

1 L-05  
2 **Antragsteller: Landesvorstand der NRWSPD**  
3  
4 **Der Landesparteitag möge beschließen:**  
5  
6 **Wohnen ist ein soziales Menschenrecht und schafft**  
7 **Heimat für Alle – Darum: Bezahlbarer und lebenswerter**  
8 **Wohnraum für alle Menschen in Nordrhein-Westfalen**  
9  
10 *Unser Politischer Grundsatz lautet: Wohnen ist kein*  
11 *Wirtschaftsgut, es ist Heimat, es ist Zuhause. Gemein-*  
12 *wohlorientierung vor Renditeorientierung!*  
13  
14 *Unser Ziel lautet: Die Bürgerinnen und Bürger in*  
15 *Nordrhein-Westfalen sollen maximal 30 Prozent ihres*  
16 *verfügbaren Einkommens für die Miete ausgeben müs-*  
17 *sen.*  
18 *Aufgrund der Verfehlungen der letzten Jahrzehnte ist*  
19 *dieses Ziel nur langfristig zu erreichen, aber: Dafür muss*  
20 *die öffentliche Wohnungspolitik in den Kommunen, im*  
21 *Land und im Bund endlich und konsequent umsteuern!*  
22  
23 **I. Aktuelle Lage**  
24 *In Deutschland wohnt der weit überwiegende Teil der*  
25 *Menschen zur Miete, in NRW sind es knapp 57,5 Prozent.*  
26 *Junge Familien haben es immer schwerer eine geeigne-*  
27 *te und bezahlbare Wohnung in unseren Städten zu fin-*  
28 *den. Das Versprechen, dass der, der hart arbeitet, sich ir-*  
29 *gendwann eine kleine Wohnung oder gar ein Eigenheim*  
30 *leisten kann, gilt nicht mehr. Mehr noch: Wohnen ist die*  
31 *Soziale Frage unserer Zeit. Viele Menschen können sich*  
32 *Städte wie Düsseldorf, Köln, Bonn oder Münster schlicht*  
33 *weg nicht mehr leisten.*  
34  
35 *Es ist diskriminierend, wenn nicht alle Bürgerinnen und*  
36 *Bürger in bestimmte Städte ziehen können. Damit ver-*  
37 *liert die Stadt ihren offenen Charakter als Ort, an dem*  
38 *alle ihre Chance suchen können.*  
39 *Dies trifft nicht nur die prosperierenden Großstädte. Es*  
40 *gibt viele, gerade ältere Menschen, die in ländlichen*  
41 *Räumen leben, für die die alte Wohnung zu groß gewor-*  
42 *den ist und die keine bezahlbare und barrierefreie Woh-*  
43 *nung finden.*  
44  
45 *Unter der Annahme, dass Menschen nicht mehr als*  
46 *30 Prozent ihres verfügbaren Einkommens für Wohnen*  
47 *ausgeben sollten, fehlen in NRW je nach Untersuchun-*  
48 *gen bis zu 550.000 bezahlbare Wohnungen.*  
49 *Probleme haben längst nicht nur Menschen mit gerin-*  
50 *gen Einkommen, sondern ebenfalls die Mittelschicht.*  
51 *Neubaumieten sind in NRW seit 2010 um 29 Prozent*  
52 *gestiegen. Wiedervermietete Bestandswohnungen ver-*  
53 *teuerten sich um 23 Prozent. Im gleichen Zeitraum*  
54 *nahm die allgemeine Preissteigerung um 11,5 Prozent*  
55 *und die Reallohnentwicklung um 11 Prozent zu.*  
56  
57 *Die schwarz-gelbe Landesregierung verschärft die so-*  
58 *ziale Notlage im Wohnungsbau, anstatt sie zu lösen, in-*  
59 *dem sie*

**Empfehlung der Antragskommission: Annahme in der Fassung der Antragskommission**

Ersetze Zeilen 608-609 durch:

„... wollen wir eine unbegrenzte Mietpreis- und Belegungsbindung erreichen.“

- 60 • die Mittel für die Förderung des Mietwohnungs-  
61 baus gegenüber der Zeit der SPD-Landesregierung  
62 nicht bedarfsgerecht weiter erhöht hat und  
63 stattdessen einseitig in der Eigentumsförderung  
64 Schwerpunkte gesetzt hat und diese für Gutver-  
65 diener über die Wohnraumförderung hinaus noch  
66 ausgebaut hat.
- 67 • angetrieben durch eine neoliberale „Entfesselungs-  
68 ideologie“ Regelungen beseitigen will, die Mieter  
69 vor weiteren Mieterhöhungen und Wohnraumver-  
70 lust schützen und die Umwandlung von Wohnraum  
71 in Eigentumswohnungen behindert.

