

Alle
die Mitglieder der SPD-Bundestagsfraktion
die Mitglieder der SPD-Landtagsfraktionen

Berlin, 23.02.2021

Bezahlbar und sozial: Mehr Wohnungen für Deutschland

Liebe Genossinnen, liebe Genossen,

nachfolgend zu Eurer Information und Weitergabe an die Kommunen, Fraktionen und Gliederungen Eurer Wahlkreise möchten wir Euch einen Überblick über die wesentlichen wohnungspolitischen Erfolge geben.

Die SPD hat in der Regierungskoalition im Rahmen der Wohnraumoffensive eine Reihe von Maßnahmen umgesetzt, damit in Deutschland mehr bezahlbare Wohnungen gebaut und genutzt werden können. Vor allem dort, wo Wohnungen knapp sind – in den Ballungsgebieten und in den Städten und Gemeinden, in denen die Wohnungslage angespannt ist.

Für diese wichtigen Erfolge haben vor allem Vizekanzler Olaf Scholz und Bundesjustizministerin Christine Lambrecht in der Bundesregierung, aber auch die SPD-Parteivorsitzenden und die Fraktionsführung um Rolf Mützenich sowie die Fachpolitiker*innen der SPD-Bundestagsfraktion in zahlreichen Gesprächen und Koalitionsausschüssen gerungen. Es hat sich gelohnt:

I. Mehr Wohnungsbau durch Bund, Länder und Gemeinden

Wohnen ist zu einer sozialen Frage geworden, die wir nicht allein dem Markt überlassen werden. Wir sorgen daher mit einer stärkeren Regulierung des Mietmarktes und massiven Investitionen in den Wohnungsbau für bezahlbare Wohnungen. Das war nicht nur eines der zentralen Themen unseres Regierungsprogramms 2017. Wir haben viele dieser Ziele auch im Koalitionsvertrag vereinbart und gleich zu Beginn der Legislaturperiode mit der Umsetzung begonnen. Und das war richtig, weil so einige Entwicklungen hin zum Besseren schon jetzt sichtbar und erlebbar sind:

Sören Bartol

Mitglied des Deutschen Bundestages
Stell. Fraktionsvorsitzender

Dirk Wiese

Mitglied des Deutschen Bundestages
Stell. Fraktionsvorsitzender

Bernhard Daldrup

Mitglied des Deutschen Bundestages
Sprecher der Arbeitsgruppe Bau, Wohnen,
Stadtentwicklung und Kommunen

Dr. Johannes Fechner

Mitglied des Deutschen Bundestages
Sprecher der Arbeitsgruppe Recht und Verbraucherschutz

Postanschrift:

Platz der Republik 1 — 11011 Berlin

Büroanschrift:

Wilhelmstraße 65 — Raum 4.34
10117 Berlin

T 030 227 53644

F 030 227 76959

E bernhard.daldrup@bundestag.de


www.spdfraktion.de

www.bernhard-daldrup.de

 www.spdfraktion.de/facebook

 www.spdfraktion.de/twitter

 www.spdfraktion.de/instagram

 www.spdfraktion.de/youtube

Wahlkreis:

Willy-Brandt-Haus

Roonstr. 1 — 59229 Ahlen

T 02382 9144 22

F 02382 9144 70

E bernhard.daldrup.ma02@Bundestag.de





- Um mehr bezahlbare Wohnungen zu schaffen, hat der Bund den sozialen Wohnungsbau der Länder in dieser Wahlperiode mit fünf Milliarden Euro gefördert. Damit konnten 100.000 neue Sozialwohnungen entstehen. Um diese Investition des Bundes zu ermöglichen, haben wir sogar das Grundgesetz geändert.
- Die Bildung von Wohneigentum für Familien fördern wir mit dem Baukindergeld. Familien mit Kindern und Alleinerziehende erhalten 12.000 Euro Zuschuss pro Kind für den Bau oder Kauf der eigenen vier Wände (Stand Dez. 2020: rund 310.000 Anträge; Volumen ca. 6,5 Milliarden Euro).
- Außerdem müssen Wohnungskäufer zukünftig nicht mehr allein die Maklerprovision bezahlen, sondern sie wird fair zwischen Käufer und Verkäufer geteilt.
- Zudem fördern wir den Bau von Wohnungen zeitlich befristet mit besonderen steuerlichen Vorteilen für diejenigen, die neuen Wohnraum schaffen (Sonder-Abschreibungsmöglichkeiten).
- Der Bund stellt den Kommunen vergünstigt bundeseigene Grundstücke für sozialen Wohnungsbau zur Verfügung (Bundes- und Bundeseisenbahnvermögens-Liegenschaften). Das ist deshalb so wichtig, weil durch den starken Anstieg der Baulandpreise der Bau bezahlbarer Wohnungen kaum noch wirtschaftlich zu realisieren ist. Die Kommunen können die verbilligten Grundstücke auch an Genossenschaften weitergeben, die bezahlbare Wohnungen bauen.
- Die Bundesanstalt für Immobilienaufgaben (BImA) wird im Rahmen der Wohnungsfürsorge zukünftig selbst Wohnungen bauen, um bezahlbaren Wohnraum für Bundesbeamte (etwa Bundespolizistinnen und -polizisten oder Beschäftigte des Zoll) zu schaffen. Dabei setzt die BImA insbesondere auch auf serielles Bauen, das die Baukosten deutlich reduziert. Damit trägt der Bund dazu bei, dass diese Bauweise sich am Markt und in der Bauwirtschaft breiter etabliert.
- Wir bieten Kommunen Unterstützung an, um kommunale Wohnungsbaugesellschaften zu gründen. Dies geschieht über das öffentliche Beratungsunternehmen Partnerschaft Deutschland, PD Deutschland. Denn kommunale Wohnungsbaugesellschaften richten ihre Geschäftstätigkeit nicht nach Profitinteressen von Eigentümerinnen und Eigentümern, sondern am Bedarf der Allgemeinheit aus. Sie bauen bezahlbare Wohnungen und achten auf eine gute soziale Mischung.



- Mit einem neuen Förderprogramm fördern wir den Kauf von Genossenschaftsanteilen und die Gründung von Genossenschaften (KfW-Genossenschaftsprogramm, Start Herbst 2021).

Im Koalitionsvertrag haben wir vorgesehen, 1,5 Millionen neue Wohnungen zu bauen. Im Kern sind wir zum Ende der Legislaturperiode vermutlich bei einer Größenordnung von 1,2 Millionen¹ neuen Wohnungen. Gleichzeitig befinden sich aber noch über 700.000 s.g. Bauüberhänge in der Fertigstellung, also genehmigte Bauvorhaben, die noch nicht abgeschlossen worden sind. Die Gründe dafür liegen im überhitzten Bausektor, fehlenden Fachkräften und der Knappheit von Baustoffen. Eine weitere Ursache kann in der Spekulation von Immobilienunternehmen mit baureifen Grundstücken liegen, weshalb wir nun mit unterschiedlichen Regelungen versuchen, dieses Treiben zu verhindern. Trotz dieser Problematik haben wir es in den letzten Jahren geschafft den Bestand an Wohnungen in Deutschland auf 42,5 Millionen Wohnungen zu erhöhen und damit im Vergleich zum Jahr 2010 mehr als 2 Millionen Wohnungen mehr zur Verfügung zu stellen, was einem Anstieg von etwa 5 Prozent entspricht.

Mit dem Ziel, für gleichwertige Lebensverhältnisse in ganz Deutschland zu sorgen, hat die Bundesregierung im Juli 2018 die Kommission „Gleichwertige Lebensverhältnisse“ eingesetzt. Die Kommission hat konkrete Vorschläge erarbeitet, wie in Zukunft Ressourcen und Möglichkeiten für alle in Deutschland lebenden Menschen gerecht verteilt werden können. Der Plan für Deutschland ist ein Modernisierungsprogramm für Stadt und Land, für Ost und West, für Nord und Süd, mit dem Wohlstand und Wachstum in Deutschland langfristig und in Zeiten des demografischen Wandels nachhaltig gesichert werden sollen. Dazu gehören vor allem Arbeitsplätze, bezahlbarer Wohnraum, zeitgemäße Mobilitätsangebote, eine starke digitale Infrastruktur, leicht erreichbare Einkaufsmöglichkeiten, eine gute Versorgung mit sozialer Infrastruktur wie Kitas, Schulen, Pflege- und Gesundheitseinrichtungen sowie lebendige Sport-, Kultur- und Freizeitangebote. Diese Ziele können wir nur mit einer guten infrastrukturellen Ausstattung der Kommunen und bezahlbarem Wohnraum erreichen.

