

**Beschluss**

**BEZAHLBARES UND  
SICHERES WOHNEN  
IN STADT UND LAND**

**Die Trendwende in der Wohnungs-  
und Mietpolitik fortsetzen**

**SPD-Bundesparteitag**  
06. – 08. Dezember 2019

# **BEZAHLBARES UND SICHERES WOHNEN IN STADT UND LAND – DIE TRENDWENDE IN DER WOHNUNGS- UND MIETENPOLITIK FORTSETZEN**

Bezahlbaren und qualitativ guten Wohnraum für alle Bevölkerungsgruppen zu schaffen und zu sichern ist eine zentrale soziale Aufgabe unserer Zeit. Denn es wird für viele Menschen – nicht nur für diejenigen mit geringem Einkommen, sondern zunehmend auch für mittlere Einkommensgruppen – immer schwieriger, bezahlbare Wohnungen zu finden. Das gilt nicht nur für die Bevölkerung in den großen Städten und Ballungsgebieten, sondern immer öfter auch in den Städten und Gemeinden im Umland der Metropolen und in vielen attraktiven (Universitäts-)Städten. Wohnungsmangel dort geht zeitgleich einher mit Wohnungsleerständen im ländlichen Raum und in strukturschwachen Städten und Regionen.

Die Wohnungsfrage ist unwiderruflich in der Mitte der Gesellschaft angekommen. Und sie gehört deshalb auch langfristig ganz oben auf die politische Agenda – als unverzichtbarer Teil unserer Politik für ein solidarisches Land und den sozialen Zusammenhalt in unserer Gesellschaft.

Der Bundesparteitag 2017 hat diesen Anspruch mit dem Beschluss der Einsetzung einer wohnungs- und bodenpolitischen Kommission untermauert, die eine Positionsbestimmung vorbereitet hat.

## **Dazu gehören:**

- eine Bestandsaufnahme der Situation auf den Wohnungsmärkten in städtischen und ländlichen Regionen
- eine Zwischenbilanz über das seit der Bundestagswahl 2017 in der Wohnungs- und Mietpolitik Erreichte
- die Benennung der zentralen Herausforderungen für die zukünftige Wohnungs- und Mietpolitik und nicht zuletzt
- die Weiterentwicklung unserer Konzepte für eine verlässliche Wohnungs- und Mietpolitik im Rahmen unserer nachhaltigen Stadtentwicklungspolitik.

Die SPD kann für sich in Anspruch nehmen, seit 2013 als Partnerin in zwei Großen Koalitionen nennenswerte Fortschritte in der Wohnungs- und Mietpolitik erreicht zu haben – und das gegen den teils erbitterten Widerstand der Union. Mit den umgesetzten Vereinbarungen des Koalitionsvertrags und des Wohngipfels 2018 sowie dem Wohn- und Mietpaket vom August 2019 haben wir wichtige Verbesserungen für die Mieterinnen und Mieter erreicht, darunter auch solche, die über die im Koalitionsvertrag erzielten Vereinbarungen hinausgehen wie die Verlängerung der Mietpreisbremse.

Diese Erfolge können allerdings nicht darüber hinwegtäuschen, dass die in Teilen der Republik dramatische Lage auf den Wohnungsmärkten weitere konsequente Schritte und Maßnahmen erfordert. Angesichts der mittel- und langfristigen Wirkungsweise wohnungs- und mietenpolitischer Maßnahmen und Instrumente brauchen wir Phantasie, einen langen Atem

und entschlossenes politisches Handeln gleichermaßen. Zur Halbzeit der Legislaturperiode können wir feststellen: Wir haben die Trendwende in der Wohnungs- und Mietenpolitik eingeleitet. Wir müssen sie nun konsequent fortsetzen und unumkehrbar machen.

## **UNSERE ZENTRALEN FORDERUNGEN FÜR EINE NEUE WOHN- UND BODENPOLITIK**

Wir wissen, es bleibt viel zu tun, um das Recht auf Wohnen zu sichern und mit einer sozialen Bodenpolitik dafür zu sorgen, dass Bund, Länder und Kommunen überhaupt die Möglichkeit haben, stärker in den sozialen und bezahlbaren Wohnungsbau zu investieren. Unsere Politik fußt dabei auf drei zentralen Forderungen:

### **Ein 10-Jahres-Programm „Neues Soziales Wohnen“**

Nur der Bau von mehr bezahlbaren Wohnungen entlastet die Mieterinnen und Mieter: Wir werden dafür ein 10 -Jahres-Programm „Neues Soziales Wohnen“ für mehr soziales und bezahlbares Wohnen auflegen. Wir wollen mit dieser breiten Neubauoffensive mindestens 1,5 Millionen neue, bezahlbare Wohnungen fördern. Außerdem ermöglichen wir den Kommunen, Grundstücke für sozialen Wohnungsbau und soziale Infrastruktur anzukaufen.

### **Höchstens ein Drittel für die Miete**

Gerade für Menschen mit kleineren und mittleren Einkommen oder Renten ist die Belastung durch die Miete oft unverhältnismäßig hoch und für immer mehr Mieterinnen und Mieter nicht mehr bezahlbar. Wir wollen, dass diese Menschen nicht mehr als 30% ihres Nettohaushaltseinkommens für die Miete ausgeben müssen. Dafür brauchen wir schnell mehr bezahlbare Wohnungen und für die Zwischenzeit ein deutlich aufgestocktes Wohngeld.