72  
73 Das ist keine Entfesselung, das ist ein Brandbeschleuni-  
74 ger für die Spaltung unserer Gesellschaft.

75 Das Mantra „Privat vor Staat“ oder der Glaube in den  
76 Markt, „der das schon regelt“, wird weiter wie eine  
77 Monstranz vor sich hergetragen. Die Wahrheit ist aber:  
78 Der Markt allein regelt gar nichts.

79  
80 Die SPD in NRW hat dieses Problem rechtzeitig erkannt.  
81 Unter Bauminister Mike Groschek wurden seit 2015 die  
82 Mittel für den öffentlich geförderten Mietwohnungs-  
83 bau auf 1,1 Mrd. Euro drastisch erhöht und die Program-  
84 me durch Tilgungszuschüsse attraktiver gemacht. So  
85 wurden 2016 Fördermittel für den Neubau von gut 7.600  
86 Mietwohnungen bewilligt. 2017 auf der Grundlage des  
87 noch von der rot-grünen Landesregierung beschlosse-  
88 nen Programms wurde die Förderung von insgesamt  
89 7.230 Wohnungen zugesagt. Damit stieg die Förderung  
90 wieder auf das historisch hohe Niveau der 1990er Jahre.  
91 Aber: Wir sehen nun, dass diese Anstrengungen allein  
92 nicht ausreichen.

93  
94 Nach Angaben des Deutschen Städtetages haben in  
95 den Großstädten 35-50 Prozent der Haushalte einen An-  
96 spruch auf eine öffentlich geförderte Wohnung. Bun-  
97 desweit erhalten diesen aber nur 6 Prozent aller Berech-  
98 tigten.

99 Und das Schlimmste steht uns noch bevor: In NRW fal-  
100 len in den nächsten sechs Jahren 27 Prozent der preisge-  
101 bundenen Mietwohnungen aus der Bindung – bis 2040  
102 werden es 42 Prozent sein. Das bedeutet eine zusätz-  
103 liche Verschärfung eines Problems, dass aktuell schon  
104 brennt.

105

106

### 107 **I.1 Historische Entwicklung**

108 Schaut man auf die Wohnungspolitik in Deutschland  
109 und Nordrhein-Westfalen, ist die Frage von Grund und  
110 Boden der zentrale Dreh- und Angelpunkt. Die Woh-  
111 nungsfrage ist ohne Bodenpolitik nicht lösbar. Wenn in  
112 manchen Städten die Bodenpreise die Baupreise über-  
113 steigen, macht das die Dimension vor der wir stehen  
114 deutlich.

115

116 In Art. 14: Abs. 2 GG heißt es: „Eigentum verpflichtet.  
117 Sein Gebrauch soll zugleich dem Wohle der Allgemein-

118 heit dienen“.

119 Dies ist gerade in der Frage von Grund und Boden ele-  
120 mentar, denn Boden ist keine beliebig vermehrbare Wa-  
121 re, er ist vielmehr als nahezu einziges Gut unvermehr-  
122 bar, unverzichtbar und unzerstörbar.

123 Dementsprechend entbrennt die Debatte auch um die  
124 Frage: Ist der Grund und Boden Ware oder Gemeingut?  
125

126 Seit über 100 Jahren ist die Bodenfrage Gegenstand ei-  
127 ner Debatte, die sich um staatliche Eingriffe in das Pri-  
128 vateigentum von Grund und Boden dreht.

