

**Antrag 36/I/2022****AfA Berlin****Der Landesparteitag möge beschließen:****Der Bundesparteitag möge beschließen:****Wohnen muss für Arbeitnehmer\*innen bezahlbar sein!**

- 1 Die SPD setzt sich durch Umsetzung der folgenden Maß-
- 2 nahmen dafür ein, dass Arbeitnehmer\*innen mehr be-
- 3 zahlbarer Wohnraum zur Verfügung steht und der soziale
- 4 Wohnungsbau in Deutschland gestärkt wird:
- 5
- 6 • Förderung von Werkwohnungen und Mitarbei-
- 7 ter\*innen-Wohnungen: Der gemeinwohlorientierte
- 8 Wohnungsbau durch Unternehmen für ihre Mitar-
- 9 beiter\*innen muss gefördert werden. Dazu soll das
- 10 Konzept in das „Bündnis für bezahlbares Wohnen“
- 11 aufgenommen, der Dialog mit Unternehmen ge-
- 12 sucht und ggf. steuerliche Anreize verstärkt werden,
- 13 um das Modell wieder erfolgreich zu machen. Vor-
- 14 aussetzung für eine Förderung müssen die langfris-
- 15 tige Sicherung der Gemeinwohlorientierung sowie
- 16 der Insolvenzschutz sein.
- 17 • Werkwohnungsbau durch den Bund und seine Be-
- 18 teiligungen: Auch beim Bund und seinen unmittel-
- 19 baren und mittelbaren Beteiligungen arbeiten viele
- 20 Beschäftigte mit kleinen und mittleren Einkommen.
- 21 Der Bund ist daher gefordert, selber Werkwohnun-
- 22 gen zu errichten. Dafür sollte die Bundesanstalt für
- 23 Immobilienaufgaben (BImA) als Baudienstleister tä-
- 24 tigt werden. Werkwohnungsbau soll auch bei Mehr-
- 25 heitsbeteiligungen des Bundes (z.B. Bahn AG) be-
- 26 trieben werden, bei Minderheitsbeteiligungen (z.B.
- 27 Post AG oder Flughafen BER) hat der Bund seinen
- 28 Einfluss geltend zu machen.
- 29 • Investitionsoffensive für den sozialen Wohnungs-
- 30 bau und gemeinnütziges Bauen: Es braucht erhebli-
- 31 che staatliche Investitionen in die Entwicklung von
- 32 bezahlbarem Wohnraum für Normal- und Gering-
- 33 verdienende. Eine Kapitaldeckung der Rente darf
- 34 es nur durch Investitionen der Rentenversicherun-
- 35 gen in den gemeinwohlorientierten Wohnungsbau
- 36 geben. Für diese Investitionen müssen zusätzliche
- 37 Bundeszuschüsse genutzt werden.
- 38 • Wohngeld erhöhen: Geringverdienende Arbeitneh-
- 39 mer\*innen müssen alle vom Instrument des Wohn-
- 40 gelds profitieren können. Dazu muss das Wohngeld
- 41 als Sozialleistung gestärkt werden und mehr Men-
- 42 schen zur Verfügung stehen. So können individuel-
- 43 le Härten für arbeitende Haushalte bei Wohn- und
- 44 Mietkosten solidarisch abgedeckt werden.
- 45 • Mietenwahnsinn stoppen: Die Eskalation des Miet-
- 46 markts geht vor allem zu Lasten von Arbeitneh-
- 47 mer\*innen. Deshalb muss es eine Kappungsgrenze

**Empfehlung der Antragskommission****Überweisen an: ASJ (Konsens)**

48 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.

53

54

#### 55 **Begründung**

56 Die Wohnungsfrage ist eine der zentralen sozialen Fragen unserer Zeit. Vor allem in den Städten und Ballungsbieten 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.

66

67 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.

87

88 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.