### **Keine Spekulation mit Wohnraum und Boden**

Während viele Menschen bezahlbaren Wohnraum suchen, wird mehr und mehr mit leerstehendem Wohnraum und baureifen, aber nicht bebauten Grundstücken darauf spekuliert, dass die Preise weiter steigen. Wir werden dem einen Riegel vorschieben. Die Spekulationsgewinne werden wir abschöpfen, leerstehende Wohnungen zwangsweise vermieten. Wer trotz aller Maßnahmen und Aufforderungen nicht baut, den werden wir als letzte Möglichkeit über Baugebote dazu verpflichtet, seinen Teil zur Wohnraumversorgung beizutragen.

## **WO WIR HEUTE STEHEN (I): DAS WACHSTUM DER GROßEN STÄDTE HÄLT AN**

Auch in Deutschland zieht es immer mehr Menschen in die großen Städte und in die Ballungsräume. Die Ursachen dafür liegen in der Binnenwanderung, dem Zuzug aus der Europäischen Union und der außereuropäischen Zuwanderung.

Mit dieser Entwicklung hat der Wohnungsneubau nicht annähernd Schritt gehalten. Das gilt insbesondere vor dem Hintergrund von Bevölkerungsprognosen, die einen signifikanten Rückgang prognostizierten und die politischen Entscheidungen beeinflussten.

So wurde die soziale Wohnraumförderung im Rahmen der Föderalismusreform 2006 in die Verantwortung der Länder überführt - wenn auch mit langjährigen Kompensationszahlungen des Bundes versehen. Hinzu kamen seit den 1990er Jahren die Abwicklung der Wohnungsgemeinnützigkeit und eine spürbare Verringerung des öffentlichen Wohnungsbestandes von Bund, Ländern und Kommunen durch Verkäufe an private und global agierende Investoren.

Im Zuge der Finanzkrise wurde Wohnungen oftmals zum Spekulations- und Anlageobjekt. Es kristallisierte sich ein für die Mieterinnen und Mieter verheerendes Muster heraus: Die Investoren kaufen den im internationalen Vergleich preisgünstigen Wohnraum auf, um ihn nach Modernisierungsmaßnahmen und Mieterhöhungen gewinnbringend und renditesteigernd weiterzuverkaufen oder zu vermieten. Die anhaltende Niedrigzinsphase hat dazu beigetragen, dass Wohnungen als Renditeobjekt attraktiver wurden. Ihr Charakter als Sozialgut gerät in den Hintergrund. Die SPD hat frühzeitig gemahnt, konnte sich aber im politischen Diskurs nicht durchsetzen.

Die Folge ist ein bis heute anhaltender Immobilienboom im hochpreisigen Eigentums- und Mietensegment mit teils explosiven Preissprüngen. Insbesondere bei Neuvermietungen ist der durchschnittliche Mietpreis signifikant gestiegen, sodass die Mietbelastung überproportional zur Einkommensentwicklung anwächst. Mietpreisbremse und die Forderung nach einer deutlich niedrigeren Modernisierungumlage waren die richtigen von der SPD entwickelten Antworten auf diese Entwicklung.

Die Bestandsmieten entwickeln sich derweil besonders bei sehr langjährigen Mietverträgen bei kommunalen und genossenschaftlichen Wohnungsunternehmen erfreulicherweise sozialverträglich und liegen nur knapp über Inflationsniveau. Bei Neu- und Erstvermietungen steigen die Mietpreise hingegen deutlich schneller als bei Bestandsmieten. Dieser Trend führt aber auf der anderen Seite gerade in Großstädten dazu, dass viele Menschen in Wohnungen wohnen bleiben, die nicht ihren Bedürfnissen entsprechen - etwa bezogen auf die Wohnungsgröße, aber auch auf Barrierefreiheit und moderne energetische Standards.

Hinzu kommt, dass die Zahl der Sozialwohnungen in den vergangenen Jahren kontinuierlich gesunken ist. Fielen im vergangenen Jahr bundesweit ca. 70.000 Wohnungen aus der Bindung, wurden im selben Zeitraum nur ca. 27.000 Wohnungen neu gebaut. Mittlerweile fehlen ca. 80.000 Sozialwohnungen pro Jahr.

Im Zuge dessen ist die Zahl der Menschen, die nahezu die Hälfte ihres Einkommens für Wohnkosten aufbringen, stetig gewachsen, darunter viele Rentnerinnen und Rentner. Unmittelbare Auswirkung ist die Verdrängung vieler Menschen aus attraktiven innerstädtischen Quartieren an die Ränder der Städte oder zumindest die Sorge, sich die angestammte Wohnung nicht länger leisten zu können und in der Nähe auch keine neue bezahlbare zu finden.

Im Ergebnis hat die öffentliche Hand vielerorts die Möglichkeiten zur Einflussnahme auf die Mietenentwicklung und die Belegung von Wohnungen sehenden Auges aus der Hand gegeben. Diese Entwicklung muss rückgängig gemacht werden. Generell muss der öffentliche Bestand an Wohnungen gehalten und erhöht werden.

Denn wir wollen die zunehmende soziale Segregation, die auch den sozialen Zusammenhalt in der Gesellschaft gefährdet wieder zurückdrängen. Wir benötigen eine soziale Wohnungs- und Stadtentwicklungspolitik, die allen Menschen ein gutes Zuhause garantiert.

