

1 **Bezahlbarer Wohnraum - unser sozialdemokratischer Auftrag**

2
3
4 Die Frage des bezahlbaren Wohnraums nimmt bereits jetzt in großem Umfang Einfluss auf
5 unsere Gesellschaft. Sie entscheidet maßgeblich darüber, ob Menschen abhängig von ihrer
6 wirtschaftlichen Situation dort ein Zuhause finden können, wo sie ihre Heimat haben. Sie
7 trifft Aussage über die soziale Struktur von Städten und Gemeinden. Immer öfter bleiben
8 attraktive Wohngegenden, ob in Stadtzentren oder landschaftlich herausragenden Lagen,
9 besonders wohlhabenden Menschen vorbehalten, während Menschen mittleren und unteren
10 Einkommens an den Rand gedrängt werden. Die Höhe der Wohnkosten nimmt immer
11 stärker Einfluss auf die Lebensqualität und die Freiheit der Menschen. Immer mehr des
12 selbst erarbeiteten Einkommens muss für Lebenshaltungskosten aufgebracht werden und
13 steht nicht mehr zur freien Verfügung. Die Höhe der Wohnkosten und nicht etwa Steuern
14 oder Abgaben entscheiden verstärkt darüber, wie viel den Menschen von ihrem Einkommen
15 jeden Monat bleibt.

16
17 Die SPD Baden-Württemberg räumt der Schaffung von bezahlbarem Wohnraum in ihrer
18 Arbeit in Bund, Land und Kommunen zentrale Bedeutung ein. Die grün-schwarze
19 Landesregierung zeigt mit oberflächlichen Korrekturen, dass sie nicht bereit ist, die Frage
20 des bezahlbaren Wohnraums über reine Ankündigung hinaus mit notwendiger Konsequenz
21 anzugehen. Doch braucht es eine Politik des entschlossenen Handelns mit konkreten
22 Resultaten, die mehr als Symbolik für die eigene Klientel im Blick hat.

23
24 Mit dem Bewusstsein für die besondere Bedeutung für das Leben vieler Menschen, mit der
25 Bereitschaft, aus Fehlern der Vergangenheit zu lernen und mit dem Anspruch, unsere Ziele
26 und Reformansätze ab 2021 wieder in der Landesregierung umzusetzen, steht die SPD
27 Baden-Württemberg daher für folgende Maßnahmen zur Schaffung von mehr bezahlbarem
28 Wohnraum ein.

29 30 **Im Land entschieden handeln**

31
32
33 Wir stehen für ein Baden-Württemberg, das bezahlbares Wohnen als
34 gesamtgesellschaftliche und staatliche Aufgabe versteht und entschlossen annimmt. Die im
35 Land regierenden Parteien haben die akute Not, den immer dramatischeren Missstand und
36 den dringenden Bedarf zu handeln nicht erkannt. Das Ausmaß des akuten bezahlbaren
37 Wohnraum Mangels ist das Ergebnis einer Politik auf Grundlage falscher Prognosen und
38 Annahmen der Landesregierungen der vergangenen Jahrzehnten, von denen wir uns als
39 baden-württembergische Sozialdemokratie selbst nicht ausnehmen. Doch sind wir bereit,
40 schonungslos Fehler anzuerkennen und die richtigen Schlüsse für den heutigen,
41 drängenden Handlungsbedarf zu ziehen

42
43 Zur Staatsaufgabe des Landes gehört für uns ein Dreiklang aus einem eigenständigen
44 öffentlichen Wohnungsbereich, staatlicher Wohnraumförderung und Unterstützung des
45 Eigenerwerbs für breite Bevölkerungsschichten. Die SPD hat in ihrer Regierungszeit mit der
46 Verdreifachung der Landeswohnraumförderung unter den Gesichtspunkten 2 und 3 dieses

47 Dreiklangs massive Fortschritte für die Menschen erreicht. Der Verzicht auf landeseigene
48 Wohnungen passt nicht zu diesem Ansatz.

