

Wohn- und Mietpaket: Wohnungsbau voranbringen und bezahlbares Wohnen sichern

Dank des Drucks der SPD haben wir mit dem im Koalitionsausschuss vereinbarten Wohn- und Mietpaket wichtige Verbesserungen erreicht, die sogar über die Vereinbarungen des Koalitionsvertrags und die Ergebnisse des Wohngipfels hinausgehen. Damit sind die Weichen für eine wohnungspolitische Trendwende gestellt!

WARUM BRAUCHEN WIR DAS WOHN- UND MIETENPAKET?

Ob zur Miete oder im Wohneigentum – für viele Menschen wird es immer schwieriger, bezahlbaren Wohnraum zu finden. Bezahlbares Wohnen ist die drängendste soziale Frage unserer Zeit. Politik für ein solidarisches Land bedeutet, bezahlbaren und lebenswerten Wohnraum zu schaffen und Mieter*innen vor Verdrängung zu schützen. Dafür haben wir uns in den Koalitionsverhandlungen erfolgreich eingesetzt. Allerdings hat die dramatische Lage auf dem Wohnungsmarkt gezeigt, dass weitere Schritte erforderlich sind.

WAS HABEN WIR ERREICHT?

Wir setzen uns im Parlament und in der Regierung für eine wohnungspolitische Trendwende ein. Mit dem im Koalitionsausschuss vereinbarten Wohnpaket ist uns ein wichtiger Schritt gelungen: Endlich haben wir die Blockade der Union bei bereits im Koalitionsvertrag und auf dem Wohngipfel vom 21.09.2018 vereinbarten Maßnahmen durchbrochen. Außerdem haben wir Verbesserungen in der Mieten- und Wohnungspolitik erreicht, die sogar über die Vereinbarungen des Koalitionsvertrags und die Ergebnisse des Wohngipfels hinausgehen.

Mit dem nun vereinbarten Maßnahmenpaket werden wir Mieter*innen noch wirksamer gegen Mietsteigerungen und vor Verdrängung schützen. Gleichzeitig aktivieren wir nachhaltig mehr günstiges Bauland für den Wohnungsneubau. Entsprechende Gesetzentwürfe sollen schnell vorgelegt werden.

Mehr Schutz für Mieter*innen

- **Ausweitung des Betrachtungszeitraums für die ortsübliche Vergleichsmiete beim Mietspiegel:** Künftig bilden nicht mehr die Neuvertragsmieten der vergangenen vier Jahre die ortsübliche Vergleichsmiete, sondern der letzten sechs Jahre. Die Verlängerung des Betrachtungszeitraums wird eine preisdämpfende Wirkung haben, von der die Mieter*innen profitieren. Der entsprechende Gesetzentwurf zur Reform des Mietspiegelrechts soll spätestens bis Ende des Jahres vorliegen.
- **Verlängerung der Mietpreisbremse um fünf Jahre:** Die Bundesländer können das per Rechtsverordnung festlegen.
- **Rückwirkende Rückzahlungspflicht bei Verstoß gegen die Mietpreisbremse:** Ebenfalls neu auf Druck der SPD: Verstoßen Vermieter*innen gegen die Mietpreisbremse, können Mieter*innen zu viel gezahlte Miete rückwirkend für einen Zeitraum von 30 Monaten fordern, wenn der Verstoß gegen die Mietpreisbremse innerhalb von 30 Monaten nach Beginn des Mietverhältnisses gerügt wird. Bei späteren Rügen soll das entsprechend dem geltenden Recht erst ab dem Zeitpunkt der Rüge Wirkung entfalten. Auch dazu wird der entsprechende Gesetzentwurf noch dieses Jahr vorliegen. Damit werden Vermieter*innen angehalten, sich von vornherein an die Mietpreisbremse zu halten.
- **Verschärfung des Umwandlungsverbots von Mietwohnungen:** Umwandlungen von Mietwohnungen in Eigentumswohnungen bedeuten für Spekulant*innen ein Riesengeschäft und

für Mieter*innen oftmals den Verlust der Wohnung und die Verdrängung aus ihrem sozialen Umfeld. Die Bundesregierung soll, in Absprache mit den Bundesländern, bis zum Ende des Jahres einen Gesetzentwurf vorlegen, der die Möglichkeit zur Umwandlung von Mietwohnungen in Eigentumswohnungen reduziert.