## **WO WIR HEUTE STEHEN (II): DER LÄNDLICHE RAUM UND DIE REGIONEN HABEN EINE ZUKUNFT**

Abseits der Boomstädte wie Berlin, Hamburg, München, Köln, Leipzig, Frankfurt a. M. oder München erleben wir allerdings vielerorts einen anderen Trend: Vor allem in peripheren und strukturschwachen, ländlichen wie städtischen Regionen geht die Bevölkerungszahl im Zuge der Reurbanisierung kontinuierlich zurück und Wohnungsleerstände nehmen weiter zu. Aufgrund der Nachfrage nach vorstädtischen Wohnungen und Eigenheimen verursacht dieser Trend die Verödung von Innenstadtquartieren und Ortszentren, was die Wegzugsbewegungen weiter verstärkt. In der Folge sind diese Regionen von einem Miet- und Bodenpreisverfall gekennzeichnet – wodurch sich Eigentumswerte und Vorsorgepotenziale für das Alter buchstäblich in Luft auflösen. Der qualitative Zustand von Häusern und Wohnungen genügt vielerorts den Anforderungen an generationen- und familiengerechtes Wohnen nicht mehr, und die notwendigen Investitionen in den Bestand bleiben aus. Daher brauchen wir eine bedarfsgerechte Fortentwicklung wohnungsaufsichtlicher Instrumente in Abstimmung mit Kommunalpolitikerinnen und Kommunalpolitikern.

Aber Land ist nicht gleich Land. Ländliche Räume sind vielfältig, ihre Attraktivität und Überlebensfähigkeit hängt von vielen Rahmenbedingungen und Faktoren ab: das beginnt bei der Erreichbarkeit, dem Arbeitsplatzangebot, der Infrastruktur und der Daseinsvorsorge und hört bei der touristischen Attraktivität nicht auf. Attraktive ländliche Regionen vor allem im Umfeld der Metropolen bleiben von außergewöhnlichen Immobilienpreissteigerungen inzwischen nicht mehr verschont. Wir stehen vor dem Problem einer Polarisierung von Räumen und Lebenschancen. Diese Entwicklung gefährdet die Schaffung und Sicherung gleichwertiger Lebensverhältnisse als Richtschnur unserer Politik für ein solidarisches Land.

## **WO WIR HEUTE STEHEN (III): DIE WOHNUNGSFRAGE IST AUCH EINE BODENFRAGE**

Die wachsende Nachfrage nach Wohnraum, aber auch nach Gewerbe-, Industrie- und Infrastrukturflächen macht den Boden in den Städten zu einem immer knapper werdenden Gut. Das Bundesverfassungsgericht hat schon in den sechziger Jahren erklärt, dass Grund und Boden deshalb nicht mit anderen Wirtschaftsgütern gleichzusetzen sind, sondern der Bodenmarkt vielmehr im Sinne der Gewährleistung des Gemeinwohls einer besonderen Steuerung der öffentlichen Hand bedarf.

Eine solche Steuerung durch eine strategische, gemeinwohlorientierte Bodenpolitik hat in den letzten Jahrzehnten nicht stattgefunden. In wachsenden Städten sind die Bodenpreise infolge steigender Bodenrichtwerte und zunehmender Bodenspekulation nahezu exorbitant gestiegen. Auf teurem Grund kann trotz aller Bemühungen der Baukostensenkung kein bezahlbarer Wohnraum entstehen.

So können Flächen für Wohnungs- und Gewerbenutzungen nur unzureichend mobilisiert werden, und auch in Städten mit stagnierender oder rückläufiger Bevölkerungszahl werden die

Bemühungen um eine Konzentration auf die notwendige Innenentwicklung erheblich erschwert. Außerdem wird der Erwerb von Flächen zur Beeinflussung des Klimawandels in vertretbaren Zeiträumen und zu akzeptablen Kosten behindert. Und schließlich können Leerstände insbesondere in den Innenstädten nicht wirkungsvoll bekämpft werden - mit negativen Folgen für die übrigen Immobilien und den Handel.

#### **WO WIR HEUTE STEHEN (IV): DIE WOHNUNGSFRAGE IM GESELLSCHAFTLICHEN WANDEL**

Die Wohnungsfrage ist eingebettet in den gesellschaftlichen Wandel. Wohnwünsche und Wohnwirklichkeiten weichen teils erheblich voneinander ab: Menschen wollen dort wohnen, wo es Arbeit gibt, die Anbindung durch Nahverkehre gegeben ist, die Nahversorgung funktioniert, das kulturelle Angebot attraktiv ist, kurzum: wo die Lebensqualität vor Ort gut ist. Der Wunsch nach den eigenen vier Wänden ist nach wie vor hoch und stimmt mit der Wohneigentumsquote nicht überein.

Barrierefreies Wohnen bleibt zudem eine große Herausforderung. Denn nur fünf Prozent der älteren Menschen leben in einer barrierefreien Wohnung. Angesichts der steigenden Zahl von Seniorinnen und Senioren und des Wunsches der meisten Menschen, auch im hohen Lebensalter in der vertrauten Wohnung und Umgebung zu bleiben, stehen Bund, Länder und Kommunen vor der gemeinsamen Herausforderung, generationengerechtes Wohnen zu ermöglichen.

Hinzu kommt, dass sich die Zahl der Single-Haushalte seit 1990 nahezu verdoppelt hat und neue Wohnformen praktiziert werden – von Tiny-Houses, Co-Housing, Gemeinschaftlichem Wohnen, Clusterwohnen bis hin zu Service-Appartements.

Und schließlich bereitet uns die Zukunftsforschung darauf vor, dass Urbanisierung und Regionalisierung zur „Glokalisierung“ (wir sind global unterwegs und lokal zuhause) verschmelzen. Die Digitalisierung wird zunehmend zur Dezentralisierung von Wohnen und Arbeiten führen. Smart Cities und Smart Countries bedingen sich gegenseitig. Wir brauchen daher eine Gesamtstrategie für die Themen Digitalisierung, Klimawandel, Arbeit, Wohnen, Mobilität, Bildung und Gesundheit. Sie erfordert eine nachhaltige Kooperation aller föderalen Ebenen und die Stärkung der Regionen.

