

Berlin, 10. Dezember 2015

Ordentlicher Bundesparteitag in Berlin vom 10. – 12. Dezember 2015

Beschluss Nr. 6

Bezahlbarer Wohnraum für alle als Gemeinschaftsaufgabe von Bund, Ländern und Kommunen

Ausgangslage

Wohnen ist ein Grundbedürfnis der Menschen. Guter Wohnraum darf kein Luxusgut sein. Gutes, klimagerechtes und bezahlbares Wohnen, ein attraktives, generationengerechtes Wohnumfeld, die Anbindung an eine funktions- und leistungsfähige Infrastruktur und eine ausreichende Nahversorgung sind wichtige Grundlagen für Menschen in allen Lebenslagen und Lebensphasen. Eine zentrale Zukunftsfrage für die Entwicklung unserer Städte und Gemeinden ist die Schaffung und Sicherung einer hohen Wohn- und Lebensqualität. Sie ist demzufolge ein Grundpfeiler sozialdemokratischer Wohnungspolitik.

Die Städte und Gemeinden sind derzeit vor besondere Herausforderungen gestellt. Einerseits erleben wir seit Jahren eine neue Phase der Urbanisierung: die Attraktivität der großen Städte und Ballungsräume, aber auch der Universitätsstädte ist ungebrochen. Gute Arbeitsplätze, eine attraktive technische, soziale und kulturelle Infrastruktur inklusive hochwertiger Frei- und Grünflächen haben unverminderten Zuzug in die „Schwarmstädte“ zur Folge, mit entsprechenden Auswirkungen auf den Wohnungsmarkt, quantitative sinkende Wohnungsangebote und steigende Miet- und Kaufpreise. Das hat dazu geführt, dass immer mehr Menschen in unteren und zunehmend in mittleren Einkommensgruppen – darunter verstärkt Familien mit Kindern, Alleinerziehende, Behinderte, sozial Benachteiligte, aber auch Rentnerinnen und Rentner – Probleme haben, bezahlbaren, familien- und generationengerechten Wohnraum zu finden. Hinzu kommen die steigende Zahl der (Ein-Personen-) Haushalte, der höhere Wohnflächenverbrauch und das Auslaufen von Belegungs- und Mietpreisbindungen, die den Druck auf die städtischen Wohnungsmärkte weiter verstärken.

Dank vieler SPD-Initiativen in Bund, Ländern und Kommunen hat die Bautätigkeit wieder zugenommen, kann aber die geringe Bautätigkeit der vorangegangenen Jahre bei weitem nicht kompensieren. Die anhaltende Niedrigzinsphase hat zu vermehrten Investitionen in Immobilien als Anlageobjekte geführt und die Entwicklungen zusätzlich verschärft. Hinzu

kommen Luxussanierungen, die das Gesicht vieler Quartiere verändern und langjährige Mieterinnen und Mieter zum Umzug zwingen.

Auf der anderen Seite verursacht die Binnenwanderung Wohnungsleerstände und Brachflächen in den von Abwanderung besonders betroffenen Städte und Gemeinden – nicht nur, aber auch im ländlichen Raum. Sie lassen Wohngegenden immer unattraktiver werden. Der Erhalt der Infrastruktur ist immer schwerer zu finanzieren, die Angebote an Schulen, Kinderbetreuung und öffentlichem Nahverkehr werden eingeschränkt.

Vielerorts vollziehen sich Wachstums- und Schrumpfungsprozesse in unmittelbarer räumlicher Nachbarschaft. Zugleich vergrößern sich die Unterschiede zwischen Stadt und Land.

Neben der Binnenwanderung stellt die unverändert hohe Zahl an Flüchtlingen die Städte vor massive administrative, logistische und finanzielle Probleme. So sehr die Menschen, die in Deutschland Schutz vor Krieg und Bürgerkrieg, Not und Verfolgung suchen, Anspruch auf unsere Hilfe haben, so sehr die Bürgerinnen und Bürger die Flüchtlinge willkommen heißen und sich umfangreich engagieren, so sehr sind viele Städte bei der Bewältigung dieser nationalen Gemeinschaftsaufgabe an die Grenzen ihrer Kapazitäten gekommen. Das betrifft neben der Erstaufnahme auch die mittelfristige Integration, wobei die Wohnungsversorgung zu den dringendsten Aufgaben gehört.

Um den Bedarf in Regionen mit angespannten Wohnungsmärkten zu decken, brauchen wir den Bau von mindestens 350.000 bis 400.000 Wohnungen jährlich. Es fehlen vier Millionen Wohnungen mit Sozialbindung. Der Bund muss wieder ein starker Akteur in der Wohnungspolitik werden. Angesichts der regionalen Unterschiede auf den Wohnungsmärkten bedarf es zielgenauer Lösungen.

