



## **Bezahlbarer Wohnraum – unser sozialdemokratischer Auftrag**

Die Frage des bezahlbaren Wohnraums nimmt bereits jetzt in großem Umfang Einfluss auf unsere Gesellschaft. Sie entscheidet maßgeblich darüber, ob Menschen abhängig von ihrer wirtschaftlichen Situation dort ein Zuhause finden können, wo sie ihre Heimat haben. Sie trifft Aussage über die soziale Struktur von Städten und Gemeinden. Immer öfter bleiben attraktive Wohngegenden, ob in Stadtzentren oder landschaftlich herausragenden Lagen, besonders wohlhabenden Menschen vorbehalten, während Menschen mittleren und unteren Einkommens an den Rand gedrängt werden. Die Höhe der Wohnkosten nimmt immer stärker Einfluss auf die Lebensqualität und die Freiheit der Menschen. Immer mehr des selbst erarbeiteten Einkommens muss für Lebenshaltungskosten aufgebracht werden und steht nicht mehr zur freien Verfügung. Die Höhe der Wohnkosten und nicht etwa Steuern oder Abgaben entscheiden verstärkt darüber, wie viel den Menschen von ihrem Einkommen jeden Monat bleibt.

Die SPD Baden-Württemberg räumt der Schaffung von bezahlbarem Wohnraum in ihrer Arbeit in Bund, Land und Kommunen zentrale Bedeutung ein. Die grün-schwarze Landesregierung zeigt mit oberflächlichen Korrekturen, dass sie nicht bereit ist, die Frage des bezahlbaren Wohnraums über reine Ankündigung hinaus mit notwendiger Konsequenz anzugehen. Doch braucht es eine Politik des entschlossenen Handelns mit konkreten Resultaten, die mehr als Symbolik für die eigene Klientel im Blick hat.

Mit dem Bewusstsein für die besondere Bedeutung für das Leben vieler Menschen, mit der Bereitschaft, aus Fehlern der Vergangenheit zu lernen und mit dem Anspruch, unsere Ziele und Reformansätze ab 2021 wieder in der Landesregierung umzusetzen, steht die SPD Baden-Württemberg daher für folgende Maßnahmen zur Schaffung von mehr bezahlbarem Wohnraum ein.

## **Im Land entschieden handeln**

Wir stehen für ein Baden-Württemberg, das bezahlbares Wohnen als gesamtgesellschaftliche und staatliche Aufgabe versteht und entschlossen annimmt. Die im Land regierenden Parteien haben die akute Not, den immer dramatischeren Misstand und den dringenden Bedarf zu handeln nicht erkannt. Das Ausmaß des akuten bezahlbaren Wohnraummangels ist das Ergebnis einer Politik auf Grundlage falscher Prognosen und Annahmen der Landesregierungen der vergangenen Jahrzehnte, von denen wir uns als baden-württembergische Sozialdemokratie selbst nicht ausnehmen. Doch sind wir bereit, schonungslos Fehler anzuerkennen und die richtigen Schlüsse für den heutigen, drängenden Handlungsbedarf zu ziehen

Zur Staatsaufgabe des Landes gehört für uns ein Dreiklang aus einem Wohnungsbereich in öffentlicher Hand, staatlicher Wohnraumförderung und Unterstützung des Eigenerwerbs für breite Bevölkerungsschichten. Die SPD hat in ihrer Regierungszeit mit der Verdreifachung der Landeswohnraumförderung unter den Gesichtspunkten 2 und 3 dieses Dreiklangs massive Fortschritte für die Menschen erreicht. Der Verzicht auf landeseigene Wohnungen passt nicht zu diesem Ansatz.