49

50 Mit einer Landesentwicklungsgesellschaft (LEG) geben wir dem direkt-öffentlichen
51 Wohnungsbereich spiegelbildlich und in Ergänzung der kommunalen Gesellschaften auch
52 auf Landesebene ein Gesicht. Dabei soll eine LEG Wohnen nicht nur landeseigene Flächen
53 im Sinne des sozialen Wohnungsbaus entwickeln sondern auch als Kooperationspartner für
54 die Kreise, Gemeinden und kleiner städtische Wohnungsbaugesellschaften dienen. Die LEG
55 Wohnen kann als Vorfinanzierer für neubaurelevante Flächen auftreten und so
56 preisdämpfend wirken. Unter ihrem Dach können Stadt-Umland-Region-Kooperationen zum
57 Wohnungsbau entwickelt werden. Während im Jahr 2014 noch 63 197 Sozialwohnungen in
58 Baden-Württemberg bestanden, werden es ohne politische Gegenmaßnahmen 2030 nur
59 noch 38 657 sein. Auch dieser Entwicklung wollen wir mit der LEG offensiv entgegenwirken.

60

61 Die Landeswohnraumförderung wird derzeit von der grün-schwarzen Landesregierung bei
62 250 Millionen Euro eingefroren und führt in der Folge so zu weniger geförderten Einheiten
63 pro Jahr. Dabei verringert die Landesregierung sogar ihren eigenen Förderanteil gegenüber
64 der Vergangenheit, der Hauptanteil der zusätzlichen Förderung kommt durch Mittel der
65 Bundesregierung von SPD und Union. Dies ist angesichts der steigenden Wohnungsnot und
66 explodierender Mieten eine vollkommen falsche Politik. Mangelnde Bauflächen und zu
67 geringer Rückhalt durch die Landesregierung führen dazu, dass sozial geförderter
68 Wohnraum vor Ort nur in geringem Maße umgesetzt werden kann.

69

70 Die Notwendigkeit des Ziels, mit der Versiegelung weiterer Flächen vorsichtig umzugehen,
71 erkennen wir an. Gleichwohl wissen wir um die unmittelbare Not vieler Menschen und den
72 massiven Druck auf den Wohnungsmarkt. Alleine bis 2025 werden in Baden-Württemberg
73 325 000 neue Wohnungen benötigt. Deshalb setzen wir uns als SPD Baden-Württemberg
74 dafür ein, 5000ha im Land als Bauflächen zu aktivieren. Diesen Verbrauch zusätzlicher
75 Flächen wollen wir allerdings an eine erhöhte Bewohnungsdichte koppeln. Dies soll etwa
76 durch verstärktes Bauen in die Höhe gewährleistet werden. Dabei kommt es darauf an, dass
77 die zusätzlich aktivierten Bauflächen auch tatsächlich dem sozialen Wohnungsbau zur
78 Verfügung gestellt werden. Um eine, dem dringenden Bedarf angemessene, Umsetzung von
79 sozialem Wohnungsbau sicherzustellen, setzen wir uns im gleichen Atemzug dafür ein, den
80 5000ha zusätzlich aktivierten Flächen eine 100-prozentige Erhöhung der
81 Landeswohnraumförderung auf insgesamt 500 Millionen Euro gegenüberzustellen.

82

83 Die Aktivierung weiterer Flächen soll mit Rücksicht auf die ökologische Nachhaltigkeit
84 allerdings an zusätzliche Ausgleichsflächen, ergänzende Ökodienstleistungen, wie
85 beispielsweise Dachbegrünungen und ein verstärktes Bauen in die Höhe gekoppelt werden.
86 Das Land muss landeseigene Grundstücke stärker als bislang für die Bebauung aktivieren.
87 Diese umfangreichen Maßnahmen sind dem akuten Druck auf den Wohnungsmarkt
88 angemessen, oberflächliche und weniger weitreichende Korrekturen der
89 Landeswohnbaupolitik halten wir als SPD Baden-Württemberg daher für nicht verantwortbar.
90 Bei der Bindungsdauer von Sozialwohnungen wollen wir eine besonders geförderte 2-
91 Generationen-Dauer von 60 Jahren einführen.

