

## **Antrag**

**der Abgeordneten Michael Groß, Sören Bartol, Uwe Beckmeyer, Martin Burkert, Petra Ernstberger, Iris Gleicke, Ulrike Gottschalck, Hans-Joachim Hacker, Gustav Herzog, Gabriele Hiller-Ohm, Petra Hinz (Essen), Ute Kumpf, Kirsten Lühmann, Caren Marks, Thomas Oppermann, Florian Pronold, Karin Roth, Swen Schulz (Spandau), Dr. Frank-Walter Steinmeier und der Fraktion der SPD**

### **Bezahlbares Wohnen in der sozialen Stadt**

Der Bundestag wolle beschließen:

I. Der Deutsche Bundestag stellt fest:

Lebenswerte und sozial ausgeglichene Städte sind die Grundlage für den sozialen Zusammenhalt unserer Gesellschaft. Bezahlbare und qualitativ gute Wohnungen sind ein grundlegendes Bedürfnis, sind Lebens- und Rückzugsraum und somit ein Bestandteil der Daseinsvorsorge.

Nach Jahren überwiegend relativ ausgeglichener Wohnungsmärkte werden in vielen Städten Wohnungen wieder knapp und in Folge dessen teurer. Diese Entwicklung spiegelt sich insbesondere in den Großstädten und verstärkt in Universitätsstädten wider. In Ballungszentren beträgt der Preisanstieg inzwischen bis zu 10 in Einzelfällen bis zu 27 Prozent. In den fünf teuersten Städten liegen die durchschnittlich verlangten Mieten für freien Wohnraum je Quadratmeter aktuell bei 9 bis 12 Euro.

Das Mietrecht hat eine zentrale Bedeutung für alle Bürgerinnen und Bürger. Mit breitem gesellschaftlichem Konsens wurde im Jahr 2001 das soziale Mietrecht modernisiert und eine Anpassung an die tatsächlichen Lebensverhältnisse vorgenommen. Das Mietrecht wurde dadurch einfacher, übersichtlicher und gerechter. Das im Dezember 2012 vom Deutschen Bundestag beschlossene Mietrechtsänderungsgesetz der schwarz-gelben Bundesregierung ist ein Angriff auf das soziale Mietrecht. Die Einschränkungen von Mieterrechten durch dieses Gesetzes müssen rückgängig gemacht werden und es muss insbesondere durch eine Begrenzung von Mietsteigerungen bei neu abgeschlossenen Mietverträgen und eine Absenkung der Modernisierungsumlage auf 9 % sichergestellt werden, dass das Mietrecht auch den sich ändernden Bedingungen der Wohn- und Mietsituation angepasst wird. Hierzu hat die SPD-Bundestagsfraktion den Antrag „Bezahlbare Mieten in Deutschland“ auf Bundestagsdrucksache 17/12486 eingebracht.

Die steigenden Mieten belasten vor allem Geringverdiener und einkommensschwache Haushalte, die zunehmend Probleme haben, sich mit angemessenem Wohnraum zu versorgen. Das gilt inzwischen jedoch zunehmend auch für Bevölkerungsgruppen mit durchschnittlichem Einkommen. Zu steigenden Kaltmieten kommen wachsende Energiekosten, die sogenannte 2. Miete, mit der Folge, dass die Wohngesamtkosten heute bereits 30 bis 40 Prozent - in der Spitze sogar 50 Prozent des Haushaltseinkommens - aufzehren.

Zu dieser Entwicklung hat auch beigetragen, dass der Bestand an Sozialwohnungen in den letzten 10 Jahren um rund ein Drittel zurückgegangen ist – auf aktuell nur noch etwas mehr als 7 Prozent des Gesamtbestands. Im gleichen Zeitraum ist die Anzahl der Anspruchsberechtigten angestiegen. In einigen Städten wäre nach Angaben des Deutschen Städtetages jeder 2. Haushalt zum Bezug einer Sozialwohnung berechtigt.