Mit einer Landesentwicklungsgesellschaft (LEG) geben wir dem Wohnungsbereich in öffentlicher Hand spiegelbildlich und in Ergänzung der kommunalen Gesellschaften auch auf Landesebene ein Gesicht. Dabei soll eine LEG Wohnen nicht nur landeseigene Flächen im Sinne des sozialen Wohnungsbaus und der erschwinglichen Wohnraumschaffung für Familien entwickeln, sondern auch als Kooperationspartnerin für Kreise, Gemeinden, kleiner städtischer Wohnungsbaugesellschaften und Wohnungsbaugenossenschaften dienen. Die LEG Wohnen kann als Vorfinanzierer für neubaurelevante Flächen auftreten und so preisdämpfend wirken. Unter ihrem Dach können interkommunale und regionale Kooperationen zum Wohnungsbau entwickelt werden. Auch können unter ihrem Dach Stadt-Umland-Region-Kooperationen zum Wohnungsbau entwickelt werden. Trotz steigendem Bedarf geht die Anzahl der Sozialwohnungen jedes Jahr aufgrund auslaufender Bindungen und fehlendem Neubau zurück. Auch dieser Entwicklung wollen wir mit der LEG als einem Instrument offensiv entgegenwirken.

Die Landeswohnraumförderung wird derzeit von der grün-schwarzen Landesregierung bei 250 Millionen Euro eingefroren und führt in der Folge so zu weniger geförderten Einheiten pro Jahr. Dabei verringert die Landesregierung sogar ihren eigenen Förderanteil gegenüber der Vergangenheit, der Hauptanteil der zusätzlichen Förderung kommt durch

Mittel der Bundesregierung von SPD und Union. Dies ist angesichts der steigenden Wohnungsnot und explodierender Mieten eine vollkommen falsche Politik. Mangelnde Bauflächen und zu geringer Rückhalt durch die Landesregierung führen dazu, dass sozial geförderter Wohnraum vor Ort nur in geringem Maße umgesetzt werden kann.

Die Notwendigkeit des Ziels, mit der Versiegelung weiterer Flächen vorsichtig umzugehen, erkennen wir an. Gleichwohl wissen wir um die unmittelbare Not vieler Menschen und den massiven Druck auf den Wohnungsmarkt. Alleine bis 2025 werden in Baden-Württemberg bis zu 500 000 neue Wohnungen benötigt. Deshalb setzen wir uns als SPD Baden-Württemberg dafür ein, insgesamt 7400 ha im Land als Bauflächen zu aktivieren. Diesen Verbrauch zusätzlicher Flächen wollen wir allerdings an eine erhöhte Bewohnungsdichte koppeln. Dies soll etwa durch verstärktes Bauen in die Höhe gewährleistet werden. Dabei kommt es darauf an, dass die zusätzlich aktivierten Bauflächen tatsächlich auch dem sozialen Wohnungsbau zur Verfügung gestellt werden. Um eine, dem dringenden Bedarf angemessene, Umsetzung von sozialem Wohnungsbau sicherzustellen, setzen wir uns im gleichen Atemzug dafür ein, den ca. 7400 ha zusätzlich aktivierten Flächen, was etwa fünf Prozent der bebauten Fläche entspricht, eine 100-prozentige Erhöhung der Landeswohnraumförderung auf insgesamt 500 Millionen Euro gegenüberzustellen. Dafür gilt es unter anderem, das Agrarstrukturverbesserungsgesetz zu novellieren.

Die Aktivierung weiterer Flächen soll mit Rücksicht auf die ökologische Nachhaltigkeit allerdings an zusätzliche Ausgleichsflächen und ergänzende Ökodienstleistungen, sowie ein verstärktes Bauen in die Höhe gekoppelt werden. Das Land muss landeseigene Grundstücke stärker als bislang für die Bebauung aktivieren.

Diese umfangreichen Maßnahmen sind dem akuten Druck auf den Wohnungsmarkt angemessen, oberflächliche und weniger weitreichende Korrekturen der Landeswohnbaupolitik halten wir als SPD Baden-Württemberg daher für nicht verantwortbar. Bei der Bindungsdauer von Sozialwohnungen wollen wir eine besonders geförderte 2-Generationen-Dauer von 60 Jahren einführen.

