

LINKS **debatte**

September 2012

Die Rückkehr der Wohnungsnot in Schleswig-Holstein

**Analyse und Handlungsempfehlungen zur
Wohnungspolitik in Schleswig-Holstein**

Marco Höne

Mitglied des Landesvorstandes DIE LINKE. Schleswig-Holstein

Danksagung

Ich möchte den im August 2012 amtierenden Landesvorstand der Partei DIE LINKE. Schleswig-Holstein dafür danken, dass er mich mit der spannenden Frage der Wohnungspolitik betraut hat und mir auch den Freiraum gegeben hat das vorliegende Papier zu erarbeiten. Im Besonderen danke ich Stefan Karstens für seine kritischen Anmerkungen.

Inhalt	Seite
1.0 Die Rückkehr der Wohnungsnot in Schleswig-Holstein (Vorwort)	5
2.0 Gründe und Folgen des angespannten Wohnungsmarktes	6
2.1 Die Nachfrage	6
2.1.1 (Alters-)Armut steigt	7
2.2 Das Angebot	9
2.2.1. Steigende Nebenkosten	9
2.2.2. Immobilienboom im Norden	10
2.2.3. Renditesucht	11
2.2.4. Auslaufende Belegbindungen	12
2.2.5.	14
2.3. Folgen	14
2.3.1. Mietsteigerungen	14
2.3.2. Kosten für die öffentliche Hand	15
2.3.3. Soziale Spaltung	17
2.3.4. Fazit	20
3.0 LINKE Politik	20
3.1. Politische (Fehl-)Leistungen	21
3.2. Bundespolitik: Miet- und Wohnungspolitische Offensive der LINKEN	21
3.3. Landespolitik: Der Koalitionsvertrag der neuen Landesregierung aus SPD, Grünen und SSW	23
3.4. Kommunalpolitik: Ein Problem vor Ort	25
4.0 Linke Politik	30
4.1. Besetzungen	30
4.2. Recht auf Stadt	30
4.3. TLG Fairwohnen	31
5.0 Was tun in Schleswig-Holstein? (Schluss)	32
Nachtrag	33
Literaturtipp	34

1.0 Die Rückkehr der Wohnungsnot in Schleswig-Holstein

Die Wohnungsnot ist die neue Gewitterwolke der Sozialpolitik, die sich bereits grollend in Schleswig-Holstein ankündigt. Neben Essen und Trinken ist ein Dach über den Kopf ein grundlegendes Bedürfnis eines Menschen. Die eigenen vier Wände sind ein zentraler Bestandteil, um ein Leben in Gesundheit und Würde zu verbringen.

Leider ist festzustellen, dass die Wohnungspolitik in Deutschland und auch in Schleswig-Holstein eine dramatische Aktualität gewinnt. Steigende Mieten beanspruchen einen immer größeren Teil des Einkommens. Ein Umstand der Haushalte mit geringen Einkommen besonders stark trifft. In Ballungszentren werden Wohnungen im unteren bis mittleren Preissegment zur Mangelware. Ökonomisch schlechter gestellte Menschen werden zunehmend an die Stadtränder verdrängt. Die soziale Spaltung wird räumlich verschärft.

Dieser Umstand ist ein klassisches Marktversagen. Die wirtschaftlichen Interessen der Angebotsseite sind ungleich den Bedürfnissen der Bevölkerung. Es besteht ein allgemeines Interesse an der Bereitstellung dieser Güter, aber die Wohnungswirtschaft wird aufgrund ihrer zuwiderlaufenden Renditeinteressen nicht tätig.

In solchen Fällen muss die Politik intervenieren – tut sie aber nicht. „Die Wohnungswirtschaft wird seit Jahrzehnten ‚entsozialisiert‘“¹ Durch Privatisierungswahn und Verkaufsgorgien haben viele Kommunen ihren politischen Primat im Bereich der Stadtentwicklung verloren. Sie verfügen meist weder über Wohnungsbaugesellschaften, noch einer größeren Anzahl eigener Wohnungen. SPD, Grüne und SSW haben für diese Problematiken in ihrem Koalitionsvertrag auf Seite 52 ganze 9 Zeilen übrig. Es ist zu befürchten, dass kein entscheidender politischer Wille besteht, im starken Maße tätig zu werden. Vielmehr ist davon auszugehen, dass eine „marktkonforme“ Wohnungspolitik stattfinden wird. Das heißt, auch in den kommenden 5 Jahren werden die Menschen in ihren elementaren Bedürfnissen auf eine zufällige Korrelation mit wirtschaftlichen Interessen angewiesen sein, anstatt dass ihre Volksvertreter das menschliche Wohl vor die Profitinteressen stellen.

Im Gegensatz dazu ruft der „Partei Vorstand der LINKEN [...] die Landesverbände, Landtagsfraktionen sowie linke KommunalpolitikerInnen auf, die Anstrengungen im Kampf gegen Mietenexplosionen, sozialer Verdrängung, für mehr Sozialwohnungen und öffentlichen Wohnungsbau, gegen die Privatisierung von öffentlichem Wohnraum sowie gegen Zwangsräumungen von Hartz-IV-Bezieherinnen und -Bezieher zu verstärken“².

Dieser Beitrag hat den Zweck, die wohnungspolitische Situation in Schleswig-

¹ Partei Vorstand DIE LINKE: „Mieten- und Wohnungspolitische Offensive der LINKE“, http://www.die-linke.de/fileadmin/download/parteivorstand/2010/120122_beschluss_mieten_wohnungspolitik_anlage.pdf, gefunden: 07.08.2012

² Mieten- und wohnungspolitische Offensive der LINKEN- Beschluss des Parteivorstandes vom 21. und 22. Januar 2012, <http://www.die-linke.de/partei/organe/parteivorstand/parteivorstand20102012/beschluesse/mietenundwohnungspolitischeoffensivederlinken/>

Holstein vor allgemeinen Entwicklungen darzustellen und zu erklären. Hiernach sollen Lösungswege auf den verschiedenen Ebenen aufgezeigt werden, wobei die Kommunalpolitik neben der Landespolitik und außerparlamentarischen Initiativen eine besondere Bedeutung zugesprochen wird.

Das Ganze soll dazu dienen, in das Themenfeld einzuführen, eine Basis zur weiteren analytischen Arbeit und den Denkanstoß für konkretes Handeln auf der Straße und in den Parlamenten zu liefern. Das Papier ist also nicht der Weisheit letzter Schluss. An der Stelle bitte ich dann auch zu entschuldigen, dass Beispiele für allgemeine Entwicklungen vornehmlich aus Kiel stammen, aber da war für mich als Mitarbeiter der Kieler Ratsfraktion nun mal der beste Informationszugang gegeben.

Es wird für die politische Auseinandersetzung mit unseren Gegnern von größter Wichtigkeit sein, das Thema mit kreativen Aktion in der Öffentlichkeit zu besetzen. Wir schaffen so Referenzen, an denen wir den Wählerinnen und Wählern aufzeigen können, dass wir nicht nur die Wahlversprechen der anderen Parteien recherchieren. Vielmehr können wir so überzeugen, dass ein Kreuz bei der LINKEN tatsächlichen Nutzen für den Alltag bringt.

2.0. Gründe und Folgen des angespannten Wohnungsmarktes.

Im Folgenden sollen die konkreten Ursachen und Folgen benannt werden, die uns dazu führen von der Rückkehr der Wohnungsnot zu sprechen. Da es deutliche Unterschiede zwischen den Kommunen gibt, wird eine spezifische Einteilung vorgenommen. Sofern ich nicht gesondert darauf eingehe, sind mit „Ballungszentren“ die Oberzentren Kiel, Flensburg, Lübeck und Neumünster sowie die Mittelzentren und sonstigen Gemeinden des Hamburger „Speckgürtels“ gemeint. „Ländliche Gemeinden“ bezieht sich danach auf alle sonstigen Gemeinden.

2.1. Die Nachfrage

Auf der Nachfrageseite, haben wir es mit einem scheinbaren Paradoxon zu tun. „Insgesamt sinkt die Bevölkerungszahl von Schleswig-Holstein von 2.832.027 im Jahr 2009 um 42.962 (-1,5%) auf 2.789.065 im Jahre 2025“³. Gleichzeitig steigt aber die Zahl der Haushalte an. Wenn man den Rückgang der Bevölkerung gegen die erwartete Steigerung der Haushalte rechnet, wird die Zahl der Haushalte um ca. 43.000 (+3,5%) steigen⁴. Das heißt, es gibt eine steigende Wohnungsnachfrage bei sinkender Bevölkerungszahl.

Erklärbar wird dies mit einer bundesweiten Tendenz zur Verkleinerung der Haushalte. „Immer mehr Deutsche wohnen allein. Während die Zahl der

³ Innenministerium des Landes Schleswig-Holstein: „Wohnungsmarktprognose für Schleswig-Holstein bis 2025 – Wesentliche Ergebnisse“, Kiel 2011, Seite 16

⁴ Siehe Innenministerium des Landes Schleswig-Holstein: „Wohnungsmarktprognose für Schleswig-Holstein bis 2025 – Wesentliche Ergebnisse“, Kiel 2011

Mehrpersonen- und Familienhaushalte etwa gleich geblieben ist, hat sich die Zahl der Alleinwohnenden in den vergangenen 30 Jahren fast verdoppelt. Von 6 auf 11,3 Millionen Haushalte⁵. Gründe dafür sind der einfache Wunsch alleine zu leben, der Mangel an Nachwuchs und auch die steigende Lebenserwartung.

Die Nachfrage steigt. Besonders in den Städten Kiel und Flensburg gab es eine stärkere Zunahme der Haushalte („um 3,7 bzw. 5,3 Prozentpunkte gegenüber der Wohnungszahl“⁶). In Kiel liegt die Zahl der Wohnungen mit 131.000 sogar unter der Zahl der Haushalte mit 135.125.

Auch in Zukunft werden die Ballungszentren besonders von dieser Entwicklung betroffen sein. Für Hamburg oder auch für Flensburg werden Anstiege von über 9 % prognostiziert, wenngleich es zum Beispiel mit Neumünster auch einen prägnanten Ausreißer gibt. Dort wird ein Rückgang der Haushalte um 4,2% erwartet. Aber auch in den ländlichen Bereichen wird überwiegend ein Anstieg erwartet. Im Umland Husum beispielsweise von stolzen 7,7%. Aufgrund dieser und anderer Umstände -wie der üblichen Erneuerung des Wohnungsbestandes- hat Schleswig-Holstein einen Wohnungsneubaubedarf von durchschnittlich 7%⁷.

Laut einer Umfrage gehen die meisten Kommunen „in den nächsten fünf Jahren von einer lokal steigenden Nachfrage nach Wohnungen aus (44%), 42% von keiner Veränderung und 13% von einer sinkenden Nachfrage“⁸

Es nimmt die Zahl derer zu, die nach kleinem Wohnraum suchen. Der hier wichtige Aspekt der Armut wird später erläutert. Diese spezifische Nachfrage verstärkt sich in Schleswig-Holstein partiell durch die besondere Situation, dass sich aufgrund des Fehlens von Studiengebühren und einem allgemein höheren Studentenaufkommen in den Universitätsstädten die Zahl der Studienanfänger erhöht hat, die ebenfalls eine Nachfrage nach kleinem und günstigem Wohnraum haben.

Zuletzt ist der demographische Wandel zu nennen. Auch Rentnerinnen und Rentner sind auf der Suche nach kleinen, (altersgerechten) und preiswerten Wohnungen. Die Gründe hierfür werden bei dem Punkt „Armut“ behandelt.

Es ist bezüglich der Nachfrage also folgendes festzuhalten: Trotz einem Rückgang der Bevölkerung steigt die grundsätzliche Nachfrage.

2.1.1. (Alters-)Armut steigt

Beim Thema (Alters-)Armut begegnet uns ein weiterer entscheidender Wider-

⁵ Oberhuber, Nadine: „Alleinwohner verändern die Städte“, in: F.A.Z., 04.09.2011

⁶ Siehe Innenministerium des Landes Schleswig-Holstein: „Wohnungsmarktprognose für Schleswig-Holstein bis 2025 – Wesentliche Ergebnisse“, Kiel 2011, Seite 12

⁷ Zahlen von Innenministerium des Landes Schleswig-Holstein: „Entwicklung der Nachfrage und des Neubedarfs bis 2025 in Teilgebieten Schleswig-Holsteins (Zentren, Umlandräume und ländliche Räume), Beilage zu Innenministerium des Landes Schleswig-Holstein: „Wohnungsmarktprognose für Schleswig-Holstein bis 2025 – Wesentliche Ergebnisse“, Kiel 2011, Kiel 2011.