Gleichzeitig bleibt die derzeitige Einkommensentwicklung weit hinter dem gesetzlich zulässigen Mietanstieg zurück. Der Mietpreisanstieg wird in boomenden Städten und Ballungsräumen auch dadurch beschleunigt, dass Finanzinvestoren den Wohnungsmarkt zur Kapitalanlage z.T. mit hohen Renditeerwartungen nutzen. Auch die Umlage von Renovierungskosten sowie den Kosten der energetischen Sanierung überfordert immer mehr finanzschwache Haushalte. Die Ersparnisse bei den Heizkosten kompensieren die Sanierungskosten bzw. deren Umlage über die Miete auch langfristig in den meisten Fällen nicht. Dies gilt ebenso für die altengerechte bzw. barrierefreie Sanierung von Wohnungen.

In den letzten Jahren entwickelte sich zunehmend der Trend zum Wohnen in der (Innen-)Stadt, was sich in einem entsprechenden Bevölkerungszuwachs in den betroffenen Städten niederschlägt. In Verbindung mit dem anhaltenden Trend zu kleineren Haushalten führt dies zu steigender Wohnungsnachfrage. Gleichzeitig war in den letzten 20 Jahren die Neubautätigkeit rückläufig. Auch dies ist eine Ursache für steigende Mieten und regional angespannte Wohnungsmärkte.

Die demografische Entwicklung, die Gleichzeitigkeit von wachsenden und schrumpfenden Städten und Gemeinden, die Anforderungen an die energetische Sanierung des Gebäudebestandes sowie die unzureichende Finanzausstattung stellen unsere Städte und Gemeinden vor gewaltige Herausforderungen.

Die großen regionalen Unterschiede auf dem Wohnungsmarkt erfordern differenzierte wohnungspolitische Strategien und Anstrengungen und Engagement aller staatlichen Ebenen.

Die schwarz-gelbe Bundesregierung ignoriert mit ihrer Politik die zunehmenden und sich verfestigenden sozialen Ungleichheiten. Sie ist nicht ansatzweise geeignet, um die Wohnungsproblematik in den Griff zu bekommen. Städte und Gemeinden werden bei der Bewältigung dieser Zukunftsaufgaben allein gelassen. Durch eine unzureichende und nicht verlässliche Finanzausstattung bei der Städtebauförderung, den KfW-Förderprogrammen "Energieeffizient Bauen und Sanieren" sowie bei den Kompensationszahlungen des Bundes für die soziale Wohnraumförderung wird der Wohnungsmarkt zusätzlich destabilisiert. Die Streichung des Zuschussprogramms „Altersgerecht Umbauen“ verhindert die Anpassung an den demografischen Wandel. Die Akteure am Markt werden stark verunsichert. Drastische Mittelkürzungen im Städtebauförderprogramm „Soziale Stadt“ bringen das erfolgreiche Programm zum Erliegen und verschärfen die Probleme in zahlreichen Städten und Gemeinden. Es findet eine schleichende und immer offensichtlichere Verdrängung von Menschen mit geringem oder durchschnittlichem Einkommen, von Familien und älteren Menschen aus ihrer gewohnten Umgebung statt.

Der Bund setzt nicht nur damit in Zeiten von Wohnungsknappheit und explodierenden Mieten das völlig falsche Signal. Statt Verantwortung für Mieter zu zeigen, werden bundeseigene Wohnungsliegenschaften an einen börsenorientierten Konzern verkauft. Statt staatliche Verantwortung für den kritischen Wohnungsmarkt zu übernehmen zieht der Bund sich aus der Verantwortung zurück, indem er eigene große Wohnungsbestände privatisiert.

In Folge der Missachtung dieser komplexen Zusammenhänge und der darauf aufbauenden ignoranten Politik der Bundesregierung wird die zunehmende Spaltung in unseren Städten und Gemeinden, in den Stadtteilen und Quartieren – und damit eine zunehmende Spaltung der Gesellschaft – billigend in Kauf genommen.