97

98 Werkwohnungen und Mitarbeiter\*innenwohnungen fördern

100

101 In den 1970er Jahren gab es in der Bundesrepublik  
102 Deutschland noch etwa 450 000 „Werkwohnungen“ –  
103 Bezahlbarer Wohnraum für Arbeitnehmer\*innen, der vom  
104 Betrieb errichtet und/oder zur Verfügung gestellt wur-  
105 de. Heute haben sich Unternehmen, die nicht aus der  
106 Baubranche sind, aus dem Bau und der Vermietung von  
107 Wohnimmobilien fast vollständig zurückgezogen. Es gibt  
108 noch etwa 100 000 Werkwohnungen, Tendenz sinkend.  
109 Dabei birgt das Konzept erhebliches Potential und kann,  
110 richtig angewandt, einen großen Teil zum Kampf gegen  
111 den Wohnungsmangel in Ballungsräumen beitragen. Gu-  
112 te Werkwohnungen bedeuten für Arbeitnehmer\*innen  
113 eine sichere Wohnstätte in Betriebsnähe und bezahlba-  
114 re Mieten. Die Lebensqualität für die Beschäftigten ist  
115 gleichzeitig Standortvorteil für die Wirtschaft und hilft  
116 dabei (Fach-)Arbeitskräfte anzuwerben und langfristig zu  
117 halten. Als Nebeneffekt wird der öffentliche Wohnungs-  
118 markt in den Städten entlastet: die Nachfrage dort sinkt,  
119 das Arbeitnehmer\*innen sich nicht mehr auf die Suche be-  
120 geben müssen und Unternehmen keine Wohnungen aus  
121 dem Wohnungspool anmieten müssen, um ihre Arbeit-  
122 nehmer\*innen dort unterzubringen. So können Baupro-  
123 jekte von Unternehmen als Werkwohnungen auch ihren  
124 Teil gegen die Verdrängung der Stadtbevölkerung tun.

125

126 Es ist daher zu begrüßen, dass Arbeitnehmer\*innen ihren  
127 geldwerten Vorteil, den sie von einer Betriebswohnung  
128 haben, nicht mehr versteuern müssen. Dies stellt einen  
129 Anreiz für Unternehmen dar, ihre Wohnungen günstig an  
130 die eigenen Beschäftigten zu vermieten. Nun ist es wich-  
131 tig, dass das Modell nicht nur für bestehende Angebote  
132 attraktiver wird, sondern Werkwohnungen bzw. Mitar-  
133 beiter\*innenwohnungen auch wieder vermehrt neu ent-  
134 wickelt werden. Dabei müssen natürlich auch die sons-  
135 tigen Bedürfnisse einer sozialen und klimafreundlichen  
136 Stadtentwicklung berücksichtigt werden.

137

138 Dazu muss die Förderung von Werkwohnungen und Mit-  
139 arbeiter\*innenwohnungen im neu geschaffenen „Bünd-  
140 nis für bezahlbares Wohnen“ im Bundesministerium für  
141 Wohnen, Stadtentwicklung und Bauwesen integriert wer-  
142 den. Weiterhin bedarf es eines institutionalisierten Dia-  
143 logs mit Unternehmen unter Beteiligung der Gewerk-  
144 schaften, um das Konzept der Werkwohnungen wieder  
145 attraktiver und populärer zu machen. Es bedarf finansi-  
146 eller bzw. steuerlicher Anreize, um das Engagement von  
147 branchenfremden Unternehmen in den Wohnungsneu-  
148 bau zugunsten ihrer eigenen Belegschaft zu verstärken.  
149 Voraussetzung solcher Anreize und Förderungen muss je-  
150 doch stets sein, dass die Gemeinwohlorientierung der  
151 Wohnungen langfristig gesichert ist.

152

153 Werkwohnungsbau auch durch den Bund und seine Be-

154 teiligungen

155

156 Auch der Staat hat das Konzept der Werkwohnungen für  
157 seine Mitarbeiter\*innen wieder zu stärken. Letztmalig ist  
158 dies im Rahmen des Hauptstadtumzugs in Berlin in den  
159 1990er Jahren geschehen. Der Bund mit seinen über 500  
160 000 Beschäftigten (inkl. Bundeswehr und nachgelager-  
161 te Behörden) kann ebenso wenig aus der Verantwortung  
162 entlassen werden wie die Beteiligungen des Bundes. Des-  
163 halb ist der Werkwohnungsbau insbesondere bei Mehr-  
164 heitsbeteiligungen der Bundesrepublik, wie der Bahn AG,  
165 durchzusetzen. Aber auch bei Minderheitsbeteiligungen,  
166 bei denen der Bund nur über die KfW Anteile hält, ist zu-  
167 mindest der Versuch zu unternehmen, das politische Ziel  
168 des geförderten Wohnens für Beschäftigte wieder zu er-  
169 reichen. Als Baudienstleister für diese Vorhaben kann die  
170 Bundesanstalt für Immobilienaufgaben (BImA) fungieren.