129 „Die Bearbeitung und Ausnutzung des Bodens ist ei-  
130 ne Pflicht des Grundbesitzers gegenüber der Gemein-  
131 schaft. Die Wertsteigerung des Bodens, die ohne eine  
132 Arbeits- und Kapitalaufwendung entsteht, ist für die  
133 Gemeinschaft nutzbar zu machen“ heißt es in Art. 155  
134 Abs.3 der Weimarer Reichsverfassung von 1919.

135 In einigen Länderverfassungen waren ausdrücklich star-  
136 ke Interventionen des Staates vorgesehen, am schärfst-  
137 en in der von Bayern: Art 161 Abs.2: „Steigerungen des  
138 Bodenwertes, die ohne besonderen Arbeits- oder Kapi-  
139 talaufwand entstehen, sind für die Allgemeinheit nutz-  
140 bar zu machen“.

141

142 Die Zuspitzungen in der Wohnungsfrage zu jener Zeit  
143 führten dazu, dass in einigen Nachbarländern, insbe-  
144 sondere in Wien aber auch in der Schweiz, ein großer Teil  
145 des Wohnungssektors dem Markt entzogen wurde; bis  
146 heute garantiert dort ein großer Teil dauerhaft öffentli-  
147 chen Wohnungsbaus bzw. genossenschaftlichen Woh-  
148 nungsbaus sozial verträgliche Mieten und verhindert ei-  
149 ne sozialräumliche Spaltung der Gesellschaft.

150

151 In den Nachkriegsjahrzehnten der jungen Bundesre-  
152 publik Deutschland waren Bemühungen um eine ge-  
153 meinwohlorientierte Bodenpolitik regelmäßig auf der  
154 Agenda; ein allgemeiner Planungswertausgleich im Pla-  
155 nungsrecht scheiterte – obwohl weit fortgeschritten  
156 – in den 1970er Jahren im Bundesrat; hingegen wur-  
157 den staatliche Eingriffe in Preisbildung und Verfügungs-  
158 rechte über Grund und Boden im Interesse des Gemein-  
159 wohls im Städtebauförderungsgesetz von 1971 (später  
160 besonderes Städtebaurecht) eingeführt.

161

162 Lagewerte werden durch Staat und Gemeinden ge-  
163 schaffen (Planungsrecht, Infrastruktur); die Entwick-  
164 lung deutscher Städte, die sich durch Vielfalt, Nutzungsmischung,  
165 soziale und räumliche Durchlässigkeit und  
166 bis 1990 auch einen starken Gemeinnützigkeitssektor  
167 im Wohnungswesen auszeichnen, wäre ohne ausglei-  
168 chende staatliche Intervention, gerade auch im Pla-  
169 nungsrecht, nicht möglich gewesen.

170

171 Hinzu kommt, dass der Staat, also alle Ebenen des Staa-  
172 tes – Kommunen, Land und Bund – teils dem neoliberalen  
173 Zeitgeist geschuldet, teils aus haushälterischen  
174 Zwängen heraus – die Wohnungsbaugesellschaften in  
175 staatlicher Hand privatisiert haben und damit weite-

176 rer Zugriff auf Wohnungen sowie den Grund und Bo-  
177 den vom Staat auf Private übergegangen ist. Im Ergeb-  
178 nis sprechen große Teile der Wissenschaft auch von ei-  
179 ner Enteignung des Staates – mangels Handlungs- und  
180 Steuerungsmöglichkeiten.

181  
182 Zudem galt das Thema Wohnen Anfang der 2000er Jah-  
183 re als gelöst, da in der Zeit das dominierende Thema des  
184 Demographischen Wandels das Problem schon allein lö-  
185 sen wird.

186  
187 **1.2 Kapital und Wohnen**

188 Gab es in den ersten Jahrzehnten der bundesrepubli-  
189 kanischen Geschichte noch eine allgemein gesellschaft-  
190 lich anerkannte kulturelle Leitvorstellung, dass Markt-  
191 wirtschaft neben der privaten, gerade auch der öffent-  
192 lichen Wohlstandmehrung dienen muss, so hat sich in  
193 den letzten Jahrzehnten der Fokus dieser Leitvorstel-  
194 lung verschoben. Immer weitere Bereiche der Daseins-  
195 vorsorge – so vor allem auch das Wohnen – wurden  
196 ökonomisiert, beispielsweise im Zuge des Verkaufs gro-  
197 ßer kommunaler oder landeseigener Wohnungsbestän-  
198 de an börsennotierte Unternehmen.