#### Bedarfsgerechte Wohnraumversorgung

Städte sind mehr als Stein und Beton. Sie sind Heimat und Ort der Möglichkeiten und Chancen. Die soziale Ausgewogenheit in lebendigen und lebenswerten Stadtquartieren entscheidet sich vor allem auch mit der Verfügbarkeit von ausreichend bezahlbarem Wohnraums in einem qualitätsvollen Wohnumfeld und mit einer ausreichenden technischen und sozialen Infrastruktur. Lebensqualität entsteht mit dem persönlichen Wohnraum im Wohnumfeld. Zu-

gang zu Bildung, Gesundheit, Kultur, Sicherheit, Integration, nachbarschaftliches und soziales Miteinander werden hier entschieden.

Der Deutsche Bundestag will eine Stadt der Teilhabe und Selbstbestimmung, dazu müssen Orte der Einflussnahme geschaffen werden und Menschen erfahren, dass sie sich mit Erfolg politisch einmischen und Demokratie leben können.

Familiengerechte Wohnungen werden nur dann von Familien angenommen, wenn bspw. auch die nötigen Betreuungs- und Bildungsangebote für Kinder, ausreichende Freiräume mit Aufenthaltsqualitäten und eine gute Versorgungsinfrastruktur mit z.B. Ärzten oder guten öffentlichen Verkehrsanbindungen vorhanden sind. Dies zeigt, dass allein die Versorgung mit einer geeigneten Wohnung den Wohnbedürfnissen nicht gerecht wird. Zu einer sozial stabilen Entwicklung von Stadtteilen gehört auch ein attraktives Wohnumfeld sowie eine bedarfsgerechte Infrastruktur. Auf Grund der demografischen Entwicklung mit immer mehr Ein-Personen-Haushalten sind vielmehr als bislang generationengerechte Wohnumfeldstrukturen gefragt.

Ein ausreichendes Angebot an bedarfsgerechten und zugleich bezahlbaren Wohnungen ist für die Zukunftsfähigkeit unserer Städte von nahezu existenzieller Bedeutung.

Die zunehmenden regionalen und örtlichen Unterschiede auf den Wohnungsmärkten erfordern eine Flexibilisierung und Verstärkung der wohnungspolitischen Instrumente auf allen Handlungsebenen vom Bund über die Länder und bis zu den Kommunen. Eine Bestandsaufnahme und Analyse der örtlichen Wohnungsmärkte ist dafür ebenso notwendig, wie die Erstellung von kommunalen Wohnraumkonzepten, die durch langfristige kommunale Wohnungsmarktbeobachtungen zukünftig begleitet werden müssen, um Bedarfen, Trends und Entwicklungen vor Ort zeitnah und wirkungsvoll begegnen zu können.

#### Bezahlbaren Wohnraum erhalten und schaffen

Um Wohnraum bezahlbar zu halten, muss der Wohnungsknappheit in den betroffenen Städten wirkungsvoll entgegengewirkt werden. Neben flankierenden Maßnahmen durch finanzielle Unterstützung für hilfebedürftige Haushalte, wie Heizkostenzuschuss und Zuschussförderung beim altersgerechten Umbau, muss die soziale Wohnraumförderung aktiviert und neu definiert werden. In Städten mit angespanntem Wohnungsmarkt ist der Neubau von Sozialwohnungen unumgänglich. Daneben sind neue Konzepte des genossenschaftlichen Wohnens gefragt.

Auf allen Wohnungsmärkten ist darüber hinaus eine Bestandsförderung notwendig, um den Mietpreisanstieg nach energetischer

Sanierung oder altengerechtem Umbau von Wohnungen sozial verträglich abzufedern und Verdrängungseffekte zu vermeiden.

