



Bündnis 90/Die Grünen (Göttingen) und die Wohnungsfrage

Faire Mieten ALLES ist drin

Aber schaffen faire Mieten bezahlbare Mieten?

Für den Göttinger Stadtverband der Partei Bündnis 90/Die Grünen ist das Thema Wohnen und bezahlbarer Wohnraum wichtig. Seit Jahren engagieren sich GRÜNE in der Göttinger Wohnungspolitik, bringen Anträge im Rat ein, besuchen Protestveranstaltungen von Mieterinitiativen, formulieren grundsätzliche Positionen. Welche Wohnungsversorgung, welche Wohnungspolitik wollen die GRÜNEN? In ihrem aktuellen Kommunalwahlprogramm fordern die GRÜNEN (Kommunalwahlprogramm 2021, S. 19-21):

„Leben & Wohnen - sozial & gerecht, menschenwürdig, ökologisch, bezahlbar“

Dafür fordern sie unter anderem: Ausbau des kommunalen und gemeinwohlorientierten Wohnungsbestandes, das Mietniveau in den Griff bekommen durch qualifizierten Mietspiegel und funktionierende Mietpreisbremse, 30%-Quote für bezahlbaren Wohnraum, Umsetzung des Housing First-Ansatzes, Einrichtung und dauerhafte Finanzierung von Stadtteilzentren mit festen Ansprechpartner:innen in jedem Orts- bzw. Stadtteil, Förderung innovativer und gemeinwohlorientierter Wohnkonzepte, Schaffung von Ersatzwohnraum für Mieter:innen im Sozialleistungsbezug, Entwicklung geeigneter Rahmenbedingungen für eine ökologische und soziale Wohnungspolitik und -wirtschaft, usw.

Die GRÜNEN engagieren sich für viele Punkte, denen man kaum widersprechen möchte.

Bezahlbarer Wohnraum für alle, klimaschützend und flächen-/ressourcensparend in lebendigen Quartieren mit einem gelebten nachbarschaftlichen Miteinander und Schutz der Schwächeren. Das Programm klingt sehr ambitioniert, fast wie eine Lösung der über ein Jahrhundert alten Wohnungsfrage.

„ALLES ist drin“ - Aber wie wollen die GRÜNEN das verwirklichen?

In ihren kritischen Stellungnahmen und Forderungen klingen GRÜNE manchmal radikal.

„Klare Kante gegen Miethäuser - Anwendung des Modernisierungs- und Instandsetzungsgebots“, „Spekulationen begrenzen“, „zeitlich befristeter Mietendeckel“, „kostenlose Rechtsberatung für Mieter*innen“, „unhaltbare Wohnzustände wirksam beenden“, „kein Verkauf von städtischen Grundstücken“.

Börsennotierte Unternehmen wie *Adler AG* und *Vonovia* werden radikal kritisiert. Sie würden für ihre Aktionäre bei Mietern und Kommunen rücksichtslos Geld abpressen (PM eines Ratsmitglieds, Die GRÜNEN, 18.09.2018). Es ist von „Machenschaften von Vermietern“ die Rede, die „die ihrer Verpflichtung der Bereitstellung von lebenswertem Wohnraum nicht nachkommen“ (Antrag der GRÜNEN im Ausschuss für Soziales, Integration, Gesundheit und Wohnungsbau am 11. Mai 2021). Es werden Zweifel geäußert an der Tauglichkeit eines privatwirtschaftlich Wohnungsmarktes, am Nutzen des Prinzip des freien Marktes (Kreis- und Stadtverband: Bezahlbaren Wohnraum in Göttingen erhalten und schaffen - ökologische Schäden minimieren. Göttingen, Juli 2020, verfasst von der AG Bauen & Wohnen).

Es sind schon fast kapitalismuskritische Töne. Aber *wollen* die GRÜNEN wirklich eine völlig *andere* Wohnungspolitik? Oder geht es ihnen nur um eine Korrektur von „Fehlentwicklungen“?

Auskunft gibt vielleicht die Betrachtung einer ihrer zentralen, oft vorgetragenen Forderungen:

„Faire Mieten für alle“ und ein qualifizierter Mietspiegel



Die beiden Veranstaltungen der Göttinger GRÜNEN, die sich im Vorfeld der Kommunalwahl mit „GRÜNEN Lösungen für gutes Wohnen“ befassen, hatten genau diese beiden Themen zum Gegenstand.