#### **WOHNUNGSPOLITISCHE HERAUSFORDERUNGEN (I): WIR BRAUCHEN EINEN DREIKLANG AUS BAUEN, KAUFEN UND DECKELN**

Unsere Städte bleiben auf Dauer attraktive Lebensräume. Die Weltoffenheit, das Arbeitsplatzangebot, eine gute Infrastruktur für kurze Wege, medizinische Versorgung sowie das kulturelle Leben werden weiter einen großen Zuzug nach sich ziehen. Das erfordert neben der Schaffung von bezahlbarem Wohnraum eine nachhaltige Stadtentwicklung – auch beim Zusammenwachsen städtischer und umliegender Regionen zu größeren oder neuen Metropolregionen.

Bezahlbarer Wohnraum für alle, lebendige Innenstädte und behutsame Entwicklungen in Verflechtungsgebieten in allen Regionen gehören für uns zusammen. Unser Ideal bleibt die

durchmischte Stadt: Menschen unterschiedlicher sozialer Schichten sollen genauso nebeneinander leben können wie Arbeit und Wohnen im Quartier möglich sein müssen. Wir wollen Entwicklungen wie in Paris oder London vermeiden, wo die Innenstädte nur noch Wohlhabenden vorbehalten sind – auch wenn diese den Wohnraum gar nicht nutzen - und Menschen mit normalen Einkommen an den Rand der Städte oder ins Umland gedrängt werden, und die Wohnfläche pro Person sinkt.

Um die sozial durchmischte Stadt zu erreichen, setzen wir auf einen Dreiklang aus dem Neubau bezahlbarer Wohnungen, der Erhöhung öffentlicher Bestände durch Kauf und Stärkung sowie Neugründungen kommunaler und landeseigener Wohnungsunternehmen sowie die Regulierung von Mieten.

## **WOHNUNGSPOLITISCHE HERAUSFORDERUNGEN (II): WIR BRAUCHEN EINE SOZIAL GERECHTE BODENPOLITIK**

Grund und Boden sind nicht beliebig vermehrbar und daher nicht mit anderen Wirtschaftsgütern zu vergleichen. Wer es zulässt, dass Boden zunehmend dem öffentlichen Eigentum und damit dem Gemeinwohl durch Privatisierung und Spekulation entzogen wird, kann nur noch bedingt eine zukunftsweisende Stadt- und Regionalentwicklung betreiben. Auf teurem Grund und Boden kann trotz aller Bemühungen zur Baukostensenkung beim besten Willen kein bezahlbarer Wohnraum entstehen.

Eine zielgerichtete soziale Bodenpolitik ist daher von herausragender Bedeutung für bezahlbares Wohnen, für die Entwicklung unserer Städte und Regionen und für die Gesellschaft als Ganzes. Sie muss deshalb zum einen der Spekulation durch Nichtnutzung entgegenreten und gleichzeitig dafür sorgen, dass öffentlicher Grund und Boden auch bei Nutzung durch Private öffentlich bleiben. Wir brauchen eine gemeinwohlorientierte Bodenpolitik, deren Ziel es ist, Boden dauerhaft für staatliches und vor allem kommunales Handeln zu sichern.

## **WOHNUNGSPOLITISCHE HERAUSFORDERUNGEN (III): WIR BRAUCHEN PREISGÜNSTIGES, ZÜGIGES, KONSEQUENTES UND NACHHALTIGES BAUEN**

Zu einer nachhaltigen Sicherung bezahlbaren Wohnraums gehört vorrangig der Neubau von Wohnungen. Zwar sind die Neubauzahlen gestiegen, aber es entstehen immer noch zu wenig Wohnungen, davon zu viele im hochpreisigen oder Eigentumssegment und zu wenig bezahlbare Miet- und Eigentumswohnungen - vor allem aber zu wenig Sozialwohnungen.

Neben der Nachverdichtung brauchen wir neue Quartiere mit einem Höchstmaß an bezahlbaren Wohnungen. Dem stehen häufig langwierige Baugenehmigungs- und Partizipationsverfahren entgegen, die nicht selten am Ende sogar Wohnungsneubau verhindern. Und auch die unzureichende Personalausstattung in der Bauverwaltung und der Fachkräftemangel tun ihr Übriges, weswegen die Fachkräftegewinnung eine wesentliche Aufgabe zur Bekämpfung des Wohnungsmangels ist.

Wir müssen die Verfahren deutlich beschleunigen und das Bauen nicht unnötig verteuern. Es muss bei Partizipationsprozessen zukünftig mehr um das „Wie“ des Bauens gehen, und nicht

länger um das „Ob“. Wir müssen dort zügig bauen, wo alle Voraussetzungen erfüllt sind und Baugebote stärker durchsetzen. Wir können uns im Interesse der Betroffenen keine Verzögerungen mehr leisten und müssen gegenüber denjenigen den Druck erhöhen, für die Nichtbauen aus Spekulationszwecken ein Geschäftsmodell ist.

Wir wollen bezahlbares und zugleich klimagerechtes Wohnen ermöglichen. Dazu brauchen wir einen Mix aus Fördern, Fördern und Beratung, um die Energieeffizienz zu steigern und den Bedarf zunehmend mit Erneuerbaren Energien zu decken. Außerdem müssen wir unser Augenmerk vom Einzelgebäude auf das Quartier legen und die Kommunen bei der Erstellung eigener Klimaschutzpläne unterstützen. Klimagerechter Wohnraum muss dabei allen Einkommensgruppen zugänglich sein.

