

# BEZAHLBARES WOHNEN IN DER SOZIALEN STADT

Lebenswerte Städte  
und Gemeinden

Gesagt ✓  
Getan ✓  
Gerecht ✓

# WOHNEN IST EIN GRUNDRECHT

Gutes Wohnen und ein lebendiges Wohnumfeld entscheiden maßgeblich über Lebensqualität und Zufriedenheit, aber auch über das Miteinander in der Nachbarschaft und den gesellschaftlichen Zusammenhalt in Städten und Gemeinden. „Bezahlbares Wohnen in der Sozialen Stadt“ ist deshalb ein wichtiges Ziel der SPD-Bundestagsfraktion. Wir haben erreicht, dass Wohnungs- und Stadtentwicklungspolitik im Koalitionsvertrag einen wichtigen Stellenwert hat und setzen dies Schritt für Schritt um.

Wir haben die Bundesmittel für die Städtebauförderung und das Programm „Soziale Stadt“ deutlich aufgestockt. Mit der Mietpreisbremse dämpfen wir die Mietpreisspirale in wachsenden Städten und verhindern Exzesse bei neu abgeschlossenen Mietverträgen. Zugleich schaffen wir verlässliche Bedingungen und Anreize für den notwendigen Neubau und den klimafreundlichen und altersgerechten Umbau von Wohnungen und Stadtquartieren.

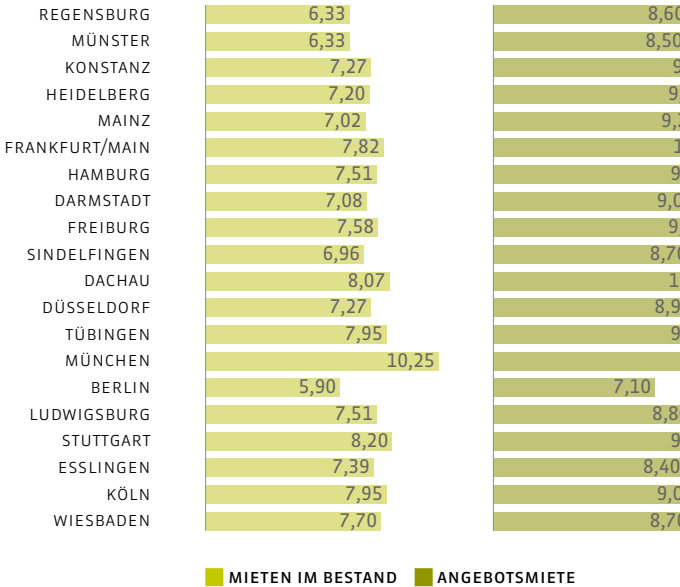
## WOHNEN MUSS BEZAHLBAR BLEIBEN

Mehr als die Hälfte der Menschen in Deutschland wohnt zur Miete. Während in strukturschwachen und einigen ländlichen Regionen Wohnungen leer stehen und die Immobilienpreise fallen, ist Wohnraum in vielen Städten zur Mangelware geworden. Die Folge sind teilweise exorbitant steigende Mieten.

So ist in vielen Städten die Kluft zwischen Bestandsmieten und Wiedervermietungs-mieten drastisch gewachsen: Wird eine Wohnung wiedervermietet, wer-

# Steigende Mietpreise bei Wiedervermietung

Durchschnitt je Quadratmeter nettokalt in Euro



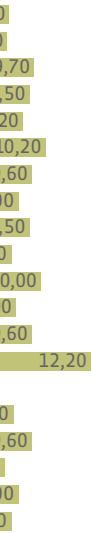
Quelle: F+B Mietspiegelindex 2013; F+B Wohnindex, Deutschland Q4 2013; Deutscher Mieterbund

den dafür Preise verlangt, die teilweise erheblich über den Mieten in bestehenden Mietverhältnissen liegen. In großen Städten beträgt die Differenz bis zu 28 Prozent (Hamburg), in mittelgroßen Universitätsstandorten sogar bis zu 36 Prozent (Regensburg).

Die Folge: Immer mehr Familien, Alleinerziehende, Studierende und ältere Menschen finden in den Innenstädten kaum noch bezahlbare Wohnungen. Es droht die soziale Spaltung der Städte – in reiche Viertel und abgehängte Nachbarschaften.