Faire Mieten: Wie hoch darf eine faire Miete sein? 10 €, 14 € oder 16 € je qm bei einer Erstvermietung im Neubau? Sind Mieten, die zu einer Mietbelastung von über 30% der Haushaltsnettoeinkommens führen, unfair?

Eine Zahl nennen die GRÜNEN nicht. Fair ist ja auch kein ökonomischer Begriff. Fair bedeutet ehrlich, anständig, regelgerecht (z.B. Fairplay im Sport). Fair ist ein moralischer Begriff. Er bewertet ein Verhalten als gut oder schlecht, erlaubt oder unverschämt, je nachdem, ob ein irgendwie festgelegter Massstab oder eine Regel beachtet und (freiwillig) eingehalten wurde. Verhält sich jemand nicht regelgerecht und verlangt z.B. zu hohe, also unfaire Mieten, dann liegt es an dieser einzelnen Person, an ihrem **Fehlverhalten**. Es wird damit behauptet, dass Miethaie, Mietenwahnsinn und Spekulantentum Ausdruck eines moralischen Versagens sind – Folge ihrer **Profitgier**.

Wo, bei welcher Miethöhe beginnt die Profitgier? Welche Regel bestimmt, wann ein gutes, sozialverträgliches Verhalten vorliegt, wann es rücksichtslose Profitgier ist?

Für GRÜNE bietet diese Regel der qualifizierte Mietspiegel, den sie 2001 zusammen mit der SPD ins Mietrecht geschrieben haben. Der qualifizierte Mietspiegel legt sozusagen „objektiv“ fest, wann ein Mieterhöhungsverlangen fair ist und wann nicht. Die Mieterhöhung ist „begründet“, wenn die geforderte Miete innerhalb der Spannweite der ortsübliche Vergleichsmiete liegt. Zweck des qualifizierten Mietspiegels ist also nicht so etwas wie Mietenstopp oder Mietendeckel, sondern eine Vereinfachung und Objektivierung des Mieterhöhungsverfahrens, die der juristischen Streitvermeidung dadurch dient, dass die Markttransparenz verbessert wird (so die Begründung 2000 im Bundestag - BT 14/4553, S. 2).

„Objektivierung“ bedeutet, dass der Mietspiegel „nach anerkannt wissenschaftlichen Grundsätzen“ erstellt wird. Wichtig ist an dieser Stelle nicht, welche Grundsätze einzuhalten sind – darüber gibt es nicht selten juristische Auseinandersetzungen – , sondern welcher Mietpreis als ortsüblich, also als fair, auf diese Weise ermittelt wird. Es ist der Preis, der aufgrund von Kosten- und Renditekalkulationen, von Angebot und **zahlungsfähiger** Nachfrage in einem bestimmten Segment und Stadtteil durchschnittlich erzielt werden kann. Es ist ein Preis, der sich auf dem **Markt** herausbildet. Auf dem Markt(segment), auf dem es eine ausreichende zahlungsfähige Nachfrage für die geforderten Renditen gibt.

Der Ruf nach fairen Mieten verspricht, einem „Missbrauch“ dieses für Geldbesitzer so nützlichen Geschäftsmodells vorzubeugen. Die GRÜNEN sagen nicht, bei welchem Mietpreis eine „anständige“ Rendite in Profitgier umschlägt. Diese Zahlen soll ein Mietspiegel liefern, dem alle Parteien – Vermieter, Mieter, Kommune – zustimmen müssen, damit er rechtsgültig wird. Sie sollen, so die Erwartung, wie „Leitplanken“ wirken, die ein „Fehlverhalten“ Einzelner verhindern helfen.

Ein qualifizierter Mietspiegel schafft keine bezahlbaren Mieten. Er verhindert nicht einmal das Steigen der Mietpreise. Er setzt die Steigerungen in geordneten Bahnen „fair“, d.h. vor allem rechtssicher durch. Vielleicht verlangsamt ein Mietspiegel auch den Anstieg der Mieten, aber eine wissenschaftliche Untersuchung dazu legen die GRÜNEN nicht vor.

Die Forderung nach fairen Mieten will dieses Marktprinzip also gar nicht kritisieren. Sie will eine Wohnungswirtschaft, die Menschen mit Wohnraum nur dann versorgt, wenn sich damit ein Gewinn erzielen lässt, in keiner Weise abschaffen. Die private Bereicherung durch das Geschäft mit Mietwohnungen sollte aber bitte anständig und massvoll sein.

Die Wohnungspolitik der GRÜNEN: Keine Kehrtwende

Diese Wohnungspolitik der GRÜNEN ist nicht neu.