Nur in einem Land mit starken Kommunen kann die Schaffung von bezahlbarem Wohnraum vor Ort gelingen. Viele Kommunen scheitern aus rein haushälterischen Gründen daran, Vorkaufsrechte auszuüben oder Baulücken zu erwerben. Die gute finanzielle Ausstattung von Kommunen und die Weitergabe von vom Bund für die

Kommunen vorgesehen Gelder ohne Vorwegabzüge sind darum ein struktureller Bestandteil einer aktiven Wohnraumpolitik.

Die Kommunen wollen wir bei einer am langfristigen Bedarf orientierten Bauflächenpolitik unterstützen. Hierzu gehören für uns ein Vorkaufsrecht im Sinne des Allgemeinwohls und eine Unterstützung bei einer stärkeren Durchmischung von Neubaugebieten mit Einfamilienhäusern und Geschossbauweise.

Die SPD Baden-Württemberg steht unverrückbar für eine Wohnraumoffensive in Baden-Württemberg, die in sozialer und ökologischer Verantwortung geschieht. Hierzu gehört bereits vorhandene Flächen entschieden zu aktivieren, diese zu verdichten oder in die Höhe zu bauen und über einen Innovationscampus moderne und demographiefeste Wohnformen besonders zu fördern. Eine hervorgehobene Bedeutung kommt hierbei der Holzbauweise zu.

Die Ausrichtung auf neue alters- und lebensmodellübergreifende Wohnformen, sowie barrierefreies Wohnen in Kombination mit neuer Mobilität und der neuen Quartiersqualität ist für die SPD Baden-Württemberg das Schlüsselement für zukunftsgerichtetes Wohnen. Hierfür fordern wir von der Landesregierung, landesweit Modellversuche zu fördern.

Unter sozialen und ökologischen Gesichtspunkten ist es unabdingbar, den vorhandenen Mietraum in Verantwortung zu setzen. Darum treten wir für mietpreisdämpfende Maßnahmen wie eine funktionierende Mietpreisbremse und für mietmarktordnende Maßnahmen wie ein funktionierendes Zweckentfremdungsverbot, eine Politik gegen Leerstand und einen Milieuschutz ein. Das Zweckentfremdungsverbot wollen wir dahingehend weiterentwickeln, dass es auch zum Vorgehen gegen Eigentümer ermächtigt, deren Wohnungen bereits zum Zeitpunkt des Inkrafttretens der kommunalen Satzung leer standen oder als Ferienwohnung genutzt wurden.

Die Landesbauordnung ist eine zentrale Steuerungsmöglichkeit, um die Wohnraumoffensive ökologisch und demographiefest zu gestalten. Insbesondere in der dringend notwendigen Schaffung von barrierefreien und behindertengerechten Wohnungen kann auf die Steuerung über bauordnungsrechtliche Vorschriften nicht verzichtet werden. Unter dem Gesichtspunkt der galoppierenden Baukostenentwicklung entsteht bei vielen Regelungen in der Landesbauordnung ein Zielkonflikt mit der Schaffung von bezahlbarem Wohnraum. Wir wollen darum die Landesbauordnung entschlacken und prüfen, auf welche Einzelpunkte verzichtet werden kann bzw. Welche

sinnvollen aber nicht ordnungsrechtlich notwendigen Maßnahmen auch über eine finanzielle Förderung stärker in den Wohnraum implementiert werden können. Auch wollen wir bürokratische Hemmnisse und komplexe Genehmigungsverfahren vereinfachen.

Das Wohnraumangebot hat auch für unsere starke baden-württembergische Wirtschaft große Relevanz. Die Möglichkeit, Fachkräfte in der Fläche des Landes zu gewinnen hängt nach Einschätzung der vom Land in Auftrag gegebenen Untersuchung der Prognos auch davon ab, ob ausreichend Wohnraum zur Verfügung steht. Wir fordern als SPD Baden-Württemberg deshalb die Landesregierung auf, gezielt mit den baden-württembergischen Unternehmen in einen Dialog zu treten. Es müssen Möglichkeiten geprüft werden, den Bau von Werkwohnungen durch die Unternehmen gezielt zu fördern.