Unsere Halbzeitbilanz kann sich sehen lassen

Die SPD hat sich im Regierungsprogramm 2013 zur Notwendigkeit bekannt, der Wohnungspolitik einen prominenten Stellenwert im Rahmen unserer Politik für eine soziale und nachhaltige Stadtentwicklungspolitik zu geben. Um dieses Ziel zu erreichen, haben wir uns zu einem wohnungspolitischen Dreiklang bekannt aus Stärkung der Investitionstätigkeit zur Ankurbelung des Neubaus, Stärkung des sozialen Wohnungsbaus zur Schaffung von bezahlbarem Wohnraum und einer Entlastung der Mieterinnen und Mieter.

Unsere Vorhaben konnten wir im Koalitionsvertrag in ganz wesentlichen Punkten verankern. Zur Halbzeit der Legislaturperiode haben wir viele davon umgesetzt:

- Mitte des Jahres sind die Mietpreisbremse und das Bestellerprinzip bei den Maklergebühren in Kraft getreten. Mieterinnen und Mieter werden von den Kosten der Makler-Courtage entlastet.
- Anfang 2016 wird die Wohngeldreform in Kraft treten. Von den Leistungsverbesserungen werden rund 870.000 Haushalte profitieren. Darunter sind rund 320.000 Haushalte, die durch die Reform zum ersten Mal oder wieder Anspruch auf Wohngeld erhalten. Rund 90.000 Haushalte kommen damit aus der Grundsicherung heraus.

- Der Bund stellt den Ländern für die Jahre 2016 bis 2019 insgesamt vier Milliarden Euro Kompensationsmittel für die soziale Wohnraumförderung zur Verfügung, doppelt so viel wie bisher. Die Länder haben sich verpflichtet, die Mittel zweckgebunden für die soziale Wohnraumförderung einzusetzen.
- Das Programm „Altersgerecht umbauen“ haben wir wieder mit einer Zuschussvariante versehen, die der Situation älterer Eigentümer und Mieter eher gerecht wird als zinsverbilligte Kredite.
- Mit dem Programm „Energetische Stadtsanierung“ unterstützen wir die Umsetzung integrierter Quartierskonzepte für energetische Sanierungsmaßnahmen unter besonderer Berücksichtigung städtebaulicher, denkmalpflegerischer, baukultureller und nicht zuletzt sozialer Belange.
- Liegenschaften im Eigentum des Bundes werden sowohl für die Unterbringung von Flüchtlingen als auch für Maßnahmen des sozialen Wohnungsbaus und des Städtebaus verbilligt abgegeben. Die mietzinsfreie Abgabe und Übernahme der Herrichtungskosten bei der Unterbringung von Flüchtlingen bedeutet für die betroffenen Kommunen eine spürbare Entlastung. Dies sind erste Schritte zur von uns geforderten Neuausrichtung der Liegenschaftspolitik des Bundes.
- Wir fördern Modellvorhaben zum nachhaltigen Wohnen für Studierende und Auszubildende mit Mitteln in Höhe von 120 Millionen Euro.
- Bundesbauministerin Barbara Hendricks hat mit dem Bündnis für bezahlbares Wohnen und Bauen die Initiative ergriffen, gemeinsam mit Ländern und Kommunen, mit Wohnungswirtschaft, Architekten, Planern und Gewerkschaften den Neu- und Umbau von Wohnungen vor allem im unteren und mittleren Preissegment anzustoßen. Die Baukostensenkungskommission hat über 60 Vorschläge erarbeitet. Wir begrüßen die Zwischenergebnisse des Bündnisses und das 10-Punkte-Programm für eine Wohnungsbauoffensive und erwarten eine Konkretisierung der Vorschläge durch die beteiligten Bündnispartner.
- Wir haben schon 2014 die Städtebauförderprogramme mit 700 Millionen Euro jährlich ausgestattet und das Programm „Soziale Stadt“ auf 150 Millionen Euro fast vervierfacht. Als bewährtes Instrument für den sozialen Zusammenhalt in den Quartieren kommt dem Programm „Soziale Stadt“ angesichts der zunehmenden Integrationsaufgaben eine besondere Bedeutung zu.
- Mit 140 Mio. Euro unterstützen wir energetische Sanierungsmaßnahmen für kommunale Einrichtungen in den Bereichen Jugend, Kultur und Sport.

Unsere Zukunftsaufgabe: Wir brauchen einen Neustart des sozialen Wohnungsbaus in gemeinsamer Verantwortung aller staatlichen Ebenen

Angesichts der aktuellen Engpässe und des prognostizierten Bedarfs sind deutlich höhere Investitionen in den Wohnungsbau zwingend erforderlich. Wir brauchen Wohnungsbau für alle. Unser Ziel sind gemischte Quartiere. Wir wollen verhindern, dass Ghettos entstehen.

- Wir brauchen vor allem einen Neustart des sozialen Wohnungsbaus. Die Verdoppelung der Kompensationsmittel des Bundes reicht nicht aus. Wir brauchen eine weitere Aufstockung der Mittel für den sozialen Wohnungsbau um 5 Milliarden Euro in den kommenden fünf Jahren. Beim Neubau müssen längere Belegungsbindungen mit mindestens 15 Jahren für sozial schwache Mieterinnen und Mieter gelten.

