

Wohnen ist ein Grundrecht

Das Wohnungsangebot in Deutschland ist aktuell ganz unterschiedlich: In Ballungsräumen, Großstädten und vielen Universitätsstädten ist Wohnraum Mangelware, und die Mieten explodieren, während in strukturschwachen und einigen ländlichen Regionen Wohnungen leer stehen und die Immobilienpreise fallen.

Steigende Mieten verdrängen Menschen

Mit einem Mieteranteil von gut 50 Prozent ist Deutschland ein Mieterland. Bezahlbares Wohnen zu erhalten, ist ein soziales Kernthema. Nach Wohnraumsanierungen werden Mieten in Ballungszentren drastisch erhöht. Einsparungen bei den Energiekosten kompensieren den Mietanstieg nach einer energetischen Sanierung bei weitem nicht. Bei Neuvertragsmieten ist die Entwicklung nach oben noch deutlicher. Langfristig wirkt sich dies auf die Bestandsmieten und damit auf die Vergleichsmieten aus. Mittlerweile finden immer mehr Familien, Alleinerziehende, Studierende und ältere Menschen in den Innenstädten kaum noch bezahlbare Wohnungen. Die Folge ist Verdrängung aus den Stadtquartieren.

Wohnen wird für viele Menschen zu teuer

Im Durchschnitt schlagen Kaltmiete und Nebenkosten heute mit 34,1 Prozent des Haushaltseinkommens zu Buche. Bei Haushaltseinkommen bis 1300 Euro netto sind es sogar 45 Prozent. In den vergangenen fünf Jahren hat sich die Zahl der Haushalte, die 40 Prozent ihres Einkommens und mehr für ihre Miete zahlen, verdoppelt. In den fünf teuersten Städten liegen die durchschnittlichen Mieten pro Quadratmeter aktuell bei 9 bis 12 Euro. Darüber hinaus machen den Menschen die steigenden Energiepreise zu schaffen.

In Groß- und Universitätsstädten steigt die Wohnraumnachfrage

Nicht nur Großstädte wie Berlin, Hamburg, Frankfurt und München erleben Bevölkerungszuwächse und eine steigende Wohnungsnachfrage. Auch in mittleren Städten wächst die Bevölkerung. Das ist gut so, denn es ist Folge einer guten Wirtschaftsentwicklung, attraktiver Arbeitsplätze und guter Bildungsangebote.

Preissteigerungen am Wohnungsmarkt

Veränderung der Mieten von Januar 2007 bis September 2012

In Prozent



Quelle: Deutsches Institut für Wirtschaftsforschung

Auch der Wunsch nach mehr Wohnfläche pro Person und die Zunahme an Singlehaushalten bedeuten steigende Haushaltszahlen. Zudem hält der Trend an, in der Innenstadt wohnen zu wollen.

Außerdem ist mit dem Aussetzen der Wehrpflicht und den doppelten Abiturjahrgängen die Wohnungsnachfrage besonders in Unistädten sprunghaft gestiegen.

Es werden zu wenig neue Wohnungen gebaut

Aktuell werden pro Jahr ca. 190.000 Wohnungen gebaut, davon sind ca. 70.000 Mietwohnungen. Ausgehend von den zehn größten Städten spricht der Deutsche Mieterbund von einem Bedarf von 100.000 neuen Mietwohnungen. Bundes-

weit geht er bis 2025 von 750.000 benötigten neuen Wohnungen aus. Erschwerend kommt hinzu, dass der Bestand an Sozialwohnungen in den letzten Jahren auf nur noch 1,5 Millionen stark zurückgegangen ist.

Ramsauer hat Mietpolitik verschlafen

Jahrelang hat Bundesbauminister Ramsauer (CSU) die Engpässe auf dem Wohnungsmarkt ignoriert. Er hat es verschlafen, die steigenden Mieten zu bekämpfen. Schwarz-Gelb hat darüber hinaus ein mieterfeindliches Mietrecht zu verantworten. Außerdem hat Ramsauer das Programm „Soziale Stadt“ massiv eingeschränkt und den Heizkostenzuschuss beim Wohngeld abgeschafft. Regelmäßig hat die Bundeskanzlerin auf den Integrationsgipfeln zugesagt, für Verbesserungen bei der „Sozialen Stadt“ zu sorgen. Doch dahinter steckt nicht mehr als Heuchelei, denn Schwarz-Gelb hat gar kein Interesse daran. Und die Koalition hat dabei versagt, eine Zukunftsperspektive für die soziale Wohnraumförderung für die Zeit von 2014 bis Ende 2019 zu finden. Damit fehlt die Investitionssicherheit für dringend notwendige Investitionen in Wohnungsneubau und -sanierung für untere und mittlere Einkommen. Doch plötzlich tut Ramsauer so, als stünde er an der Spitze der Bewegung beim Thema Wohnen und Mieten. Er kündigte nämlich eine Trendwende im Wohnungsbau und Wohngeldverbesserungen an.

