Antrag 36/I/2022
AfA Berlin
Der Landesparteitag möge beschließen:
Der Bundesparteitag möge beschließen:

Wohnen muss für Arbeitnehmer*innen bezahlbar sein!

Die SPD setzt sich durch Umsetzung der folgenden Maßnahmen dafür ein, dass Arbeitnehmer*innen mehr bezahlbarer Wohnraum zur Verfügung steht und der soziale Wohnungsbau in Deutschland gestärkt wird:

- Förderung von Werkswohnungen und Mitarbeiter*innen-Wohnungen: Der gemeinwohlorientierte Wohnungsbau durch Unternehmen für ihre Mitarbeiter*innen muss gefördert werden. Dazu soll das Konzept in das „Bündnis für bezahlbares Wohnen“ aufgenommen, der Dialog mit Unternehmen gesucht und ggf. steuerliche Anreize verstärkt werden, um das Modell wieder erfolgreich zu machen. Voraussetzung für eine Förderung müssen die langfristige Sicherung der Gemeinwohnorientierung sowie der Insolvenzschutz sein.
- Werkswohnungsbau durch den Bund und seine Beteiligungen: Auch beim Bund und seinen unmittelbaren und mittelbaren Beteiligungen arbeiten viele Beschäftigte mit kleinen und mittleren Einkommen. Der Bund ist daher gefordert, selber Werkswohnungen zu errichten. Dafür sollte die Bundesanstalt für Immobilienaufgaben (BImA) als Baudienstleister tätig werden. Werkswohnungsbau soll auch bei Mehrheitsbeteiligungen des Bundes (z.B. Bahn AG) betrieben werden, bei Minderheitsbeteiligungen (z.B. Post AG oder Flughafen BER) hat der Bund seinen Einfluss geltend zu machen.
- Investitionsoffensive für den sozialen Wohnungsbau und gemeinnütziges Bauen: Es braucht erhebliche staatliche Investitionen in die Entwicklung von bezahlbarem Wohnraum für Normal- und Geringverdienende. Eine Kapitaldeckung der Rente darf es nur durch Investitionen der Rentenversicherungen in den gemeinwohlorientierten Wohnungsbau geben. Für diese Investitionen müssen zusätzliche Bundeszuschüsse genutzt werden.
- Wohngeld erhöhen: Geringverdienende Arbeitnehmer*innen müssen alle vom Instrument des Wohngelds profitieren können. Dazu muss das Wohngeld als Sozialleistung gestärkt werden und mehr Menschen zur Verfügung stehen. So können individuelle Härten für arbeitende Haushalte bei Wohn- und Mietkosten solidarisch abgefedert werden.
- Mietenwahnsinn stoppen: Die Eskalation des Mietmarkts geht vor allem zu Lasten von Arbeitnehmer*innen. Deshalb muss es eine Kappungsgrenze

Empfehlung der Antragskommission
Annahme in der Fassung der AK (Konsens)

- **LPT I-2022 - Überweisen an: ASJ - die ASJ empfiehlt die Annahme des Antrags in der folgenden geänderten Fassung:**

Annahme in der Fassung der Antragskommission

Die SPD fördert den gemeinwohlorientierten Wohnungsbau durch Unternehmen für ihre Mitarbeiter*innen und stärkt den sozialen Wohnungsbau, um sicherzustellen, dass Arbeitnehmer*innen **mit und ohne Beeinträchtigungen** mehr bezahlbarer Wohnraum zur Verfügung steht.

Dazu setzt sich die SPD für folgende Maßnahmen ein:

- Förderungen von Werkswohnungen und Mitarbeiter*innen-Wohnungen durch das Land: Die Errichtung von Werks- und Mitarbeiter*innen-Wohnungen soll in die Vereinbarung des „Bündnisses für Wohnungsneubau und bezahlbares Wohnen“ aufgenommen werden. Das Land soll selbst Werks- und Mitarbeiter*innenwohnungen für seine Beschäftigten und Beamt*innen mit kleinen und mittleren Einkommen errichten und bereithalten. Werkswohnungsbau soll auch bei Mehrheitsbeteiligungen des Landes betrieben werden, bei Minderheitsbeteiligungen hat das Land seinen Einfluss geltend zu machen.
- Werkswohnungsneubau durch den Bund und seine Beteiligungen: Auch beim Bund und seinen unmittelbaren und mittelbaren Beteiligungen arbeiten viele Beschäftigte und Beamt*innen mit kleineren und mittleren Einkommen. Der Bund ist daher gefordert, selbst Werkswohnungen zu errichten und bereitzuhalten. Dafür soll die Bundesanstalt für Immobilienaufgaben (BImA) als Baudienstleisterin tätig werden. Werkswohnungsbau soll auch bei Mehrheitsbeteiligungen des Bundes (z.B. Bahn AG) betrieben werden, bei Minderheitsbeteiligungen (z.B. Post AG oder Flughafen BER) hat das Land seinen Einfluss geltend zu machen.
- Investitionsoffensive für gemeinnütziges Bauen: Bund und Land suchen den Dialog mit Unternehmen der Privatwirtschaft, um auf mehr Werks- und Mitarbeiter*innenwohnungsbau und -vorhaltung hinzuwirken. Der Bund führt eine steuerliche Förderung des Werks- und Mitarbeiter*innenwohnungsbaus sowie eine neue Wohnungsgemeinnützigkeit ein**, die auch den Qualitätsstandard Barrierefreiheit**

für den Anstieg von Mieten in angespannten Märkten geben. Diese Kappungsgrenze sollte an die Tariflohnentwicklung gekoppelt sein. Der Anteil der Miete am verfügbaren Haushaltseinkommen darf nicht weiter steigen.

Begründung

Die Wohnungsfrage ist eine der zentralen sozialen Fragen unserer Zeit. Vor allem in den Städten und Ballungsgebieten ist es in den letzten 20 Jahren zu einer dramatischen Überhitzung der Mietmärkte gekommen. Dies liegt einerseits am akuten Wohnungsmangel in diesen Gebieten, andererseits an unzureichender Regulierung des Eigentums an Wohnraum. Leidtragende dieser Entwicklungen sind in erster Linie Arbeitnehmer*innen mit mittleren und geringen Einkommen sowie ältere Menschen in der Rente.

Eine Studie der Hans-Böckler-Stiftung zeigt, wie dramatisch die Lage ist: Fast die Hälfte der rund 8,4 Millionen Haushalte, die in Deutschlands Großstädten zur Miete wohnen, müssen über 30% ihres Netto-Einkommens für die Miete (brutto-warm) aufbringen. Geld, das an anderer Stelle fehlt und durch die zuletzt gestiegenen Preise für Energie, Gas und Nahrungsmittel zu einer realen Verschlechterung der Lebenssituation führt. Die 30%-grenze gilt in der Wissenschaft als kritische Grenze oberhalb derer eine Mietbelastung im Verhältnis zum verfügbaren Einkommen zu hoch ist. Bei 25% der Großstadt-Haushalte beläuft sich der Anteil der Miete am verfügbaren Haushaltseinkommen sogar auf mindestens 40%. Es sind gerade diese Gruppen, die sich eine weitere Verschärfung auf dem Wohnungsmarkt nicht mehr leisten können. Es droht das Abrutschen unter die Armutsgrenze. Bei diesen Haushalten, die maximal 60% des mittleren (Median-)Einkommens aller Großstädter zur Verfügung haben, beträgt die Mietbelastung im Mittel etwa 46% des verfügbaren Einkommens.

Die SPD muss sich deshalb dafür einsetzen, dass Wohnen für alle Menschen bezahlbar bleibt. Wir müssen besonders gefährdete Gruppen schützen und allen Menschen den Zugang zu einem erschwinglichen und würdigen Zuhause bieten. Dafür muss einerseits der Neubau von bezahlbarem Wohnraum stark gefördert, andererseits bestehende Mietverhältnisse so gestaltet werden, dass missbräuchliches Verhalten durch Vermieter*innen unmöglich gemacht wird.

Werkswohnungen und Mitarbeiter*innenwohnungen fördern

stärkt.. Voraussetzung für die Förderung müssen die langfristige Sicherung der Gemeinwohlorientierung sowie der Insolvenzschutz sein.

Begründung:

Die Förderung des Werkswohnungsbaus und die eigene Bautätigkeit zur Errichtung sowie die Vorhaltung von Werks- und Mitarbeiter*innenwohnungen erscheinen geeignet, die Bezahlbarkeit von Wohnraum für Arbeitnehmer*innen und Beamt*innen mit kleinen und mittleren Einkommen und damit das soziale Gefüge in Berlin und in anderen Städten zu sichern. Bund und Land sind hierzu als Arbeitgeber und Dienstherren gleichermaßen berufen. Eine Ungleichbehandlung von Arbeitnehmer*innen und Beamt*innen mit kleinen und mittleren Einkommen erscheint hinsichtlich der Versorgung mit Wohnraum nicht gerechtfertigt.