## MIETPREISBREMSE EINGEFÜHRT

Gutes Wohnen darf nicht zum Luxusgut werden. Wir wollen Städte, in denen alle Bürgerinnen und Bürger



Die Mieten bei Wiedervermietung liegen in Groß- und Universitätsstädten um bis zu 36 Prozent über den Bestandsmieten. Mit der Mietpreisbremse sorgen wir dafür, dass die Differenz maximal 10 Prozent betragen darf.

miteinander leben sowie lebenswerte Nachbarschaften, in denen Menschen verschiedenen Alters, verschiedener Herkunft und aus unterschiedlichen sozialen Schichten zusammenleben. Dafür muss Wohnen auch in begehrten Wohnlagen für Normalverdiener erschwinglich bleiben.

Deshalb hat die SPD-Bundestagsfraktion in der Koalition die Einführung einer Mietpreisbremse durchgesetzt, die der Deutsche Bundestag im März 2015 beschlossen hat. Es wurde gesetzlich festgelegt, dass Mieten bei der Wiedervermietung von Bestandswohnungen in Gebieten mit angespanntem Wohnungsmarkt höchstens zehn Prozent über der ortsüblichen Vergleichsmiete liegen dürfen. Die Bundesländer legen jeweils für bis zu fünf Jahre fest, für welche Ge-

biete die Mietpreisbremse gilt. Denn die Länder wissen am besten, wo vor Ort die Mieten tatsächlich ein Problem sind. 11 Bundesländer haben die Mietpreisbremse bereits eingeführt (Stand März 2016). Um Investitionen in Neubauten zu fördern, werden diese von der Mietpreisbremse ausgenommen. Gleiches gilt für die erste Vermietung nach einer umfassenden Modernisierung.

Außerdem hat die SPD-Bundestagsfraktion dafür gesorgt, dass im Maklerrecht das Prinzip „Wer bestellt, der bezahlt“ verankert wurde. Wer eine Maklerleistung beauftragt, muss auch die dafür anfallenden Gebühren bezahlen. In der Praxis ist das meist der Vermieter.

Diese Neuregelungen sind zum 1. Juni 2015 in Kraft getreten.

Bis zum Ende der Wahlperiode soll ein weiteres Gesetz verabschiedet werden, mit dem zusätzliche mieterschützende Vorgaben des Koalitionsvertrages umgesetzt werden: Die Berechnungsgrundlage für die ortsübliche Vergleichsmiete soll von vier auf acht

*Mittlerweile gilt die Mietpreisbremse bei Wiedervermietung in 11 Bundesländern.*



Jahre ausgedehnt werden. Dadurch werden Mietschwankungen besser berücksichtigt und die ortsübliche Miete präziser errechnet. Außerdem sollen bei Modernisierungen nur noch acht statt bisher elf Prozent der Investitionskosten pro Jahr auf die Mieterinnen und Mieter umgelegt werden können.

## HÖHERES WOHNGELD

Das Gesetz zur Reform des Wohngeldrechts und zur Änderung des Wohnraumförderungsgesetzes hat der Bundestag im Juli 2015 beschlossen. Zentrale Regelung des Gesetzes ist die Anpassung des Wohngelds an gestiegene Einkommen und höhere Warmmieten. Dabei werden künftig nicht die Kalt-, sondern die Warmmieten berücksichtigt. Beim Wohngeld handelt es sich um eine Sozialleistung, die einkommensschwachen Haushalten als Zuschuss zur Miete oder zu den Kosten selbst genutzten Wohneigentums gezahlt wird.

Von der Reform profitieren rund 870.000 Haushalte, darunter knapp 90.000 Haushalte, die bisher auf Leistungen aus der Grundsicherung angewiesen waren. Durch eine regionale Staffelung steigt das Wohngeld stärker in den Gebieten, in denen auch die Mieten überdurchschnittlich steigen – wie beispielsweise in Ballungsräumen und Universitätsstädten. Das neue Wohngeld wird dank uns seit dem 1. Januar 2016 gezahlt und alle zwei Jahre im Rahmen des Wohngeld- und Mietenberichts überprüft.