92

93 Nur in einem Land mit starken Kommunen kann die Schaffung von bezahlbarem Wohnraum
94 vor Ort gelingen. Viele Kommunen scheitern aus rein haushälterischen Gründen daran,

95 Vorkaufsrechte auszuüben oder Baulücken zu erwerben. Die gute finanzielle Ausstattung
96 von Kommunen und die Weitergabe von vom Bund für die Kommunen vorgesehen Gelder
97 ohne Vorwegabzüge sind darum ein struktureller Bestandteil einer aktiven Wohnraumpolitik.

98

99 Die Kommunen wollen wir bei einer am langfristigen Bedarf orientierten Bauflächenpolitik
100 unterstützen. Hierzu gehört für uns ein Vorkaufsrecht im Sinne des Allgemeinwohls, eine
101 Konzeptvorgabe als auch eine Unterstützung bei einer stärkeren Durchmischung von
102 Neubaugebieten mit Einfamilienhäusern und Geschossbauweise.

103

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

109

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

114

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

123

124 Die Landesbauordnung ist eine zentrale Steuerungsmöglichkeit, um die Wohnraumoffensive
125 ökologisch und demographiefest zu gestalten. Insbesondere in der dringend notwendigen
126 Schaffung von barrierefreien und behindertengerechten Wohnungen kann auf die Steuerung
127 über bauordnungsrechtliche Vorschriften nicht verzichtet werden. Unter dem Gesichtspunkt
128 der galoppierenden Baukostenentwicklung entsteht bei vielen Regelungen in der
129 Landesbauordnung ein Zielkonflikt mit der Schaffung von bezahlbarem Wohnraum. Wir
130 wollen darum die Landesbauordnung entschlacken und prüfen, auf welche Einzelpunkte
131 verzichtet werden kann bzw. Welche sinnvollen aber nicht ordnungsrechtlich notwendigen
132 Maßnahmen auch über eine finanzielle Förderung stärker in den Wohnraum implementiert
133 werden können. Auch wollen wir bürokratische Hemmnisse und komplexe
134 Genehmigungsverfahren vereinfachen.

135

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

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

149

150 **Auf Bundesebene nicht ruhen**

151

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

161

162 Die Einführung eines Baukindergeldes und die neu aufzulegenden Bürgschaftsprogramme
163 für Immobilienerwerb der KfW kommen vor allem Familien und Menschen mit geringen und
164 mittleren Einkommen zugute. Auch die Rechte von Mieterinnen und Mietern sollen durch
165 verschiedene Konkretisierungen im Gesamtkontext einer funktionierenden Mietpreisbremse
166 ausgeweitet werden. Wir begrüßen ausdrücklich, dass durch Standardisierungen
167 qualifizierte Mietpreisspiegel gesichert werden sollen, dass eine gesetzliche Auskunftspflicht
168 des Vermieters zur Vormiete eingeführt wird und dass Mieterhöhungen nach
169 Modernisierungsmaßnahmen nur begrenzt erfolgen dürfen. Wir setzen uns als SPD Baden-
170 Württemberg im Bund gleichwohl dafür ein, die Vergleichsdauer für Mietspiegel auf
171 mindestens fünf Jahre festzusetzen.

