

Für eine positive Bilanz der Wohnungspolitik: Vereinbarungen jetzt umsetzen!

Wohnen ist die soziale Frage des 21. Jahrhunderts. Gutes und dauerhaft bezahlbares Wohnen ist ein wesentliches Element sozialer Sicherheit und damit Voraussetzung für sozialen Zusammenhalt und das Vertrauen der Menschen in staatliche Daseinsvorsorge.

Die SPD hat in der Großen Koalition bereits einiges dafür getan, um Wohnraum wieder bezahlbar zu machen. Für eine Bilanz ist es allerdings noch zu früh. Wir nehmen den Auftrag der Wählerinnen und Wähler ernst und werden bis zum Ende dieser Legislaturperiode kämpfen, um noch ausstehende und vereinbarte Vorhaben umzusetzen und die drängenden Probleme anzupacken.

– Mehrkosten durch CO₂-Bepreisung müssen von Eigentümer*innen getragen werden

Der Umbau zu einer treibhausgasneutralen Gesellschaft gelingt nur, wenn er solidarisch abläuft. Um den Ausstoß der Treibhausgase zu begrenzen und Investitionsentscheidungen in klimafreundliche Alternativen zu unterstützen, geben wir klimaschädlichem CO₂ ab 2021 einen Preis. Für den Bereich „Wohnen“ bedeutet das: Wer weiterhin mit Öl oder Gas heizt, statt auf erneuerbare Energien umzusatteln, zahlt eine CO₂-Abgabe. Die Union will diese Kosten allein den Mieter*innen auferlegen. Dies würde jedoch die Lenkungswirkung des CO₂-Preises verhindern, denn in Energieeinsparung, klimafreundliche Heizungen oder den Anschluss an klimafreundliche Wärmenetze zu investieren, ist klare Sache der Hauseigentümer*innen. Mieter*innen können nichts dafür, wenn sie in schlecht sanierten Wohnungen mit veralteten Heizungssystemen wohnen, und sollten die Erhöhung der Kosten für Öl- und Gasheizungen daher auch nicht zahlen müssen. **Die SPD-Bundestagsfraktion hält die Übernahme der Mehrkosten aus der CO₂-Bepreisung durch Vermieter*innen für die ökologisch richtige und sozial gerechteste Lösung.** Wir erwarten daher von der Union, dass sie zustimmen, dass die Mehrkosten aus der CO₂-Bepreisung den Vermieter*innen auferlegt werden, um Anreize für eine Investition in klimafreundliche Heizalternativen zu setzen.

– Verbesserte Förderung – energetische Sanierung als Konjunkturmotor

Komplementiert wird dieser Anreiz zur energetischen Sanierung für die Eigentümer im Klimaschutzprogramm 2030 durch das Aufstocken und Ausweiten verschiedener Förderprogramme, die insbesondere den Gebäudeeigentümer*innen und Vermieter*innen sowie dem Um- und Ausbau von klimafreundlichen Wärmenetzen zugutekommen. Durch die Förderprogramme sehen wir sie in der Lage und damit klar in der Verantwortung, in klimafreundliche und moderne Quartierslösungen und Heizungsanlagen bei Einzelgebäuden zu investieren. Unser Ziel ist es, dass der Klimaschutz zum Motor für die Konjunktur unserer Volkswirtschaft wird. Städte und Gemeinden nehmen dabei eine Schlüsselstellung ein, sowohl für den Ausbau Erneuerbarer Energien als auch kommunale Wärmeplanungen.

– Soziale Bodenpolitik ist Voraussetzung für bezahlbare Mieten – Umwandlungsschutz und Baugewerbe müssen kommen

Eine aktive soziale Bodenpolitik, welche die Interessen der Allgemeinheit bei der Nutzung von Grund und Boden vor privatwirtschaftliche Gewinnerzielungsabsichten stellt, ist die Grundlage für