## LEBENSWERTE STÄDTE UND GEMEINDEN

Bund, Länder und Kommunen stehen gemeinsam in der Verantwortung, für lebenswerte Städte und Gemeinden zu sorgen. Dazu gehört, das soziale Miteinander zu fördern und den Herausforderungen des demografischen Wandels sowie des Klimawandels zu begegnen.

## MEHR INVESTITIONEN IN STÄDTEBAU

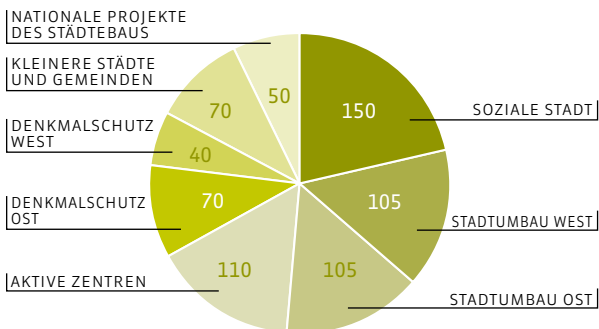
Gemeinsam mit den Ländern investiert der Bund in die Entwicklung von Städten und Gemeinden. Die SPD-Bundestagsfraktion hat durchgesetzt, dass die Bundesmittel für die Städtebauförderung ab 2014 von bisher 455 Millionen auf 700 Millionen Euro pro Jahr erhöht werden. Nach den Kürzungen der vorherigen schwarz-gelben Koalition kann damit der Investitionsbedarf für wichtige Städtebauprojekte abgedeckt werden. Mit integrierten Entwicklungsstrategien werden Innenstädte und Ortszentren aktiviert, Wohnungsleerstand beseitigt, Brachflächen belebt, sowie Grün- und Freiflächen geschaffen.

## LEITPROGRAMM „SOZIALE STADT“

Von besonderer Bedeutung ist für die SPD-Bundestagsfraktion das Programm „Soziale Stadt“. Es richtet sich an Städte und Gemeinden mit Quartieren, in denen Arbeitslosigkeit, Bildungsarmut, vernachlässigte öffentliche Räume und soziale Konflikte

## Bundesmittel für die Städtebauförderung

in Millionen Euro



= INSGESAMT 700 MILLIONEN EURO

gehäuft auftreten. Wir haben die Mittel für das Programm mehr als verdreifacht: Mit 150 Millionen Euro jährlich entwickeln wir die „Soziale Stadt“ zum Leitprogramm der Städtebauförderung. Die Eckwerte für den Bundeshaushalt 2017 sehen weitere 300 Millionen Euro für die soziale Stadt vor. Unser Ziel ist, dass Bewohner sich aktiv an der Gestaltung ihres Stadtteils beteiligen. Um die Lebenssituation in diesen Stadtteilen insgesamt zu verbessern, ergänzen wir das Programm „Soziale Stadt“ mit Programmen wie „Jugend stärken im Quartier“ und „Bildung, Wirtschaft, Arbeit im Quartier“.

## NEUBAU VON WOHNUNGEN

Mieten steigen vor allem dort, wo Wohnraum knapp ist. Um für ein größeres Wohnungsangebot in den wachsenden Städten zu sorgen, brauchen wir mehr Investitionen in Neubauten. Mit dem „Bündnis für bezahlbares Wohnen und Bauen“ hat Bauministerin Barbara Hendricks die Initiative ergriffen, gemeinsam mit Ländern, Kommunen und Verbänden den Neubau und die Modernisierung vor allem im bezahlbaren Marktsegment anzustoßen. Der Bund unterstützt die soziale Wohnraumförderung der Länder mit 518 Millionen Euro pro Jahr. Von 2016 bis 2019 werden die Mittel auf Initiative der SPD-Fraktion um weitere 2 Milliarden Euro erhöht. Außerdem ist der Beschluss der SPD-Bundestagsfraktion, mehr Neubau anzuregen, in einen Gesetzentwurf zur steuerlichen Förderung von Mietwohnungsneubau gemündet. In den Eckwerten für den Bundeshaushalt 2017 sind zusätzliche 500 Millionen Euro für den Wohnungsbau vorgesehen.

Grundstückskosten machen zum Teil mehr als 20 Prozent der Kosten von Neubauten aus. Die Liegenschaften von Bund, Ländern und Kommunen können einen Beitrag leisten, mehr dringend benötigtes Bauland für bezahlbaren Wohnungsbau bereitzustellen.