⁸ Siehe Innenministerium des Landes Schleswig-Holstein: „Wohnungsmarktprognose für Schleswig-Holstein bis 2025 – Wesentliche Ergebnisse“, Kiel 2011, Seite 14

spruch. Das verfügbare Einkommen pro Einwohner von 2003 bis 2008 hat sich um 12% gesteigert⁹. Auch hier haben wir es mit einer statistischen Aussage zu tun, die in ein neues Licht gerät, wenn man sich den einzelnen Menschen zuwendet. Trotz der allgemeinen Steigerung der Einkommen, erhöhen sich zeitgleich die Haushalte, die nur über ein niedriges Einkommen verfügen. Einige wenige scheinen also große Gehaltssprünge gemacht zu haben, während immer mehr Menschen nur wenig Geld zum Leben haben. 13,8% der Bevölkerung in Schleswig-Holstein sind von Armut bedroht, das heißt sie haben weniger als 60% des Durchschnittseinkommens zur Verfügung¹⁰. Dieser Quote ging ein Anstieg in den letzten 5 Jahren voraus. Der Grund: Die wachsende Zahl der Billiglohnjobs. Laut der Bundesagentur für Arbeit arbeiten in Schleswig-Holstein 27% der Vollzeitbeschäftigten für Niedriglöhne (bei Frauen beträgt der Anteil sogar skandalöse 41%)¹¹.

Die Armut verteilt sich nicht gleichmäßig. Beziehungen von Arbeitslosengeld II und Sozialgeld „konzentrieren sich in hohem Maße in den Ober- und Mittelzentren des Landes. [...] In Folge der Struktur von Beschäftigung und Transfereinkommen sind die Einkommen [...] in den Oberzentren [...] außerhalb des Hamburger Umlands am niedrigsten, gefolgt von den Einkommen in den ländlichen Räumen. Die höchsten Einkommen verzeichnet das Hamburger Umland. [...] Insgesamt zeigen sich ein Süd-Nord-Gefälle der Einkommen und ein Gefälle zwischen den Zentren und ihrem Umland“¹². Das Hamburger Umland gehört zu den 7 reichsten Regionen Deutschlands, während Schleswig-Holstein Ost sich erst auf Platz 65 von 82 findet¹³. Dies führt natürlich zu regionalen Unterschieden in der Wohnungsnachfrage.

Eine Bevölkerungsgruppe soll an dieser Stelle hervorgehoben werden: Besonders Senioren droht die Wohnungsnot. Und diese Gruppe wächst. Immer mehr Menschen müssen sich mit Minijobs und Dumpinglöhnen durchschlagen und werden folglich auch nur Minirenten erhalten. Zudem sind Rentenkürzungen beschlossene Sache. Bereits im Jahr 2020 muss jeder zwanzigste Rentner „vom sozialen Netz aufgefangen werden“¹⁴. Diese Menschen werden sich nur noch eine kleine Wohnung leisten können, die darüber hinaus auch noch altersgerecht sein muss. Genau daran mangelt es aber. In Lübeck beispielsweise fehlen bereits in 15 Jahren 5.460 altersgerechte Wohnungen¹⁵. Da die Alterung der Gesellschaft auch in Schleswig-Holstein voran-

⁹ Siehe Innenministerium des Landes Schleswig-Holstein: „Wohnungsmarktprognose für Schleswig-Holstein bis 2025 – Wesentliche Ergebnisse“, Kiel 2011, Seite 9

¹⁰ Siehe Baethge, Henning: „Armut bedroht zwölf Millionen Deutsche“, in: Landeszeitung, 22.12.2011

¹¹ Shz.de: „Niedriglohn ist weiblich“, <http://www.shz.de/nachrichten/top-thema/artikel/niedriglohn-ist-weiblich.html>, gefunden: 08.08.2012

¹² Siehe , Innenministerium des Landes Schleswig-Holstein: „Wohnungsmarktprognose für Schleswig-Holstein bis 2025 – Wesentliche Ergebnisse“, Kiel 2011 Seite 9

¹³ Siehe Baethge, Henning: „Armut bedroht zwölf Millionen Deutsche“, in: Landeszeitung, 22.12.2011

¹⁴ Holsteinischer Courier: „Altersarmut: Senioren droht Wohnungsnot“, 30.11.2011

¹⁵ Siehe Dordowsky, Kai: „Lübecks Senioren droht Wohnungsnot“, in: Lübecker Nachrichten, 04.11.2011

schreitet (die Gruppe der über 40 jährigen steigt an¹⁶), ist die Wohnungsnot vorprogrammiert.

Die Tendenz zum allein wohnen in Kombination mit ökonomischen Faktoren, führt also dazu, dass diese Nachfrage sich besonders auf kleinen und preisgünstigen Wohnraum richtet.

2.2. Das Angebot

Wenn wir zu der skizzierten Nachfrage nun das Angebot betrachten, kommen wir zu dem eigentlichen Problem: Das Pestel Institut in Hannover geht davon aus, dass 2017 im Bund 400.000 Mietwohnungen fehlen werden, wenn die Bauleistung nicht verdoppelt würde. Vor allem günstiger Wohnraum fehle. Dabei gibt es regionale Unterschiede, ohne dass man neidisch zueinander blicken müsste: „Auf dem Land nehmen die Leerstände zu, in den Städten sind bezahlbare Wohnungen knapp“¹⁷. Es trifft also besonders die, die nicht das nötige Kleingeld in der Tasche haben. „Weit über die Hälfte der Kommunen berichtet von (gewissen oder großen) Schwierigkeiten bei der Vermittlung bzw. Versorgung von Haushalten mit angemessenem Wohnraum, insbesondere bezogen auf [...] große Familien (71%), Bezieher von Arbeitslosengeld II (68%) oder sonstigen niedrigen Einkommen (65%) sowie Ausländer-/ Migrantenhaushalte (60%)“¹⁸. Auch in Kommunen, die ansonsten ein entspanntes Wohnungsverhältnis haben, bestehen diese Probleme. Die einfache Gegenüberstellung von zur Verfügung stehenden Wohnungen und Haushalten klammern nämlich Gründe der rückkehrenden Wohnungsnot aus. Die 2011 von Innenminister Klaus Schlie vorgelegte Wohnungsmarktprognose ist daher nur beschränkt brauchbar. Der wirkliche Knackpunkt ist der Mangel an kleinen und preiswerten Wohnungen. Ein großer Teil der Bevölkerung geriete selbst dann in Probleme, wenn, wie in der Wohnungsmarktprognose, die Gegenüberstellung nackter Zahlen genügend Wohnraum vorgaukeln würde. Eine Versorgung mit Wohnraum auch nach sozialen Gesichtspunkten findet zunehmend nicht mehr statt.

Warum das in Schleswig-Holstein so ist und warum das Problem noch an Dramatik gewinnen wird, soll im Folgenden aufgezeigt werden.

2.2.1. Steigende Nebenkosten

2012 gab es die schockierende Schlagzeile, dass 200.000 Hartz IV-Empfängern in Deutschland der Strom abgestellt wurde, weil sie ihre Rechnung nicht begleichen

¹⁶ Siehe Innenministerium des Landes Schleswig-Holstein: „Wohnungsmarktprognose für Schleswig-Holstein bis 2025 – Wesentliche Ergebnisse“, Kiel 2011, Seite 7

¹⁷ Kieler Nachrichten: „Mietwohnung Mangelware“, Nr. 53, 02.03.2012, Seite 5

¹⁸ Siehe Innenministerium des Landes Schleswig-Holstein: „Wohnungsmarktprognose für Schleswig-Holstein bis 2025 – Wesentliche Ergebnisse“, Kiel 2011, Seite 26

konnten¹⁹. Dass die Neben- bzw. Betriebskosten einer Wohnung zu immer größeren Teilen das Einkommen aufbrauchen und damit natürlich auch das Wohnen an sich verteuern, ist eine Lebensrealität, die nicht nur Hartz IV-Empfänger kennen. Exemplarisch mag der Preisanstieg für Warmwasser und Heizung herhalten, den es zwischen 2006 und 2008 gegeben hat. 2006 zahlte ein Mieter durchschnittlich 1,07 € pro Quadratmeter, im Jahr 2008 schlug der Mieterbund Alarm und warnte vor einem Anstieg auf 1,50 € und mehr²⁰. Die von der Bundesregierung bei jeglicher Ausblendung der sozialen Frage vorgenommene Energiewende, lässt für die Zukunft düsteres ahnen. Auch die Betriebskosten schlagen zu Buche. Beispielsweise gab es laut dem Kieler Mieterverein von 1992 bis 2010 in der Landeshauptstadt einen steilen Aufwärtstrend²¹.

Die Mieter in Schleswig-Holstein haben somit nicht nur damit zu kämpfen, dass der Quadratmeterpreis steigt; die „gesamten Wohnkosten haben sich [...] durch die spürbar gestiegenen warmen Betriebskosten für Heizung und Warmwasser deutlich erhöht“²². Besonders „die unternehmerische Wohnungswirtschaft kommt mit Betriebskosten daher, die rund 30% höher liegen als bei Privatvermietern und kleinen Genossenschaften“.²³

2.2.2. Immobilienboom im Norden

Es scheint keinen Themenbereich mehr zu geben, der nicht davon betroffen ist, dass wir im Zeitalter der Bankenkrise leben. Auch der Wohnungsmarkt in Schleswig-Holstein wird nicht verschont bleiben. In Zeiten wo Banken und ganze Staaten von Pleiten bedroht sind, sucht der Kapitalanleger nach einer sicheren Anlage. Eine Variante ist das sogenannte „Betongold“, das wegen der historisch niedrigen Zinsen gerade besonders begehrt scheint. „Makler verzeichnen wegen der Flucht vieler Anleger in Sachwerte Preissteigerungen von vereinzelt 20 bis 30 Prozent seit 2009“²⁴. So werden in Kiel auch Investoren aus München gesichtet. Kein Wunder, laut Informationen aus den Maklerkreisen lassen sich an der Förde Renditen von 6 % im Neubau und 8% im Bestand erwirtschaften²⁵. Insbesondere „Eigentumswohnungen in guten Lagen zur Vermietung“²⁶ seien sehr begehrt.

Jetzt muss man nur noch 2 + 2 zusammenzählen. Viele Kapitalanleger drängen auf

¹⁹ Siehe: Focus Online: „200 000 Hartz-IV-Empfänger ohne Strom“, http://www.focus.de/finanzen/news/arbeitsmarkt/von-nachforderungen-ueberrascht-200-000-hartz-iv-empfaenger-ohne-strom-_aid_759660.html, gefunden: 07.08.2012.

²⁰ Focus Online: „Nebenkosten steigen sprunghaft an“, http://www.focus.de/immobilien/mieten/mieterbund-nebenkosten-steigen-sprunghaft-an_aid_315488.html, gefunden: 07.08.2012

²¹ Siehe: Kieler Mietverein: „Neuer Betriebskostenspiegel für Kiel“, Presseerklärung vom 09.11.2010

²² Siehe Innenministerium des Landes Schleswig-Holstein: „Wohnungsmarktprognose für Schleswig-Holstein bis 2025 – Wesentliche Ergebnisse“, Kiel 2011, Seite 16

²³ Kieler-Mieterverein: „Mietobergrenzen: Kiel braucht mehr kleine und preiswerte Wohnungen“, Presseerklärung vom 04.05.2009

²⁴ Vogt, Oliver: „Immobilien werden immer teurer“, in: Lübecker Nachrichten, 24.08.2011

²⁵ Siehe: Osadnik, Susanne: „Attraktive Ostsee-Perle“, in: Die Welt, 05.11.2011

²⁶ Siehe Innenministerium des Landes Schleswig-Holstein: „Wohnungsmarktprognose für Schleswig-Holstein bis 2025 – Wesentliche Ergebnisse“, Kiel 2011, Seite 16

den Wohnungsmarkt. Dadurch steigen die Immobilienpreise. Um dann mit den Immobilien Profit zu erwirtschaften, muss man sie entweder nach einiger Zeit noch teurer verkaufen oder, wenn man sie längerfristig behalten will, genug Miete einnehmen. Steigen die Immobilienpreise, werden zwangsläufig auch die Mieten steigen müssen.

Dabei ist es bedenklich feststellen zu müssen, dass „gut die Hälfte der 600.000 Mietwohnungen in Schleswig-Holstein in der Hand von internationalen Finanzinvestoren ist – das ist bundesweit Spitze“²⁷. Diese Investoren haben in der Regel kaum einen Bezug zu ihrem Spekulationsobjekt, sondern bewerten technokratisch Gewinn und Verlust mit dem Ziel ein Maximum an Profit zu erwirtschaften.

2.2.3. Renditesucht

Das Streben nach Gewinn, Rendite und Profit mag als Antriebskraft des freien Marktes ungeahnte Kräfte frei setzen. Im Bereich der öffentlichen Daseinsvorsorge, unter die man Wohnungen unbedingt zu fassen hat, wirkt das Streben oft kontraproduktiv.

Die Deregulierung der Finanzmärkte, also die zusätzliche Freisetzung der Marktkräfte, ist ein Beispiel. „Mit dem Investmentmodernisierungsgesetz, das Anfang 2004 in Kraft trat, öffnete die damalige Bundesregierung aus SPD und Grünen auch

Auch die Wohnungsvermittlung wird lukrativ:

Schon bevor man in einer Wohnung sitzt deren Kosten einem Kopfzerbrechen bereiten, können schwerwiegende finanzielle Hürden lauern. Ein knappes Angebot lockt die Maklerbranche an, die sich als Zwischenhändler gut bezahlen lassen. Entweder über eine Provision oder mittels einer „Bearbeitungsgebühr“.

den deutschen Immobilienmarkt für Hedge-Fonds, die mit spekulativen Anlagestrategien hohe Renditen erwirtschaften wollen. [...] Mit geliehenem Geld kauften Fonds wie Blackstone, Cerberus und Fortres die Wohnungsbestände von Ländern und Kommunen auf, die unter notorisch leeren Kassen ächzten“²⁸.