Abzulehnen ist die Forderung, der Rentenversicherung Investitionen in den Wohnungsbau zu erlauben und dies durch Steuerzuschüsse zu unterstützen, weil dies einen Paradigmenwechsel von der beitragsfinanzierten Rente hin zur kapitalgedeckten Rente impliziert, der einer bewussten politischen Entscheidung bedürfte.

Darüber hinaus ist vor dem Hintergrund des sich im Gesetzgebungsverfahren befindlichen **Gesetzes zur Erhöhung des Wohngeldes (Wohngeld-Plus-Gesetz)**, das zum 1.1.2023 gelten soll, zudem die Forderung nach einer weiteren Erhöhung des Wohngelds abzulehnen. Das Wohngeld stellt aktuell eine unverzichtbare Komponente zur Versorgung der Bevölkerung mit angemessenem Wohnraum dar, langfristig sollte es aber nicht als Sozialleistung gestärkt, sondern durch eine angemessene Mietpreisregulierung obsolet gemacht werden. Der Quersubventionierung privater Gewinne durch das steuerfinanzierte Wohngeld sollte nicht weiter Vorschub geleistet werden, sondern Wohnraum für breite Kreise der Bevölkerung wieder bezahlbar gemacht werden.

Abzulehnen ist schließlich die Forderung, eine Kappungsgrenze für Mieten einzuführen, die an die Tariflohnentwicklung gekoppelt ist. Ohne ein näher umrissenes Konzept könnte dies nämlich bei guten Tarifabschlüssen sogar eine Verschlechterung für Mieter*innen im Vergleich zu der jetzt geltenden Regelung des § 558 BGB bedeuten.

In den 1970er Jahren gab es in der Bundesrepublik Deutschland noch etwa 450 000 „Werkswohnungen“ – Bezahlbarer Wohnraum für Arbeitnehmer*innen, der vom Betrieb errichtet und/oder zur Verfügung gestellt wurde. Heute haben sich Unternehmen, die nicht aus der Baubranche sind, aus dem Bau und der Vermietung von Wohnimmobilien fast vollständig zurückgezogen. Es gibt noch etwa 100 000 Werkswohnungen, Tendenz sinkend. Dabei birgt das Konzept erhebliches Potential und kann, richtig angewandt, einen großen Teil zum Kampf gegen den Wohnungsmangel in Ballungsräumen beitragen. Gute Werkswohnungen bedeuten für Arbeitnehmer*innen eine sichere Wohnstätte in Betriebsnähe und bezahlbare Mieten. Die Lebensqualität für die Beschäftigten ist gleichzeitig Standortvorteil für die Wirtschaft und hilft dabei (Fach-)Arbeitskräfte anzuwerben und langfristig zu halten. Als Nebeneffekt wird der öffentliche Wohnungsmarkt in den Städten entlastet: die Nachfrage dort sinkt, das Arbeitnehmer*innen sich nicht mehr auf die Suche begeben müssen und Unternehmen keine Wohnungen aus dem Wohnungspool anmieten müssen, um ihre Arbeitnehmer*innen dort unterzubringen. So können Bauprojekte von Unternehmen als Werkswohnungen auch ihren Teil gegen die Verdrängung der Stadtbevölkerung tun.

Es ist daher zu begrüßen, dass Arbeitnehmer*innen ihren geldwerten Vorteil, den sie von einer Betriebswohnung haben, nicht mehr versteuern müssen. Dies stellt einen Anreiz für Unternehmen dar, ihre Wohnungen günstig an die eigenen Beschäftigten zu vermieten. Nun ist es wichtig, dass das Modell nicht nur für bestehende Angebote attraktiver wird, sondern Werkswohnungen bzw. Mitarbeiter*innenwohnungen auch wieder vermehrt neu entwickelt werden. Dabei müssen natürlich auch die sonstigen Bedürfnisse einer sozialen und klimafreundlichen Stadtentwicklung berücksichtigt werden.