- Wohnungsbau ist eine gesamtgesellschaftliche Aufgabe. Der Bund wird eigene Kompetenzen im Wohnungsbau stärker nutzen. Gegebenenfalls müssen auch neue Kompetenzen geschaffen werden, die die Vorschriften der Länder ergänzen.
- Neben verbesserten Rahmenbedingungen für den geförderten Wohnungsbau brauchen wir auch Impulse für den frei finanzierten Bau von Mietwohnungen. Anders ist der Neubaubedarf auf den angespannten Wohnungsmärkten nicht zu realisieren. Wir wollen eine regional begrenzte und auf die Jahre 2016 bis 2018 befristete degressive AfA, Sonderabschreibung oder Investitionszulage für bezahlbare Mietneubauwohnungen in Gebieten mit angespannten Wohnungsmärkten. Über die Ausgestaltung muss mit den Ländern entschieden werden.
- Der Neubau von Wohnraum durch Wohnungsgenossenschaften soll attraktiver werden. Dazu brauchen wir Anreize für Neugründungen von Genossenschaften, die Bereitstellung von Grundstücken und nicht zuletzt ein umfangreiches Beratungsangebot.
- Der Bund sollte Kommunen und kommunalen Gesellschaften über Konversionsliegenschaften hinaus weitere Immobilien und Liegenschaften schnell und verbilligt für den sozialen Wohnungsbau bereitstellen. Die Verkaufsbedingungen der Wohnungen der Bundesanstalt für Immobilienaufgaben (BImA) müssen geändert werden. Der Bund muss zukünftig statt ausschließlicher Veräußerung im Höchstpreisverfahren einen langfristig-strategischen Umgang mit bundeseigenen Liegenschaften anstreben und dabei auch wohnungs- und stadtentwicklungspolitische Ziele in den Blick nehmen.
- Da es in Ballungsgebieten an (bebaubaren) Freiflächen mangelt, haben Nachverdichtung im Quartier, Aufstockung bestehender Gebäude und die Nutzung von Brachflächen und Baulücken eine besondere Priorität. Wir begrüßen die Initiative des Bundesbauministeriums zu Änderungen des Baurechtes.
- Für Städte und Regionen, in denen Strukturwandel und Leerstand vorherrschen, müssen weiterhin Mittel für die Bestands-, Wohnumfeld- und Quartiersentwicklung und den Stadtumbau bereitgestellt werden. Dazu müssen die Stadtumbauprogramme entsprechend weiterentwickelt werden.
- Angesichts des demografischen Wandels fehlen bis 2015 zwei Millionen barrierearme und barrierefreie Wohnungen. Neben weiteren Anstrengungen zum Umbau des Wohnungsbestandes helfen integrierte Quartierskonzepte unter Einbindung der Wohnungs-, Sozial- und Gesundheitswirtschaft bei der Entwicklung neuer Lösungsstrategien für ein möglichst langes und selbstbestimmtes Leben in der eigenen Wohnung und dem eigenen Wohnumfeld. Darüber hinaus müssen alternative Wohnformen älterer und behinderter Menschen wie Wohn- und Baugruppen besser unterstützt und wohnungs- und gesundheitspolitische Konzepte und Maßnahmen besser koordiniert werden.
- Wir haben im Koalitionsvertrag vereinbart, dass die Belastungen der Mieterinnen und Mieter durch die Modernisierungsumlage verringert werden sollen. Darüber hinaus soll die Härtefallklausel bei Wohnungsmodernisierungen für einen wirksamen Schutz der Mieterinnen und Mieter vor finanzieller Überforderung bei Sanierungen sorgen. Außerdem werden wir gesetzlich klarstellen, dass für die Miethöhe, Mieterhöhungen sowie für die umlagefähigen Heiz- und Betriebskosten nur die tatsächliche Wohn- und Nutzfläche die Grundlage sein kann. Die ortsübliche Vergleichsmiete soll realitätsnäher dargestellt werden und auf einer breiteren Grundlage erfolgen. Wir unterstützen die entsprechenden Leitlinien des Bundesjustizministers für einen

Gesetzentwurf.

- Das Wohngeld wollen wir in gemeinsamer Verantwortung von Bund und Ländern fortführen und uns für eine Dynamisierung und eine Klimakomponente einsetzen.
- Angesichts der hohen Bedeutung des unmittelbaren Lebensumfeldes für die Integration setzten wir uns für die Stärkung des Programms Soziale Stadt im Rahmen einer ressortübergreifenden Strategie ein. Wir wollen es als Leitprogramm der sozialen Integration weiter stärken. Wir begrüßen den Vorschlag von Bundesbauministerin Barbara Hendricks zur Gründung einer Bundesstiftung „Soziale Stadt“.