Vor 10 Jahren begangen die Städte in Schleswig-Holstein ihren kommunalen Wohnungsbestand zu verschern. „Zwischen 60.000 und 100.000 Mietwohnungen wechselten damals den Eigentümer, meist kauften Finanzinvestoren die Bestände“²⁹. Die Folgen des Profitstrebens waren im Juni 2010

Schlagzeile: „10.000 Wohnungen verfallen im Norden“³⁰. Besonders Wohnungen, die mehrfach den Besitzer gewechselt hätten, seien in einem „bedrohlichen Zustand“³¹. Zwar hatten die Finanzmogule fleißig die Mieten kassiert, aber investiert wurde nicht. Solange die Mieteinnahmen die Bankzinsen übersteigen, bleibt das lukrativ.

Aber auch kleiner Privatbesitz ist problematisch. Beispielsweise sind im Kieler Stadtteil „Gaarden“ über 52% der Wohnungen „in (kleinerem) Privatbesitz“³². Das führt dazu, dass sich in einem Mehrfamilienhaus mitunter mehrere Eigentümer die

²⁷ Landeszeitung: „10 000 Wohnungen verfallen im Norden“, 14.06.2012

²⁸ Lehnert, Ruben: „Die neue Wohnungsnot“, in: clara, Nr.24, 2012, Seite 8

²⁹ Siehe Osadnik, Susanne: „Attraktive Ostsee-Perle“, in: Die Welt, 05.11.2011

³⁰ Siehe Osadnik, Susanne: „Attraktive Ostsee-Perle“, in: Die Welt, 05.11.2011

³¹ Jochen Kiersch nach Osadnik, Susanne: „Attraktive Ostsee-Perle“, in: Die Welt, 05.11.2011

³² Landeshauptstadt Kiel: „Sozialraumbericht 2011 – Gaarden“, Kiel 2011, Seite 31

vorhandenen Wohnungen teilen. „Investitionen bleiben häufig wegen [...] fehlender finanzieller Mittel der Privateigentümer aus“³³. Auch auf diesen Weg werden aus Häusern und Wohnungen Ruinen, die dem Wohnungsmarkt damit verloren gehen und das Angebot weiter verknappen.

Sind die Eigentümer von Wohnungen schließlich doch geneigt und in der Lage den veralteten Wohnraum nicht der Verwahrlosung zu überlassen, so müssen sich Neubau und Modernisierung natürlich auch rechnen. „Ein sehr großer Teil der Vermieter (85%) hält umfangreiche Investitionen innerhalb der nächsten zehn Jahre für notwendig“³⁴. Dennoch schrecken sie davor zurück. Nur bei „16% der Wohnungen lassen sich die Aufwendungen für die Investition über Mieteinnahmen finanzieren“³⁵. So ist es zu erklären, dass der Anteil der Wohnungen für die Investitionen notwendig wären mit 24% fast doppelt so hoch ist wie jener, für den auch tatsächlich Maßnahmen geplant sind³⁶. Wenn die Wohnungen also nicht verrotten, werden sie erheblich teurer.

Für die Wohnungswirtschaft bestände auch die Möglichkeit Fördermittel in Anspruch zu nehmen, um Neubauten zu errichten oder Bestände zu modernisieren. Diese Förderungen fließen selbstverständlich nicht ohne Auflagen. So wundert es nicht, dass sich beispielsweise im Kieler Wohnungsmarktkonzept folgende Feststellung findet: „Die Wohnungswirtschaft verzichtet derzeit häufig auf Inanspruchnahme von Fördermitteln zu Gunsten einer freien Mieterauswahl“³⁷. Die Renditesucht verhindert also nicht nur nötige Investitionen, sondern verweigert sich auch einer sozialen Zielsetzung.

2.2.4. Auslaufende Belegbindung

„Nach dem Gesetzentwurf werden öffentlich geförderte Wohnungen ihre soziale Bindung nach 35 Jahren verlieren. Das betrifft rund 40.000 Wohnungen in Schleswig-Holstein“³⁸, verkündet eine Presseerklärung der Landesregierung. Das war 2007 und verantwortlich für das Gesetz zeichnete seinerzeit in der großen Koalition der sozialdemokratische Innenminister Ralf Stegner. Die katastrophale Verkürzung der bisherigen 80 Jahre begründete er wie folgt: „Es wäre falsch, wollte man Wohnungsunternehmen über ein halbes Jahrhundert und länger vorschreiben, welches Mieterklientel in den Wohnungen leben soll“³⁹. Wer will, mag da auch eine offene Geringschätzung von Menschen mit geringem Einkommen herauslesen. Entscheidend ist aber die Wirkung, die das auf den Wohnungsmarkt in Schleswig-Holstein hat.

³³ Siehe Landeshauptstadt Kiel: „Sozialraumbericht 2011 – Gaarden“, Kiel 2011, Seite 31

³⁴ Siehe Innenministerium des Landes Schleswig-Holstein: „Wohnungsmarktprognose für Schleswig-Holstein bis 2025 – Wesentliche Ergebnisse“, Kiel 2011, S.16

³⁵ ebenda

³⁶ ebend

³⁷ GEWOS: „Kieler Wohnungsmarktkonzept“, Hamburg 2007

³⁸ Siehe Landesregierung Schleswig-Holstein: „Gezielter fördern – Investitionen anreizen – Mieterinteressen wahren. Schleswig-Holstein geht eigene Wege in der Wohnungspolitik“, Presseerklärung vom 19.12.2007

³⁹ ebenda

Es bedeutet, dass schneller als bisher zahlreiche Wohnungen ohne Wohnberechtigungsschein auf dem freien Markt angeboten werden können. „Die Zahl der Sozialwohnungen in Deutschland ist seit 2002 [...] um rund ein Drittel auf weniger als 1,7 Millionen zurückgegangen“⁴⁰. Eine Entwicklung, die die schwarz-rote Landesregierung in Schleswig-Holstein befeuert hat. Bis 2015 fallen mehr als ein Viertel der Wohnungen aus der Bindung⁴¹. In Kiel bedeutet das beispielsweise für über 3.000 von 7.668 Sozialwohnungen das Ende der Belegungsbindung⁴². „Nach Berechnungen der Investitionsbank wird sich der gebundene Sozialwohnungsbestand [in Schleswig-Holstein] von 2011 bis 2020 durch Bindungswegfall um 27.271 Wohnungen verkleinern (ohne neue Bindungen). Pro Jahr sind dies 2.727 Wohnungen“⁴³.

Dem Bedarf in den Kommunen wird diese Entwicklung nicht gerecht: „Was die zukünftige Entwicklung des Bedarfs an gebundenem bzw. kostengünstigem Wohnraum angeht, gehen weitaus mehr Kommunen von einem steigenden als von einem sinkenden Bedarf aus [...]. Die Kommunen, die einen steigenden Bedarf erwarten, erstrecken sich auf alle Landesteile, wenngleich deren Anteil im Hamburger Umland und bei den Oberzentren höher ist als bei den übrigen Kommunen“⁴⁴. Ein entscheidender Aspekt der Wohnungsmarktprognose des Landes Schleswig-Holstein: Nachdem seitenweise ein nicht so dramatisch angespannter Wohnungsmarkt dargestellt worden ist, und in ländlichen Kommunen anscheinend meist keine grundsätzliche Wohnungsknappheit vorhanden ist, wird nun offenbar, dass die Lage unter sozialen Gesichtspunkten ganz anders aussieht. Die Landesregierung formuliert abwiegelnd: „Insgesamt deutet Vieles eher auf einen gewissen Mangel als auf ein Zuviel an gebundenen Sozialmietwohnungen in Schleswig-Holstein hin“⁴⁵. Genauer wird da das Pestel-Institut in Hannover: „Der aktuelle Bedarf in Schleswig-Holstein betrage 152.000 Sozialwohnungen. Angeboten würden jedoch derzeit lediglich rund 67.000“⁴⁶

Durch ideologische Fehlentscheidungen der Politik, die unten behandelt werden, ist der Wohnungsmarkt gerade für Menschen mit geringerem Einkommen dramatisch. Das ist das Ergebnis einer von schwarz-rot gezielt betriebenen Entsozialisierung des Wohnungsmarktes. Ihr Ziel damals: „Für Investoren werde es interessant, wieder mehr Geld in die Modernisierung von Altbauten zu stecken oder für den Neubau von Wohnungen auszugeben“⁴⁷. Ganz Recht, Herr Stegner, jetzt können Miethaie auch endlich die verarmte Kundschaft vor die Tür setzen und die Umwandlung von preisgünstigen in hochprofitable Wohnungen vollziehen, natürlich gegen entsprechende Mietsteigerungen.

⁴⁰ Spiegel Online: „Zahl der Sozialwohnungen sinkt dramatisch“, 02.08.2012, 09:05 Uhr

⁴¹ Siehe Innenministerium des Landes Schleswig-Holstein: „Wohnungsmarktprognose für Schleswig-Holstein bis 2025 – Wesentliche Ergebnisse“, Kiel 2011, Seite 27

⁴² Küppers, Jürgen: „Knapp und doch bezahlbar?“, in Kieler Nachrichten, 02.03.2010

⁴³ Siehe Innenministerium des Landes Schleswig-Holstein: „Wohnungsmarktprognose für Schleswig-Holstein bis 2025 – Wesentliche Ergebnisse“, Kiel 2011, Seite 28

⁴⁴ ebenda, Seite 27

⁴⁵ ebenda, Seite 27

⁴⁶ Kieler Nachrichten: „In SH fehlen 85.000 Sozialwohnungen“, 11.09.2012

⁴⁷ Siehe Landesregierung Schleswig-Holstein: „Gezielter fördern – Investitionen anreizen – Mieterinteressen wahren. Schleswig-Holstein geht eigene Wege in der Wohnungspolitik“, Presseerklärung vom 19.12.2007

2.2.5. Fazit

Obwohl in Schleswig-Holstein die Zahl der Einwohner sinkt, steigt die Zahl der Haushalte. Es besteht also ein Bedarf an neuen Wohnungen. Zwar steigt statistisch das Pro-Kopf-Einkommen, dennoch steigt die Zahl der Menschen in (Alters-)Armut. Diese Tatsachen führen zu einer steigenden Nachfrage nach kleinen und günstigen Wohnungen.

Kleine und preiswerte Wohnungen sind knapp, denn Wohnungen dienen als Spekulationsobjekt und „Betongold“. Sollen Modernisierung, Neubau oder überhaupt der Kauf einer Immobilie profitabel sein, müssen die Mieten steigen. Als profitable Alternative spart man sich die Investitionen und lässt die günstige Bestandswohnung verrotten. Das ist die Logik eines Marktes, der vom Profitinteresse der Miethaie gelenkt wird.

Wie Brandbeschleuniger wirkt die Entscheidung, die Zeit der Belegbindung für Sozialwohnungen mehr als zu halbieren. Die Wohnungswirtschaft hat mehr Möglichkeiten den Profit zu maximieren. Neuer bezahlbarer Wohnraum entsteht nicht im dringend benötigten Umfang. Auch von einer sozialen Gestaltung der Modernisierung, altersgerechten Anpassung und energetischer Nachrüstung vorhandener Wohnungen kann keine Rede sein.

Wenngleich auch die meisten Gemeinden einen Bedarf an neuen Wohnungen haben und wenngleich auch Kommunen in allen Regionen Sozialwohnungen fordern, betrifft diese Problemlage betrifft vor allem die Ballungszentren in Schleswig-Holstein.

Ländliche Gemeinden müssen sich im Übrigen besonders auch den Problemen der gesellschaftlichen Alterung und der öffentlichen Daseinsvorsorge bei sinkenden Einwohnerzahlen stellen. Eine bizarre Ausnahme bildet hierbei Sylt, wo es eine Riesennachfrage nach Ferienwohnungen und Zweitwohnsitzen gibt. Darum kann auf dem freien Markt in Westerland für eine Einzimmerwohnung für 775 Euro Kaltmiete verlangt werden.

2.3. Folgen

Nachdem nun analysiert wurde, was derzeit auf dem Wohnungsmarkt in Schleswig-Holstein passiert, soll nun ganz klar benannt werden, welche Folgen das für die Zukunft (und auch Gegenwart) mit sich bringt.

2.3.1. Mietsteigerungen

Eine wesentliche Folge, die aus der derzeitigen Struktur des Wohnungsmarktes herrührt, ist bereits genannt: Die Mieten steigen weiter. Die Steigerungen sind vermutlich nicht so astronomisch wie beispielsweise in Hamburg, wo die Mieten seit 2005 um 20% in die Höhe geschossen sind. Leider hat die Landesregierung in ihrem Bericht von 2011 zur Situation auf dem Wohnungsmarkt eher unbefriedigendes Daten-

material bzw. erklärt, gar keines zu haben.

