

# 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. Unsere Vorhaben setzen wir 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 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.

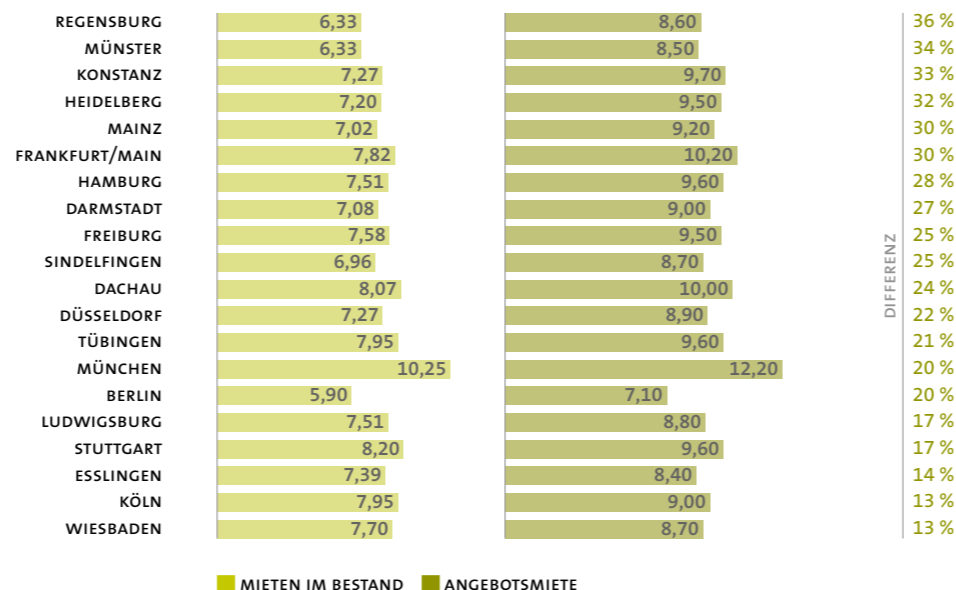
## Wohnen muss bezahlbar bleiben

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 Groß- und Universitätsstädten 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, werden dafür Preise verlangt, die teilweise erheblich über den Mieten in bestehenden

## Steigende Mietpreise bei Wiedervermietung

Durchschnitt je Quadratmeter nettokalt in Euro



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

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 abgehangene Nachbarschaften.

### Die Mietpreisbremse kommt

Gutes Wohnen darf nicht zum Luxusgut werden. Wir wollen Städte, in denen alle Bürgerinnen und Bürger miteinander leben – lebenswerte Nachbarschaften, in denen Menschen verschiedenen Alters, verschiedener Herkunft und aus un-

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.

am besten, wo vor Ort die Mieten tatsächlich ein Problem sind. Um Investitionen in Neubauten zu fördern, werden diese von der Mietpreisbremse ausgenommen. Gleiches gilt für die erste Vermietung nach einer umfassenden Modernisierung.

Außerdem verankern wir im Maklerrecht das Prinzip „Wer bestellt, der bezahlt“. Wer eine Maklerleistung beauftragt, muss auch die dafür anfallenden Gebühren bezahlen. In der Praxis ist das meist der Vermieter.

Nach den Beratungen des Gesetzgebers sollen die Neuregelungen in der ersten Jahreshälfte 2015 in Kraft treten.

### Höheres Wohngeld

Um Menschen mit niedrigem Einkommen bei den gestiegenen Kosten für das Wohnen zu unterstützen, werden wir das Wohngeld erhöhen. Dabei handelt es sich um eine Sozialleistung, die einkommensschwachen Haushalten als Zuschuss zur Miete oder zu den Kosten selbst genutzten Wohneigentums gezahlt wird. Wir werden das Wohngeld an die Mieten- und Einkommensentwicklung anpassen. Das Gesetzgebungsverfahren ist für 2015 geplant.



terschiedlichen sozialen Schichten zusammenleben. Dafür muss Wohnen auch in begehrten Wohnlagen für Normalverdiener erschwinglich bleiben.

Deshalb hat die SPD-Bundestagsfraktion im Koalitionsvertrag eine Mietpreisbremse durchgesetzt. Mit ihr werden wir Mietpreissprünge von 20 oder 30 Prozent in begehrten Wohnlagen künftig unterbinden.