171

172 Investitionsoffensive für den sozialen Wohnungsbau:  
173 Rentenbeiträge sinnvoll anlegen!

174

175 Unter der neuen Regierung sollen 400 000 neue Wohnun-  
176 gen im Jahr gebaut werden, 100 000 davon öffentlich ge-  
177 fördert. Dazu bedarf es großen Anstrengungen in der öf-  
178 fentlichen Förderung von sozialem Wohnungsbau sowie  
179 gemeinnützigen Bauträger\*innen. Auch für private Inves-  
180 titionen müssen die Anreize auf diesem Markt verstärkt  
181 werden. Die Wohnungsbauoffensive muss so ausgestal-  
182 tet sein, dass sie auch Arbeitnehmer\*innen bei der Woh-  
183 nungssuche konkret zugutekommt.

184

185 Rentner\*innen leiden besonders unter den stark anstei-  
186 genden Mietpreisen. Selbst für Menschen, die ihr ganzes  
187 Leben lang hart gearbeitet haben, ist die Bedrohung der  
188 Altersarmut auch durch hohe Wohnkosten immer größer.  
189 Während sich in Deutschland die Angebotsmieten von  
190 2005 bis 2017 um fast 30% erhöht haben, entwickelte sich  
191 das Alterseinkommen laut einer Untersuchung des Deut-  
192 schen Instituts für Wirtschaftsforschung mit nur etwa  
193 20% Anstieg sehr viel schwächer. Als Konsequenz wächst  
194 die Altersarmut in Deutschland stetig an: Im Jahr 2019  
195 hatten über 20% der Rentner\*innen ein Einkommen un-  
196 terhalb der Armutsgrenze.

197

198 Die Regierung hat sich vorgenommen, bei der Rente vom  
199 Modell der reinen Umlagefinanzierung abzuweichen. Eine  
200 Kapitaldeckung der Rente ist nur dann sinnvoll, wenn da-  
201 mit nachhaltige Investitionen für das Allgemeinwohl ge-  
202 tätigt werden und gleichzeitig ein stabiles Rentenniveau  
203 nicht gefährdet wird. Der soziale Wohnungsbau gehörte  
204 einst zu den größten Betätigungsfeldern der Rentenversi-  
205 cherung und sicherte sowohl in der industriellen Revolu-  
206 tion als auch in der Nachkriegszeit den schnellen Ausbau

207 von Wohnraum in Zeiten von dramatisch angestiegener  
208 Nachfrage. Gleichzeitig ist eine solche gemeinwohlorien-  
209 tierte Kapitalanlagestrategie sozialer, nachhaltiger und ri-  
210 sikoärmer als die Investition von Rentenbeiträgen an den  
211 Aktienmärkten. Eine Investition von Rentenbeiträgen in  
212 den sozialen Wohnungsbau garantiert eine sichere real-  
213 wirtschaftliche Anlage der Beiträge einerseits, gleichzei-  
214 tig hilft sie dabei, bezahlbaren Wohnraum für genau die  
215 Menschen zu schaffen, die ebenjene Beiträge leisten. Da-  
216 bei ist nicht zu unterschätzen, welchen wichtigen Einfluss  
217 Qualität und Kosten der Wohnstätte für den langfristi-  
218 gen Erhalt der individuellen Arbeitskraft hat. Eine Kapital-  
219 deckung der Rente könnte beispielsweise dadurch erfol-  
220 gen, dass die Rentenversicherungen Grundstücke erwirbt  
221 und gemeinwohlorientierten Wohnungsbaugesellschaf-  
222 ten oder Kommunen im Wege der Erbbaupacht für 99 Jah-  
223 re zum Geschosswohnungsbau zur Verfügung stellt. Der  
224 Erbbauzins kann dann in die Rentenversicherung zurück-  
225 fließen.

226

227 Im Hinblick auf die Mietmärkte in Ballungsräumen und  
228 den demografischen Wandel in Deutschland wäre ein er-  
229 neutes Engagement der Rentenversicherung im sozialen  
230 und gemeinnützigen Wohnungsraum ein wichtiger Be-  
231 standteil für eine neue soziale Wohnungsbauoffensive.  
232 Gleichzeitig muss bei der Kapitaldeckung stets darauf ge-  
233 achtet werden, dass das Rentenniveau nicht deshalb sinkt,  
234 weil die investierten Renteneinzahlungen nicht zur Aus-  
235 zahlung zur Verfügung stehen. Daher muss eine Finan-  
236 zierung der Kapitaldeckung in gemeinwohlorientierten  
237 Wohnungsbau durch zusätzliche Bundeszuschüsse getra-  
238 gen werden.