Im Wohnungsbestand des Gesamtverbandes der deutschen Wohnungsunternehmen haben sich die Mieten von 2004 bis 2009 um 6,4% gesteigert; wenn man die Bruttowarmmiete nimmt verteuerten sich die Wohnungen sogar um durchschnittlich 11%⁴⁸. Besonders betroffen sind wieder die Ballungszentren. Starke Steigerungen sind

Die WG als Ausweg. Beispiel Kiel:

„Die Zahl der Wohnungen in Kiel ist mit 131 000 niedriger als die der Haushalte [135.125]“ (siehe Kieler Nachrichten: „Mietwohnungen Mangelware“, 02.03.2012). Die Zahl der Wohngemeinschaften nimmt zu, die Zahl der Untervermietung nimmt zu, Jugendliche ziehen später Zuhause aus. Ein Indiz dafür, dass die Menschen aufgrund der Situation enger zusammenrücken.

in Kiel, Lübeck, Norderstedt und Geesthacht zu verzeichnen. Laut einer Berechnung der FAZ stiegen die Mieten in Kiel von 2005 bis 2010 um 7%. Insbesondere die Neuvermietung geht mit deutlichen Mietsteigerungen einher. Hierbei hat die Stadt Flensburg die höchsten Zuwachsraten⁴⁹.

Durchschnittlich sollen bei Neu- und Wiedervermietung der Quadratmeter 2010 mit 6 Euro angeboten worden sein⁵⁰. In Norderstedt, Rellingen und Kiel konnte man dafür nicht mal mehr Wohnungen mieten, die vor 1948 fertig gestellt wurden⁵¹. Bei der Erstvermietung ist dafür in keiner der beispielhaft aufgeführten Gemeinden etwas zu bekommen. Hier werden Quadratmeterpreise von 6,50 € in Neumünster

bis 10 € in Laboe erreicht. Dass kleine Wohnungen mit niedrigem Quadratmeterpreis fehlen, ist dabei ein Umstand, der in sich selbst verstärkt. Steigt die Nachfrage, steigt auch der Preis. Da kleine Wohnungen gefragt sind, werden sie teurer.

Diese Hinweise sind nicht befriedigend. Es fehlt an einer ausführlichen Datenerhebung, um die von Mieterbund und Wohnungswirtschaft in der Presse benannten und von vielen auch subjektiv wahrgenommenen Steigerungen belegen zu können. Es bleibt bei Einzelhinweisen und Indizien. So beispielsweise die Tatsache, dass der Kieler Mieterbund 2011 eine Steigerung von 34,7% bei den Beratungen zu Vergleichsmieterhöhungen hatte⁵².

2.3.2. Kosten für die öffentliche Hand

Die Situation ist nicht nur aus menschlicher Sicht dramatisch. Auch ein finanzpolitischer Technokrat muss aufmerksam werden, denn die Kosten für die öffentliche Hand steigen.

Jochen Kiersch vom Mieterbund Schleswig-Holstein warnt zum einen vor dem Verfall von 10.000 Wohnungen im Norden. „Er rechnet damit, dass die herunter-

⁴⁸ Siehe Landesregierung Schleswig-Holstein: „Situation auf dem Wohnungsmarkt in Schleswig-Holstein“, Drucksache des Landtages 17/2026, Kiel 2011, Seite 5

⁴⁹ ebenda, Seite 6

⁵⁰ ebenda, Seite 7

⁵¹ ebenda, Seite 6

⁵² Siehe: Küppers, Jürgen: „Schimmelpilze sorgen immer noch für den größten Ärger“, in: Kieler Nachrichten, 21.02.2012

gewirtschafteten Gebäude ‚den Städten und Gemeinden vor die Füße fallen – sozusagen als Ruinen‘, die dann auf eigene Kosten abgerissen oder saniert werden müssten⁵³. Die Gesellschaft darf dann den Müll wegräumen, den Spekulanten und Miethaie hinterlassen haben.

In ländlichen Bereichen kann ebenfalls mit Kosten für Abrisse gerechnet werden. Dies aber unter Umständen aufgrund der demographischen Entwicklung und der Tendenz in die großen Städte zu ziehen. Es ist dann die Frage, wie die Kommune es leisten kann für die verbliebenen EinwohnerInnen eine vernünftige Daseinsvorsorge zu gewährleisten. Eklatant ist zum Beispiel die Frage der Mobilität. In manchen Regionen fahren so selten Busse, dass man ohne eigenes Auto von den Städten nahezu abgeschnitten ist.

Auch die sogenannte „graue Wohnungsnot“, also der Umstand, dass sich viele Senioren künftig ihren Wohnraum nicht mehr leisten können, kostet die öffentlichen Kassen Geld. Senioren müssen dann voraussichtlich bereits in Heimen leben, obwohl sie es nicht bräuchten. Aber: „Jeder Heimplatz sei auf Dauer um ein Vielfaches teurer“⁵⁴, warnt die Initiative „Impulse für den Wohnungsbau“.

„Der Regierungsentwurf für den Bundeshaushalt 2013 sieht für den Bereich des SGB II folgende Ansätze vor: Bundesbeteiligung an den Kosten der Unterkunft 4,6 Mrd. € (2012: 4,9 Mrd. € = - 6 %)“⁵⁵ Den Löwenanteil müssen die Kommunen stemmen. Insbesondere in Ballungszentren, wo auch besonders viele ALG II-Bezieher leben, machen die KdU ein großen Teil der kommunalen Haushalte aus.

„Der Rückgang bei der KdU-Bundesbeteiligung beruht auf der Annahme sinkender SGB II-Bedarfsgemeinschaften.“⁵⁶ Mit dieser „Annahme“ werden zu erwartende Mieterhöhungen und Steigerungen der Mietnebenkosten ausgeblendet.

Eine sogenannte Bedarfsgemeinschaft darf nur eine Wohnung bis zu einer festgelegten Größe und einer festgelegten Obergrenze der Kaltmiete mieten. Man spricht dabei mit dem Zynismus der Bürokratie von „angemessenem“ Wohnraum. In Kiel liegt die maximale Kaltmiete derzeit für einen Ein-Personenhaushalt bei 308,50 € und für einen Zwei-Personenhaushalt bei 370,20 €. Das sind also die Haushalte, die gemäß dem Trend in Zukunft noch zunehmen werden. Es soll jetzt nicht diskutiert werden, ob diese „Angemessenheitsgrenze“ zu niedrig ist oder nicht. Für die Frage der gesteigerten Kosten ist wichtig, dass sich diese Zahlen, an dem allgemeinen Mietniveau für Kiel orientieren. Steigende Mieten heißen also auch steigende Kosten der Unterkunft, selbst wenn die Politik sich immer wieder weigert, die notwendigen Anpassungen vorzunehmen. Für das Beispiel Kiel bedeutet das zum Beispiel von 2008 zu 2010 für Ein- oder Zwei-Personen Haushalten Mehrkosten von 2,32%. Alle Ein-Personenhaushalte bekommen nun monatlich 7 € und alle Zwei-Personenhaushalte 8,40 € mehr an Zuwendungen. In der Summe wird das für die hochverschuldete

⁵³ Siehe Landeszeitung: „10 000 Wohnungen verfallen im Norden“, 14.06.2012

⁵⁴ Siehe Holsteinischer Courier: „Altersarmut: Senioren droht Wohnungsnot“, 30.11.2011

⁵⁵ Schleswig-Holsteinischer Landkreistag: Landkreis aktuell, 33/2012 vom 5.9.2012, S. 2

⁵⁶ ebenda

Landeshauptstadt ein Problem⁵⁷.

Was auch immer auch Schwarz-Rot bewogen haben mag, die Belegbindungen zu verkürzen: „eine sehr große Mehrheit der Kommunen [ist] der Ansicht [...], dass die entfallenden Bindungen ersetzt werden müssen. Knapp drei Fünftel der Kommunen sehen es als notwendig an, dass große Teile bzw. alle der entfallenden Bindungen ersetzt werden müssen, darunter auch ein Teil der zusätzlich zum vollständigen Ersatz weitere Bindungen für notwendig hält“⁵⁸. Doch woher nehmen, wenn nicht stehlen? Laut dem Kieler Wohnungsamtschef von 2010, Manfred Wagner, bleiben einer Stadt dabei zwei Möglichkeiten⁵⁹:

1. Man schließt Tauschgeschäfte ab, Dabei „erlöst“ man die Wohnungswirtschaft in attraktiven Lagen von der Belegbindung, um dafür in Stadtgebieten mit niedrigem Mietniveau entsprechende Bindungen zu verlängern. Warum das falsch ist, zeigt sich im nächsten Abschnitt.
2. Die Stadt kann von den Wohnungseigentümern neue Bindungen kaufen. Die Kosten dafür können bis zu 20.000 € pro Wohnung betragen!

Wie sich zeigt, können steigende Mieten und allgemein die Situation am Wohnungsmarkt nicht als das Privatproblem von Kunden und Anbietern betrachtet werden. Die derzeitigen Fehlentwicklungen bedeuten für die Gemeinden, und hierbei besonders die meist verschuldeten Ballungszentren, eine Zunahme an Ausgaben. Wie üblich werden die Kosten des Marktversagens sozialisiert, während Spekulanten mit den steigenden Mieten und Immobilienpreisen ihren privaten Profit sichern.

2.3.3. Soziale Spaltung

Bisher war immer die Rede davon, dass günstige Wohnungen grundsätzlich fehlen würden. Zusätzlich ist aber zu bedenken, dass diese in der Regel ungleich über das Stadtgebiet verteilt sind. Es gibt sogenannte „gehobene“ Lagen in denen Wohnen besonders teuer ist, sowie „einfache“ Lagen, die aufgrund ihrer Entfernung zur Innenstadt und anderer Gründe nicht so gefragt sind. Es ist nun nicht schwer zu vermuten, in welcher Lage man eher die Chance hat eine günstige Wohnung zu ergattern. In Lübeck beispielsweise variiert der Quadratmeterpreis je nach Postleitzahlengebiet zwischen 5,15 € und 8,10 €⁶⁰. Daher ist es nicht verwunderlich wenn Niedriglohn- oder Transferleistungsempfänger, Alleinerziehende oder Rentner aber auch Migranten vermehrt in einem Stadtgebiet wohnen, während der Vollzeitbeschäftigte mit gutem Gehalt eher in einem anderen anzutreffen ist. Auch die Wohnungen mit Sozialbindung finden sich verstärkt in den „einfachen“ Lagen. Im Verwaltungsdeutsch nennt sich dieses Phänomen „Sozialräumliche Polarisierung“.

⁵⁷ Landeshauptstadt Kiel: Drucksache 0730/2011 der Ratsversammlung

⁵⁸ Siehe Innenministerium des Landes Schleswig-Holstein: „Wohnungsmarktprognose für Schleswig-Holstein bis 2025 – Wesentliche Ergebnisse“, Kiel 2011, Seite 27

⁵⁹ Siehe Küppers, Jürgen: „Knapp und doch bezahlbar?“, in Kieler Nachrichten, 02.03.2010

⁶⁰ Vergleich Risch, Christian: „Kleine Wohnungen im Norden knapp und teuer“, in: Lübecker Nachrichten, 07.08.2011

Dieser Begriff beschreibt die „räumliche Differenzierung nach sozialstrukturellen Merkmalen wie Einkommen und Armut, Bildungsstatus oder beruflicher Stellung und Arbeitslosigkeit“⁶¹. Diese Erscheinung ist nicht nur ein drängendes Problem der Stadtentwicklung, sie wird sich durch den aktuellen Wohnungsmarkt auch noch verschärfen.

Das Problem der sozialräumlichen Polarisierung ist die Verdichtung sozialer Problemlagen. Polemischer könnte man das Problem auch mit dem Begriff „Ghettoisierung“ beschreiben. Armut trifft auf noch mehr Armut. Perspektivlosigkeit ist allgegenwärtig. In diesen Stadtvierteln wird die Ungleichheit in der Gesellschaft nicht nur abstrakt in Statistiken, sondern tatsächlich und räumlich erlebbar. In der Folge ist das Integrationspotenzial des Stadtteils irgendwann ausgereizt. Die Folge ist eine Potenzierung der sozialen Problemlagen und die „Verelendung“ des betroffenen Quartiers.

Es gibt einen Unterschied zwischen Armut und relativer Armut. Ersteres wird dadurch bewusst, dass man sich keinen Urlaub leisten kann. Die relative Armut bedeutet, dass man sieht wie sich alle anderen einen Urlaub leisten können. Das zugespitzte Erleben relativer Armut senkt die Bereitschaft gesellschaftlichen Übereinkünften in Form von Normen und Werten zu folgen. Wem beständig signalisiert wird, dass er an der Gesellschaft nicht teilnehmen darf; wer tatsächlich auch räumlich seine Ausgrenzung erfährt, neigt eher als Andere dazu, sich von der Gesellschaft abzuwenden. Entsprechend sind die Kriminalitätsraten in „armen“ Stadtquartieren höher. Jugendliche Intensivstraftäter sind meist hier zuhause.