Deshalb wurde die Bundesanstalt für Immobilienaufgaben (BImA) ermächtigt, Konversionsliegenschaften und entbehrliche Liegenschaften verbilligt zur Schaffung sozialen Wohnraums abzugeben und den Ländern und Kommunen bundeseigene Immobilien mietzinsfrei für die Unterbringung von Asylbegehrenden und Flüchtlingen zu überlassen und die Herrichtungskosten zu übernehmen.

## ENERGETISCHE GEBÄUDE- UND QUARTIERSSANIERUNG

Für den klimafreundlichen und energieeffizienten Umbau der Wohnungsbestände schaffen wir verlässliche Rahmenbedingungen und zusätzliche Anreize. Damit energiesparendes Wohnen für alle bezahlbar bleibt, haben wir im Koalitionsvertrag durchgesetzt, dass Mieterhöhungen aufgrund von Modernisierungen in Zukunft begrenzt werden.

Die Förderung der CO<sub>2</sub>-Gebäudesanierung entwickeln wir weiter, damit sie mehr in die Breite wirkt und auch für Eigentümer von Ein- und Mehrfamilienhäusern sowie für Wohneigentumsgemeinschaften attraktiver wird. Nicht nur das einzelne Haus, sondern das ganze Quartier haben wir beim Programm „Energetische Stadtsanierung“ im Blick.

## MEHR ALTERSGERECHTER WOHNRAUM

Der Anteil älterer Menschen an der Bevölkerung steigt. Damit ältere und behinderte Menschen so lange wie möglich in ihrer vertrauten Umgebung leben können, unterstützen wir den generationengerechten Umbau von Wohnungen. So haben wir dafür gesorgt, dass im KfW-Förderprogramm „Altersgerechtes Umbauen“ künftig wieder Zuschüsse statt lediglich vergünstigte Darlehen gewährt werden. 54 Millionen Euro stellen wir dafür in den nächsten Jahren zur Verfügung.

## MEHR GELD FÜR DIE KOMMUNEN

Nur handlungsfähige Kommunen können den Menschen eine gute soziale Infrastruktur wie Schulen, Kitas, Bibliotheken und Schwimmbäder zur Verfügung stellen. Deshalb geben wir Städten und Gemeinden mehr finanzielle Spielräume. Im Jahr 2014 hat der Bund die Städte und Gemeinden durch die vollständige Übernahme bestimmter Sozialausgaben um rund 5,5 Milliarden Euro entlastet. Zwischen 2015 und 2018 summiert sich diese Entlastung auf rund 25 Milliarden Euro. Ab 2015 entlasten wir wie vereinbart die Kommunen zusätzlich bei den Sozialausgaben, beginnend mit 1 Milliarde Euro jährlich 2015 und 2016 und 2,5 Milliarden 2017. Unser Ziel ist eine jährliche Entlastung von 5 Milliarden ab 2018. Außerdem investiert der Bund mehr Geld in Kindertagesstätten, 140 Millionen in die Sanierung kommunaler Einrichtungen wie Sportstätten und 120 Millionen in Modellvorhaben für studentisches und Wohnen für Azubis. Diese Programme sind Teil des 10-Milliarden-Investitionspakets, das u. a. Mittel für Breitbandausbau, Klimaschutz und Infrastruktur bereitstellt und somit auch den Kommunen zugutekommt.

SPDFRAKTION.DE

**HERAUSGEBERIN** SPD-BUNDESTAGSFRAKTION,  
PETRA ERNSTBERGER MDB, PARLAMENTARISCHE GESCHÄFTS-  
FÜHRERIN, PLATZ DER REPUBLIK 1, 11011 BERLIN

**HERSTELLUNG** SPD-BUNDESTAGSFRAKTION, ÖFFENTLICHKEITS-  
ARBEIT

**FOTOS** ©KLAUS VYHNALEK (TITEL), BILDERBOX.COM (S. 4)

DIESE VERÖFFENTLICHUNG DER SPD-BUNDESTAGSFRAKTION DIENT AUSSCHLIESSLICH DER INFORMATION. SIE DARF WÄHREND EINES WAHLKAMPFES NICHT ALS WAHLWERBUNG VERWENDET WERDEN.