### **UNSERE ZWISCHENBILANZ (I): UNSER SOZIALES MIETRECHT HAT SEINEN NAMEN WIEDER VERDIENT**

Die Regierungsparteien haben sich auf unsere Initiative hin in den Koalitionsverhandlungen auf ein Maßnahmenbündel verständigt, das auf dem Wohngipfel 2018 und in den Verhandlungen des Koalitionsausschusses im August dieses Jahres weiterentwickelt worden ist.

Unsere wichtigsten Weichenstellungen für die Mieterinnen und Mieter sind die Verschärfung und Verlängerung der Mietpreisbremse bis zunächst Ende 2025, die Begrenzung der Modernisierungumlage und die Verlängerung des Betrachtungszeitraums von vier auf sechs Jahre. Zudem reformieren wir das Mietspiegelrecht und erschweren die Umwandlung von Mietwohnungen in Eigentumswohnungen. Damit haben wir wesentlichen Verdrängungsmechanismen den Kampf angesagt.

Den Grundstückserwerb für selbstgenutzten Wohnraum haben wir in der Form erleichtert, dass die Käuferinnen und Käufer von Eigentum nur noch maximal die Hälfte der Maklerprovision übernehmen müssen, wenn die Maklerinnen und Makler nicht von dem Erwerbenden bestellt worden sind. Hierdurch werden die Erwerbsnebenkosten in sehr vielen Fällen deutlich gesenkt.

Zahlreiche Initiativen auf Länderebene unterstützen diesen Kurs durch Zweckentfremdungsverbote, Ausweisung von Milieuschutzgebieten, Mietspiegel, kooperative Baulandentwicklung und die Nutzung des kommunalen Vorkaufsrechts.

Diesen Erfolgen zum Trotz ist die Lage auf den angespannten Wohnungsmärkten weiterhin kritisch. Die Grenzen der Zumutbarkeit sind bereits überschritten. Deswegen sind weitere mietrechtliche Regelungen unausweichlich.

## **UNSERE ZWISCHENBILANZ (II): AUF DEM WEG ZUR GEMEINWOHLORIENTIEREN BODENPOLITIK**

Auf unser Drängen wurde die Expertenkommission „Nachhaltige Baulandmobilisierung und Bodenpolitik“ eingerichtet. Das war ein wichtiges Signal, um die Auswirkungen der Bodenspekulation auf die Wohnungsmärkte und die Forderung nach einer gemeinwohlorientierten Bodenpolitik zum Gegenstand öffentlicher Debatten und zum Bestandteil des Regierungshandelns zu machen. Bereits jetzt sind wichtige Vereinbarungen getroffen worden:

Wie im Koalitionsvertrag vereinbart, werden wir das BIMA-Grundstücksvermögen nicht mehr meistbietend veräußern, sondern endlich durch preislimitierte Vorkaufsrechte zur Unterstützung der Kommunen einsetzen. Die jetzt beschlossene Ausweitung dieses Prinzips auch auf das Bundeseisenbahnvermögen ist nur konsequent.

Die Kommunen sollen die Möglichkeit haben, die Schließung von Baulücken durch die Erweiterung des Vorkaufsrechts und durch die erleichterte Anwendung des Baugebots schneller voranzutreiben.

Die Einführung der Grundsteuer C soll den Kommunen die Möglichkeit geben, die Spekulation mit Bauland eindämmen und Anreize schaffen, auf baureifen Grundstücken Wohnraum zu schaffen.

Viele Kommunen und Länder veräußern ihren öffentlichen Grund und Boden im Rahmen einer neuen Liegenschaftspolitik zur Sicherung kommunalen Bodens nicht mehr, sondern vergeben Erbbaurechte. Durch Ankauffonds führen sie zusätzlich Boden dem kommunalen Vermögen zur nachhaltigen Stadt- und Regionalentwicklung wieder zu. Wir unterstützen solche kommunalen Bodenfonds. Gewinne aus der Vermietung und Verpachtung sollen zum Zwecke des Ankaufs und der Weiterentwicklung des Bestandes in den kommunalen Fonds verbleiben. Die Mittel zum Zwecke der kommunalen Bodenbevorratung werden deutlich aufgestockt.

## **UNSERE ZWISCHENBILANZ (III): DIE WOHNUNGSBAUOFFENSIVE NIMMT FAHRT AUF**

Die im Koalitionsvertrag und auf dem Wohngipfel vereinbarte bzw. weiterentwickelte Wohnungsbauoffensive umfasst viele wichtige Bausteine, aber wir wissen, dass sich die Situation auf dem Wohnungsmarkt in vielen Teilen Deutschlands zusehends weiter verschärft. Deswegen müssen wir alles ständig evaluieren und auf Veränderungen durch weitere Maßnahmen oder eine Erhöhung von Programmmitteln reagieren.

Aber, wir haben bereits vieles - auch teilweise gegen den Widerstand der Union und des zuständigen Ministers, der nach wie vor mit dem Ressort Bauen fremdelt - über den Wohngipfel und die zusätzlichen Vereinbarungen im Koalitionsausschuss erreicht.

Im Weiteren werden wir uns für ein Sonderprogramm für Brachflächen in Höhe von 100 Millionen Euro, die Erleichterung des Vorkaufsrechts für Kommunen, die Durchsetzung des Baugebotes, die Förderungen von Wohnungen für Azubis und Studierende sowie Fachkräfte, die Dynamisierung des Wohngeldes, das 2020 80.000 Menschen mehr als bisher beantragen

können, einsetzen. Und wir haben die KfW-Förderprogramme „Altersgerecht Umbauen“ und „Energetisches Sanieren und Bauen“ ausgebaut.