Die digitalen Möglichkeiten, Bauen effizienter zu gestalten, müssen im Land stärker gefördert werden. Building Information Modeling (BIM) kann beispielsweise helfen, Projekte effizienter und günstiger umzusetzen. Die digitalen Voraussetzungen für flächendeckenden Wohnungsbau zu schaffen, ist gerade für die Reduktion von steigenden Baukosten eine ergänzende Möglichkeit. Eine gezielte Förderung von BIM, gegebenenfalls zuerst durch Modellprojekte fordern wir als SPD Baden-Württemberg von der Landesregierung ein.

### **Auf Bundesebene nicht ruhen**

Als SPD Baden-Württemberg werden wir weitere inhaltliche Schwerpunkte in der Bundesregierung setzen, um die Anstrengungen des Bundes für mehr bezahlbaren Wohnraum voranzubringen. Die im Koalitionsvertrag zwischen CDU/CSU und SPD aufgezeigten Lösungsansätze zeigen, dass die SPD bereits bei den Koalitionsverhandlungen viele eigene Akzente gegen die Union durchsetzen konnte. Das klare Bekenntnis der Koalitionspartner zum sozialen Wohnungsbau etwa im Hinblick auf die Schaffung von 1,5 Millionen neuer Wohnungen und Einfamilienhäuser, genauso wie die Formulierung der gemeinsamen Verantwortung von Bund und Ländern zeigen, dass der richtige Weg eingeschlagen ist.

Die Einführung eines Baukindergeldes und die neu aufzulegenden Bürgschaftsprogramme für Immobilienerwerb der KfW kommen vor allem Familien und Menschen mit geringen und mittleren Einkommen zugute. Auch die Rechte von Mieterinnen und Mietern sollen durch verschiedene Konkretisierungen im Gesamtkontext einer funktionierenden

Mietpreisbremse ausgeweitet werden. Wir begrüßen ausdrücklich, dass durch Standardisierungen qualifizierte Mietpreisspiegel gesichert werden sollen, dass eine gesetzliche Auskunftspflicht des Vermieters zur Vormiete eingeführt wird und dass Mieterhöhungen nach Modernisierungsmaßnahmen nur zeitlich und prozentual begrenzt erfolgen dürfen. Wir setzen uns als SPD Baden-Württemberg im Bund gleichwohl dafür ein, die Vergleichsdauer für Mietspiegel auf mindestens fünf Jahre festzusetzen.

Wir verstehen es des Weiteren als unsere Aufgabe der SPD Baden-Württemberg, über im Einzelnen vereinbarte Fortschritte im Koalitionsvertrag hinaus weitere Reformen voranzutreiben, um flächendeckend schnell mehr bezahlbaren Wohnraum in der gesamten Bundesrepublik zu schaffen.

Die Standardisierung des qualifizierten Mietpreisspiegels wollen wir um eine gesetzliche Veröffentlichungspflicht erweitern. Wir werden eine gesetzliche Verpflichtung zur Veröffentlichung einführen. Der Erfolg der Mietpreisbremse kann nur gewährleistet werden, wenn die Erhebung der ortsüblichen Vergleichsmiete nicht auf individuellen Annahmen beruht, sondern auf belastbare, statistische Daten zurückgreift. Gerade, da politische Maßnahmen zur Schaffung von mehr bezahlbarem Wohnraum oft erst mehrere Jahre später greifen, muss der Trend rasant steigender Miet- und Wohnkosten durch einen Mietpreisspiegel und eine wirkungsvolle Mietpreisbremse flächendeckend bekämpft werden. Alle Versuche der Union, das sozialdemokratische, sinnvolle Instrument der Mietpreisbremse auszuhöhlen, werden wir als SPD daher unterbinden und auf eine konsequente Umsetzung der Nachbesserungen bei der Mietpreisbremse im Koalitionsvertrag pochen.

