnahmen zur bedarfsgerechten Förderung des Sozialen Wohnungsbaus zu ergreifen, deren Umsetzung in einem Bund-Länder-Konzept verbindlich zu vereinbaren ist, mit dem Ziel, 150 000 neue mietpreisgebundene Wohnungen jährlich zu schaffen;
  5. in einem ersten Schritt die Kompensationszahlungen des Bundes zur Wohnbauförderung von 518 auf 700 Mio. Euro jährlich aufzustocken, zunächst bis 2017 festzuschreiben und das Finanzierungsprogramm im Jahr 2017 zu evaluieren, wobei die Mittel neben dem Neubau auch für Bestandssanierung und den dauerhaften Ankauf oder Rückkauf von Sozialbindungen durch Kommunen für Mietwohnungen verwendet werden können;
  6. mit den Ländern Vereinbarungen zur Finanzierung und sachgerechten Verwendung der Mittel ihrer sozialen Wohnraumförderung in gleicher Höhe wie die jeweiligen Bundesmittel abzuschließen;
  7. gemeinsame Festlegungen zu treffen, die die Förderung von Wohneigentum aus Mitteln des Sozialen Wohnungsbaus unterbinden;
  8. durch Bundeszuschüsse in den Ländern Wohnungsbaufonds aufzulegen, die sich zu revolvingierenden Fonds entwickeln und nicht kapitalmarktfinanziert sind;
  9. Bestimmungen zu erlassen, die eine unbefristete Sozialbindung von öffentlich geförderten Sozialwohnungen sicherstellen;
  10. den Heizkostenzuschuss im Wohngeld wieder einzuführen, das Wohngeld zu individualisieren und auf die Bruttowarmmiete zu beziehen, die regionalen Wohngeldtabellen zu überprüfen und anzupassen;
  11. Umstrukturierungen im Bundeshaushalt vorzunehmen, die den objektiven Erfordernissen des Klimaschutzes auch bei der energetischen Gebäudesanierung tatsächlich gerecht werden. Dazu:
    - a) ist der Zuschuss des Bundes für die energetische Gebäudesanierung auf 5 Mrd. Euro im Jahr zu erhöhen und verlässlich zu verstetigen;
    - b) ist in angemessenen Abständen zu prüfen, ob die Zuschüsse ausreichen, um einerseits die Sanierungsrate des Gebäudebestandes auf 2 Prozent pro Jahr zu erhöhen und andererseits die Warmmietenneutralität für Mieterinnen und Mieter zu gewährleisten. Entsprechende Mittelanpassungen sind in den Bundeshaushalt einzustellen;
    - c) sollen Mieterinnen und Mieter sowie Vermieterinnen und Vermieter einen Rechtsanspruch auf öffentliche Förderung energetischer Modernisierungsmaßnahmen erhalten, aus der auch die kostenlose Mieter- und Energieberatung zu finanzieren ist;
    - d) sind Mittel für die Erstellung eines verbindlichen Sanierungsfahrplanes bereitzustellen, der bis 2050 stufenweise zu erreichende energetische Qualitätskriterien von Gebäuden festschreibt;
    - e) sind bedarfsorientierte Gebäudeenergieausweise für Wohnimmobilien verbindlich vorzuschreiben, die Bestandteil der Miet- und Kaufverträge werden;
  12. die Städtebauförderung auf 700 Mio. Euro jährlich aufzustocken und zu verstetigen, sie zu einem Instrument des sozialen und klimagerechten Stadtumbaus zu entwickeln und insbesondere das Programm Soziale Stadt nachhaltig aufzuwerten, es mit mindestens 150 Mio. Euro jährlich auszustatten;

13. die Länder darin zu unterstützen, in den Kommunen leistungsfähige öffentliche Wohnungswirtschaftsgesellschaften und Genossenschaften zu etablieren (Rekommunalisierungsfonds);
14. Maßnahmen zu ergreifen, die die weitere Privatisierung öffentlicher Wohnungen unverzüglich unterbinden. Kommunen dürfen nicht gezwungen werden, Wohnungsbestände aus Gründen der Haushaltskonsolidierung zu verkaufen.

Berlin, den 12. Februar 2014

**Dr. Gregor Gysi und Fraktion**

## **Begründung**

Die Ursachen für die gegenwärtig zu beobachtende negative Entwicklung von steigenden Wohnungsmieten liegen sowohl in einer allgemeinen Preis- und Kostensteigerung in der Immobilienwirtschaft als auch in der ungebremsten Wirkung von Angebots- und Nachfragediskrepanzen auf den Wohnungsmärkten, die verschärft wird durch das massive Auftreten rein renditeorientierter Finanzinvestoren auf dem Wohnungsmarkt.

Um die gravierendsten Auswirkungen einzudämmen und Vorsorge für eine dauerhaft funktionierende, sozial gerechte Wohnungsversorgung zu treffen, sind einerseits ordnungspolitische Sofortmaßnahmen und andererseits langfristige Strategien zur Reformierung wohnungswirtschaftlicher Strukturen erforderlich.