199  
200 Dies hat zumindest in den Städten mit großer wirt-  
201 schaftlicher Dynamik zu einer besonderen Belastung  
202 gerade kleinerer und mittlerer Einkommensbezieher  
203 geführt.

204 In diesem Kontext spielt die Bodenpolitik eine bedeu-  
205 tende Rolle!

206 In den wachsenden (und auf der Gegenseite in den  
207 schrumpfenden) Städten kollidieren Anlageinteressen  
208 (oder Desinvestitionen) des Finanzkapitals einerseits  
209 und die Anforderungen an sozialstaatlichen Schutz  
210 von Stadtbewohnern (Mietern, Kleineigentümern, mit-  
211 telständischen Unternehmen und Gewerbetreibenden)  
212 sowie der öffentlichen Hand als Garant von öffentli-  
213 cher Infrastruktur andererseits. Die räumlichen Lagen,  
214 welche eine hohe zahlungskräftige Nachfrage erwar-  
215 ten lassen, versprechen eine hohe Anlagerendite. Ins-  
216 besondere in der aktuellen Dekade werden Immobili-  
217 en als Alternative zu Aktien zunehmend als abstrakte  
218 Finanzderivate gehandelt. Lage ist aber immer singu-  
219 lär und kann nur begrenzt staatlich oder privat belie-  
220 big hergestellt werden. Solange aber zahlungskräftige  
221 Nachfrage besteht, bestimmt ohne regulierenden Ein-  
222 griff ausschließlich der Preis die Verfügbarkeitschancen  
223 von Grundstücken in begehrten Lagen.

224 Niedrige Zinsen und Renditen auf Finanzanlagen haben  
225 zu einer Explosion der Immobilienpreise geführt.

226  
227 Die Renditelogik internationaler Pensionsfonds und  
228 börsennotierter Aktiengesellschaften lässt sich so lan-  
229 ge umsetzen, wie noch zahlungskräftige Nachfrage  
230 besteht. Auf die Lebensinteressen gerade von Men-  
231 schen mit geringen oder durchschnittlichen Einkom-  
232 men nimmt diese Logik keine Rücksicht. Zunehmende  
233 soziale Spaltung und Desintegration in unseren Städ-

234 ten sind die Kehrseite des wachsenden privaten Reich-  
235 tums. Der Luxussanierung von Quartieren für die Weni-  
236 gen steht die Vernachlässigung von Wohngebieten ent-  
237 gegen, die für Investoren uninteressant geworden sind.

238  
239 Selbst das mantramäßig vorgetragene Argument, die-  
240 sem Problem sei nur mit „Bauen, Bauen, Bauen“ bei-  
241 zukommen verkennt, dass der weit überwiegende Teil  
242 des Wohnungsneubaus im frei finanzierten Wohnungs-  
243 bau errichtet wird und – mangels konsequenter staatli-  
244 cher und kommunaler Bodenpolitik – gerade in den in-  
245 tegrierten städtischen Lagen keine oder kaum kommu-  
246 nale Grundstücke zur Verfügung stehen. Börsennotierte  
247 Unternehmen legen nachweislich ihren Investitionsfo-  
248 kus bei Erneuerungsinvestitionen auf die umlagefähige  
249 Modernisierung und nicht auf die nicht umlagefähige  
250 Instandsetzung.

251  
252 Hinzu kommt, dass die Mietbindung im öffentlich ge-  
253 förderten Wohnungsbau begrenzt ist.

254 Die Schattenseite ökonomischer Aufwertung ist die  
255 Entwertung ganzer Stadtquartiere in schrumpfenden  
256 Regionen und Städten.

257 Hier wirken die gleichen Mechanismen – nur spiegel-  
258 bildlich: Der Markt verspricht keine nachhaltigen Ren-  
259 diten, Investitionen unterbleiben, soziale Selektivität  
260 nach unten ist die unvermeidbare Konsequenz, sofern  
261 Kommunen nicht mit staatlicher Unterstützung regu-  
262 lierend in das Wertgefüge und die Eigentumsverhältnis-  
263 se eingreifen.