Der Wissenschaftler Richard Wilkinson beschreibt in seinem Buch „Gleichheit ist Glück“ die Folgen der Ungleichheit. Je ungleicher eine Gesellschaft oder eben auch eine Gemeinde ist, desto mehr Auswirkungen hat dies auf Faktoren wie die Gesundheit und Bildungschancen, die Kriminalitätsrate oder aber eben auch auf die „soziale Mobilität“, also beispielsweise die Aufstiegschancen von Arbeiterkindern. Als Beleg mag Kiel dienen. Dort stellt die Verwaltung fest: „Vermehrt lassen sich Chancen von Kindern und Jugendlichen daran ableiten, in welchem Stadtteil sie aufwachsen“⁶²

Es geht bei unserer Betrachtung der Wohnungs-

Stichwort Gentrifizierung:

Die Gentrifizierung bezeichnet einen sozialen Umstrukturierungsprozess eines Stadtteils. Der Zuzug neuer, einkommensstarker Bewohner, sowie die gezielte Aufwertung eines Wohnumfeldes durch Renovierung und Umbau führt demnach zu einer Veränderung der Bevölkerungsstruktur. Die soziale Mischung verändert sich, weil sich einkommensschwache Bewohner die Mieten vor Ort nicht mehr leisten können.

Bei einer Super-Gentrifizierung trifft dieses Phänomen nicht sozial-benachteiligte sondern auch die obere Mittelschicht. Die Folgen sind das sogar die üblichen Nahversorger wie Supermärkte und Kioske durch die Entwicklung von Designer-Outlets und ähnlichem verdrängt werden. Ein Leben in durchschnittlichen Einkommensbereichen ist dort nicht mehr möglich. In Schleswig-Holstein ist das idealtypisch in Kampen auf Sylt zu sehen, wo das öffentliche Leben mit freiwilliger Feuerwehr usw. zum Erliegen kommt.

⁶¹ Landeshauptstadt Kiel: „Integriertes Stadtentwicklungskonzept“, Kiel 2010, Seite 27

⁶² Siehe Landeshauptstadt Kiel: „Integriertes Stadtentwicklungskonzept“, Kiel 2010, Seite 27

politik also nicht nur um den allgemeinen Aderlass im Marktsegment kleiner und preiswerter Wohnungen. Es geht auch um deren Verteilung im Stadtgebiet.

Der Wohnungsmarkt in Schleswig-Holstein treibt diese Entwicklung voran. Um gute Renditen zu erzielen, werden gerade in Stadtgebieten mit ohnehin hohem Mietniveau preiswerte Wohnungen abgerissen. Dafür werden dann hochwertigere, teurere Wohnungen - gerne auch als Eigentumswohnung - geschaffen. Immer mehr Menschen mit niedrigem Einkommen werden in die Stadtteile verdrängt, in denen Wohnraum aufgrund der unattraktiven Lage noch bezahlbar ist.

Ein Beispiel dafür ist Kiel. Der Stadtteil Gaarden liegt beispielsweise weniger attraktiv auf der Ostseite der Kieler Förde. Die Innenstadt mit ihren Einkaufstraßen und Kulturangebot befindet sich dagegen auf der Westseite. Die Arbeitslosenquote liegt in Gaarden mehr als doppelt so hoch wie im Kieler Durchschnitt⁶³. 42% der Bewohner haben einen Migrationshintergrund. Auch das ist mehr als doppelt so viel wie im Kieler Durchschnitt (19%)⁶⁴. Während in ganz Kiel 30% der Kinder von Armut betroffen sind, sind es in Gaarden 61%⁶⁵. Die Verwaltung bestätigt „eine Tendenz zu mehrfacher Benachteiligung [...] und dass Benachteiligungen zu weiteren Benachteiligungen führen“⁶⁶. Das soziale Umfeld und die Lage halten die Mieten niedrig, zumal die Wohnungen wie bereits erwähnt häufig in der Hand kleiner Privatbesitzer liegen, die kein Geld für Modernisierungen haben. Gleichzeitig wird in der Innenstadt günstiger Wohnraum abgerissen, um hochwertigen Wohnraum zu schaffen. Als Beleg sei auf den Abriss in der Moltkestraße im Jahr 2012 durch die Firma „Frank Heimbau“ verwiesen. Die Wohnhäuser aus der Nachkriegszeit lagen im höchst attraktiven Viertel Düsternbrook, wo auch das Landeshaus seinen Sitz hat. Der Kieler Mieterverein wertete das Vorhaben als einen „Angriff auf die soziale Durchmischung in Kiel“. Die Firma Frank wolle preiswerte Wohnungen im Villenviertel Düsternbrook vorwiegend durch Luxuswohnungen ersetzen“⁶⁷.

Bei einem anderen Projekt soll durch abziehendes Gewerbe frei werdende Fläche neu bebaut werden. Die Stadt ist hierbei bemüht per Bebauungsplan eine „hohe städtebauliche und architektonische Qualität“⁶⁸ sicherstellen, soziale Gesichtspunkte spielen aber keine Rolle. Zunehmend bleiben also nur die „Problemstadtteile“ in Randlage, wenn man nicht das Geld hat bei der Entwicklung Schritt zu halten.

Auch dieser Punkt hätte übrigens bei dem Gesichtspunkt der Kosten aufgeführt werden können. Denn um der sozialen Problemlagen in den Armenquartieren Herr zu werden, wurde 2000 das Bund-Länder Programm „Soziale Stadt“ ins Leben gerufen mit dem Ziel „die ‚Abwärtsspirale‘ in städtebaulich, wirtschaftlich und sozial benachteiligten Stadtteilen aufzuhalten“⁶⁹. Die öffentliche Hand wendet bundesweit im Jahr

⁶³ Siehe Landeshauptstadt Kiel: „Sozialraumbericht 2011 – Gaarden“, Kiel 2011, Seite 17

⁶⁴ ebenda, Seite 16

⁶⁵ ebenda, Seite 19

⁶⁶ ebenda, Seite 21

⁶⁷ Jürgensen, Christop: „Moltkestraße: Der Abriss hat begonnen“, in: KN-online, 27.10.2011, 08:34 Uhr

⁶⁸ Landeshauptstadt Kiel: Drucksache 066/2012

⁶⁹ Siehe Landeshauptstadt Kiel: „Sozialraumbericht 2011 – Gaarden“, Kiel 2011, Seite 12

2012 Gelder in Höhe von 455 Millionen auf, um Problemen zu begegnen, die durch die sozialräumliche Polarisierung entstehen. Nicht erwähnt werden muss, dass in der derzeitigen Lage die finanzielle Ausstattung des Programms viel zu niedrig ist und gekürzt werden. Im Jahr 2010 um 155 Millionen⁷⁰, von denen im Bundeshaushalt 2012 nur 45 Millionen zurückgebracht wurden⁷¹.

2.3.4. Fazit

Wie wir feststellen müssen, sind die Folgen der falschen Weichenstellungen auf dem Wohnungsmarkt sozial, gesellschaftspolitisch und auch finanziell fatal. Die Mieten steigen gerade für die Wohnungen, die von Menschen mit wenig Geld nachgefragt werden. Die Wohnungssuche und das Wohnen selber werden für viele Menschen zu einem zehrenden Kraftakt, der immer größere Teile ihres Einkommens beansprucht. Sollte man dann auch noch in die Lage kommen eine neue Wohnung zu brauchen, muss man sich in einen Dschungel begeben, wo beim Kampf um das knappe Gut zunehmend das reine Recht des Stärkeren gilt.

Insbesondere Kommunen in Ballungszentren erfahren zunehmend eine soziale Spaltung. Die Armut in der Gesellschaft nimmt nicht nur zu, sie wird auch sichtbarer. Bestehende Gräben in der Gesellschaft werden vertieft. Dies bringt eine Steigerung der sozialen Problemlagen mit sich, wie zum Beispiel eine Verschlechterung von Bildungschancen von Kindern, die in prekarierten Stadtvierteln aufwachsen.

Nicht nur die Maßnahmen zur Linderung – von Behebung kann ja keine Rede sein – dieser Probleme kosten die öffentliche Hand viel Geld, sondern auch von Spekulanten heruntergewirtschaftete Wohnungen und Heimplätze für Senioren, die durchaus noch in ihrer eigenen Wohnung leben könnten. Und für die Kommunen besonders schmerzlich: die steigenden Kosten für die Unterkunft von Menschen, die Anspruch auf Hilfeleistungen haben, müssen irgendwie kompensiert werden. Kürzungen der sogenannten freiwilligen Leistungen erscheinen unausweichlich, und der Rotstift wird an Büchereien, Frauenhäusern, Sozialberatungen, Volkshochschulen angesetzt.

3.0 LINKE Politik

Wer sich die vorangegangenen Seiten zu Gemüte gefügt hat und nicht neoliberalen Phantasien von den Selbstheilungsmechanismen des freien Marktes nachhängt, wird zu dem Schluss gekommen sein, dass politisches Handeln unabdingbar ist. Im Folgenden soll daher erläutert werden, wie sich DIE LINKE in Bund, Land und Kommune vorstellt die ebenfalls zu benennenden Fehler der Vergangenheit auszuräumen. Da DIE LINKE sich als Bewegungspartei begreift und ausdrücklich die Verknüpfung mit der Politik außerhalb der Parlamente sucht, werden zudem außerparlamentarische

⁷⁰ Bluhm, Heidrun MdB: „Koalition schafft ‚Soziale Stadt‘ ab“, Presserklärung vom 06.10.2010, <http://www.linksfraktion.de/pressemitteilungen/koalition-schafft-soziale-stadt/>, gefunden: 10.08.2012

⁷¹ Siehe Innenministerium des Landes Schleswig-Holstein: „Wohnungsmarktprognose für Schleswig-Holstein bis 2025 – Wesentliche Ergebnisse“, Kiel 2011, Seite 7

Initiativen beispielhaft vorgestellt.

3.1. Politische (Fehl-)Leistungen

Im Text wurde bereits das Versagen der Politik deutlich kritisiert. Dies soll hier zu Beginn noch einmal unterstrichen werden. Ein Weg sich selbst gut aussehen zu lassen, ist es sich in die Worte anderer zu kleiden. In der Frankfurter Rundschau hat Werner Gigert am 31.08.2011 den Artikel „Konzentrierte Armut“ veröffentlicht, der das Thema gut zusammenfasst. Da die Frankfurter Rundschau kein „linkes Kampfblatt“ ist, denke ich, ist dieses umfangreiche Zitat sinnvoll:

Laut ihrem Autoren Werner Grigert zeigt sich das Versagen der Politik in „20 Jahren neoliberaler Stadtentwicklungspolitik, in denen jene wohlfahrtsstaatlichen Errungenschaften weitgehend zerschlagen worden sind, die in den Nachkriegsjahrzehnten in Deutschland, wie in den meisten Ländern Europas dafür sorgten, dass nicht mehr alleine das Einkommen über die Chancen auf dem Wohnungsmarkt entscheiden sollte. Der öffentlich geförderte Wohnungsbau konnte Ungleichheit zwar nicht beseitigen, sorgte jedoch dafür dass in deutschen Städten keine amerikanischen Verhältnisse entstanden. [...] Seit den 1980er Jahren bröckelt der sozialstaatliche Konsens und damit auch die Förderung des sozialen Wohnungsbaus. Mit dem Rückzug des Staates bleibt die Wohnungsversorgung weitgehend dem Markt überlassen. Gleichzeitig haben auslaufende Sozialbindungen und die politisch forcierte Privatisierung zu einem drastischen Schwund der öffentlichen Wohnungsbestände geführt. Knapp vier Millionen Sozialwohnungen im Jahr 1980 stehen heute weniger als anderthalb Millionen gegenüber. Dagegen liegt die Zahl der Arbeitslosen heute dreimal so hoch wie noch 1980.“⁷²

In der Beschreibung spiegeln sich die oben für Schleswig-Holstein aufgezeigten Punkte wie das Auslaufen der Belegbindung.

3.2. Bundespolitik: Miet- und Wohnungspolitische Offensive der LINKEN

Frau Merkel scheint nicht an ein Umsteuern zu denken. „In dieser Situation bläst die Bundesregierung zur Attacke auf die Mieterinnen und Mieter. Sie kürzt die Finanzmittel für Städtebauförderung auf 455 Millionen Euro. Das anerkannte bewährte Programm ‚Soziale Stadt‘ wird [...] zusammengestrichen. [...] Die Maßnahmen energetischer Sanierungen gehen einseitig zu Lasten der Mieterinnen und Mieter“⁷³.

DIE LINKE hat das Problem auf Bundesebene erkannt und eine Miet- und Woh-

⁷² Gigert, Werner: „Konzentrierte Armut“, in: Frankfurter Rundschau, 31.08.2011

⁷³ Parteivorstand DIE LINKE: „Mieten- und Wohnungspolitische Offensive der LINKE“, http://www.die-linke.de/fileadmin/download/parteivorstand/2010/120122_beschluss_mieten_wohnungspolitik_anlage.pdf, gefunden: 07.08.2012

nungspolitische Offensive gestartet⁷⁴. Alleine schon aus einem Grund, der grade in Krisenzeiten bedacht werden sollte: „Städtebauförderung ist ein hocheffektives Investitionsprogramm, schafft Arbeitsplätze und führt zu höheren Steuereinnahmen und Sozialbeiträgen“⁷⁵. Da wir hier besonders in Bezug auf das Bundesland Schleswig-Holstein diskutieren, soll die Bundespolitik nur kurz angerissen werden, um uns hier-nach der Landes- und besonders der Kommunalpolitik zu widmen.