Erleichterung von Wohnungsneubau und Eigentumserwerb

- **Teilen der Maklerprovision zwischen Käufer*innen und Verkäufer*innen:** Die SPD-Bundestagsfraktion hat in der Koalition außerdem durchgesetzt, dass künftig Käufer*innen von Immobilien (Wohnung oder Einfamilienhaus) nur noch maximal die Hälfte der Maklerprovision übernehmen müssen, wenn sie den Makler nicht beauftragt haben. Die Vertragspartei, die den oder die Makler*in nicht beauftragt hat, schuldet ihren Anteil an der Maklerprovision auch erst, wenn die beauftragende Vertragspartei nachweist, dass sie ihren Anteil gezahlt hat. Der Nachweis kann zum Beispiel durch die Vorlage eines Überweisungsbeleges geführt werden.
- **Die Evaluation der Wohnungsbauprämie bis Ende 2019:** Auf Grundlage der Ergebnisse wird die Koalition die Wohnungsbauprämie attraktiver ausgestalten, damit Wohnungsneubau noch besser gefördert werden kann.
- **Reform des Baugesetzbuches:** Die Baulandkommission hat wichtige Vorschläge gemacht, damit die Kommunen mehr Bauland ausweisen können, Boden der Spekulation entzogen und dem Wohnungsneubau bereitgestellt werden kann. Noch im Herbst dieses Jahres soll ein Gesetzentwurf vorgelegt werden, um die Empfehlungen der Kommission umzusetzen. Hier sind besonders die **Weiterentwicklung des Vorkaufsrechts** und die **erleichterte Anwendung des Baugebots** durch Kommunen wichtig.
- **Gemeinwohlorientierte Liegenschaftspolitik:** Die in dieser Legislaturperiode von der SPD durchgesetzte Neuorientierung in der Liegenschaftspolitik der Bundesanstalt für Immobilienaufgaben (BImA) ist ein großer Erfolg, denn nun kann der Bund alle seine entbehrlichen Liegenschaften zum Zweck des sozialen Wohnungsbaus und zur Erfüllung kommunaler Aufgaben verbilligt an Kommunen vergeben. Diese Regelungen sollen nun auch auf **Grundstücke des Bundeseisenbahnvermögens** übertragen werden. So kann Kommunen, öffentlichen Wohnungsbauunternehmen und Dritten weiteres Bauland für den geförderten Wohnungsbau verbilligt zur Verfügung gestellt werden. Auch mit der Deutschen Bahn werden wir Gespräche über eine schnellere und günstigere Vergabe von bebaubaren Grundstücken führen.
- **Investitionsprogramm für die Reaktivierung von Brachflächen:** In den Haushaltsberatungen zum Haushalt 2020 wird die Koalition prüfen, ob Spielräume entstehen, zusätzliche Mittel in Höhe von 100 Millionen Euro für einen Investitionspakt zur Reaktivierung von Brachflächen zur Schließung von Baulücken, insbesondere für den preiswerten Mietwohnungsneubau zur Verfügung zu stellen.

WIE GEHT'S JETZT WEITER?

Die Bundesregierung wird in den kommenden Monaten die vereinbarten Gesetzentwürfe vorlegen. Die SPD-Bundestagsfraktion wird sich im parlamentarischen Verfahren intensiv mit ihnen befassen und auf eine zügige Beratung und schnelle Verabschiedung drängen. Das Ziel, bezahlbaren Wohnraum bereitzustellen, kann nur im Zusammenspiel mit der Stärkung der Investitionstätigkeit, des sozialen Wohnungsbaus und sozialpolitischen Flankierungen erreicht werden. Deshalb setzen wir uns in dieser Koalition für weitere Schritte hin zur wohnungspolitischen Trendwende ein, zum Beispiel durch einen temporären Mietpreisstopp und eine wirksame Sanktionierung von Verstößen gegen das Mietpreisrecht.