Dazu müssen die Kommunen über verlässliche, zweckgebundene soziale Wohnraumförderprogramme der Länder und ausreichende Kompensationsmittel des Bundes auch über 2013 hinaus in die Lage versetzt werden. Die von der Bundesregierung halbherzig initiierte Verlängerung der Kompensationszahlungen der sozialen Wohnraumförderung bis Ende 2014 reicht hier bei weitem nicht aus. Zu berücksichtigen ist auch, dass eine ausreichende finanzielle Ausstattung der Kommunen die Voraussetzung dafür ist, dass eigene Liegenschaften nicht an den meistbietenden Investor verkauft werden, sondern auch an wichtige Aspekte wie die Schaffung von preiswerten Wohnraum und die Gestaltung eines attraktiven Wohnumfelds geknüpft wird.

#### Die soziale Stadt stärken

Das Bund-Länder-Programm Soziale Stadt - als Herzstück der Städtebauförderung - muss mit seinem ressortübergreifenden Ansatz zum Leitprogramm der Städtebauförderung weiterentwickelt werden. Nur durch den ganzheitlichen Ansatz der Programms, der nicht nur städ-

tebauliche Erneuerungen und reine Investition ins Quartier fördert, sondern soziale und ethnische Integration, kulturelle Zusammenarbeit, Gesundheitsprävention, Bildungschancen, Zusammenführung von Infrastrukturen sowie dem Einstieg in die Erwerbstätigkeit und nachbarschaftliches Miteinander frühzeitig begleitet, werden wir nicht nur den beschriebenen Anforderungen an bezahlbares Wohnen als elementarer Bestandteil einer sozialen und nachhaltigen Stadtentwicklung gerecht, sondern können auch mögliche soziale Folgekosten reduzieren. Daher müssen gerade auch soziale und integrative Angebot intensiviert werden. Benötigt werden Konzepte zur Aktivierung und Demokratisierung aber auch nachbarschaftliches und ehrenamtliches Engagement sind wichtige Elemente um den sozialen Zusammenhalt eines Wohnbezirks zu verbessern.

### Stärkung von Kooperation und gemeinsamer Verantwortung

Die Aufwertung und Stabilisierung von Wohnquartieren, Städten und Gemeinden ist eine Gemeinschaftsaufgabe aller beteiligten Akteure – des Bundes, der Länder, der Kommunen, der Wohnungswirtschaft aber auch der Wohlfahrtsverbände, der Kirchen und der zivilgesellschaftlichen Organisationen. Der Bund muss diese Akteure in einem „Bündnis für eine solidarische Stadt und bezahlbares Wohnen“ zusammenzuführen.

Auch auf der kommunalen Ebene besteht die zentrale Herausforderung bei der Umsetzung der wohnungs- und stadtentwicklungspolitischer Strategien darin, sowohl öffentliche Verwaltungen, Anwohnerinnen und Anwohner, Mieterinnen und Mieter, Vermieterinnen und Vermieter, Bau- und Wohnungswirtschaft, als auch Schulen, Gewerbetreibende, kulturelle Initiativen sowie Verbände und Vereine dafür zu gewinnen, an Verantwortung für ihren Stadtteil zu übernehmen. Ehrenamtliches und bürgerschaftliches Engagement muss aktiviert, unterstützt und gepflegt werden. Für diese Aufgaben benötigen die Städte und Gemeinden entsprechende finanzielle und personelle Ressourcen. Es bedarf zudem eines neuen politischen Diskurses für stadträumliches Engagement in unserer Gesellschaft.