DIE LINKE fordert auf Bundesebene⁷⁶:

1. Mieterschutz und Mieter stärken, Mietobergrenzen einführen
2. Es soll mehr Mietpreisbindungen geben. Zudem will man, dass die Miete maximal 30% des Haushaltseinkommens beträgt. Zwangsumzüge sollen gestoppt, Makler strenger reguliert werden.
3. Spekulationen, Eigentumswohnungsboom und Zweckentfremdung stoppen!
4. Die Entwicklung, dass Mietwohnungen in Eigentumswohnungen umgewandelt oder Luxussaniert werden, soll in Gesetzen stärker reguliert und gebremst werden. Die Umwandlung zu Ferienwohnungen beispielsweise ist ebenfalls verstärkt zu verhindern. Das Ganze unter dem Gesichtspunkt, dass Stadtteile vor Gentrifizierung bewahrt werden sollen.
5. Öffentlichen sozialen Wohnungsbau neu beleben
6. Die Städtebauförderung soll erhöht, das Programm Soziale Stadt auf altem Niveau fortgeführt werden. Es soll wieder Finanzhilfen für den sozialen Wohnungsbau geben, womit aber keine privaten Anbieter gefördert werden dürfen.
7. Privatisierung von öffentlichen Wohnungen stoppen, Gemeinnützige Wohnungswirtschaft in neuer Qualität entwickeln.
8. Der Ausverkauf öffentlichen Eigentums soll gestoppt werden.
9. Barrierefreies Wohnen ausbauen.
10. Durch Neubau, Umbau und Nachrüstungen sollen die Wohnungen für den demographischen Wandel angepasst werden.
11. Energetische Sanierung mieterfreundliche gestalten.
12. Die energetische Sanierung von Wohnungen darf nicht mehr einseitig zu Lasten des Mieters gehen. Hierfür sollen Fördermittel aufgestockt werden. Mieter, Vermieter und Stadt sollen sich die Kosten teilen.

⁷⁴ Parteivorstand DIE LINKE: „Mieten- und Wohnungspolitische Offensive der LINKE“, http://www.die-linke.de/fileadmin/download/parteivorstand/2010/120122_beschluss_mieten_wohnungspolitik_anlage.pdf, gefunden: 07.08.2012

⁷⁵ ebenda

⁷⁶ Punkte im folgenden nach ebenda

13. Wohnen und Stadtplanung als Feld für Beteiligung und direkte Demokratie.
14. Mieterbeiräte und Mietervereine sollen gestärkt werden. In der Stadtplanung soll die Bürgerbeteiligung ein stärkeres Gewicht erhalten. Beispielsweise müssen die Bürgerinnen und Bürger bei Bauleitplanungen aktiv und verbindlich beteiligt werden.

3.3. Landespolitik: Der Koalitionsvertrag der neuen Landesregierung aus SPD, Grünen und SSW

Die neue Landesregierung handelt bisher nicht. Stattdessen hat Albig erst mal beschlossen, gemütlich die Lage zu prüfen. Bezahlbarer Wohnraum sei für ihn so wichtig „wie ‚das Brot auf dem Teller‘. Albig lässt deshalb die Entwicklung der Mieten in den Regionen untersuchen, um dann zu handeln“⁷⁷. Inkompetenz braucht Zeit. Zumal die Spardiktate zur Bankenrettung natürlich auch noch die selbstangelegten Fesseln sind, die ein politisches Eingreifen in Belange von hoher gesellschaftlicher Bedeutung verhindern. Es mag von Scham oder tatsächlichem Desinteresse zeugen, aber wer im Koalitionsvertrag nach Wohnungspolitik sucht, der muss bis auf Seite 52 durchblättern, um dort 9 lapidare Zeilen zu finden:

„Wir beleben die Genossenschaftsidee für eine moderne Großstadtpolitik wieder und unterstützen die genossenschaftlichen Wohnungsbauunternehmen und Wohnprojekte. Unter strenger Berücksichtigung energetischer Standards werden wir die städte- und wohnungsbaulichen Förderprogramme, die Projekte zur Förderung der Stadt-Umland-Kooperationen und das Programm ‚Soziale Stadt‘, das wir gemeinsam mit dem Bund ausbauen wollen, fortführen. Unser Ziel ist der Erhalt des Zweckvermögens Wohnungsbau und die Verlängerung des Wohnraumförderungsprogramms nach 2014 unter Berücksichtigung regionaler demografischer Entwicklungen“⁷⁸.

Es sind unkonkrete Zielvorstellungen. Hinter wohlgeählten Formulierungen verbirgt sich eine Aussage: Wir wollen alles so belassen wie es ist.

Lediglich hinsichtlich der Genossenschaftsidee wird ein Ton angeschlagen, der nicht mit Begriffen wie „fortführen“ oder „erhalten“ arbeitet. Freilich wird nicht gesagt, wie denn die Genossenschaftsidee wiederbelebt werden soll.

Genossenschaften sind durchaus eine gute Sache, allerdings nicht uneingeschränkt. In Schleswig-Holstein halten „46 Wohnungsgenossenschaften insgesamt 102.000 Wohnungen [...] – das sind 17 Prozent aller Mietwohnungen“⁷⁹. Die Genossenschaftsidee baut auf dem Prinzip, dass Anbieter und Kunden quasi deckungsgleich sind. Das heißt aber auch, die Genossenschaft ist, wenn sie nicht gemeinnützig ist,

⁷⁷ Siehe: Stüben, Heiko: „Attraktiv durch solides Wirtschaften“ in: Kieler Nachrichten, 22.08.2012

⁷⁸ SPD, Grüne, SSW: „Bündnis für den Norden“, Koalitionsvertrag 2012-2017, http://www.schleswig-holstein.de/Portal/DE/LandesregierungMinisterien/Landesregierung/Koalitionsvereinbarung__blob=pupublicationFi.pdf, gefunden: 16.08.2012

⁷⁹ Stüben, Heiko: „Attraktiv durch solides Wirtschaften“, in: Kieler Nachrichten, 22.08.2012

ihren Mitgliedern verpflichtet und nicht etwa einer übergeordneten Stadtplanung unter sozialen Gesichtspunkten. Bisweilen bieten sie auch eine Gewinnbeteiligung.

Ein Beispiel aus Kiel, wo eine Genossenschaft nicht im Sinne der Stadtentwicklung handelte:

Wohnungs-Genossenschaft Kiel (WOGGE) 2009 teilte den Mietern dreier Häuserblocks in guter Innenstadtlage mit, ihre Wohnungen seien nicht sanierbar und sollen abgerissen werden⁸⁰. Der Mieterverein vertrat damals eine andere Sicht: „Ganz in der Nähe vom Blücherplatz, in einer guten Kieler Wohngegend, will die WOGGE [...] 76 gut erhaltene Wohnungen der frühen 50er Jahre abreißen und durch Neubauten ersetzen. Dabei sind die Häuser tadellos in Schuss, nachträglich wärmegeklämmt und mit guten Fenstern ausgestattet“⁸¹. Es handelte sich um den dringend nachgefragten preisgünstigen Wohnraum. Zwar sollte auch das neue Mietshaus Wohnungen für das kleine Portemonnaie enthalten, aber nicht in der Anzahl wie vorher und auch dann natürlich mit gesteigertem Quadratmeterpreis. Zumal „mit dem ‚Ersatzbau‘ keine zusätzlichen Wohnungen geschaffen werden“⁸². So lobenswert eine Genossenschaft gegenüber internationalen Spekulationsheuschrecken auch ist, ein Garant für soziale Stadtentwicklung ist sie nicht.

Die Landesregierung sollte sich mit diesem Verweis daher nicht aus der Verantwortung stehlen.

DIE LINKE wurde mit ihrem Programm zur Landtagswahl 2012 bereits auf Seite 9 deutlich konkreter⁸³. Auch hier war die Rede von Förderung genossenschaftlicher Wohnprojekte, jedoch ohne damit die Verantwortung einfach abgeben zu wollen. Die Forderungen sind nach wie vor aktuell:

- Die Kürzungen bei der Wohnungsbauförderung müssen zurück genommen werden. Es müssen mehr Mittel zur Förderung für den Sozialen Wohnungsbau bereit gestellt werden. Grade vor dem Hintergrund, dass die Landesregierung aus CDU und FDP im Juni 2010 beschlossen hat die Zweckbestimmung des Zweckvermögens „Wohnraumförderung“ auf die Krankenhausfinanzierung zu erweitern. Von 2011 bis 2014 werden 40 Millionen Euro, die dem Sozialen Wohnungsbau dienen sollen zur Krankenhausfinanzierung verwendet⁸⁴. Für eine Rücknahme dieser Zweckentfremdung haben sich SPD, Grüne und SSW bisher nicht ausgesprochen.
- Das Wohngeld muss den gestiegenen Mieten und Nebenkosten angepasst werden.

⁸⁰ Jürgensen, Christoph: „Häuserblocks sollen Neubauten weichen“, in Kieler Nachrichten, 10.12.2009

⁸¹ Mieterverein Kiel: „Die WOGGE will abreißen“, in MieterZeitung 1/2010, Seite 17

⁸² Kiersch, Jochen aus privater Korrespondenz

⁸³ Siehe auch im Weiteren: DIE LINKE: „Je stärker DIE LINKE, desto sozialer das Land!“, Wahlprogramm zur Landtagswahl 2012, Elmshorn 2011, Seite 9ff

⁸⁴ Siehe Landesregierung Schleswig-Holstein: „Situation auf dem Wohnungsmarkt in Schleswig-Holstein“, Drucksache des Landtages 17/2026, Kiel 2011, Seite 10

- Flächendeckende Mietspiegel sollen überzogene Mieterhöhungen erkennbar machen.
- Die Förderung des barrierefreien Wohnens muss stärker in den Blick genommen werden.
- Mietergemeinschaften sollen bei von ihnen bewohnten Immobilien ein Vorkaufsrecht erhalten.
- Für Bezieher von ALG II oder Sozialhilfe müssen die tatsächlichen Kosten übernommen werden. Pauschalisierungen sind abzulehnen.
- Erwerbslose und Niedrigverdienende brauchen einen Sozialtarif für Energieversorgung.
- Die Kosten für energetische Sanierungen dürfen nur im Rahmen der künftigen Kostenersparnis auf den Mieter umgelegt werden.

3.4. Kommunalpolitik: Ein Problem vor Ort

Nun hat sich der Wähler 2012 entschlossen, dass er DIE LINKE im Landtag von Schleswig-Holstein in den nächsten 5 Jahren nicht an der Politik beteiligen möchte. Trotzdem kann sich DIE LINKE parlamentarisch ins Zeug legen, denn gerade im Bereich Bau sind kommunale Kompetenzen gegeben und verantwortlich zu gestalten. Im Folgenden sollen einige Initiativen vorgestellt oder angeregt werden. Dazu ist zu sagen, dass diese Liste natürlich nach Ergänzungen schreit.

Leerstandsabgaben⁸⁵

Die meisten Kommunen haben mit Mindereinnahmen zu kämpfen. Die Schulden steigen. Dass kein Geld da sei, ist mindestens seit der Schuldenbremse und Haushaltskonsolidierungsgesetz das beliebteste Argument gegen jede Art von Sozialpolitik. Die Kommune selber hat nur geringe Möglichkeiten, Steuern zu erheben. Sie kann aber auch zweckgebundene Abgaben erheben - zum Beispiel eine Leerstandsabgabe. Damit wird gefordert, dass Wohneigentumbesitzer eine Abgabe zahlen, wenn Wohnungen leer stehen. Dieses Geld kann dann in Projekte zur Förderung von preisgünstigem Wohnraum fließen. Diese Abgabe ist natürlich besonders für Kommunen mit hoher Leerstandsquote interessant.

Neben den Mehreinnahmen soll ein Anreiz geschaffen werden, den Wohnraum zu vermieten. Besonders natürlich dort, wo mit Immobilien spekuliert wird. In Hamburg stehen beispielsweise 45.000 Wohnungen leer, obwohl es eine riesige Nachfrage gibt. Spekulanten würden ihre heruntergewirtschafteten Wohnhäuser nicht mehr so dreist verrotten lassen. Aber auch für ländliche Gemeinden könnte eine solche Abgabe interessant sein. Eigentümer würden dann unbewohnte und verkommene Häuser eher selbst abreißen.

Kommunale Wohnungsvermittlungstelle⁸⁶

⁸⁵ Siehe Drucksache 0317/2012 der Kieler Ratsversammlung

Die Stadt Duisburg hat eine Wohnungsvermittlungsstelle bereits eingerichtet. Dort können freifinanzierte Neubau- oder Altbauwohnung gesucht oder angeboten werden. Eigentümer können ihre freifinanzierten Wohnungen gebührenfrei zur Vermittlung anbieten. Wohnungssuchende können sich zur Vermittlung einer Wohnung registrieren lassen. Die Registrierung ist sozial gestaffelt und kostet für Vollberufstätige maximal 26 Euro. Für Hartz IV-Bezieher hingegen ist sie kostenlos. Studenten z.B. liegen mit 11 Euro dazwischen.