Dazu muss die Förderung von Werkswohnungen und Mitarbeiter*innenwohnungen im neu geschaffenen „Bündnis für bezahlbares Wohnen“ im Bundesministerium für Wohnen, Stadtentwicklung und Bauwesen integriert werden. Weiterhin bedarf es eines institutionalisierten Dialogs mit Unternehmen unter Beteiligung der Gewerkschaften, um das Konzept der Werkswohnungen wieder attraktiver und populärer zu machen. Es bedarf finanzieller bzw. steuerlicher Anreize, um das Engagement von branchenfremden Unternehmen in den Wohnungsneubau zugunsten ihrer eigenen Belegschaft zu verstärken. Voraussetzung solcher Anreize und Förderungen muss jedoch stets sein, dass die Gemeinwohlorientierung der Wohnungen langfristig gesichert ist.

Werkswohnungsbau auch durch den Bund und seine Be-

teiligungen

Auch der Staat hat das Konzept der Werkswohnungen für seine Mitarbeiter*innen wieder zu stärken. Letztmalig ist dies im Rahmen des Hauptstadtumzugs in Berlin in den 1990er Jahren geschehen. Der Bund mit seinen über 500 000 Beschäftigten (inkl. Bundeswehr und nachgelagerte Behörden) kann ebenso wenig aus der Verantwortung entlassen werden wie die Beteiligungen des Bundes. Deshalb ist der Werkswohnungsbau insbesondere bei Mehrheitsbeteiligungen der Bundesrepublik, wie der Bahn AG, durchzusetzen. Aber auch bei Minderheitsbeteiligungen, bei denen der Bund nur über die KfW Anteile hält, ist zumindest der Versuch zu unternehmen, das politische Ziel des geförderten Wohnens für Beschäftigte wieder zu erreichen. Als Baudienstleister für diese Vorhaben kann die Bundesanstalt für Immobilienaufgaben (BImA) fungieren.

Investitionsoffensive für den sozialen Wohnungsbau: Rentenbeiträge sinnvoll anlegen!

Unter der neuen Regierung sollen 400 000 neue Wohnungen im Jahr gebaut werden, 100 000 davon öffentlich gefördert. Dazu bedarf es großen Anstrengungen in der öffentlichen Förderung von sozialem Wohnungsbau sowie gemeinnützigen Bauträger*innen. Auch für private Investitionen müssen die Anreize auf diesem Markt verstärkt werden. Die Wohnungsbauoffensive muss so ausgestaltet sein, dass sie auch Arbeitnehmer*innen bei der Wohnungssuche konkret zugutekommt.

Rentner*innen leiden besonders unter den stark ansteigenden Mietpreisen. Selbst für Menschen, die ihr ganzes Leben lang hart gearbeitet haben, ist die Bedrohung der Altersarmut auch durch hohe Wohnkosten immer größer. Während sich in Deutschland die Angebotsmieten von 2005 bis 2017 um fast 30% erhöht haben, entwickelte sich das Alterseinkommen laut einer Untersuchung des Deutschen Instituts für Wirtschaftsforschung mit nur etwa 20% Anstieg sehr viel schwächer. Als Konsequenz wächst die Altersarmut in Deutschland stetig an: Im Jahr 2019 hatten über 20% der Rentner*innen ein Einkommen unterhalb der Armutsgrenze.

Die Regierung hat sich vorgenommen, bei der Rente vom Modell der reinen Umlagefinanzierung abzukehren. Eine Kapitaldeckung der Rente ist nur dann sinnvoll, wenn damit nachhaltige Investitionen für das Allgemeinwohl getätigt werden und gleichzeitig ein stabiles Rentenniveau nicht gefährdet wird. Der soziale Wohnungsbau gehörte einst zu den größten Betätigungsfeldern der Rentenversicherung und sicherte sowohl in der industriellen Revolution als auch in der Nachkriegszeit den schnellen Ausbau

von Wohnraum in Zeiten von dramatisch angestiegener Nachfrage. Gleichzeitig ist eine solche gemeinwohlorientierte Kapitalanlagestrategie sozialer, nachhaltiger und risikoärmer als die Investition von Rentenbeiträgen an den Aktienmärkten. Eine Investition von Rentenbeiträgen in den sozialen Wohnungsbau garantiert eine sichere realwirtschaftliche Anlage der Beiträge einerseits, gleichzeitig hilft sie dabei, bezahlbaren Wohnraum für genau die Menschen zu schaffen, die ebenjene Beiträge leisten. Dabei ist nicht zu unterschätzen, welchen wichtigen Einfluss Qualität und Kosten der Wohnstätte für den langfristigen Erhalt der individuellen Arbeitskraft hat. Eine Kapitaldeckung der Rente könnte beispielsweise dadurch erfolgen, dass die Rentenversicherungen Grundstücke erwirbt und gemeinwohlorientierten Wohnungsbaugesellschaften oder Kommunen im Wege der Erbbaupacht für 99 Jahre zum Geschosswohnungsbau zur Verfügung stellt. Der Erbbauzins kann dann in die Rentenversicherung zurückfließen.

