

## 1. Wofür treten wir an

*Wir wollen, dass jede und jeder bezahlbar wohnen kann. Dafür schaffen wir ein „Bündnis für bezahlbaren Wohnraum“.*

Der Anspruch auf eine bezahlbare Wohnung ist ein unverzichtbarer Baustein für ein gutes und sicheres Leben, aber auch für das Zusammenleben in einer intakten Nachbarschaft. Unser Versprechen gilt für Menschen jeden Alters, jeder Herkunft und jeder Einkommenshöhe – in allen Teilen des Landes.

Dafür brauchen wir einen neuen Aufbruch für das Bauen, eine Begrenzung des Mietpreisanstiegs, eine gemeinwohlorientierte Bodenpolitik, damit Grund und Boden nicht zum Spekulationsobjekt werden und eine gerechte Verteilung der Kosten des Klimaschutzes zwischen Vermieter\*innen und Mieter\*innen. Und wir brauchen ein starkes Bündnis für bezahlbaren Wohnraum mit allen am Wohnungsmarkt Beteiligten.

### ➤ Ein neuer Aufbruch für das Bauen

Wir brauchen 400.000 Wohnungen pro Jahr, davon 100.000 Sozialwohnungen. Die Zahl der Sozialwohnungen steht noch immer in keinem Verhältnis zur Zahl derer, die Anspruch auf eine solche Wohnung haben. Das müssen wir Schritt für Schritt ändern. In diesem Zusammenhang wollen wir eine neue Wohnungsgemeinnützigkeit einführen und fördern. Wer sich zur langfristigen Mietpreisbindung verpflichtet, der kann mit steuerlichen Vergünstigungen rechnen. So schaffen wir eine Win-Win-Situation: Wir stärken diejenigen, die an einer sozialverträglichen Vermietung interessiert sind und erhöhen das Angebot an bezahlbaren Wohnungen nachhaltig.

### ➤ Eine Begrenzung des Mietpreisanstiegs

Die Mieter\*innen brauchen eine Atempause bei der Mietpreisentwicklung, die vielerorts nur noch in eine Richtung zeigt: nach oben. Überall dort, wo die Mietpreise durch die Decke gehen, wollen wir einen zeitlich begrenzten Mietenstopp einführen. Dort dürfen Mieten nicht stärker steigen als die Inflation. Die Mietpreisbremse wollen wir entfristen und Schlupflöcher schließen – etwa indem auch möblierte Wohnungen von ihr erfasst werden.

Die ortsübliche Vergleichsmiete ist der Maßstab für die Zulässigkeit von Mieterhöhungen. Damit sich starke Mietsteigerungen bei Neuvermietungen geringer auf die Höhe der Vergleichsmiete auswirken, wollen wir den Vergleichszeitraum zur Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete auf acht Jahre

verlängern. Damit werden Mieterhöhungen begrenzt.

➤ **Eine gemeinwohlorientierte Bodenpolitik**

Grund und Boden sind in den vergangenen Jahren zu einem Spekulationsobjekt geworden. In den großen Städten und Ballungsräumen haben sich die Bodenpreise nahezu verdoppelt. Auf teurem Grund kann aber kein bezahlbarer Wohnraum entstehen. Deswegen brauchen wir eine soziale, am Gemeinwohl - und nicht an Renditeinteressen - orientierte Bodenpolitik. Wir wollen, dass kommunale Wohnbauflächen nicht veräußert werden, Flächen von der öffentlichen Hand zurückerworben werden und öffentliches Bauland nur auf dem Weg der Erbpacht für den Wohnungsbau zur Verfügung gestellt wird.

Wir wollen zudem die Allgemeinheit an solchen Bodenwertsteigerungen teilhaben lassen, die den Grundstückseigentümer\*innen dadurch zufallen, weil das Grundstück im Falle seiner Bebauung durch kommunale Planung in seinem Wert gesteigert worden ist. Und wir werden die bislang nach einer 10-Jahres-Frist geltende Steuerfreiheit für Veräußerungsgewinne von nicht selbst genutzten Grundstücken abschaffen.