Von zentraler Bedeutung sind für uns Sozialdemokratinnen und Sozialdemokraten die Maßnahmen für mehr sozialen Wohnungsbau und zur sozialen Quartiersentwicklung.

Neben der massiven Erhöhung der finanziellen **Mittel für den sozialen Wohnungsbau** von 518 Mio. Euro auf jährlich 1,5 Mrd. Euro, haben wir mit einer Grundgesetzänderung dafür gesorgt, dass der Bund über 2019 hinaus eine dauerhafte Mitverantwortung für den sozialen Wohnungsbau wahrnehmen kann. Wir wissen, dass dies nur ein erster Schritt sein kann. Die Mittel müssen weiter aufgestockt werden. Jeder Euro für den sozialen Wohnungsbau muss aber auch 100prozentig durch Länder und Kommunen für den sozialen Wohnungsbau ausgegeben werden.

Uns sind sozial gemischte, lebendige Quartiere wichtig. Die **Städtebauförderung** in ihrer Vielfalt unterstützt die Aufwertung von Quartieren, den notwendigen Stadtumbau und Städte bei der Entwicklung und Aufwertung benachteiligter Quartiere. Insgesamt 1 Mrd. Euro stehen derzeit jährlich für die Städtebauförderprogramme zur Verfügung. Bei Bedarf werden wir uns für die Erhöhung der Mittel einsetzen.

Unser Regierungshandeln kann viele gute Maßnahmen vorweisen. Aber wir dürfen jetzt nicht ruhen, denn viele Menschen müssen mittlerweile mehr als 30% ihres Nettohaushaltseinkommens für die Miete ausgeben. Das können wir genauso wenig akzeptieren wie die zunehmende Spekulation mit leerstehenden Wohnungen und unbebauten Grundstücken.

### **UNSERE ANFORDERUNGEN AN SICHERES UND BEZAHLBARES WOHNEN (I): EIN FÖRDERPROGRAMM FÜR EIN „JAHRZEHT FÜR SOZIALES UND BEZAHLBARES WOHNEN“**

Zur Sicherung und Schaffung von mehr bezahlbarem Wohnraum wollen wir ein gesellschaftliches Bündnis schließen mit kommunalen Wohnungsgenossenschaften, Bauwirtschaft und Gewerkschaften als unseren natürlichen Partnern für bezahlbares Wohnen und eine soziale Quartiersentwicklung. Im Rahmen dieses Sozialpakts sind auch private Vermieter willkommen, die an einer nachhaltigen und sozialverträglichen Vermietung interessiert sind. Dies gilt auch für solche Immobilienkonzerne, die sich nicht länger nur ihren Aktionären verpflichtet fühlen, sondern auch ihren Mieterinnen und Mietern, für die also die SOZIALE Marktwirtschaft Leitbild ihres Handelns ist.

Eine solcher Sozialpakt fühlt sich der Gemeinwohlorientierung verpflichtet, stärkt den gesellschaftlichen Zusammenhalt und erhält Städte als Räume für gemeinsames Lebensgefühl, Toleranz, Weltoffenheit und Freiheit.

Wir brauchen dafür dringend ein Programm für mehr soziales und bezahlbares Wohnen. Die bisher eingestellten Mittel von 5 Mrd. Euro in dieser Legislaturperiode sind ein wichtiger erster Schritt. Wir müssen den Wohnungsmarkt aber vor allem durch schnellen und viel breiter als bisher angelegten Neubau von modernen Sozialwohnungen entspannen. So können wir mittel-

bis langfristig unser Ziel erreichen, dass durch ein gutes Angebot kleine und mittlere Einkommen nicht mehr als 30% ihres Haushaltseinkommens für die Miete ausgeben müssen.

Wir werden uns für ein **Jahrzehnt für mehr soziales und bezahlbares Wohnen** einsetzen und wollen von 2021 bis 2030 mindestens 1,5 Millionen neue Sozialwohnungen vor allem dort schaffen, wo mehr bezahlbarer Wohnraum gebraucht wird. Das sind vor allem die Gebiete mit angespannter Wohnungsmarktlage – also dort, wo die Mietpreisbremse gilt.

In schrumpfenden Regionen und ländlichen Räumen werden gleichzeitig Mittel zur **Konsolidierung des Wohnens in Ortskernen** eingesetzt oder können die Bundesmittel für die Verlängerung von **Belegungsrechten** im sozialen Wohnungsbau genauso genutzt werden. In dem **10-Jahres-Programm „Neues Soziales Wohnen“** soll auch ein **Ankauffonds** für Kommunen eingerichtet werden, mit dem Grundstücke für neue Sozialwohnungen und die für nachhaltige Stadtentwicklung nötige soziale Infrastruktur unterstützt werden.

Für uns ist es selbstverständlich, dass diese Förderprogramme nur wirken können, wenn die Länder und Kommunen nicht über zu hohe Kofinanzierungen beansprucht werden. Aber, die gewährten Finanzmittel müssen 100prozentig in die vereinbarten Maßnahmen für mehr soziales und bezahlbares Wohnen fließen. Wir werden die Mittel deswegen dementsprechend konditionieren.

Begleitend zum 10-Jahres-Programm „Neues Soziales Wohnen“ ist als kurzfristig wirkende Maßnahme eine **Aufstockung des Wohngelds** für Menschen mit kleinen und mittleren Einkommen, deren Mietbelastung über 30 Prozent des Haushaltsnettoeinkommens liegt, vorzunehmen. Denn das wichtigste wohnungspolitische Ziel ist, dass niemand mehr als 30 Prozent für die Miete bezahlen muss.