Für uns ist klar, dass neben der Subjektförderung auch die Objektförderung erneut stärker in den Mittelpunkt des politischen Handelns rücken muss. Dabei wollen wir das eine nicht gegen das andere ausspielen. Wir müssen weiterhin die individuellen Probleme lösen, gleichzeitig aber auch dafür sorgen, dass mehr Wohnraum geschaffen wird. Dazu ist es notwendig, dass wir den Begriff der Gemeinnützigkeit neu definieren. Durch die Etablierung dieser „neuen Wohnungsgemeinnützigkeit“ sollen aktuelle Träger der sozialen Wohnraumförderung unterstützt und neue Investoren durch steuerliche Anreize angezogen werden. Durch eine neue gesetzliche Regelung eröffnen wir eine langfristige Planungsperspektive und verhindern, dass der Wohnungsmarkt von privaten Investoren mit reiner Gewinnmaximierungsaussicht dominiert wird.

Die Einführung der Grundsteuer C, die Brachflächen stärker belastet und eine Bebauung für Eigentümer\*innen attraktiver macht, muss mit großem Nachdruck vorangetrieben werden. Wir werden als SPD Baden-Württemberg mit Nachdruck darauf drängen, den Kommunen dieses Instrument zeitnah zur Verfügung zu stellen. Auch wollen wir eine politische Diskussion darüber anstoßen, wie verdichteter Wohnungsbau steuerlich attraktiver gestaltet werden kann, beispielsweise durch Modelle, wie etwa Bodenwertsteuern oder Bodenwertzuwachssteuern.

Wir wissen, dass die Aufgabe des Wohnungsbaus nicht allein dem freien Markt überlassen werden kann. Durch diesen entstehen zwar Wohnungen, aber oftmals nicht solche, die von der überwiegenden Anzahl der Menschen benötigt werden. Der von uns geforderten, höheren Betätigung der Bundesländer beim sozialen Wohnungsbau, wie wir sie beispielsweise mit der LEG im Land anvisieren, müssen daher auch die finanziellen Ressourcen durch den Bund gegenübergestellt werden. Der teils mäßige Abruf bestehender Fördermittel und die Bereitschaft der jeweiligen Landesregierungen, Mittel nicht vollumfänglich weiterzugeben, wollen wir aktiv entgegenwirken und mit an Landesregierungen beteiligten SPD-Landesverbänden hierzu in einen Dialog treten.

Als SPD Baden-Württemberg wollen wir im Bund die Direktförderung von sozialem Wohnungsbau durch die Bundesländer stärker thematisieren und setzen uns dafür ein, dass die im Koalitionsvertrag zusätzlich vereinbarte Bereitstellung von je einer Milliarde Euro 2020 und 2021 gegebenenfalls bereits früher ergänzend eingestellt werden. Dem Kuriosum, dass rasant steigendem Bedarf bei bezahlbarem Wohnraum nicht abgerufene Fördermittel durch eigentlich zum Handeln verpflichteten Bundesländern gegenüberstehen, müssen wir durchbrechen und werden als SPD Baden-Württemberg im Bund dazu initiativ werden.

Die Förderung von wirtschaftlich und sozial strukturschwachen Gebieten durch das Förderprogramm "Soziale Stadt" durch den Bund gewinnt immer mehr an Bedeutung. Die Herausforderungen nehmen jedoch zu. Wir setzen uns als SPD Baden-Württemberg daher dafür ein, diese Mittel auf 200 Millionen Euro zu verdoppeln. Dabei wollen wir nicht nur in Beton, sondern in Menschen und den gesellschaftlichen Zusammenhalt investieren und die Förderung von Quartiersmanagement wieder stärker ermöglichen.

## **Bemühungen auf kommunaler Ebene**

Überall dort, wo die SPD in den Kommunen Verantwortung trägt, genießt die Schaffung von bezahlbarem Wohnraum herausragende Priorität. Sozialdemokratischen Amts- und Mandatsträger\*innen in Gemeinderäten und Kreistagen, in den Regionalverbänden und in den Rathäusern wissen um die große Verantwortung, welche die kommunale Hand für bezahlbaren und sozialen Wohnraum trägt.