264  
265 Zusammen betrachtet gefährden diese Entwicklungen  
266 nicht nur das Erbe der europäischen Stadt. Sie ent-  
267 wickeln insbesondere auf dem Sektor des Wohnungs-  
268 marktes eine höchst brisante Sprengkraft für den sozia-  
269 len Frieden.

270  
271 In einer Reihe deutscher Städte übersteigen inzwischen  
272 die anteiligen Bodenpreise die baulichen Herstellung-  
273 kosten für Wohnungen. Damit wird die Verfügbarkeit  
274 über Boden bzw. die Abschöpfung von Bodenwertstei-  
275 gerungen zugunsten des Baus und der dauerhaften Be-  
276 wirtschaftung sozial orientierter (nicht gewinnorien-  
277 tierter) Wohnungen zu einer Schlüsselfrage einer soli-  
278 darischen Gesellschaft.

### 279 280 **I.3 Grundversprechen der Sozialdemokratie**

281 Das Grundversprechen der Sozialdemokratie ist an  
282 zwei für die Wohnungspolitik zentralen Stellen brü-  
283 chig geworden: Das Wohlstandsversprechen der sozia-  
284 len Marktwirtschaft bestand in einem in Aussicht ge-  
285 stellten Fahrstuhleffekt – wenn auch einige sehr reich  
286 wurden, so würden doch alle am wachsenden Wohl-  
287 stand teilhaben.

288  
289 Dieses Versprechen ist wirksam widerlegt. Einkommen  
290 aus Kapitalvermögen wachsen sehr viel stärker als Ver-  
291 mögen aus Erwerbsarbeit, und die Unterschiede zwi-

292 schen Reichen und vielen Bürgern mit geringen und  
 293 mittleren Einkommen wachsen insbesondere in den  
 294 letzten beiden Jahrzehnten stark an. Mit gravieren-  
 295 den Folgen: Zum einen steigen die Mietpreise sehr viel  
 296 schneller als die Lohnentwicklung geschweige denn die  
 297 Rentenerhöhungen. Das heißt, dass ein immer höherer  
 298 Anteil des Einkommens für die Miete aufgewendet wer-  
 299 den muss. Zudem wissen die Menschen im Lande, die  
 300 auf Eigentum sparen, nicht wo sie ihr Geld anlegen sol-  
 301 len. Mit einem Tagesgeld-Zins von 0,25 Prozent und ei-  
 302 ner Inflation von 1,8 Prozent sinkt der Geldwert jedes  
 303 Jahr um 1,55 Prozent, während die Kapitalrendite nach  
 304 wie vor stark ansteigt. Das heißt, ein Kapitalaufbau für  
 305 die Anschaffung des Eigentums ist ebenfalls schwerer  
 306 möglich.

307  
 308 Zudem galt, dass man mit seiner Hände Arbeit in  
 309 der Lage ist, seine Wohnung zu bezahlen. Und wenn  
 310 man ordentlich spart, ist ebenfalls der Kauf des Eigen-  
 311 tums möglich. Dies ist in vielen Kommunen Nordrhein-  
 312 Westfalens für viele Bürgerinnen und Bürger mittler-  
 313 weile ausgeschlossen. Viele Menschen können allen-  
 314 falls mit dem Erbe sich den Traum der eigenen vier  
 315 Wände ermöglichen. Mehr noch, viele Menschen wer-  
 316 den aus ihrem Zuhause vertrieben, weil die Kluft zwi-  
 317 schen der Miete und den Löhnen weiter ansteigt. Be-  
 318 sonders dramatisch ist es laut Studie der Hans-Böckler-  
 319 Stiftung in Nordrhein-Westfalen in Aachen, Bonn, Duis-  
 320 burg, Köln, Krefeld und Neuss, wo 45 Prozent der Be-  
 321 völkerung mehr als 30 Prozent ihres Haushaltseinkom-  
 322 mens für die Miete aufwenden. Diesen Problemlagen  
 323 ist nicht überall nur mit der Wohnungspolitik zu begeg-  
 324 nen, sie machen aber die Dimensionen deutlich.