Daher darf das Wohnen nicht dem freien Markt überlassen bleiben. Öffentliche Wohnungsbauunternehmen eröffnen hier wichtige Einflussmöglichkeiten. Daher ist der Verkauf dieser Unternehmen keine Lösung! Im Gegenteil, wir müssen sie stärken, zum Beispiel durch eine gezielte Grundstücksvergabe an sie, eine gezielte Förderung oder auch durch eine verminderte Ausschüttung an ihre öffentlichen Träger.

Zudem muss der wirtschaftliche Gewinn von Wohnungsbauunternehmen und -genossenschaften Mittel zum Zweck werden, um Sanierungs-, Unterhaltungs- und Neubaumaßnahmen zu finanzieren.

Dazu soll auch die Gemeinnützigkeit von Wohnungsbauunternehmen wieder möglich werden. Denn mit den dadurch möglichen Steuerbefreiungen können Wohnungsbauunternehmen, statt in vollem Umfang steuerpflichtig zu sein, Mittel für weiteren, gemeinwohlorientierten Wohnungsbau generieren.

Um die Durchmischung von Quartieren zu stärken, sind nicht nur mehr bezahlbare Wohnungen nötig, sondern auch längere Zeitspannen bei der Bindung an bezahlbare Mieten. Es bedarf daher deutlich längerer Belegbindungszeiträume.

Die Wohnungsunternehmen der neuen Bundesländer haben als einzige Branche noch heute Schulden aus DDR-Zeiten zu tragen. Diese wurden ihnen pauschal und häufig ohne Bezug zum Wohnungsbau zugewiesen. Auch im 30. Jahr nach der Deutschen Einheit werden die

öffentlichen Wohnungsunternehmen und ihre Mieterinnen und Mieter durch diese Herausforderung zusätzlich belastet. Dazu kommt vor allen in ländlich geprägten Regionen ein hoher Leerstand und nicht barrierefreie Wohnungen, die lange nicht mehr saniert wurden, und so für eventuelle Mieterinnen und Mieter nicht attraktiv sind. Das führt dazu, dass der Schuldenberg und damit die Handlungsunfähigkeit der öffentlichen Wohnungsunternehmen wachsen. Dieser Webfehler der Deutschen Einheit muss auch durch den Bund korrigiert werden.

## **UNSERE ANFORDERUNGEN AN SICHERES UND BEZAHLBARES WOHNEN (II): DAS SOZIALE MIETRECHT WEITERENTWICKELN**

Wir müssen bestehende mietrechtliche Instrumente und neue – auch zeitlich begrenzte – Maßnahmen bemühen, um während einer „Atempause“ in der Mietenentwicklung Zeit zu gewinnen, den Wohnungsneubau voranzutreiben. Dazu gehören vor allem:

- ein fünfjähriges Mietenmoratorium in Städten mit angespanntem Wohnungsmarkt mit Erhöhungen, die sich höchstens an der Inflationsrate orientieren;
- die Überprüfung der Umlegbarkeit der Grundsteuer auf die Mieterinnen und Mieter mit dem Ziel der perspektivischen Abschaffung;
- die Abschaffung der Ausnahmen bei der Mietpreisbremse bis auf das Neubauprivileg;
- wir führen Sanktionen für Vermieterinnen oder Vermieter, die grob fahrlässig oder vorsätzlich gegen die Mietpreisbremse verstoßen, ein;
- die Abschaffung der Modernisierungsumlage in ihrer jetzigen Form und ihre Abbildung über den Mietspiegel. Bis zu einer solchen Weiterentwicklung des Mietspiegels wird die Modernisierungsumlage auf maximal 4 Prozent beschränkt und auf die Amortisierungszeit begrenzt;
- eine einheitliche Kündigungsschutzfrist für Mieterinnen und Mieter von mindestens zehn Jahren im Falle von Umwandlungen in Eigentum;
- die weitere Einschränkung von Eigenbedarfskündigungen auf die Selbstnutzung der Vermieterinnen und Vermieter oder dauerhafte Nutzung durch Angehörige;
- die Einführung bundesweit geltender einheitlicher Kriterien für qualifizierte und damit rechtssichere Mietspiegel;
- der Verlängerung des Betrachtungszeitraums für die ortsübliche Vergleichsmiete auf acht Jahre;
- die Wiederherstellung der Anwendbarkeit des § 5 Wirtschaftsstrafgesetz.

Um insbesondere jungen Familien den Weg zu bezahlbarem Wohnraum zu ermöglichen, wollen wir die Förderung von Mietkaufmodellen oder Genossenschaftsanteilen in angespannten Wohnungsmärkten sowie die Förderung des Erwerbs von Bestandsimmobilien im ländlichen Raum als Fortsetzungsmodell des Baukindergeldes stärken. Auch die Schaffung von Mehrgenerationenhäusern als Ort der Begegnung und Gemeinschaft wollen wir entsprechend unterstützen.

### **UNSERE ANFORDERUNGEN AN SICHERES UND BEZAHLBARES WOHNEN (III): KLIMAPOLITIK NICHT ZU LASTEN DER MIETERINNEN UND MIETER**

Wir müssen im Neubau und im Bestand energetische Maßnahmen für ein klimagerechtes Bauen mitdenken. Denn nur mit der ökologischen Wende wird es uns auch im Gebäudesegment gelingen, zukünftig zu CO<sub>2</sub>-neutralen Städten beizutragen.