➤ **Eine gerechte Verteilung der Kosten des Klimaschutzes**

Auch der Gebäudesektor muss schrittweise CO<sub>2</sub>-neutral werden. Wir haben das Ziel, dass bis 2030 fünf Millionen Häuser über innovative Heiz- und Energiesysteme (z.B. Wärmepumpen) versorgt werden. Die dazu nötigen Investitionen sind Sache der Vermieter\*innen, so dass die Kosten des CO<sub>2</sub>-Preises von ihnen getragen werden sollen. Mit der Kostenübernahme wollen wir Vermieter\*innen zur Modernisierung ihrer Wohnungsbestände motivieren. Flankierend werden wir Investitionen in Wärmenetze und Quartierskonzepte staatlich fördern.

➤ **Ein Bündnis für bezahlbaren Wohnraum**

Für einen neuen Aufbruch für den bezahlbaren Wohnungsbau brauchen wir starke Partner\*innen. Deshalb werden wir ein neues „Bündnis für bezahlbaren Wohnraum“ initiieren. Dazu bringen wir Kommunen, kommunale und genossenschaftliche Wohnungsunternehmen, Bauindustrie und Bauhandwerk, den Mieterbund und die Gewerkschaften, aber auch private Vermieter\*innen und Investor\*innen, die einen Beitrag zu bezahlbarem Wohnungsbau und sozialverträglichen Mieten leisten wollen, an einem Tisch zusammen. Ziel dieses Bündnisses ist eine Vereinbarung darüber, wer was zum nötigen Wohnungsbau beiträgt.

*Beispiele, um das Thema praktisch zu machen:*

Fast die Hälfte aller Mieter\*Innen zahlt mehr als 30 Prozent des Haushaltseinkommens für die Warmmiete. Rund 26 Prozent der Haushalte in den 77 deutschen Großstädten zahlen mehr als 40 Prozent ihres Einkommens für die Warmmiete. Fast 12 Prozent aller Mieter\*innen müssen sogar über 50 Prozent ihres Einkommens für die Wohnkosten entrichten. Diese Zahlen, Daten und Fakten belegen nachdrücklich den dringenden politischen Handlungsbedarf – sowohl mit Blick auf den Neubau als auch auf weitere mietrechtliche Regulierung. Sie bestärken uns in der Überzeugung, auf dem richtigen Weg zu sein.

## **2. Was uns von unseren Mitbewerbern unterscheidet**

### *Union:*

Unsere wichtigste Gegenspielerin ist die CDU/CSU. Die Konservativen und Liberalen sind von der Überzeugung getrieben, der Markt löse das Wohnungsproblem von selbst. Faire Regeln und steuernde staatliche Eingriffe sind aus ihrer Sicht unnötig, wenn nicht sogar schädlich. „Bauen ist der beste Mieterschutz“ – lautet das Credo.

Diese Einstellung verkennt die Wirklichkeit. Denn wenn der Markt funktionieren würde, gäbe es keine Wohnungsnot und keine explodierenden Mietpreise, die sich Menschen mit unteren und mittleren Einkommen nicht mehr leisten können und sie sogar zum Verlassen ihres angestammten Quartiers zwingen. So aber profitieren allein die Immobilienwirtschaft und insbesondere Großinvestoren von der angespannten Wohnungsmarktsituation, in der sie nahezu jede Miethöhe realisieren können.

Diese Einstellung kann niemanden verwundern: Die Union ist erkennbar abhängig von der Immobilienlobby, die sie mit großzügigen Spenden bedenkt und ganz offensichtlich im Gegenzug politisches Wohlwollen gegenüber ihren Renditeinteressen erwartet.