In ganz Baden-Württemberg setzt sich die Sozialdemokratie deshalb dafür ein, dass schnell bestehender Wohnraum auch als solcher genutzt wird. Wir wollen flächendeckend das Instrument der Zweckentfremdungsverbote stärker nutzen. Unverhältnismäßiger Wohnungsleerstand, die Umwandlung von weiteren Wohnungen in Ferienwohnungen in Stadtzentren sowie attraktiven Wohngebieten und eine mögliche Umwandlung von Wohn- in Gewerbefläche wollen wir aktiv verhindern. Dabei muss auch eine kommunale Kontrolle besser als bislang gewährleistet werden. Wohnraum für Menschen muss dauerhaft Vorrang in Baden-Württemberg haben.

Den Kommunen wollen wir mehr Möglichkeiten der Steuerung von Wohnungsbau vor Ort an die Hand geben. So soll die Möglichkeit, durch Quoten den Anteil von sozial gebundenem Wohnungsbau zu definieren, nicht nur bei Neuausweisung von Wohngebieten, sondern auch bei größeren Wohnprojekten im Innenraum möglich sein. Auch wollen wir ein kommunales Vorkaufsrecht, befreit von der Grunderwerbssteuer, prüfen.

Es ist richtig, dass das Land künftig Träger des sozialen Wohnungsbaus durch direkte Zuschüsse pro gebautem Quadratmeter beim sozialen Wohnungsbau unterstützt. Gerade für die Kommunen und kommunale Wohnungsbauunternehmen muss diese Förderung jedoch in ausreichendem Umfang, etwa im Rahmen der Erhöhung der Mittel auf 500 Millionen Euro, stattfinden, damit eine signifikante Wirkung landesweit erzielbar ist.

Um bestehenden, leerstehenden Wohnraum besser zu aktivieren, wollen wir von Positivbeispielen lernen. So wollen wir auf kommunaler Ebene dort, wo Bedarf besteht, die Einführung von Gesellschaften prüfen, die als Vermittler zwischen Eigentümer\*innen und Mieter\*innen agieren. Etwa nach dem Vorbild der Vorarlberger gemeinnützigen Wohnbau- und Siedlungsgesellschaft oder dem Karlsruher Modell zur Wohnraumakquise sollen so Mieteinnahmen garantiert und Risiken sowie Aufwand durch den Träger solidarisch getragen werden. Die Träger betreuen Eigentümer und Mieter gleichermaßen

und verhindern durch diese Vorgehensweise, dass Eigentümerinnen und Eigentümer ihre Wohnung leer stehen lassen, weil sie den Aufwand der Vermietung scheuen oder Risiken vermeiden wollen.

Auf kommunaler Ebene setzen wir auf eine Konzept- statt auf eine Höchstpreisvergabe bei Grundstücksverkäufen. Wir wollen nicht länger hinnehmen, dass kommunale Grundstücke nur an den Höchstbietenden veräußert werden. Vielmehr werden wir Sozialdemokrat\*innen künftig darauf achten, dass sozial ausgestaltete Wohnkonzepte umgesetzt werden, die einen Beitrag zu mehr bezahlbarem Wohnraum leisten können.

Gerade für Menschen im Alter wird Wohnen verstärkt zur Herausforderung. Vielen alten Menschen werden die bewohnten Räumlichkeiten auf Dauer zu groß. Kleinerer Wohnraum ist oftmals nicht verfügbar, und wenn dann erheblich teurer. Wir wollen gerade auf kommunaler Ebene unsere Anstrengungen ausweiten, Alt werden im eigenen Zuhause zu fördern.

Gerade ein gutes Quartiersmanagement und verstärktes bürgerschaftliches Engagement können dazu beitragen, ein umfangreiches Förderkonzept für Menschen, die zuhause gepflegt werden wollen, zu gewährleisten. Auf kommunaler Ebene sind wir Sozialdemokrat\*innen deshalb Vorkämpfer\*innen für generationsübergreifende Wohnprojekte. Die Förderung für barrierefreien Umbau wollen wir auch vor Ort stärker ausweiten um ein gutes Leben im Alter zu ermöglichen und so auch die Belastung der Pflegeeinrichtungen reduzieren.