¹ <https://www.destatis.de/DE/Themen/Branchen-Unternehmen/Bauen/Tabellen/bau-fertigstellungen.html>



II. Mieterschutz und bezahlbare Mieten

Trotz dieser Verbesserungen wissen wir, dass Wohnungen nicht von heute auf morgen entstehen. Daher ergreifen wir auch kurzfristig Maßnahmen, um Wohnraum bezahlbar zu halten oder wieder bezahlbar zu machen. Hier haben wir einiges erreicht:

- Wir haben die Möglichkeit für Vermieterinnen und Vermieter eingeschränkt, Kosten für eine Modernisierung – etwa für den Einbau eines Fahrstuhls – auf die Miete umzulegen. Statt elf Prozent der Kosten können nunmehr nur noch acht Prozent auf die Miete aufgeschlagen werden. Zusätzlich haben wir eine neue Kappungsgrenze eingeführt, die auch eine absolute Grenze vorsieht: die Miete darf um nicht mehr als drei Euro/m² erhöht werden – bzw. zwei Euro bei sehr günstigen Wohnungen (Kaltmiete kleiner sieben Euro/m²).
- Den Schutz vor dem missbräuchlichen Herausmodernisieren haben wir verbessert und dies mit einem Bußgeld von bis zu 100.000 Euro belegt.
- Mit der Verlängerung des Betrachtungszeitraums der ortsüblichen Vergleichsmiete von vier auf sechs Jahre dämpfen wir den Mietenanstieg. So werden mehr Mieten der Vergangenheit in die Vergleichsbetrachtung einbezogen – diese liegen meist deutlich niedriger als aktuelle Mieten.
- Die Mietpreisbremse haben wir um fünf Jahre bis Ende 2025 verlängert und verschärft. Mieterinnen und Mieter können in Zukunft die zu viel gezahlte Miete innerhalb einer Frist von zweieinhalb Jahren nach Mietbeginn zurückfordern.
- Um den Mietenanstieg zu dämpfen, werden wir in dieser Legislaturperiode den Bindungszeitraum für qualifizierte Mietspiegel von zwei auf drei Jahre erhöhen. Mieten können dann dort, wo ein Mietspiegel gilt, nur alle drei Jahre nach oben an den Mietspiegel angepasst werden. Das Bundeskabinett hat den entsprechenden Gesetzentwurf bereits beschlossen. Uns ist es wichtig, dass wir im parlamentarischen Verfahren noch das Schlupfloch streichen, Mieten unter Angabe dreier Vergleichswohnungen erhöhen zu können, wenn ein qualifizierter Mietspiegel gilt.
- Der Bund geht künftig mit gutem Beispiel voran, indem er in angespannten Wohnungsmärkten die Mieten in bundeseigenen Wohnungen am unteren Ende des Mietspiegels ansetzt und bei zehn Euro pro Quadratmeter deckelt.