Im Hinblick auf die Mietmärkte in Ballungsräumen und den demografischen Wandel in Deutschland wäre ein erneutes Engagement der Rentenversicherung im sozialen und gemeinnützigen Wohnungsraum ein wichtiger Bestandteil für eine neue soziale Wohnungsbauoffensive. Gleichzeitig muss bei der Kapitaldeckung stets darauf geachtet werden, dass das Rentenniveau nicht deshalb sinkt, weil die investierten Renteneinzahlungen nicht zur Auszahlung zur Verfügung stehen. Daher muss eine Finanzierung der Kapitaldeckung in gemeinwohlorientierten Wohnungsbau durch zusätzliche Bundeszuschüsse getragen werden.

Zugang zum Wohngeld weiter erleichtern!

Arbeitnehmer*innen mit geringen Einkommen leiden am meisten unter dem angespannten Wohnungsmarkt in Deutschland. Ein entscheidender Schlüssel zu einer sozialen Wohnraumversorgung liegt in der Einkommensverteilung der Gesellschaft. Daher ist es vor allem auch für ein bezahlbares und menschenwürdiges Wohnen der Arbeitnehmer*innen wichtig, dass wir den Mindestlohn erhöhen, die Tarifbindung wieder stärken und dafür sorgen, dass Arbeit immer und überall fair bezahlt wird.

Als Instrument für die Abfederung von individuellen Härten muss jedoch weiter das Wohngeld gestärkt werden. Dank dem Wohngeld können Einzelfälle von besonders hohen Mieten oder sonstigen Wohnkosten durch eine Aufstockung des verfügbaren Haushaltseinkommens schnell ausgeglichen werden. Es ist daher richtig, dass wir das Wohngeld künftig alle 2 Jahre an die Entwicklungen von Einkommen und Mieten anpassen. Trotz der jüngsten

Reformen beim Wohngeld profitieren in Deutschland jedoch nur etwa 660 000 Haushalte von der Leistung. Weit mehr als diese Haushalte müsste diese Leistung jedoch zugutekommen. Als Gesellschaft müssen wir uns mit Beschäftigten aus dem Niedriglohnsektor solidarisch zeigen und sie bei ihrer Miete dringend entlasten.

Mietenanstiege regulieren und den Mietenwahnsinn stoppen

Die derzeitig steigende Inflationsrate trifft besonders Geringverdiener*innen im Moment schwer. Diese Haushalte leiden unter den steigenden Energiepreisen, da sie einen größeren Teil ihrer Einnahmen für Nebenkosten und andere Lebensunterhaltungskosten ausgeben müssen. Zudem verteuern Indexmieten, die ihre Erhöhungen an die Verbraucherpreise koppeln, mit der Inflation das bezahlbare Wohnen.

Die Erfahrung des Mietendeckels im Land Berlin hat gezeigt, wie groß der Bedarf nach wirkungsvoller Regulierung beim rasanten Anstieg von Mietpreisen ist. Dabei sind Kappungsgrenzen das richtige Mittel, um den Anstieg von Wohnraummieten in angespannten Wohnungsmärkten zu bremsen.

Kappungsgrenzen sind jedoch nur dann hilfreich, wenn sie im Kontext der gesamtwirtschaftlichen Entwicklung verortet werden. Deshalb sollten sich die gesetzlich festgelegten Kappungsgrenzen an der Entwicklung der Tariflöhne in Deutschland orientieren. Ein effektiver Mieter*innenschutz muss in jeder Wirtschaftslage verhindern, dass der Anteil vom verfügbaren Haushaltseinkommen, der für Mietkosten aufgebracht wird, unkontrolliert steigt. Die Entwicklung der Tariflöhne ist dabei ein geeigneter Gradmesser für die finanzielle Situation von Arbeitnehmer*innen. Eine Verknüpfung der Kappungsgrenzen mit dem Anstieg der Löhne verhindert, dass Arbeitnehmer*innen immer mehr von ihrem Geld für ihre Miete aufbringen müssen.