Konkret sieht der Gesetzentwurf vor, dass Mieten bei der Wiedervermietung von Bestandswohnungen in Gebieten mit angespanntem Wohnungsmarkt höchstens zehn Prozent über der ortsüblichen Vergleichsmiete liegen dürfen. Die Länder legen jeweils für bis zu fünf Jahre fest, für welche Gebiete die Mietpreisbremse gilt. Denn die Länder wissen

## 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“

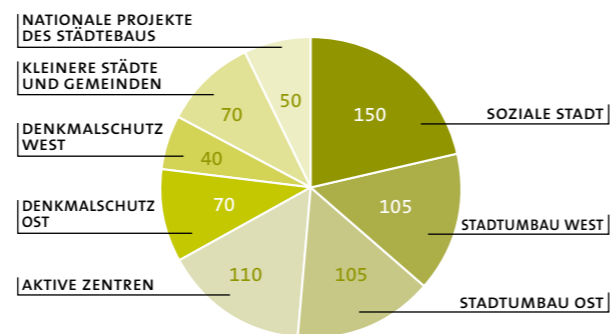
Von besonderer Bedeutung ist für die SPD-Bundestagsfraktion das Programm „Soziale Stadt“. Es richtet sich an Städte und Gemeinden mit Quartieren, in denen Arbeitslosigkeit, Bildungsarmut, vernachlässigte öffentliche Räume und soziale Konflikte gehäuft auftreten. Wir haben die Mittel für das Programm mehr als verdreifacht: Mit 150 Millionen Euro jährlich entwickeln wir die „Soziale Stadt“ zum Leitprogramm der Städtebauförderung. 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 Städten zu sorgen, brauchen wir mehr Investitionen in Neubauten.

## Bundesmittel für die Städtebauförderung

in Millionen Euro



= INSGESAMT 700 MILLIONEN EURO

Mit dem „Bündnis für bezahlbares Wohnen und Bauen“ hat Bauministerin Barbara Hendricks (SPD) die Initiative ergriffen, gemeinsam mit Ländern, Kommunen und Verbänden den Neubau und die Modernisierung vor allem im bezahlbaren Marktsegment anzustoßen. Zudem unterstützt der Bund von 2014 bis 2019 weiterhin die soziale Wohnraumbförderung der Länder mit 518 Millionen Euro pro Jahr.

Grundstückskosten machen zum Teil mehr als 20 Prozent der Kosten von Neubauten aus. Die Liegenschaften von Bund, Ländern und Kommunen können einen Beitrag leisten, Bauland für bezahlbaren Wohnungsbau bereitzustellen. Im Koalitionsvertrag haben wir durchgesetzt, dass ehemals militärisch genutzte Liegenschaften verbilligt abgegeben werden können. Die SPD-Bundestagsfraktion fordert zudem, dass in angespannten Wohnungsmärkten geeignete Grundstücke des Bundes nur unter der Auflage verkauft werden, dass auf ihnen zu mindestens 30 Prozent öffentlich geförderter Wohnraum errichtet wird.

### Energetische Gebäude- und Quartierssanierung

Für den klimafreundlichen und energieeffizienten Umbau der Wohnungsbestände schaffen wir verlässliche Rahmenbedingungen und zusätzliche Anreize. Damit energiespa-

rendes 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 Wohnungsgemeinschaften 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 beträgt die Entlastung insgesamt rund 25 Milliarden Euro. Ab 2015 entlasten wir wie vereinbart die Kommunen zusätzlich, beginnend mit 1 Milliarde Euro. Unser Ziel ist eine zusätzliche Entlastung von insgesamt 5 Milliarden Euro in dieser Legislaturperiode. Außerdem investiert der Bund mehr Geld in Kindertagesstätten.

[WWW.SPDFRAKTION.DE](http://WWW.SPDFRAKTION.DE)

### IMPRESSUM

**HERAUSGEBERIN:** SPD-BUNDESTAGSFRAKTION, PETRA ERNSTBERGER MdB, PARLAMENTARISCHE GESCHÄFTSFÜHRERIN, PLATZ DER REPUBLIK 1, 11011 BERLIN  
**TEXT | REDAKTION:** STEFAN HINTERMEIER, JOAN MIRBACH, MARIA MUSSOTTER  
**STAND:** DEZEMBER 2014  
**HERSTELLUNG:** SPD-BUNDESTAGSFRAKTION, ÖFFENTLICHKEITSARBEIT  
**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.

Gesagt ✓  
Getan ✓  
Gerecht ✓

# Bezahlbares Wohnen in der sozialen Stadt

Lebenswerte Städte und Gemeinden

NACHHALTIGER FORTSCHRITT



**SPD**  
BUNDESTAGSFRAKTION