- Vermieterinnen und Vermieter, die ihre Wohnungen günstig vermieten, sollen dadurch keine steuerlichen Nachteile haben. Bisher konnten diejenigen, die ihre Immobilie unter 66 Prozent des ortsüblichen Mietniveaus vermieten, nicht den vollen Werbungskostenabzug beanspruchen. Wir haben diese Grenze auf 50 Prozent abgesenkt.
- Auch für den Fall, dass Arbeitgeberinnen und Arbeitgeber ihren Beschäftigten Wohnungen mit günstiger Miete zur Verfügung stellen, haben wir die Bedingungen verbessert. Die Miete kann auf bis zu zwei Drittel der ortsüblichen Vergleichsmiete gesenkt werden, ohne dass die Beschäftigten dies als geldwerten Vorteil versteuern müssen.
- Wir haben darüber hinaus noch an anderen Stellen dafür gesorgt, dass das Leben in der vertrauten Wohnung finanziell machbar und lebenswert bleibt. Bereits seit 2020 gibt es ein höheres Wohngeld. Der durchschnittliche Mietzuschuss für einen Zwei-Personen-Haushalt beispielsweise stieg um 30 Prozent von 145 Euro auf 190 Euro. Ab nächstes Jahr soll das Wohngeld dann alle zwei Jahre dynamisch angepasst werden. Mit dieser Dynamisierung sorgen wir dafür, dass das Wohngeld regelmäßig an die eingetretene Miet- und Einkommensentwicklung angepasst wird. Insgesamt haben 665.000 Haushalte Anspruch auf Wohngeld und die letzte Wohngelderhöhung hatte es 2016 gegeben.
- Eine weitere wichtige Anpassung bei dem Wohngeld ist im Zusammenhang mit dem Klimaschutzpaket zu sehen. Durch die im Klimapakete beschlossene CO₂-Bepreisung werden auch die Heizkosten steigen. Damit Geringverdiener-Haushalte dadurch nicht belastet werden, erhalten sie bundesweit ab Januar 2021 mehr Wohngeld. In einem ersten Schritt haben wir das Wohngeld um rund 15 Euro pro Monat aufgestockt. Für jedes weitere Haushaltsmitglied kommen bis zu 3,60 Euro hinzu.
- Wir fördern zudem besser energetische Sanierungen oder altersgerechte Umbaumaßnahmen. Wir haben auch ermöglicht, dass von Vermieter*innen selbst erzeugter Strom günstiger an die Mieterinnen und Mieter abgegeben werden kann (Mieterstrom).



III. Wir geben Städten und Gemeinden mehr Einfluss, um eine gemeinwohl-orientierte Bodenpolitik zu ermöglichen:

Im Kabinettsbeschluss des Baulandmobilisierungsgesetzes haben wir eine Reihe an Verbesserungen in der Bodenpolitik beschlossen. Derzeit läuft noch das parlamentarische Verfahren, bei dem wir in sehr schwierigen Verhandlungen mit der Unionsfraktion stehen. Unser Ziel ist es, nachfolgende Maßnahmen aus dem Kabinettsbeschluss auch im Bundestag zu beschließen:

- Künftig können Städte und Gemeinden in angespannten Wohnungsmärkten ein Baugebot erlassen. Wenn Grundstücke aus Spekulationsgründen brachliegen gelassen werden, kann die Stadt den Eigentümerinnen und Eigentümern künftig mit Hinweis auf den Wohnungsmangel dazu verpflichtet, dort Wohnungen zu bauen. Wenn diese nicht bauen möchten, kann die Stadt das Grundstück übernehmen – auch zugunsten einer gemeinwohlorientierten Wohnungsbaugesellschaft oder einer Genossenschaft, die dort bauen will.
- Zugleich sorgen wir dafür, dass künftig bezahlbare Mietwohnungen in einem Mehrfamilienhaus nur noch in engen Ausnahmefällen in teure, für viele unerschwingliche Eigentumswohnungen umgewandelt werden dürfen. Mieterinnen und Mieter werden durch solche Umwandlungen immer häufiger aus ihren Wohnungen und Kiezen verdrängt. Diese Möglichkeit wollen wir einschränken und Mieterinnen und Mieter vor Umwandlungen schützen. Die Länder können mit der neuen Regel Gebiete bestimmen, in denen eine Umwandlung einer behördlichen Genehmigung bedarf. Diese wird dann in angespannten Wohnungsmärkten nur noch deutlich eingeschränkter und mit klaren Ausnahmeregeln erteilt werden können. Die Regelung ist – wie die Mietpreisbremse – zunächst befristet bis Ende 2025.
- Wenn ein Bedarf an Wohnungen besteht, stellen wir klar, dass Städte und Gemeinden ein Vorkaufsrecht haben. Das ist wichtig, um Spekulation mit Flächen zu verhindern und bezahlbare Wohnungen zu erhalten.