- Insgesamt müssen die verschiedenen Förderprogramme in einem Programm „Klimaneutral Wohnen“ mit verschiedenen Bausteinen zusammengeführt und Beantragung und Verausgabung leichter nutzbar gemacht werden.
- Kosten für energetische Sanierungen dürfen für Mieterinnen und Mieter mit kleinen und mittleren Einkommen sowie im Sozialwohnungsbereich nicht zu Mieterhöhungen führen, sondern müssen über geeignete Förderinstrumente ausgeglichen werden. Im Übrigen gilt auch für Mieterinnen und Mieter von energetisch sanierten Wohnungen, dass die Miete nicht mehr als 30 Prozent ihres Nettohaushaltseinkommens betragen soll.
- Besonders bei den Heizanlagen besteht dringender Erneuerungsbedarf. Wir müssen die Förderung klimafreundlicherer Heizungen vereinfachen, Fördersätze anheben und das Betreiben veralteter klimafeindlicher Heizungsanlagen mit einer CO<sub>2</sub>-Abgabe belegen. Auch hier gilt, Mieterinnen und Mieter entscheiden nicht über die Heizungsanlagen ihres Hauses, CO<sub>2</sub>-Abgaben dürfen deswegen nicht auf die Miete umgelegt werden.

### **UNSERE ANFORDERUNGEN AN SICHERES UND BEZAHLBARES WOHNEN (IV): EINE GEMEINWOHLORIENTIERTE BODENPOLITIK ENTWICKELN**

Grund und Boden sind begrenzte Güter, die nicht vermehrbar sind. Deshalb wollen wir Boden und Bauland nicht mehr aus der öffentlichen Hand geben. Wir stehen für eine **gemeinwohlorientierte Bodenpolitik**.

Bund, Länder und Kommunen sind gefordert, entsprechend der ihnen zugeordneten Kompetenzen eine integrierte, auf Kontinuität orientierte, und die Sicherstellung der Durchsetzung von Gemeinwohlerfordernissen ausgerichtete Bodenpolitik konsequent zu verfolgen und damit Vorbildfunktion zu übernehmen.

Gemeinwohlorientierte Bodenpolitik im Sinne einer sozial gerechten Bodennutzung ist unverzichtbar für den gesellschaftlichen Zusammenhalt, die ökologische Transformation und eine positive wirtschaftliche Entwicklung.

Aufbauend auf bereits vorhandenen Konzepten und Instrumenten wollen wir schrittweise, aber mit Nachdruck den strategischen Rahmen und Instrumentenkasten weiterentwickeln.

#### **Dazu brauchen wir:**

- eine **Bodenwertzuwachssteuer** und die Ausweitung kooperativer Baulandentwicklung;
- die Verankerung eines **Planungswertausgleichs** im BauGB, der die Planungsbegünstigten verpflichtet, sich an den Kosten, die der Allgemeinheit entstehen, zu beteiligen. Dazu fordern wir als ersten Schritt die Ausweitung der anrechenbaren Lasten bei städtebaulichen Verträgen;

- Die Schaffung des Instruments der **Innenentwicklungsmaßnahme** mit der Möglichkeit, auch bei Nachverdichtungen einen Lastenausgleich zwischen den Bauherren und den Anforderungen der Allgemeinheit zu schaffen, durch Beteiligung an den Kosten oder die Bereitstellung von Flächen für die soziale Infrastruktur oder den Bau von sozial gebundenem Wohnraum;
- die Abschaffung des Privilegs der 10-Jahres-Frist für privat veräußerte Grundstücke im **Einkommenssteuerrecht**;
- **die Unterstützung von kommunalen** Boden- und Infrastrukturfonds;
- ein allgemeines kommunales **Vorkaufsrecht** sowie die Schaffung von preislimitierten kommunalen Vorkaufsrechten auf Basis des Ertragswertes (bei Grundlage einer sozialen Miete) in allen Gebieten mit angespannten Wohnungsmarkt;
- ein allgemeines **Baugebot** auch ohne die Voraussetzung eines Bebauungsplans;
- die Stärkung der kommunalen Handlungsfähigkeit im unbeplanten Innenbereich des § 34 BauGB;
- einen grundsätzlichen Verzicht auf den Verkauf von kommunalen Grundstücken zugunsten der Vergabe von **Erbbaurechten**;
- die Festsetzungsmöglichkeit einer verbindlichen Quote an sozial gebundenem Wohnraum in **einfachen Bebauungsplänen**;
- das Gebot der **Konzeptvergabe** für alle Flächen im Bundeseigentum und Flächen bundeseigener Unternehmen.

## **UNSER VERSPRECHEN: DIE TRENDWENDE IN DER WOHNUNGS- UND MIETENPOLITIK UNUMKEHRBAR MACHEN**

Wir haben in unserer Regierungszeit bewiesen, dass es sich lohnt für einen Kurswechsel einzutreten: Die Wohnungs- und Mietpolitik ist ganz oben auf der politischen Tagesordnung angekommen, und die bislang erreichten Erfolge sind beachtlich, auch wenn sie noch Luft nach oben lassen.

Gutes und bezahlbares Wohnen ist und bleibt eine ganz zentrale soziale Frage unserer Zeit – und damit eine politische und gesellschaftliche Daueraufgabe, der wir uns mit aller Kraft weiter widmen werden. Wir wollen die eingeleitete Trendwende unumkehrbar machen.

Gutes und bezahlbares Wohnen zu sichern in der Stadt und auf dem Land ist eine anspruchsvolle politische wie gesamtgesellschaftliche Daueraufgabe, der sich die SPD in den kommenden Jahren weiter engagiert widmen wird.