172

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

177

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

189

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

200

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

208

209 Wir wissen, dass die Aufgabe des Wohnungsbaus nicht dem freien Markt überlassen
210 werden kann. Durch diesen entstehen zwar Wohnungen, aber oftmals nicht solche, die von
211 der überwiegenden Anzahl der Menschen benötigt werden. Der von uns geforderten,
212 höheren Betätigung der Bundesländer beim sozialen Wohnungsbau, wie wir sie
213 beispielsweise mit der LEG im Land anvisieren, müssen daher auch die finanziellen
214 Ressourcen durch den Bund gegenübergestellt werden. Der teils mäßige Abruf bestehender
215 Fördermittel und die Bereitschaft der jeweiligen Landesregierungen, Mittel nicht
216 vollumfänglich weiterzugeben, wollen wir aktiv entgegenwirken und mit an
217 Landesregierungen beteiligten SPD-Landesverbänden hierzu in einen Dialog treten. Als
218 SPD Baden-Württemberg wollen wir im Bund die Direktförderung von sozialem
219 Wohnungsbau durch die Bundesländer stärker thematisieren und setzen uns dafür ein, dass
220 die im Koalitionsvertrag zusätzlich vereinbarte Bereitstellung von je einer Milliarde Euro 2020
221 und 2021 gegebenenfalls bereits früher ergänzend eingestellt werden. Die Spirale, dass
222 rasant steigendem Bedarf bei bezahlbarem Wohnraum nicht abgerufene Fördermittel durch
223 eigentlich zum Handeln verpflichteten Bundesländern gegenüberstehen, müssen wir
224 durchbrechen und werden als SPD Baden-Württemberg im Bund dazu initiativ werden.

225

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

232

233

234 **Bemühungen auf kommunaler Ebene**

235

236 Überall dort, wo die SPD in den Kommunen Verantwortung trägt, genießt die Schaffung von
237 bezahlbarem Wohnraum herausragende Priorität. Sozialdemokratischen Amts- und

238 MandatsträgerInnen in Gemeinderäten und Kreistagen, in den Regionalverbänden und in
239 den Rathäusern wissen um die große Verantwortung, welche die kommunale Hand für
240 bezahlbaren und sozialen Wohnraum trägt.

241

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

250

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

256

257 Wir fordern, dass das Land künftig Kommunen und kommunale Wohnungsbauunternehmen
258 durch direkte Zuschüsse pro gebautem Quadratmeter beim sozialen Wohnungsbau
259 unterstützt. Dies muss jedoch in ausreichendem Umfang, etwa im Rahmen der Erhöhung
260 der Mittel auf 500 Millionen Euro, stattfinden, damit eine signifikante Wirkung landesweit
261 erzielbar ist.

262

263 Um bestehenden, leerstehenden Wohnraum besser zu aktivieren, wollen wir von
264 Positivbeispielen lernen. So wollen wir auf kommunaler Ebene dort, wo Bedarf besteht, die
265 Einführung von Gesellschaften prüfen, die als Vermittler zwischen EigentümerInnen und
266 MieterInnen agieren. Etwa nach dem Vorbild der Vorarlberger gemeinnützigen Wohnbau-
267 und Siedlungsgesellschaft oder dem Karlsruher Modell zur Wohnraumakquise sollen so
268 Mieteinnahmen garantiert und Risiken sowie Aufwand durch den Träger solidarisch getragen
269 werden. Die Träger betreuen Eigentümer und Mieter gleichermaßen und verhindern durch
270 diese Vorgehensweise, dass Eigentümerinnen und Eigentümer ihre Wohnung leer stehen
271 lassen, weil sie den Aufwand der Vermietung scheuen oder Risiken vermeiden wollen.

272

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

278

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

284

285 Gerade ein gutes Quartiersmanagement und verstärktes bürgerschaftliches Engagement
286 können dazu beitragen, ein umfangreiches Förderkonzept für Menschen, die zuhause
287 gepflegt werden wollen, zu gewährleisten. Auf kommunaler Ebene sind wir
288 SozialdemokratInnen deshalb VorkämpferInnen für generationsübergreifende Wohnprojekte.
289 Die Förderung für barrierefreien Umbau wollen wir auch vor Ort stärker ausweiten und so
290 auch die Belastung der Pflegeeinrichtungen reduzieren.