Die SPD steht für eine gemeinwohlorientierte Wohnungspolitik und ein soziales Mietrecht - und damit für zielgerichtetes staatliches Handeln mit dem Ziel ausgeglichener Wohnungsmärkte. Das hat nichts mit Ideologie zu tun – so der Vorwurf aus den Reihen der CDU/CSU an uns -, sondern mit einer Politik der sozialen Verantwortung.

### *Grüne:*

Bei uns klaffen Worte und Taten nicht auseinander. Wir verbinden die erforderlichen mietrechtlichen Verbesserungen mit wirksamen Impulsen für den Wohnungsneubau. Und wir werben für mehr Akzeptanz für den Wohnungsbau, ohne dabei die Konkurrenzen und Konflikte

auszublenden, die im Zusammenhang mit Klimaschutzanforderungen und subjektiv motivierter Ablehnung von Neubauprojekten stehen. Die Grünen entziehen sich solchen notwendigen Auseinandersetzungen in der Sache geflissentlich entziehen und nicht bereit sind, ihre „Komfortzone“ zu verlassen.

### **3. Für wen machen wir das**

Die SPD ist und bleibt die Mieterpartei. Wir setzen uns konsequent und verlässlich für die Belange und Interessen der Mieter\*innen ein. Adressat\*innen unserer Politik sind aber auch Wohnungsanbieter\*innen und Vermieter\*innen, die Interesse an einer sozialverträglichen Vermietung und nicht ausschließlich ihre Renditeinteressen vor Augen haben.

### **4. Was haben wir bereits erreicht (Auswahl)**

- **Im Mietrecht**
  - Verlängerung und Verschärfung der Mietpreisbremse
  - Absenkung der Modernisierungumlage
  - Verlängerung des Betrachtungszeitraums der ortsüblichen Vergleichsmiete
  - Verbesserung des Schutzes der Mieter\*innen vor missbräuchlichem Herausmodernisieren der Vermieter\*innen
- **Im Wohnungsbau**
  - Förderung des sozialen Wohnungsbaus der Länder mit fünf Milliarden Euro aus dem Bundeshaushalt
  - Förderung des (preiswerten) Baus von Wohnungen durch Sonder-Abschreibungsmöglichkeiten
  - Förderung der Gründung kommunaler Wohnungsunternehmen und Wohnungsgenossenschaften
  - Unterstützung der Wohnungsbauaktivitäten der Kommunen durch Vorkaufsrechte und Baugebote
  - Besserer Schutz vor Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen

### **5. Warum wird die SPD gebraucht**



Unseren Worten folgen Taten. Wir reden nicht nur, wir handeln. Das sieht man nicht zuletzt in Hamburg, wo unter der Regie des Ersten Bürgermeisters Olaf Scholz schon vor 10 Jahren eine Wohnungsbauoffensive gestartet wurde, die Früchte trägt: 1.380 geförderte Neubauwohnungen in Baden-Württemberg im Jahr 2018 stehen 3.001 in Hamburg im selben Jahr gegenüber. Im Verhältnis zur Bevölkerung sind das in Hamburg fast zehn Mal mehr. Es macht also einen Unterschied, wer regiert.

Wir mussten bei allen Erfolgen, die wir der CDU/CSU nahezu in allen Fällen buchstäblich abgerungen haben, Kompromisse machen. Diese Kompromisse zu erreichen hat viel Zeit gekostet, Zeit, die für die Verbesserungen der Rahmenbedingungen für das Bauen wie für die Mietpreisdämpfung hätte genutzt werden können. Darüber hinaus gehende Regelungen, über die wir immer wieder verhandelt haben, sind an der Blockade der CDU/CSU gescheitert, zuletzt die Absicht, den CO<sub>2</sub>-Preis hälftig zwischen Vermieter\*innen und Mieter\*innen aufzuteilen.

Zur Wahrheit gehört aber auch, dass Veränderungen auf den Wohnungsmärkten erst mittelfristig zum Tragen kommen. Wohnungsbau ist ein Langstreckenlauf.