Die Wohnungsvermittlungstelle soll als Alternative zum Maklergeschäft dienen. Denn Maklercourtage von bis zu zwei Monatsmieten sind für einkommensschwache Haushalte ebenso wenig zu leisten, wie über 200 Euro Bearbeitungsgebühren, die oft anstelle von Courtage erhoben werden. Wer sich keine Provision leisten kann oder will, ist bei einem führenden Internetportal von 40% der Wohnungsangebote ausgeschlossen (Stand: 21.08.2012).

Sozialräumliche Polarisierung in der Stadtplanung⁸⁷

Wir haben oben bereits die wachsende soziale Spaltung in den Städten diskutiert. In der Regel, so können wir feststellen, gehen Kommunen das Handlungsfeld „Problemstadtteil“ aktiv an. Das Sache aber bei der Wurzel zu packen, fällt ihnen meist nicht ein. Diese Problemstadtteile sind Ergebnis der sozialräumlichen Polarisierung. Würden Maßnahmen ergriffen, um einer solchen Polarisierung entgegenzuwirken, wären Drogensucht und Kriminalität sicher immer noch Probleme. Aber sie konzentrierten sich nicht und verlören dadurch die Gelegenheit, sich selbst zu verstärken. Für LINKE Kommunalpolitiker bedeutet dies, dass sie, gerade wenn eine Stadtviertel verstärkt in den Blick genommen wird, die Maßnahmen ganzheitlich angehen müssen. Es hilft nichts, wenn ein „Problemstadtteil“ einfach aufgewertet wird und infolge dessen preiswerter Wohnraum dort nicht mehr vorhanden ist. Die Menschen mit ihren Problemen ziehen nur einen Stadtteil weiter an den Rand.

Wenn also richtigerweise die Lebensverhältnisse in einem Quartier verbessert werden, muss zugleich ein Ausgleich für den Verlust günstiger Wohnungen geschaffen werden. Im Grunde müsste es heißen, dass für jede aufgewertete Wohnung in gehobener Lage eine Sozialwohnung entstehen müsste. Dann kann anstelle von Verdrängung eine Integration aller sozialen Schichten erreicht werden.

Konzepte zur Schaffung von günstigem Wohnraum⁸⁸

Wenn die Stadt schon nicht höchstselbst einfach günstige Wohnungen anbieten kann, wo sie gebraucht werden, ist dennoch möglich, die Kreativität der Verwaltung zu fordern. In mögliche Konzepte können laut einem von der LINKEN provozierten SPD-Antrag aus Kiel „Maßnahmen wie z.B. der Neubau von Studierendenwohnungen oder -heimen, Förderung genossenschaftlichen Wohnens, der Bau von vermietbaren Reihenhäusern, das Konzept ‚Wohnen für Hilfe‘, die Umwandlung von leer stehenden kleineren Geschäften und Kneipen in Wohnraum und die Umwandlung von geeigneten

⁸⁶ Siehe Drucksache 0506/2012 der Kieler Ratsversammlung

⁸⁷ Siehe Drucksache 0940/2011 der Kieler Ratsversammlung

⁸⁸ Siehe Drucksache 0991/2011 der Kieler Ratsversammlung

gewerblichen Gebäuden in Wohnraum einbezogen werden“⁸⁹.

Einige der hier genannten Maßnahmen können natürlich hinterfragt werden. Beispielsweise die neue Almosenalimentierung „Wohnen für Hilfe“ bei der Studenten als moderne Dienstmägde Pflegepersonal ersetzen. Pro Quadratmeter eine Stunde Arbeit im Monat. Lautet die Faustformel. Es soll hier aber Möglichkeiten aufgezeigt werden, wie „behelfsmäßig“ der Missstand angegangen werden kann. Es muss nicht immer erst eine Wohnungsbaugesellschaft für mehrere Millionen gegründet werden - so notwendig es auch wäre.

Soziale Aspekte in Bebauungsplänen

Das Baugesetzbuch sieht folgende Möglichkeiten vor:

§ 9 BauGB (1) Im Bebauungsplan können aus städtebaulichen Gründen festgesetzt werden:

7. die Flächen auf denen ganz oder teilweise nur Wohngebäude, die mit Mitteln der sozialen Wohnraumförderung gefördert werden könnten, errichtet werden dürfen;

8. einzelne Flächen, auf denen ganz oder teilweise nur Wohngebäude errichtet werden dürfen, die für Personengruppen mit besonderem Wohnbedarf bestimmt sind;

Die wirtschaftlichen Interessen eines Investors wiegen in den Augen von Politik und Verwaltung oft deutlich schwerer als eine soziale Stadtentwicklung. Sollte der Investor beispielsweise geltend machen, dass sich sozial verträgliche Mieten sich nicht rentierten, weil der Grundstückskauf in Innenstadtlage zu teuer sei, wird die Stadt das Eisen auch nicht anfassen. Denkbar wäre es aber doch, schließlich könnten einer extrem teure Luxuswohnung, ja den 3 Sozialwohnungen gegenüberstehen, um einen Ausgleich zu erreichen. Hier könnte es sich lohnen, nachzufragen, nachzuhaken und entsprechende Einsprüche und Anmerkungen zu Bebauungsplänen in der Phase ihrer öffentlichen Auslegung einzureichen.

Nachtrag: Laut einer Antwort auf eine Kleine Anfrage begründet mangelnde finanzielle Möglichkeiten eines Menschen, juristisch keinen besonderen Wohnbedarf. Der Paragraph würde sich nur auf Menschen mit Behinderungen u.ä. beziehen. Für mich ist das nicht plausibel und nicht nachvollziehbar.

Städtebauliche Verträge

Der § 11 des Baugesetzbuch eröffnet die Möglichkeit sogenannter „städtebaulichen Verträge“. „Auf der Grundlage des § 11 des BauGB kann die Gemeinde städtebauliche Verträge schließen, die insbesondere die Vorbereitung und Durchführung städtebaulicher Maßnahmen durch den Vertragspartner auf eigene Kosten sowie die Förderung und Sicherung der mit der Bauleitplanung verfolgten Ziele zum Inhalt haben können. Zu diesen Zielen gehören insbesondere die Deckung des Wohnbedarfs von Bevölkerungsgruppen mit besonderen Wohnraumversorgungs-

⁸⁹ Siehe Drucksache 0991/2011 der Kieler Ratsversammlung

problemen sowie die Deckung des Wohnraumbedarfs der ortsansässigen Bevölkerung“⁹⁰. Auch hier könnte also eine gute Möglichkeit bestehen politisch zu handeln, anstatt nur als Bittsteller bei den Investoren aufzutreten.

Resolutionen helfen immer

Es ist eine Binsenweisheit, dass Land und Bund den Kommunen durch falsche Steuerreformen oder sonstige Umverteilungsmaßnahmen die finanzielle Luft abgedrückt haben. Da kann es als öffentlichkeitswirksames Signal nie falsch sein, sich mit einer Resolution an die Landesregierung zu wenden, Misstände des Wohnungsmarktes und ihre sozialen Folgen zu benennen und im Namen der Menschen Hilfe einzufordern.

Zwangsumzüge verhindern

Hartz IV-Beziehern werden nur „angemessene“ Wohnkosten erstattet. Alles was über den definierten Grenzen liegt, muss er selbst bezahlen. Das führt häufig auch zum Verlust der bisherigen Wohnung ist man z. B. durch den Verlust des Arbeitsplatzes auf Unterstützung angewiesen. Wer dann eine „angemessene“ Wohnung sucht, wird diese vornehmlich in den „sozialen Brennpunkten“ der Stadt finden.

Umzugsaufforderungen an Hartz IV-Bezieher heizen in der gegenwärtigen Lage also die soziale Spaltung in den Städten zusätzlich an. Insbesondere in Gebieten, in denen unterdurchschnittlich viele Menschen in Hartz IV leben, gibt es Chancen, dass solche Zwangsumzüge ausgesetzt und entsprechend höheren Mieten akzeptiert werden. Entsprechendes muss und kann daher beantragt werden⁹¹.

Kosten der Unterkunft

Was als „angemessene“ Wohnkosten gilt, bestimmt die Stadt. Hierbei gilt es eventuelle Mietspiegel und Bemessungsgrundlagen zu hinterfragen. Gibt es überhaupt den Wohnraum, den die Mietobergrenzen als „angemessen“ definieren? Letztlich ist das Jobcenter auch gezwungen das nachzuweisen.

Zweitwohnsteuer

Sylt ist sicher das Extrembeispiel. Vermögende Menschen leisten sich nicht nur gerne ein, sondern auch zwei Häuser - ein Wochenend- oder Ferienhaus beispielsweise. In Städten und Gemeinden, wo Wohnraum knapp ist, werden so weitere Wohnungen ihrem eigentlichen Zweck entzogen. Zumeist werden dafür bereits Gelder eingefordert, aber falls nicht, ist das eine neue Einnahmequelle, um Geld für soziale Zwecke zu gewinnen und zum Zweiten kann sich vielleicht auch eine Erhöhung lohnen.

Natürlich muss das so gestaltet werden, dass nicht etwa der Bewohner eines Dauercampingwagens für seinen quasi Erstwohnsitz, Zweitwohnsteuer entrichten muss. Oft werden auch Studierende als mögliche Opfer genannt. Die würden

⁹⁰ Bürgerschaft der Freien und Hansestadt Hamburg: Antwort auf Kleine Anfrage, Drucksache 20/2420

⁹¹ Siehe Drucksache 0384/2009 der Kieler Ratsversammlung

allerdings durch eine Zweitwohnsteuer gedrängt sich in ihrer Universitätsstadt zu melden, was ihnen Geld spart und der Stadt wiederum Einnahmen durch Schlüsselzuweisungen zuführt.

Erhaltungssatzung

Eine Möglichkeit den Erhalt bzw. die Zusammensetzung der Wohnbevölkerung zu beeinflussen, ist die sogenannte Erhaltungssatzung nach § 172 des Baugesetzbuches. Dabei werden Schutzziele wie der Milieuerhalt definiert. Danach benötigen Abbruch und Nutzungsänderung gemäß der Erhaltungssatzung eine (zusätzliche) Genehmigung. Sind also Stadtgebiete vorhanden, in denen erkennbar ein Austausch der Bevölkerungsschichten (Gentrifizierung) stattfindet, könnte so eine Erhaltungssatzung als Schutz dienen. Die Stadt München hat dazu eine umfangreiche Dokumentation herausgegeben, aus der ich nochmal das Grundsätzliche zitiere:

„Gemäß § 172 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 BauGB kann die Gemeinde in einem Bebauungsplan oder durch sonstige Satzung Gebiete bezeichnen, in denen zur Erhaltung der Zusammensetzung der Wohnbevölkerung der Rückbau, die Änderung oder die Nutzungsänderung baulicher Anlagen der Genehmigung bedürfen. Erhaltungssatzungen begründen also einen zusätzlichen Genehmigungsvorbehalt für bestimmte bauliche Vorhaben. [...] Milieuschutzsatzungen dienen ausschließlich der Vermeidung nachteiliger städtebaulicher Entwicklungen, die infolge einer Veränderung in der Zusammensetzung der Wohnbevölkerung zu befürchten sind“⁹².

Städtische Wohnungsbaugesellschaft

Auch LINKE Kommunalpolitiker haben gelegentlich schon die Schere im Kopf: Die (Wieder-) Gründung einer städtischen Wohnungsbaugesellschaft ist doch viel zu teuer für die klamme Kommune! In der Regel mag das stimmen. Zugleich ist es aber ein geeignetes Drohszenario, um die sonstige Wohnungswirtschaft aufzuschrecken. Eine städtische Wohnungsbaugesellschaft wäre ein störender Faktor auf dem Markt. Den sucht man eventuell lieber durch eigene soziale Anstrengungen zu verhindern, als es tatsächlich auf die Politik ankommen zu lassen.

Gründung einer halb-städtischen Wohnungsbaugenossenschaft

Eine Möglichkeit der Finanzschlacht um eine städtische Wohnungsbaugesellschaft zu entgehen ist eventuell die „Gründung einer gemeinsamen Wohnungsbaugenossenschaft mit Akteuren am Wohnungsmarkt [...], die sich um den Erwerb schlecht verwalteter Wohnhäuser bemüht und mithilfe der Wohnungsförderung des Landes Verbesserungen für die Bewohnerinnen und Bewohner ermöglicht“⁹³. Überlegungen dazu werden derzeit in Kiel angestellt.

⁹² Landeshauptstadt München: „25 Jahre Erhaltungssatzungen in München“, München 2012

⁹³ Drucksache der Kieler Ratsversammlung 0129/2011

4.0 Linke Politik

Nun wurde seitenlang erläutert, was in den Parlamenten aller Ebenen laufen kann und laufen muss. Aber als LINKE wissen wir: Politik findet nicht nur in den Parlamenten statt, sondern auch auf der Straße. Als Bewegungspartei sehen wir uns hierbei in einer Brückenfunktion. Deswegen soll beispiel- und skizzenhaft ein Hinweis erfolgen, welche außerparlamentarischen Initiativen Menschen in der Wohnungspolitik ergreifen. Ich möchte Denkanstöße liefern, wie DIE LINKE als Partei ihre parlamentarische Arbeit von der Straße aus unterstützen kann.