Gutes Wohnen ist kein Luxus

Wichtigste wohnungspolitische Ziele der SPD-Bundestagsfraktion sind: soziale Städte und lebenswerte Quartiere mit bezahlbarem Wohnraum. Hierzu wollen wir den Anstieg der Mietpreise begrenzen, die Investitionen in den sozialen Wohnungsbau verstetigen, die energetische Sanierung sowie den familien- und altersgerechten Umbau von Häusern und Wohnungen verlässlich unterstützen und begleiten. Gute und energetisch sanierte Wohnungen dürfen kein Luxusgut werden. Sie müssen für alle erschwinglich sein. Die SPD-Bundestagsfraktion will dem Auseinanderdriften in reiche und arme Wohnviertel entgegenwirken.



Die SPD-Bundestagsfraktion will lebenswerte Städte und Gemeinden mit bezahlbarem Wohnraum schaffen. Familien mit geringen und mittleren Einkommen, Rentnerinnen und Rentner und Studierende dürfen nicht aus den Innenstädten verdrängt werden. Gute, energetisch sanierte und barrierefreie Wohnungen müssen für alle erschwinglich sein.

Für ein sozial gerechtes Mietrecht

Das Mietrecht hat für alle Bürgerinnen und Bürger eine zentrale Bedeutung. Im Jahr 2001 wurde das soziale Mietrecht unter der rot-grünen Bundesregierung modernisiert und eine Anpassung an die tatsächlichen Lebensverhältnisse vorgenommen. Das Mietrecht wurde dadurch einfacher, übersichtlicher und gerechter.

Wohnungen gehören zur Daseinsvorsorge

Die Wohnung ist der Mittelpunkt des sozialen Lebens und der privaten Existenz. Bezahlbare und qualitativ gute Wohnungen sind ein grundlegendes Bedürfnis. Sie sind Lebens- und Rückzugsraum und somit ein wichtiger Bestandteil der Daseinsvorsorge.

Schwarz-Gelb lässt Mieter im Regen stehen

Die schwarz-gelbe Bundesregierung hat im Dezember 2012 das Mietrecht geändert. Diese Gesetzesänderung ist ein Angriff auf das bestehende Mietrecht zu Lasten der Mieterinnen und Mieter. So ist z. B. die Mietminderung für

Mieterinnen und Mieter bei einer energetischen Sanierung für drei Monate ausgeschlossen, obwohl die Wohnung dadurch nur eingeschränkt nutzbar ist. Zudem soll Mieterinnen und Mietern bei Zahlungsverzug der Mietkaution sofort fristlos durch den Vermieter gekündigt werden können. Und die Räumung des Mietobjekts durch den Vermieter ist vereinfacht worden.

Diese und weitere mieterfeindliche Änderungen will die SPD-Bundestagsfraktion rückgängig machen und die soziale Funktion des Mietrechts wieder herstellen.

Mietsteigerungen begrenzen

Die SPD-Bundestagsfraktion will erreichen, dass Bestandsmieten nur alle vier Jahre um maximal 15 Prozent erhöht werden dürfen. Bei der Wiedervermietung von Wohnungen darf die Miete um höchstens zehn Prozent über die ortsübliche Vergleichsmiete angehoben werden. Gleiches soll für Staffelmieten gelten. Erstvermietungen von neugebauten

Wohnungen sind davon grundsätzlich ausgenommen.

Sämtliche Modernisierungsmaßnahmen sollen anstatt zu elf nur noch zu neun Prozent auf die Miete umgelegt werden können. Dabei muss bei energetischen Sanierungen sichergestellt sein, dass nur effiziente Maßnahmen umgesetzt werden, die tatsächlich Energie sparen. Hat der Vermieter Fördermittel für die Sanierung erhalten, müssen diese aus der Umlage heraus gerechnet werden. Zudem gilt es zu verhindern, dass Mieterhöhungen mit zusätzlichen Kosten durch Modernisierungsmaßnahmen zusammenfallen.