### II. Der Deutsche Bundestag fordert die Bundesregierung auf,

- die Städtebauförderung verlässlich und sicher mit mindestens 700 Mio. Euro zu finanzieren und fortzuführen;
- das Programm „Soziale Stadt“ zum Leitprogramm der Städtebauförderung weiterzuentwickeln und verlässlich mit 150 Mio. Euro auszustatten, sowie die Bundesressorts zum gebündelten Mitteleinsatz in den „Soziale Stadt“-Gebieten zu verpflichten;
- die verfassungsrechtlichen Voraussetzungen zu schaffen, einen Entschuldungs- und Investitionspakt für Kommunen schließen und umsetzen zu können, um den Kommunen eine verlässliche finanzielle Basis zu sichern;
- Kommunen in Haushaltsnotlage mit Hilfe eines „Eigenanteilfonds“ in die Lage versetzen zu können Bund-Länder-Förderung wahrzunehmen;
- die Kommunen bei der Aufstellung kommunaler Wohnraumkonzepte zu unterstützen;
- Maßnahmen zur Förderung des Wohnungsneubaus zu ergreifen und die Kompensationszahlungen an die Länder für die soziale Wohnraumförderung bis 2019 mit 518 Mio. Euro jährlich fortführen; im Gegenzug müssen sich die Länder zum zweckgebunden Mitteleinsatz für Wohnungsneubau und –modernisierung verpflichten;
- die Programme der energetischen Gebäudesanierung und des Bauens mit mindestens 2 Mrd. Euro im Bundeshaushalt fest zu verankern und zu verstetigen, um Verlässlichkeit und Planbarkeit für alle Akteure wieder herzustellen;
- die Verflechtung und Kombination der „Energetischen Gebäudesanierung“ und des

„Altersgerechten Umbaus“ und der Herstellung von Barrierefreiheit im Sinne des Artikels 9 „UN-BRK“ ist zu forcieren;

- die energetische Stadtsanierung mit 100 Mio. Euro in die Städtebauförderung zu integrieren, um den ganzheitlichen Quartiersansatz zu fördern und Kommunen mit energetischen und Stadtentwicklungskonzepten verstärkt zu unterstützen;
- den genossenschaftlichen Wohnungsbau wirkungsvoll zu fördern, um auch in diesem Bereich den Bau von neuen Wohnungen zu unterstützen;
- bei der Quartiersentwicklung den generationengerechten Umbau des Wohnumfeldes in den Fokus zu nehmen;
- den pauschalisierten Heizkostenzuschuss beim Wohngeld wieder einzuführen und unter der Berücksichtigung der Preisentwicklung eine entsprechende Anhebung der Einkommensgrenzen zu überprüfen;
- das Programm „Altersgerecht Umbauen“ wieder mit Bundesmitteln in Höhe von 100 Millionen Euro auszustatten und neben der Zinsverbilligung bei Krediten wieder Zuschüsse zu gewähren; dabei dieses Programm vorrangig in Gebieten der Städtebauförderung einzusetzen;
- darauf hinzuwirken, dass als Kernbaustein eines Hochschulsozialpakts Bund und Länder vereinbaren, das Angebot an bezahlbaren, campusnahen und barrierefreien Wohnheimplätzen, gemeinsam um 25 000 Plätze auszubauen, um der bestehenden Unterversorgung an bezahlbarem Wohnraum entgegenzuwirken. Hierzu ist neben der Umnutzung leer stehenden Wohnraums insbesondere auch ein Ausbauprogramm mit einem Investitionszuschuss in Höhe von 25 000 Euro pro neuen Studentenwohnheimplatz zu prüfen. Als Beitrag des Bundes zum Hochschulsozialpakt beteiligt sich der Bund hälftig an diesen Zuschusskosten;
- zu prüfen, inwiefern die Bundesanstalt für Immobilienaufgaben BImA bei Vermietung, Verpachtung und Verkauf von Immobilien ihre Einnahmeerwartungen reduzieren kann, sofern es sich um die Schaffung von bezahlbarem Wohnraum für Studierende handelt und wenn es sich bei den Vertragspartnern um gemeinnützige Vereine, karitative oder kommunale Einrichtungen handelt.

Berlin, den 26. Februar 2013

**Dr. Frank-Walter Steinmeier und Fraktion**