bezahlbares Wohnen. In einigen Großstädten Deutschlands machen die Grundstückskosten mittlerweile die Hälfte der Baukosten im Neubau aus. Mit dem **Baulandmodernisierungsgesetz** wollen wir einen ersten Schritt zur Stärkung der kommunalen Handlungsfähigkeit gehen und den Bau und Erhalt von bezahlbarem Wohnraum vereinfachen und beschleunigen. Wir wollen mit einem **Umwandlungsschutz** in angespannten Wohnlagen regeln, dass es künftig deutlich schwerer ist, bezahlbare Mietwohnungen in einem Mehrfamilienhaus in teure, für viele unerschwingliche Eigentumswohnungen umzuwandeln und so Menschen aus ihren Wohnungen und Stadtvierteln zu verdrängen. Städten und Gemeinden erleichtern wir es, in angespannten Wohnungsmärkten ein **Baugebot** erlassen zu können. Eigentümer*innen, die Grundstücke aus Spekulationsgründen brachliegen lassen, können damit einfacher verpflichtet werden, Wohnungen zu bauen. Außerdem wird das **Vorkaufsrecht** der Kommunen gestärkt. Damit schneller Wohnungen gebaut werden, schaffen wir erweiterte Möglichkeiten zur Befreiung von Bebauungsplänen und erleichtern Nachverdichtungen, wie den Ausbau von Dachgeschossen. Wir fordern unseren Koalitionspartner auf, die Verabschiedung des Gesetzes inklusive der mehrfach vereinbarten Regelungen zum Umwandlungsschutz und Baugeboten nicht weiter zu blockieren. So wie es die Mehrheit der Verbände und Expert*innen und die Mehrheit der Länder auch fordern. Das Baulandmobilisierungsgesetz muss jetzt zügig kommen.

– **„Share Deals“ beenden**

Spekulation ist Gift für die Gesellschaft! Es treibt sowohl Mieten als auch die Preise für Wohnungen und Grundstücke nach oben. Wir erwarten von unserem Koalitionspartner, endlich das im Koalitionsvertrag vereinbarte Ziel einer effektiven und rechtssicheren gesetzlichen Regelung umzusetzen, um die Praxis von großen Immobilienkonzernen, die Grunderwerbsteuerpflicht mit sogenannten „Share Deals“ zu umgehen, zu beenden.

– **Mehr Rechtssicherheit durch qualifizierte Mietspiegel**

Mietspiegel bilden den wichtigsten Bezugspunkt bei der Ermittlung der örtüblichen Vergleichsmiete. Denn mit der ortsüblichen Vergleichsmiete werden Mieterhöhungen im Bestand und die Höhe der Neuvertragsmiete begrenzt. Den Regierungsentwurf aus dem Bundesministerium der Justiz und für Verbraucherschutz und dem Bundesministerium des Innern, für Bau und Heimat wollen wir darum schnellstmöglich umsetzen. Hierbei wollen wir – um Schlupflöcher zu schließen – auch die Möglichkeit streichen, Mieten unter Angabe dreier Vergleichswohnungen erhöhen zu können, wenn ein qualifizierter Mietspiegel vorhanden ist.

– **Gewerbemietrecht sozial gestalten**

Wir stehen an der Seite der Gewerbetreibenden. Vor allem die Kleinstgewerbetreibenden sowie die sozialen Projekte und Einrichtungen in städtischen Ballungsgebieten mit angespannten Mietmärkten bedürfen eines besonderen mietrechtlichen Schutzes. Da, wo es regional notwendig ist, brauchen wir mehr Regulierung. Um die zunehmende Vertreibung von Kleingewerbetreibenden sowie sozialer und kultureller Projekte aus den Innenstädten zu stoppen, wollen wir die soziale Funktion des Mietrechts, da wo es Sinn macht, auch auf Gewerbetreibende übertragen. Für diese Gewerbetreibenden sollen ebenfalls Regelungen des sozialen Mietrechts gelten, wie etwa ein effektiver Kündigungsschutz und eine Begrenzung zulässiger Mieterhöhungen. Denkbar ist auch die Einführung eines Gewerbemietespiegels. Analog zur im Wohnbereich geltenden Mietpreisbremse sollten die dort gefassten Regelungswerke auch auf Kleingewerbetreibende übertragbar werden. Ein solcher Schutz ist unverzichtbar, um die vielfältige Mischung aus kleinen Gewerbebetrieben, sozialen und kulturellen Projekten sowie Wohnraum in den Städten zu erhalten.

Wir wissen, dass es für eine echte Trendwende auf dem Wohnungsmarkt noch mehr braucht: Wir wollen bis 2030 sicherstellen, dass es in deutschen Großstädten für deutlich mehr als die Hälfte der Bevölkerung Zugang zu öffentlichem oder preisgebundenem Wohnraum gibt. Dafür braucht es mindestens 100.000 neue Sozialwohnungen jedes Jahr. Gleichzeitig wollen wir Mieter*innen mit einem fünfjährigen Mietensstopp in angespannten Wohnungsmärkten eine Atempause vor steigenden Mieten geben. Die oben

genannten ausstehenden Vorhaben bilden die Grundlage dafür, dass wir am Ende der Legislaturperiode dennoch eine erfolgreiche wohnungspolitische Bilanz ziehen, weil wir die erforderliche Grundlage gelegt hätten, um in der kommenden Bundesregierung den nächsten Schritt zu gehen.