Zur Erinnerung:

Viele der gegenwärtigen Probleme auf dem Wohnungsmarkt sind durch Regulierungen begünstigt worden, welche die rotgrüne Regierung unter Schröder/Fischer durchgesetzt haben. 1998 löst Rotgrün das Bundesbauministerium auf, schafft 2002 den sozialen Wohnungsbau ab (umgewandelt in soziale Wohnraumförderung), erleichtert über das Steuerrecht nationalen wie internationalen (Finanz-)Unternehmen den Zugriff auf grosse Wohnungsbestände. Rotgrün hat die Finanzialisierung des Wohnungsmarktes voran getrieben und zugleich schafft sie mit der Flexibilisierung des Arbeitsmarktes, der Ausweitung des Niedriglohnssektors und der Hartz IV-Politik die Bedingungen einer wachsenden Unbezahlbarkeit der Mieten, die mittlerweile auch die Wählerklientel der GRÜNEN betrifft.

Die Mietwohnung als profitable Einkommensquelle wollen GRÜNE nicht abschaffen. Allenfalls sollen die Profit"auswüchse" ein wenig eingedämmt werden durch die bekannten Instrumente wie geordnete Mieterhöhungen, Gemeinnützigkeit, Baurecht u.a.

„Wir schaffen bezahlbaren Wohnraum“ – u.a. durch ein Recht auf Wohnen im Grundgesetz, eine Neue Gemeinnützigkeit, gesetzliche Mietobergrenzen im Bestand und Begrenzungen „regulärer“ Mieterhöhungen auf 2,5% jährlich, Absenkung der Modernisierungsumlage auf 1,50 €/qm, das Unterbinden der Bodenspekulation u.a. durch Baugebote, durch eine „strategische Bodenpolitik“ der öffentlichen Hand, Begrenzung von Maklerprovisionen und durch Vorantreiben eines klimaschonenden und nachhaltiges Bauens (Programmmentwurf zur Bundestagswahl 2021, S.69f.)

So hilfreich eine abgesenkte Modernisierungsumlage für Mieter sein mag, es ändert nichts an dem Prinzip einer marktwirtschaftliche Wohnungs"versorgung". Eben jener Form der Wohnungs"versorgung", welche die Wohnungsfrage und das Problem bezahlbarer Wohnungen hervorgebracht hat.

Dieser „marktkonforme“ Umgang mit dem Wohnen passt zu dem Wirtschaftsprogramm der GRÜNEN. Ihr Programmmentwurf zur Bundestagswahl 2021 ist voller Lob und Stolz auf die deutsche „Soziale Marktwirtschaft“: auf ihre internationale Wettbewerbsfähigkeit, auf den deutschen Unternehmer- und Erfindergeist, auf den Nutzen des Finanzkapitals, wenn es denn nur in „grüne“ Anlagesphären gelenkt wird, auf die Innovationskraft der Unternehmen, auf den fairen Wettbewerb in Europa, auf den Binnenmarkt, der wettbewerbsfördernde Kostensenkungen (Skaleneffekte) ermöglicht, auf den Nutzen deutscher Spitzenuniversitäten für die Konkurrenzfähigkeit der Unternehmen, usw. usw.

Diese „Soziale Marktwirtschaft“, diese spezielle Form einer kapitalistischen Marktwirtschaft, wollen die GRÜNEN „dringend weiter entwickeln“. Das haben sie sich schon 2002 als ein zentrales Anliegen in ihr Grundsatzprogramm geschrieben.

Natürlich gehen auch GRÜNE nicht davon aus, dass diese Soziale Marktwirtschaft Wohlstand und bezahlbare Mieten für alle schafft.

Alles ist drin – nur was für wen?

Die GRÜNEN wissen, dass ein Exportweltmeister-Wirtschaftswachstum nicht nur Chancen für den sozialen Aufstieg bietet, sondern weiterhin auch Arbeitslose und Geringverdiener produzieren wird, Menschen für die ein „fairer“ Wohnungsmarkt keine bezahlbaren Wohnungsangebote bereit hält. Hier ist für sie der Sozialstaat mit eigenem sozialem Wohnungsbau oder sozialer Wohnraumförderung gefordert.