4.1. Besetzungen

Um sich gegen ungerechte Auswüchse von Eigentumspolitik zu wehren, ist die Besetzung das naheliegendste.

Derzeit am prominentesten ist vielleicht die Seniorengruppe aus Berlin. „Eine Gruppe dynamischer Rentnerinnen, politisch bislang unauffällig, hat ihr Seniorenfreizeitzentrum okkupiert. Der Bezirk wollte die Freizeittätte schließen, die Bridge- und Rommé- und Sportgruppen auf andere Häuser verteilen und das sanierungsbedürftige Gebäude verkaufen. Die 300 Nutzer, viele davon alleinstehend, seit 14 Jahren eine gute Gemeinschaft, waren schockiert, dass man so über ihre Köpfe hinweg entscheiden würde. Sie legten ihr Veto ein, protestierten vor dem Rathaus, in der BVV, doch ‚überall wurden wir abgewiesen‘, sagt Brigitte Klotsche, Vizechefin des Beirats“⁹⁴. Daraufhin besetzten sie das Haus einfach und harren bis heute darin aus.

Ebenfalls in Berlin, am Kottbuser Tor, haben Mieter ein Protestcamp errichtet. Sie protestieren gegen die Steigerungen der Mieten in ihren geförderten Sozialwohnungen. Dieses Camp wollen sie zum Mittelpunkt des allgemeinen Widerstandes gegen Gentrifizierung und Mietwucher machen⁹⁵

In Hamburg besetzten Aktivisten das sogenannte Gängeviertel. Dieses Innenstadtviertel sollte den üblichen Bürotürmen weichen. Die Aktivisten zogen in die teils verfallenen Häuser, bereiteten sie auf und machten das Viertel zu einem (Sub-)Kulturellen Zentrum. Die Stadt kaufte daraufhin das Gelände vom Investor zurück. Mittlerweile hat sich eine Genossenschaft gegründet, die das Viertel unter künstlerischen und sozialen Aspekten als geschützten Innenstadtraum entwickeln will⁹⁶.

4.2 Recht auf Stadt

Die Besetzung des Gängeviertels kann hierbei als Teil einer weltweiten Bewegung gelten, deren lose Bindung die Forderung nach einem allgemeinen Anspruch auf Nichtausschluss von städtischen Ressourcen und Dienstleistungen ist. Gefordert wird also eine gerechte Stadtentwicklung. „unter dem Stichwort, Right to the City‘ – ‚Recht auf Stadt‘ – konstituieren sich weltweit neue städtische Protestbewegungen, die gegen die neoliberale Hegemonie eigene Ansprüche an den städtischen Entwicklungen

⁹⁴ Loy, Thomas: „Besetztes Klubhaus für Senioren als Hort des Widerstandes“, in: Der Tagesspiegel, 29.07.2012

⁹⁵ Siehe: Nowak, Peter: „Mieter protestieren gegen Verdrängung“, in: Neues Deutschland, 30.05.2012

⁹⁶ Siehe: <http://das-gaengeviertel.info>

einfordern. In New Orleans fordern die Mieter der Sozialwohnungssiedlung die Rückkehr in preiswerten Wohnungen, in Madrid protestieren Sexarbeiterinnen und Bewohner gegen die Verdrängung aus ihrem Stadtteil, in Istanbul wehrte sich eine Roma-Nachbarschaft gegen den Abriss einer ganzen Siedlung, in kleineren deutschen Städten wie Wuppertal mobilisieren breite Bündnisse gegen das kommunale Spardiktat, und in Hamburg besetzten Künstler die letzten historischen Gebäude im Gängeviertel, um die Neubaupläne eines Investors zu verhindern⁹⁷.

An dieser Stelle ein kleiner Einschub: Gerade am Beispiel des Gängeviertels zeigt sich, dass es nicht „nur“ um Protest und Verhinderung geht, sondern immer auch für Alternativen!

Auch in ländlichen Gebieten gibt es durchaus Initiativen, die sich auf ähnliche Ziele berufen, wenngleich sie nicht urbanen Ursprungs sind. Auf Sylt sammeln Bürgerinnen und Bürger beispielsweise derzeit Unterschriften für eine Petition an die Landesregierung, in der es um eine „Super-Gentrifizierung“ der Insel geht. Danach fehlen mittlerweile 2.000 bezahlbare Dauerwohnungen, grade für jene, die beispielsweise in Gastronomie und Einzelhandel angestellt sind. Als Lösung wird ein ehemaliges Militärgelände gesehen, auf dem solcher Wohnraum entstehen könnte⁹⁸.

4.3 TLG Fairwohnen

Auch DIE LINKE ist bereits außerparlamentarisch aktiv geworden. Als in Ostdeutschland bekannt wurde, dass 11.500 Wohnungen, die sich noch in öffentlicher Hand befinden, veräußert werden sollen, wurde aus dem Kreis der Bundestagsfraktion eine Genossenschaft aus der Taufe gehoben. Die sollte sich an dem Bieterverfahren beteiligen, um die Mieterinnen und Mieter vor „Heuschreckeninvestoren“ zu schützen und soziale Anrechte zu garantieren (faire Mieten, Recht auf altengerechte Sanierung usw.). Leider fiel die TLG Fairwohnen aus dem Bieterverfahren. Aber DIE LINKE hat trotzdem bewiesen, dass sie kreativ zum Nutzen der Menschen wirken kann, die von den Kapitalinteressen von Großinvestoren bedroht werden. Und sie hat aufgezeigt welche alternativen Eigentumsformen sich bieten.

5.0 Was tun in Schleswig-Holstein?

Eine lange Reihe von parlamentarischen Forderungen auf Bundes-, Landes- und Kommunalebene wurde vorgestellt. Alles richtig und wichtig. Dann haben wir aber an den Bogen zu den sozialen Bewegungen bzw. dem außerparlamentarischen Widerstand geschlagen. Genau hier muss auch eine aus dem Landtag verbannte LINKE anknüpfen. Wir müssen zeigen, dass wir, auch wenn wir keine parlamentarische Macht haben, Wege finden, Initiativen starten und unterstützen können, um mit den Miete-

⁹⁷ Holm, Andrej: „Ein Recht auf die Stadt“, in: Blätter für deutsche und internationale Politik, August 2011

⁹⁸ Siehe: http://www.change.org/de/Petitionen/stoppt-den-wegzug-bezahlbarer-wohnraum-f%C3%BCr-sylt-und-seine-bewohner?utm_campaign=share_button_modal&utm_medium=facebook&utm_source=share_petition&utm_term=27338473

rinnen und Mietern aktiv für Erhalt und Ausbau lebenswerter Strukturen zu kämpfen. Wichtig ist auch, uns das Thema nicht von SPD und Grünen Wahlkampfheuchlern abluchsen zu lassen. Sprich: Wir müssen mit Aktionen Öffentlichkeit erzeugen um das Thema mit unserem Logo zu besetzen.

Ich hoffe der umfangreiche Aufschlag hier dient euch als Inspiration kommunalpolitisch die letzten Sitzungen zu nutzen, um euch zu profilieren bzw. das Thema in den Wahlkampf hineinzutragen. Als ersten Schritt empfehle ich, euch vor Ort bewusst zu machen, in welcher Dimension die schleswig-holsteinische Problematik auf euch zutrifft. In einem zweiten Schritt solltet ihr das an konkreten und sichtbaren Ereignissen festmachen können (Beispiel: Den Abriss von sozial verträglichem Wohnraum zu Gunsten von teuren Eigentumswohnungen). Hiernach würde sich eine Überlegung anschließen, wie man mit konkretem Handeln die Problematik öffentlichkeitswirksam bearbeiten kann. Ob Straßentheater, Demonstrationen oder einfacher Infostand. Sucht Wege, die ihr einerseits für nützlich haltet, die euch aber zugleich auch Spaß machen. Wir setzen bei dem Thema Wohnen an einer zentralen sozialen Frage an, die alle Bereiche unserer demokratisch-sozialistischen Wertebasis berührt. Es geht darum, dass der Sozialstaat in einen Almosenstaat umgewandelt wird, bei dem soziale Rechte durch das Gutdünken von Eigentumsbesitzern ersetzt wird. Es geht um die soziale Spaltung unserer Gesellschaft, den Verlust des Miteinanders. Es geht darum, den öffentlichen Raum wieder in die Hand derer zu bringen, denen er gehört uns und unserer Mitmenschen. Wir können hier als Nachbarn, wie als Revolutionäre streiten und aufzeigen, wie eine andere, eine solidarische Gesellschaft in Würde und Freiheit das Leben der Menschen zum Besseren verändert. Schöner Wohnen – das geht nur mit Links!

Nachtrag: Ergebnis des Workshops „Wohnen und Mobilität“ auf der Landesmitgliederversammlung am 26.08.2012

Für die in 5.0 aufgeworfene Frage nach den Möglichkeiten des aktiven Handelns wurden in dem Workshop „Wohnen und Mobilität“, der am 26.08.2012 in Neumünster auf einer Landesmitgliederversammlung abgehalten wurden, erste Ideen gesammelt.

Die Teilnehmer waren sich einig darin, dass sich die Fraktionen und Kreisverbände eine gute Datenlage verschaffen sollten, um gezielt anzusetzen. Als eine Idee den Menschen vor Ort zu helfen, wurde ein Beratungsangebot ins Gespräch gebracht. In einigen Kreisen besteht in Kooperation mit oder durch den Kreisverband bereits ein soziales Beratungsangebot. Dieses richtet sich zumeist an Hartz IV-Betroffene im Sinne von Antragsberatung und Ämterbegleitung.

Es wurde angeregt, dieses Angebot zum einen grundsätzlich zu vernetzen. Das heißt dort wo kein derartiges Angebot besteht und auch nicht geschaffen werden kann, an naheliegende Angebote zu verweisen (Homepage Link). So sollen Hilfesuchende dann vielleicht auch per Email einen ersten Rat einholen können. Diese Vernetzung soll über die Landeshomepage gebündelt angeboten werden.

Im Zuge des hier vorgestellten Themas „Wohnungspolitik“ soll per Schulung durch die Landespartei die Möglichkeiten geschaffen werden, auch im Bereich des Mieter-

schutzes qualifizierte Beratungsangebote leisten zu können.

Ein aktueller Anknüpfungspunkt sei ein Gerichtsurteil aus Mannheim, bei dem klargestellt wurde, dass das Jobcenter bei einer Umzugsaufforderung zur Senkung der Wohnkosten den Nachweis erbringen muss, dass Wohnraum in den Grenzen der „Angemessenheit“ überhaupt vorhanden ist. Durch eine qualifizierte Beratung sollen die Menschen befähigt werden sich der Gettoisierung und Ausplünderung ihrer begrenzten Leistungen zu widersetzen.

Literaturtipps

Neben den vielfältigen Fußnoten will ich auf zwei zentrale Dokumente hinweisen:

1. Innenministerium des Landes Schleswig-Holstein: „Wohnungsmarktprognose für Schleswig-Holstein bis 2025 – Wesentliche Ergebnisse“, Kiel 2011
2. Landesregierung Schleswig-Holstein: „Situation auf dem Wohnungsmarkt in Schleswig-Holstein“, Drucksache des Landtages 17/2026

Außerdem natürlich den Beschluss der Bundespartei:

Parteivorstand DIE LINKE: „Mieten- und Wohnungspolitische Offensive der LINKE“, http://www.die-linke.de/fileadmin/download/parteevorstand/2010/120122_beschluss_mieten_wohnungspolitik_anlage.pdf, gefunden: 07.08.2012

Wer sich für die Drucksachen aus der Kieler Ratsversammlung interessiert, kann sie unter <http://www.kiel.de/rathaus/ratsinfosystem/> in der Textrecherche nachlesen.

Empfehlung zur Datenbeschaffung: Damit die Kreisverbände für ihre Kommunen Daten gewinnen, bietet es sich an auf den Internetanbieter ImmobilienScout24 zurück zu greifen. Hierbei kann man in einzelnen Stadtteilen Wohnungen suchen. Klickt man ein Angebot an, findet sich weiter unten auf der Seite allgemeine Graphiken. Eine davon zeigt an, wie sich hinsichtlich der eingestellten Angebote der Mietpreis in den letzten Jahren entwickelt hat. Aufgrund der Tatsache, dass diese Seite viel genutzt wird, könnte das ein wirkungsvoller Weg sein, eigene Nachforschungen anzustellen.

DIE LINKE.
SCHLESWIG-HOLSTEIN

Sophienblatt 19
24103 Kiel

Telefon 0431 / 73 77 01
Telefax 0431 / 73 77 04

Landesgeschaeftsstelle@linke-sh.de
www.die-linke-schleswig-holstein.de

Förde Sparkasse
Konto-Nr. 25 000 217
BLZ 210 501 70