

Mieterland Deutschland.

Aktionsprogramm für eine solidarische Stadt und bezahlbares Wohnen

Städte sind faszinierende Orte. Sie bieten Chancen und Raum für die Verwirklichung unterschiedlichster Lebensentwürfe. Hier gibt es Arbeitsplätze, Bildungs- und Kulturangebote, umfangreiche Gesundheitsversorgung sowie eine erstklassige Infrastruktur. Besonders junge Familien, Studierende aber auch immer mehr Ältere zieht es in die Stadt. Intakte Nachbarschaften, buntes Leben, Aufstiegschancen und das „Erlebnis Stadt“ machen die Magnetkraft der Metropolen aus.

Den Hoffnungen der Zugezogenen und Alteingesessenen Städtern steht allerdings zu oft die Hürde knapper werdenden Wohnraums und somit steigender Mieten im Wege.

Das hat auch Auswirkungen auf das Miteinander in der Stadt. Die soziale Mischung nachgefragter Stadtquartiere ändert sich, wenn sich nur wenige die frei werdenden Wohnungen leisten können und Gering- und Normalverdienende bezahlbare Wohnungen nur noch am Stadtrand oder in Stadtquartieren mit geringer Wohnqualität leisten können. Hinzu kommt, dass nicht genügend altersgerechter und barrierefreier Wohnraum vorhanden ist.

Die SPD wird diesen Fliehkräften eine soziale Wohnungs- und Stadtentwicklungspolitik entgegenzusetzen. In den SPD-geführten Bundesländern finden umfangreiche Anstrengungen statt, um Wohnraum bezahlbar zu halten. Auch auf Bundesebene zählen die Bürgerinnen und Bürger auf die SPD. Eine SPD-geführte Bundesregierung wird ein „Aktionsprogramm für eine solidarische Stadt und bezahlbares Wohnen“ starten – in einem Bündnis mit den Ländern, Kommunen, den Mieter- und Sozialverbänden, der Bau- und Wohnungswirtschaft und den Gewerkschaften. Wir setzen auf den Dreiklang einer wirksamen Begrenzung drastischer Mietsteigerungen, gezielter Förderung des Neubaus, und dem Schutz sowie der barrierefreien und energiesparsamen Anpassung der vorhandenen Wohnungsbestände. Unser Ziel ist die Schaffung von zukunftsgerechtem und zugleich bezahlbarem Wohnraum in intakten und lebendigen Nachbarschaften.

Das „Aktionsprogramm für eine solidarische Stadt und bezahlbares Wohnen“ sieht folgende Maßnahmen vor:

1. Mietpreisspirale stoppen, Mieterinnen und Mieter entlasten

Nach geltendem Recht dürfen in bestehenden Mietverhältnissen die Mieten um 20 % in drei Jahren angehoben werden. Das ermöglicht Mietsteigerungen, die ein Vielfaches der aktuellen Einkommensentwicklung betragen. Besonders bei Wiedervermietungen fehlt eine Begrenzung nach oben. Vor allem sie treiben die Preisspirale an, denn Wiedervermietungen sind die Bestandsmieten von Morgen. Wiedervermietungsmiten bestimmen die ortsübliche Vergleichsmiete mit und weiten damit auch die Erhöhungsspielräume in bestehenden Mietverhältnissen aus. Wir werden die schleichende Verdrängung von Menschen mit geringem und durchschnittlichem Einkommen aus ihrer angestammten Umgebung in städtischen Wohnquartieren mit folgenden Maßnahmen stoppen:

- Wir werden bei Bestandsmieten die möglichen **Mieterhöhungen bis zur ortsüblichen Vergleichsmiete** auf 15 % in vier Jahren begrenzen. Dazu werden wir die Berechnung der ortsüblichen Vergleichsmiete auf eine breitere Basis stellen und sämtliche Bestandsmieten und Neuvertragsmieten der letzten 10 Jahre berücksichtigen.
- **Bei Wiedervermietungen dürfen Mieterhöhungen** nicht dazu führen, dass die Miete mehr als 10 % über der ortsüblichen Vergleichsmiete liegt. **Erstvermietungen von neugebauten Wohnungen sind davon grundsätzlich ausgenommen.** Wir wollen, dass mehr Wohnungen gebaut werden, um die Preisspirale bei den Mieten zu begrenzen. Wie in den Ländern werden wir mit den Wohnungsbauunternehmen und Genossenschaften zusammen arbeiten, damit mehr Wohnungen als bisher gebaut werden.
- Wir werden **umgehend die von Schwarz-Gelb vorgenommene Einschränkung des Mietminderungsrechts bei energetischen Sanierungen rückgängig machen.** Künftig sollen zudem nur noch 9 % statt bisher 11 % der Sanierungskosten auf die Miete umgelegt werden dürfen.
- Wir werden die **Ordnungswidrigkeit der Mietpreisüberhöhung** so novellieren, dass sie wieder zu einem wirksamen Instrument für den Mieterschutz wird.
- Wir werden die **Maklergebühren neu regeln.** Auch für Maklerkosten muss wie überall in der Marktwirtschaft gelten: wer bestellt, der bezahlt.
- Wir werden den von Schwarz-Gelb abgeschafften Heizkostenzuschuss beim **Wohngeld** wieder einführen und das Wohngeld anpassen, um Haushalten mit niedrigem Einkommen oder kleiner Rente zu helfen.