Wer bestellt muss auch bezahlen

Des Weiteren wollen die Sozialdemokratinnen und Sozialdemokraten, dass Maklerkosten nach dem Prinzip „wer bestellt, der bezahlt“ vom Besteller getragen werden. Es darf nicht sein, dass der Vermieter den Makler beauftragt und Mieterinnen und Mieter die Kosten zu tragen haben.

Ortsübliche Vergleichsmiete gerecht ermitteln

Darüber hinaus will die SPD-Bundestagsfraktion, dass die sogenannte ortsübliche Vergleichsmiete zukünftig so ermittelt wird, dass sie Neuvertrags- und Staffelmieten nicht unverhältnismäßig in die Höhe treibt. Deshalb sollen sämtliche Bestandsmieten der vergangenen zehn Jahre sowie die in diesem Zeitraum festgesetzten Neuvertragsmieten berücksichtigt werden.

Nur die tatsächliche Wohnfläche zählt

Bisher darf die im Mietvertrag vereinbarte Wohnfläche von der tatsächlichen Fläche um zehn Prozent abweichen. Laut Deutschem Mieterbund hat sich hier eine regelmäßige Abweichung von fünf Prozent etabliert. Künftig soll nur die tatsächliche Wohnfläche einer Wohnung Grundlage für die Miethöhe, für Mieterhöhungen sowie für die Berechnung der Heiz- und Betriebskosten sein.

Städte und Gemeinden – mehr als Beton

Lebenswerte und sozial ausgeglichene Städte und Gemeinden sind die Grundlage für den sozialen Zusammenhalt unserer Gesellschaft. Denn Städte und Gemeinden sind mehr als Stein und Beton. Sie sind Heimat und Ort der Möglichkeiten und Chancen. Lebensqualität entsteht mit einem guten Wohnumfeld mit ausreichender Infrastruktur. Dazu gehören gute Schulen, gesundheitliche Einrichtungen und Arztpraxen, kulturelle Angebote und die persönliche Sicherheit. Integration sowie ein nachbarschaftliches und soziales Miteinander entscheiden sich vor Ort.

Die soziale Gesellschaft beginnt in der sozialen Stadt. Dort gilt es, Zusammenhalt, Teilhabe, Verantwortung und Solidarität zu ermöglichen, um demokratisches Bewusstsein zu stärken. Dazu werden Kräfte und Maßnahmen gebündelt, koordiniert Hilfen angeboten und die betroffenen Menschen aktiv an der Gestaltung ihres unmittelbaren Lebensumfeldes beteiligt. Deshalb hat die damalige rot-grüne Bundesregierung ab 1998 das Programm „Soziale Stadt“ bundesweit etabliert. Seitdem konnte in vielen Stadtteilen die drohende Abwärtsspirale in Folge von hoher Arbeitslosigkeit, Alterung und Zuwanderung gestoppt werden. Doch Schwarz-Gelb pfeift auf die „Soziale Stadt“ und hat den erfolgreichen ressortübergreifenden Ansatz jenseits von Baumaßnahmen gestrichen und das Budget um fast 60 Prozent gekürzt. Im Jahr 2011 waren es sogar 70 Prozent. Die Kürzungen haben inzwischen dazu geführt, dass viele Projekte in ihrem Bestand ernsthaft gefährdet sind.

„Soziale Stadt“ als Herz der Städtebauförderung

Die Städtebauförderung will die SPD-Bundestagsfraktion mit mindestens 700 Millionen Euro pro Jahr wieder verlässlich finanzieren. Das Programm „Soziale Stadt“ soll zum Leitprogramm weiterentwickelt und mit 150 Millionen Euro ausgestattet werden. Es gilt die großen Herausforderungen wie den sozialen Zusammenhalt, Integration, den demografischen Wandel und alters- und klimagerechten Stadtumbau anzupacken.

Aktionsprogramm für eine solidarische Stadt

Die Aufwertung und Stabilisierung von Wohnvierteln, Städten und Gemeinden ist eine Gemeinschaftsaufgabe aller beteiligten Akteure. Dazu zählen der Bund, die Länder, die Kommunen, die Wohnungswirtschaft, die Wohlfahrtsverbände, die Kirchen und Organisationen der Zivilgesellschaft. Sie alle sollen in der kommenden Legislaturperiode in einem „Bündnis für eine solidarische Stadt und bezahlbares Wohnen“ zusammengeführt werden.