„Der Wohnungsmarkt kann nicht renditeorientierten Aktiengesellschaften oder Finanzmarktinvestor:innen überlassen werden. ... Wir setzen uns dafür ein, dass in der Stadt Göttingen viel mehr Wohnungsbestand in kommunale oder gemeinwohlorientierte Hand kommt. ... Die kommunalen sowie weitere, an sozialer Rendite orientierte Wohnungsbaugesellschaften müssen ausgebaut werden. Wir brauchen Flächen, Kapital und Personal, um entweder neuen Wohnraum zu schaffen oder bestehenden aufzukaufen und bedarfsgerecht umzugestalten. ... Ersatzwohnraum für Mieter:innen im Sozialleistungsbezug ... Wohnungsmarktpolitik muss aber auch immer die mitdenken, die keine Wohnung haben. Deshalb fordern wir für Göttingen eine Umsetzung des Housing First-Ansatzes, der Obdachlosen eine Wohnung überlässt, ohne zuvor eine sogenannte „Wohnfähigkeit“ fördern zu wollen. Außerdem müssen die Notunterkünfte für Menschen ohne Obdach ausgebaut und besser ausgestattet werden.“ (Kommunalwahlprogramm der GRÜNEN Göttingen 2021, S. 20)

Die „Stadtgrünen“ Göttingen treten für einen Ausbau des Sozialstaates ein, für mehr und schnellere Hilfen für die benachteiligten Menschen. Im Rat der Stadt entdecken sie damit oft mehr Gemeinsamkeiten mit den GöLinken und Piraten als mit ihrem Koalitionspartner SPD oder der CDU/FDP. Allerdings machen auch für die GRÜNEN auf der kommunalen Ebene wie auf auf der Bundesebene sozialstaatlicher-Fürsorge von einer nicht unwesentlichen Bedingung abhängig, nämlich von der Wirtschaftskraft, „die für gesellschaftlichen Wohlstand und damit einen Sozialstaat sorgt, der Menschen bei Jobverlust oder Wirtschaftseinbruch vor Obdachlosigkeit bewahrt.“ (Programmentwurf 2021, S.51) Damit ein Sozialstaat auch für die Armen und Arbeitslosen etwas tun kann, ist eine starke Wirtschaft, ist Wirtschaftswachstum (zu dem neben niedrigen Löhnen und Rationalisierung selbstverständlich auch ein profitabler Wohnungsmarkt gehört!) notwendig.

Das heisst, GRÜNE **wollen** den Widerspruch – vom Wachstum der privaten Gewinne und wachsender Armut in der Gesellschaft – aufrecht erhalten. Und das bedeutet für die Wohnraumversorgung, dass die Wohnungsfrage, der Kampf um bezahlbare Wohnungen auf Dauer erhalten bleibt und die Versorgung mit gutem und bezahlbarem Wohnraum weiterhin abhängig bleibt davon, dass Aktiengesellschaften, Finanzmarktinvestoren und private Kapitalanleger gute private Geschäfte machen.

In ihrem Programmentwurf ordnen die GRÜNEN die Wohnungspolitik ganz konsequent auch nicht unter Wirtschaftspolitik ein oder – wie die SPD vor vielen, vielen Jahren – unter einem Emanzipation und Wohlfahrt versprechenden Sozialstaat; sie siedeln die Wohnungsfrage in der Rubrik „Solidarität sichern“ an. (Programmentwurf 2021, S.51ff)

Rendite für die einen, Solidarität für die anderen

Was hat die Wohnungsversorgung mit Solidarität zu tun? Solidarität ist wie fair kein ökonomischer Begriff. Die Arbeiterbewegung fordert Solidarität ein, soldarische Landwirtschaft, Solidarität mit den Unterdrückten des globalen Südens – der Begriff wird in verschiedenen moralischen und politischen Bedeutungen gebraucht. Oft wird damit an gegenseitige Hilfsbereitschaft appelliert, manchmal auch an Opferbereitschaft für Mitmenschlichkeit, an Zusammenhalt, an eine Tugend erinnert, zusammen einen Schaden, einen Nachteil zu bewältigen. Manchmal, wie in der Arbeiterbewegung, geht es nicht nur darum, um auf diese gemeinsame Weise mit dem Schaden halbwegs zurecht zu kommen, sondern, um zusammen zu stehen und den Grund des Schadens abzuschaffen. Die GRÜNEN fordern aber nicht eine Ende des profitorientierten Wohnungsbaus, so wie es das Göttinger Bündnis „Gutes Wohnen für alle“ fordert, wenn es sich für eine „bezahlbare und solidarische Stadt“ einsetzt. Statt „Keine Miete für Profite“ fordern die GRÜNEN **Solidarität**.