2. Neubau von bezahlbarem Wohnraum

Damit Wohnen bezahlbar bleibt, muss auch der Neubau angekurbelt werden. Das kann nur gelingen durch ein ganzes **Bündel von Maßnahmen** aus Baulandbereitstellung, Wohnungsbau auch im unteren und mittleren Preissegment, kluges Wohnungsbestandsmanagement und Stadterneuerung und nicht durch die milliardenschwere Wiederbelebung der Eigenheimzulage. Wir wollen dazu beitragen, dass Wohnungsgesellschaften, Wohnungsgenossenschaften, Kleineigentümer und Investorengruppen neue Wohnbauvorhaben planen und realisieren.

Zentrales Instrument der öffentlichen Hand zur gezielten Schaffung von bezahlbarem Wohnraum ist die **soziale Wohnraumförderung der Länder**. Dazu werden wir sicherstellen, dass die Bundesmittel für die soziale Wohnraumförderung in bisherigem Umfang bis Ende 2019 weiter zur Verfügung stehen.

Für den erforderlichen Wohnungsneubau **fehlt es in erster Linie an verfügbarem Bauland zu vertretbaren Preisen**. Grundstücke, die für die Schaffung von bezahlbarem Wohnraum in Ballungsgebieten geeignet sind, sollen auch dafür genutzt werden können.

- Wir werden den „**Wohn-Riester**“ **weiter vereinfachen**, um ihn als Instrument der Neubauförderung noch besser nutzen zu können.
- Wir werden bei **Grundstücksvergaben** mit gutem Beispiel vorangehen und gute Konzepte für bezahlbaren Wohnraum und eine lebendige Stadt belohnen. Wir werden eine Neuausrichtung der Vergabepraxis der Bundesanstalt für Immobilienaufgaben umsetzen.
- Wir werden dafür Sorge tragen, dass die bereits in einigen Kommunen und Ländern umgesetzte Wohnungspolitik, wonach **mindestens 30 % des öffentlich geschaffenen Wohnraums mit Sozial- und Belegungsbindung** versehen sind, bundesweit gilt. Die sozialdemokratisch geführten Länder richten ihre Grundstückspolitik durch Konzeptausschreibungen an wohnungspolitischen Zielen aus. Auch **Private, die ein Grundstück erwerben, werden verpflichtet, mindestens 30 % der geplanten Wohnungen mit Sozial- und Belegungsbindung zu versehen**.
- Wohnungsgenossenschaften sind Garanten für Mietsicherheit und engagieren sich häufig für intakte, lebendige Nachbarschaften. Wir wollen den **genossenschaftlichen Wohnungsbau** stärken, damit neuer Wohnraum mit einer dauerhaften Zweckbindung auch für mittlere Einkommensschichten entsteht.
- Wir werden ein Programm zur **Förderung von Wohnungsgenossenschaften** auflegen. Gefördert wird der Erwerb von Anteilen an Genossenschaften, die sich im Gegenzug zum Wohnungsneubau verpflichten.

3. Wohnungsbestände sichern und weiterentwickeln

Die Ziele von Klimaschutz und Energieeinsparung, der alters- und familiengerechten Anpassung und der Bezahlbarkeit des Wohnens dürfen nicht gegeneinander ausgespielt werden. Die energetische Sanierung muss auch als Instrument zur langfristigen Sicherung bezahlbaren Wohnens begriffen werden. Das funktioniert nicht ohne öffentliche Förderung, weil de facto die Ersparnisse bei den Heizkosten hinter den Modernisierungskosten zurückbleiben.

- Wir werden die entsprechenden KfW-Programme auf einem Niveau von 2 Mrd. Euro verstetigen und als breit wirksames **Investitionsförderprogramm** zur energetischen Sanierung des Wohngebäudebestandes fortentwickeln.
- Wir werden die von der Regierung Merkel gestrichenen **Zuschüsse der KfW für den Abbau von Barrieren** wieder einführen.

4. Leitprogramm „Soziale Stadt“

Soziale Stadtentwicklung braucht finanziell handlungsfähige Kommunen und die Gemeinschaftsinitiative und Partnerschaft der gesellschaftlich relevanten Akteure. Auch die Akzeptanz für einen verstärkten Wohnungsneubau wird nur dann zu erreichen sein, wenn er mit einer aktiven Verbesserung des Wohnumfeldes in bestehenden Wohnquartieren verbunden wird. Um Zustimmung zu gewinnen, muss Neubau in ein örtliches Konzept der Quartiersentwicklung eingebettet sein.

- Wir werden die von der Bundesregierung aus CDU/CSU und FDP zusammengestrichene **Städtebauförderung** auf 700 Mio. Euro anheben und wieder verlässlich finanzieren.
- „**Soziale Stadt**“ wird unser Leitprogramm für den sozialen Zusammenhalt in Städten und Gemeinden. Es geht uns nicht nur um Investition in Gebäude, sondern um **intakte Nachbarschaften und ein lebenswertes Wohnumfeld**. Dazu müssen verschiedene Ressorts auf allen Ebenen Programmmittel aus den Bereichen Arbeit, Bildung, gesundheitliche Prävention, Integration und Kriminalitätsprävention dort bündeln, wo eine Abwärtsspirale droht.
- **Wir wollen, dass die Menschen ihr unmittelbares Wohnumfeld mitgestalten können**. Wir setzen deshalb in allen Programmen der Städtebauförderung auf die **aktive Mitwirkung der Menschen vor Ort**, die auch über die Förderdauer Bestand hat.
- Zur Realisierung werden wir einen **Investitionspakt von Bund und Ländern** initiieren, von dem insbesondere finanzschwache Kommunen mit Haushaltsnotlagen oder mit Haushaltssicherungskonzepten und hohen Kassenkrediten profitieren. Wir werden mit einem „**Eigenanteilfonds**“ dafür sorgen, dass auch Städte und Gemeinden in Haushaltsnotlage die Bundesförderung wie die Programme der Städtebauförderung nutzen können.