Mit effizientestem Mitteleinsatz möglichst viel Energie einsparen.

Auch auf der kommunalen Ebene besteht die große Herausforderung bei der Umsetzung der wohnungs- und stadtentwicklungspolitischen Strategien darin, öffentlichen Verwaltungen, Anwohnerinnen und Anwohner, Mieterinnen und Mieter, Vermieterinnen und Vermieter, Bau- und Wohnungswirtschaft, Schulen, Gewerbetreibende, kulturelle Initiativen sowie Verbände und Vereine dafür zu gewinnen, Verantwortung für ihren Stadtteil zu übernehmen. Bürgerschaftliches Engagement muss aktiviert, unterstützt und gestärkt werden. Dafür benötigen Städte und Gemeinden die entsprechenden finanziellen und personellen Ressourcen.

Kommunen stärken

Die SPD-Bundestagsfraktion will mit einem Entschuldungs- und Investitionspakt mit den Ländern wieder einen verläss-

lichen Finanzrahmen für die Kommunen schaffen. Mit einem „Eigenanteilfonds“ sollen Städte und Gemeinden in Haushaltsnotlage in die Lage versetzt werden, Bund-Länder-Förderung wahrnehmen zu können.

Wohnungsbau konsequent fördern

Damit Wohnraum bezahlbar bleibt, muss auch der Wohnungsknappheit entgegengewirkt werden. Deshalb setzt sich die SPD-Bundestagsfraktion dafür ein, dass der Bund die jährlichen Kompensationsmittel für die soziale Wohnraumförderung in Höhe von rund 518 Millionen Euro auf bisherigem Niveau bis 2019 fortführt. Die Kommunen sind bei der Aufstellung kommunaler Wohnraumkonzepte zu unterstützen. Außerdem soll der genossenschaftliche Wohnungsbau, und hier vor allem der Neubau, vom Bund gefördert werden. Wohnungsunternehmen in kommunaler und genossenschaftlicher Hand sind Garanten für Mietsicherheit und gutes Wohnen zu bezahlbaren Mieten.

Gebäudesanierung verlässlich finanzieren

Die SPD-Bundestagsfraktion will, dass energetisches Bauen und Sanieren wieder durch den Bund verlässlich gefördert wird. Die Förderung der energetischen Sanierung soll so ausgerichtet sein, dass mit effizientestem Mitteleinsatz eine möglichst große Energieeinsparung erreicht wird, die möglichst vielen Mietern und Wohnungseigentümern zu Gute kommt. Dazu will die SPD-Bundestagsfraktion 2 Milliarden Euro für die Finanzierung bereitstellen. Nur so erhalten alle betroffenen Akteure wieder Planungssicherheit. Die energetische Stadtsanierung ist mit 100 Millionen Euro in die Städtebauförderung zu integrieren, um den ganzheitlichen Quartiersansatz zu fördern und Kommunen mit energetischen Stadtentwicklungskonzepten stärker zu unterstützen. Damit kann z. B. die auf ein Viertel bezogene notwendige Beratung zur energetischen Sanierung finanziert werden. Dadurch wollen die Sozialdemokratinnen und Sozialdemokraten erreichen, dass die effektivsten und kostengünstigsten Maßnahmen gefördert werden.

Zuschuss für Heizkosten wieder einführen

Den von Schwarz-Gelb abgeschafften pauschalierten Heizkostenzuschuss beim Wohngeld wollen die Sozialdemokratinnen und Sozialdemokraten wieder einführen.

Zudem soll geprüft werden, ob unter der Berücksichtigung der Preisentwicklung die Einkommensgrenzen anzuheben sind.

Barrierefreiheit voranbringen

Die SPD-Bundestagsfraktion will dafür sorgen, dass jeder Mensch so lange wie möglich in seinen eigenen vier Wänden leben kann. Das muss bis ins hohe Alter mindestens bis zur Pflegestufe zwei gelten. Der altersgerechte Umbau darf keine Frage des Geldes sein. Die Merkel-Regierung hatte die Zuschüsse der KfW (Kreditanstalt für Wiederaufbau) gestrichen. Die SPD-Bundestagsfraktion will das Programm „Altersgerecht Umbauen“ wieder mit Bundesmitteln in Höhe von 100 Millionen ausstatten. Über die Zinsverbilligung bei Krediten hinaus sollen wieder Zuschüsse gewährt werden. Vorrangig soll das Programm in Gebieten der Städtebauförderung eingesetzt werden. Außerdem sollen die „Energetische Gebäudesanierung“, das Programm „Altersgerecht Umbauen“ und die Herstellung der Barrierefreiheit im Sinne der UN-Behindertenrechtskonvention miteinander kombiniert werden. Der generationengerechte Umbau des Wohnumfeldes soll bei der Entwicklung von Vierteln in Städten und Gemeinden stärker berücksichtigt werden.