- In den speziell ausgewiesenen Gebieten mit angespannten Wohnlagen haben sie darüber hinaus künftig auch einen Erstzugriff auf untergenutzte oder verwaarloste Grundstücke (Vorkaufsrecht). Damit können die Gemeinden auch besser gegen „Schrottimmobilien“ vorgehen.
- Damit schneller Wohnungen gebaut werden können, erleichtern wir Nachverdichtungen, also z. B. Dachgeschosse auszubauen oder ein weiteres Stockwerk draufzusatteln sowie Baulücken zu schließen. Durch flexiblere Regelungen werden die Gemeinden leichter von bestimmten Vorgaben in Bebauungsplänen abweichen können (Einfügen in die Umgebung, Obergrenzen der baulichen Nutzung, alte Bebauungspläne)
- In vielen Innenstadtbereichen haben Städte im Moment praktisch keinen Einfluss darauf, was gebaut wird – Bürogebäude, Luxuswohnungen, Tankstellen usw. Das hat historische Gründe (in vielen Stadtgebieten existiert kein Bebauungsplan), ist aber mit Blick auf den heutigen Wohnungsmangel nicht mehr zeitgemäß. Deshalb ermöglichen wir, dass Gemeinden in unbeplanten Innenstadtgebieten mehr mitbestimmen können, sodass dort zum Beispiel nur Häuser mit einem Mindestanteil an bezahlbaren Wohnungen oder auch nur Sozialwohnungen gebaut werden können (dazu führen wir einen neuen, so genannten „sektoralen“ Bebauungsplan ein).
- Grundsteuer C: Wir haben zudem bereits eine neue Grundsteuer C eingeführt. Damit können Kommunen zukünftig auf unbebaute Grundstücke eine höhere Steuer erheben. So können sie Anreize zur Bebauung setzen und die Spekulation mit brachliegenden Flächen bekämpfen. Es liegt nun in der Hand der Länder, ihren Kommunen diese Möglichkeit zu geben.

IV. Bilanz und Ausblick

Es wurden in dieser Legislatur bereits viele Grundsteine gelegt, damit mehr Wohnungen für Deutschland gebaut werden – wir Sozialdemokratinnen und Sozialdemokraten sorgen dafür, dass diese bezahlbar und sozial sind. Und wir schützen Mieterinnen und Mieter vor



steigenden Mieten und Verdrängung. Wir geben den Interessen der Allgemeinheit bei der Nutzung von Grund und Boden Vorrang vor privatwirtschaftlicher Gewinnerzielung. Und wir stärken Städte und Gemeinden, um ihrer Ortszentren lebendig zu gestalten. Allen voran waren es Olaf Scholz und Christine Lambrecht, die gemeinsam mit der SPD-Bundestagsfraktion in der Bundesregierung für bezahlbare vier Wänden gesorgt haben, egal ob in einer Mietwohnung oder dem Eigenheim.

Wir werden bis zum Ende dieser Legislaturperiode weiterkämpfen, um noch ausstehende und vereinbarte Vorhaben wie das Baulandmobilisierungsgesetz, die Mietspiegelreform und das Beenden von ‚Share Deals‘ umzusetzen. Und wir wollen dafür sorgen, dass der ab 2021 steigende Preis für CO₂-Emissionen, etwa wegen einer alten Heizung, nur begrenzt auf Mieterinnen und Mieter umgelegt werden darf. Nur mit diesen ausstehenden gesetzlichen Maßnahmen können wir am Ende der Legislaturperiode eine sehr erfolgreiche wohnungspolitische Bilanz ziehen.

Die SPD-Bundestagsfraktion setzt sich dafür ein, dass es für alle Menschen in Deutschland angemessenen und bezahlbaren Wohnraum gibt. Viele Vorschläge für eine grundlegende Trendwende in der Wohnungspolitik, die über das hinausgehen, was mit unserem Koalitionspartner machbar war, haben wir gemeinsam in unserem Fraktionsbeschluss „Eine sozialverantwortliche Wohnungspolitik für Menschen, nicht für Märkte“ 2019 aufgelistet und werden wir in den kommenden Monaten in unserem Wahlprogramm für die Bundestagswahl verankern.

Mit freundlichen Grüßen

Sören Bartol, MdB

Dirk Wiese, MdB

Bernhard Daldrup, MdB

Dr. Johannes Fechner, MdB