In der Benachteiligung zusammen zu stehen, die „gegebenen“ „schwierigen“ Situationen gemeinsam durchzustehen – diese Bedeutung von Solidarität passt zu dem vielfach wiederholten Appell an das WIR, WIR zusammen schaffen das. Dieses WIR will von sozialen Gegensätzen, gar Klassengegensätzen, nichts wissen. Schon seit den 1990er Jahren lassen die (damals noch Realo-)GRÜNEN diese Gegensätze hinter dem WIR verschwinden. Mit dem WIR verwandeln sie soziale Unterschiede und Ungleichheiten in eine harmonische, bunte, vielfältige, starke, optimistische, respektvolle *Gemeinschaft*.

Vieles verändern, damit sich nichts ändert ?

Vielen Forderungen der GRÜNEN, die die Wohnsituation benachteiligter Menschen betreffen, wird man sofort zustimmen und ihre Umsetzung dringlich verlangen. Ob die von ihnen vorgeschlagenen Mittel dazu taugen, ist allerdings zu bezweifeln. Ob ortsübliche Vergleichsmiete, Bodenwertzuwachssteuer, Baugebot, Milieuschutzsatzung, regionale und temporäre Mietpreisbegrenzungen, Vorkaufsrechte, Gemeinnützigkeit, steuerliche Abschreibungen, Wohnraumschutzgesetze, kommunale Bodenpolitik – alle diese Instrumente gibt es bereits, zumindest in Ansätzen. Oder wurden auch schon ausprobiert. Warum sie nicht funktionieren oder funktioniert haben, für wen sie überhaupt funktionieren sollten, das prüfen die GRÜNEN nicht. Sie stellen nur ein „unzureichend“ bei den Wirkungen fest, wie bei der Beurteilung des Kommunalen Handlungskonzeptes der Stadt Göttingen zur Schaffung und Sicherung bezahlbaren Wohnraums (Kommunalwahlprogramm 2021, S. 19). Sie behaupten, dass es den anderen Parteien nur am politischen Willen fehlt, die Regeln und Gesetze auch durchzusetzen. Erst mit einer aktiven und offensiven Politik (der GRÜNEN) und wenn WIR alle mitmachen, da sind sie ganz optimistisch, wird sich die Versorgung mit gutem und bezahlbarem Wohnraum schon deutlich verbessern.

Um im Bild des Fair-Play zu bleiben:

WIR müssen gar nicht das Spielfeld verlassen, auf dem zwei Parteien gegeneinander spielen. „Wohnraum gegen Rendite“. Es braucht nur mehr Regeln und strengere Schiedsrichter, damit alle fair spielen. Die Reservebank muss vielleicht ausgebaut werden. Es muss also scheinbar vieles geändert werden, damit das „Spiel“ wie bisher weiter gehen kann.

Reformpolitiken zur Modernisierung und Anpassung des Bestehenden haben eine lange Tradition. Die Wohnungsfrage haben sie bislang nicht gelöst und daran wird sich auch in Zukunft nichts ändern.

Hans-Dieter von Frieling

Quellen:

- (1) Göttingen. Alles ist drin. Stadtwahlprogramm für die Kommunalwahl 2021. Bündnis 90/Die Grünen Göttingen.
- (2) Besser zusammen. Wahlprogramm Bündnis 90/Die Grünen Stadtverband Göttingen zur Kommunalwahl 2016.
- (3) Zehn Thesen: Zehn Thesen für eine GRÜNE Wohnoffensive. Die Grünen Niedersachsen 2019.
(https://www.gruene-niedersachsen.de/wp-content/uploads/2019/06/Zehn-wohnungspolitische-Thesen_web_jvhk.pdf)
- (4) Programmentwurf: Bündnis 90/Die Grünen 2021: Deutschland. Alles ist drin. Programmentwurf zur Bundestagswahl 2021.
(https://cms.gruene.de/uploads/documents/2021_Wahlprogrammentwurf.pdf)
- (5) Grundsatzprogramm: Die Zukunft ist grün. Grundsatzprogramm von Bündnis 90/Die Grünen 2002.
(<https://cms.gruene.de/uploads/documents/Grundsatzprogramm-2002.pdf>)
- (6) Protokolle des Rates der Stadt Göttingen und seiner Ausschüsse.,
(<https://www.goettingen.de/rathaus/oeffentliche-sitzungen.html>)
- (7) BT 14/4553: Deutscher Bundestag 2000: Entwurf eines Gesetzes zur Neugliederung, Vereinfachung und Reform des Mietrechts (Mietrechtsreformgesetz). Bundestags-Drucksache 14/4553 vom 9.11.2000.