Günstigen Wohnraum für Studierende schaffen

Die SPD-Bundestagsfraktion will als zentralen Bestandteil eines Hochschulsozialpakts zwischen Bund und Ländern vereinbaren, dass das Angebot an bezahlbaren, campusnahen und barrierefreien Wohnheimplätzen gemeinsam um 25.000 Plätze ausgebaut wird. Damit soll dem Mangel an bezahlbarem Wohnraum für Studierende entgegengewirkt werden. Dazu soll neben der Umnutzung leer stehenden Wohnraums vor allem ein Ausbauprogramm mit einem Investitionszuschuss in Höhe von 25.000 Euro pro neuem Studentenwohnheimplatz geprüft werden. Als Beitrag des Bundes zum Hochschulsozialpakt soll sich der Bund zur Hälfte an diesen Zuschusskosten beteiligen. Darüber hinaus gilt es zu prüfen, inwieweit die Bundesanstalt für Immobilienaufgaben (BlmA) bei Vermietung, Verpachtung und Verkauf von Immobilien ihre Einnahmeerwartung reduzieren kann, wenn es sich um die Schaffung von bezahlbarem Wohnraum für Studierende handelt und wenn die Vertragspartner gemeinnützige Vereine bzw. karitative oder kommunale Einrichtungen sind.

Unsere Parlamentarischen Initiativen

Folgende Anträge hat die SPD-Bundestagsfraktion zum Themenbereich Bezahlbares Wohnen in der Sozialen Stadt in den Deutschen Bundestag eingebracht:

„Bezahlbare Mieten in Deutschland“ (Drs. 17/12486), „Bezahlbares Wohnen in der Sozialen Stadt“ (Drs. 17/12485), „Programm „Soziale Stadt“ zukunftsfähig weiterentwickeln – Städtebauförderung sichern“ (gemeinsamer Antrag mit der Fraktion von Bündnis 90/ Die Grünen, Drs. 17/10999), „Genossenschaftsgründungen erleichtern, Wohnungsgenossenschaften stärken, bewährtes Prüfsystem erhalten“ (Drs. 17/9976 (neu) und „Soziale Wohnraumförderung durch Bund und Länder bis 2019 fortführen“ (Drs. 17/9425)

Zur Entwicklung der ländlichen Räume hat die SPD-Bundestagsfraktion bereits ihren umfangreichen Antrag „Gutes Leben, Gute Innovationen, Gute Arbeit – Politik für ländliche Räume effektiv und effizient gestalten“ (Drs. 17/11031) in den Deutschen Bundestag eingebracht sowie das Konzept „Nachhaltige Daseinsvorsorge, Stadt- und Raumentwicklung und kommunale Verkehrsinfrastruktur“ vorgelegt.

Das Konzept, weitere Beschlüsse und Informationen zum Thema finden Sie auf www.spdfraktion.de.

WWW.SPDFRAKTION.DE

IMPRESSUM

HERAUSGEBERIN: SPD-BUNDESTAGSFRAKTION, PETRA ERNSTBERGER MdB, PARLAMENTARISCHE GESCHÄFTSFÜHRERIN, PLATZ DER REPUBLIK 1, 11011 BERLIN

HERSTELLUNG: SPD-BUNDESTAGSFRAKTION, ÖFFENTLICHKEITSARBEIT
REDAKTION: ANJA LINNEKUGEL | STAND: JUNI 2013

FOTOS: © KLAUS VHYNALEK (TITEL), SUSANNE VOORWINDEN (S. 2), CORALIE / PHOTOCASE.COM (S. 4/5), PICTURE ALLIANCE/DPA (S. 8)

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

Bezahlbares Wohnen in der Sozialen Stadt

Solidarische Wohn- und Stadtentwicklungspolitik

DER VORSORGENDE SOZIALSTAAT