239

240 Zugang zum Wohngeld weiter erleichtern!

241

242 Arbeitnehmer\*innen mit geringen Einkommen leiden am  
243 meisten unter dem angespannten Wohnungsmarkt in  
244 Deutschland. Ein entscheidender Schlüssel zu einer sozia-  
245 len Wohnraumversorgung liegt in der Einkommensvertei-  
246 lung der Gesellschaft. Daher ist es vor allem auch für ein  
247 bezahlbares und menschenwürdiges Wohnen der Arbeit-  
248 nehmer\*innen wichtig, dass wir den Mindestlohn erhö-  
249 hen, die Tarifbindung wieder stärken und dafür sorgen,  
250 dass Arbeit immer und überall fair bezahlt wird.

251

252 Als Instrument für die Abfederung von individuellen Här-  
253 ten muss jedoch weiter das Wohngeld gestärkt wer-  
254 den. Dank dem Wohngeld können Einzelfälle von beson-  
255 ders hohen Mieten oder sonstigen Wohnkosten durch ei-  
256 ne Aufstockung des verfügbaren Haushaltseinkommens  
257 schnell ausgeglichen werden. Es ist daher richtig, dass wir  
258 das Wohngeld künftig alle 2 Jahre an die Entwicklungen  
259 von Einkommen und Mieten anpassen. Trotz der jüngsten

260 Reformen beim Wohngeld profitieren in Deutschland je-  
261 doch nur etwa 660 000 Haushalte von der Leistung. Weit  
262 mehr als diese Haushalte müsste diese Leistung jedoch  
263 zugutekommen. Als Gesellschaft müssen wir uns mit Be-  
264 schäftigten aus dem Niedriglohnssektor solidarisch zeigen  
265 und sie bei ihrer Miete dringend entlasten.

266

267 Mietenanstiege regulieren und den Mietenwahnsinn  
268 stoppen

269

270 Die derzeitig steigende Inflationsrate trifft besonders Ge-  
271 ringverdiener\*innen im Moment schwer. Diese Haushalte  
272 leiden unter den steigenden Energiepreisen, da sie einen  
273 größeren Teil ihrer Einnahmen für Nebenkosten und ande-  
274 re Lebensunterhaltungskosten ausgeben müssen. Zudem  
275 verteuern Indexmieten, die ihre Erhöhungen an die Ver-  
276 braucherpreise koppeln, mit der Inflation das bezahlbare  
277 Wohnen.

278

279 Die Erfahrung des Mietendeckels im Land Berlin hat ge-  
280 zeigt, wie groß der Bedarf nach wirkungsvoller Regulie-  
281 rung beim rasanten Anstieg von Mietpreisen ist. Dabei  
282 sind Kappungsgrenzen das richtige Mittel, um den An-  
283 stieg von Wohnraumieten in angespannten Wohnungs-  
284 märkten zu bremsen.

285

286 Kappungsgrenzen sind jedoch nur dann hilfreich, wenn  
287 sie im Kontext der gesamtwirtschaftlichen Entwicklung  
288 verortet werden. Deshalb sollten sich die gesetzlich fest-  
289 gelegten Kappungsgrenzen an der Entwicklung der Tarif-  
290 löhne in Deutschland orientieren. Ein effektiver Mieter\*in-  
291 nenschutz muss in jeder Wirtschaftslage verhindern, dass  
292 der Anteil vom verfügbaren Haushaltseinkommen, der für  
293 Mietkosten aufgebracht wird, unkontrolliert steigt. Die  
294 Entwicklung der Tariflöhne ist dabei ein geeigneter Grad-  
295 messer für die finanzielle Situation von Arbeitnehmer\*in-  
296 nen. Eine Verknüpfung der Kappungsgrenzen mit dem An-  
297 stieg der Löhne verhindert, dass Arbeitnehmer\*innen im-  
298 mer mehr von ihrem Geld für ihre Miete aufbringen müs-  
299 sen.

300