325  
 326 **II. Sozialdemokratische Antworten auf die Herausfor-**  
 327 **derungen unserer Zeit**

328 Für die Sozialdemokratie in Nordrhein-Westfalen ist  
 329 mehr Gemeinwohl die Antwort für die Wohnungspoli-  
 330 tik in Nordrhein-Westfalen für die Zukunft.

331  
 332 Denn die Vorstellung, der Markt regele die Versorgung  
 333 mit geeignetem Wohnraum besser als Staat und Kom-  
 334 munen ist nicht nur bizarr, sondern schlicht falsch.

335  
 336 Das Recht eines jeden auf eine bezahlbare Wohnung  
 337 kann der Markt offensichtlich nicht realisieren. Wir  
 338 brauchen deshalb mehr staatliche Aktivitäten und Re-  
 339 geln, denen sich die CDU und FDP aus ideologischen  
 340 Gründen bisher widersetzen. Der Staat muss für be-  
 341 zahlbaren Wohnraum sorgen, indem er die Spekulati-  
 342 on mit Bauland stoppt, den Anstieg der Mieten wie-  
 343 der in Einklang bringt mit der Einkommensentwicklung  
 344 und für ausreichend bezahlbaren Wohnraum in öffent-  
 345 licher Verantwortung sorgt. Zu all dem kämpfen wir da-  
 346 für, dass die europäische Stadt, die immer ein Raum ge-  
 347 wesen ist, in dem alle Menschen ihr Leben nach eige-  
 348 nen Vorstellungen realisieren konnten, in ihrer Vielfalt  
 349 erhalten bleibt. Stadtentwicklung und Dorfentwicklung

350 müssen auch künftig für lebenswerte Quartiere und Or-  
351 te sorgen, in denen die Menschen ihre Heimat finden  
352 können, ohne Angst, Opfer von Spekulanten zu werden.  
353 Zudem müssen wir darauf achten, dass der Verbrauch  
354 an wertvollem Boden, an Energie und Material reduziert  
355 wird. Neue Formen einer auch klimaangepassten Bau-  
356 weise sind ebenso notwendig, wie ein Wohnungs- und  
357 Städtebau, der der demographischen Entwicklung und  
358 wechselnden Bedürfnissen der Menschen im Laufe ih-  
359 res Lebens flexibel Rechnung trägt.

360  
361 Daher ist handlungsleitend in dem Antrag für die NRW-  
362 SPD: Wie entwickeln wir bezahlbaren und lebenswerten  
363 Wohnraum? Bezahlbar bedeutet, dass die Menschen  
364 in Nordrhein-Westfalen maximal 30 Prozent ihres ver-  
365 fügbaren Einkommens für die Miete ausgeben müs-  
366 sen. Lebenswerte Quartiere heißt, dass die Menschen in  
367 NRW sich zuhause fühlen, weil bezahlbar nicht qualita-  
368 tiv minderwertig heißen darf.

369  
370 Dabei haben wir Antworten entwickelt in den Berei-  
371 chen:

- 372 • Bodenpolitik – Ein besserer Umgang mit dem Grund  
373 und Boden
- 374 • Der Staat als Akteur – Wir stehen für die aktive Rolle  
375 des Staates in der Wohnungspolitik
- 376 • Der Staat als Rahmengeber – Wir stehen für die  
377 Rahmenbedingungen, die die Interessen der Miete-  
378 rinnen und Mieter miteinander in Einklang bringen.
- 379 • Art des Bauens – Wir stehen für den Dreiklang von  
380 Ökonomie, Ökologie und sozialer Gerechtigkeit
- 381 • Sozialdemokratische Stadtentwicklung – Wir ent-  
382 wickeln Heimat vor der Haustür

## 383 384 **II.1 Elemente einer sozial ausbalancierten Bodenpolitik**

### 385 386 **1. Wir fordern mehr Boden in kommunaler Hand**

387 Die Kommunen sollen den Boden als zentrales Element  
388 einer Steuerung der Stadtentwicklung im Eigentum be-  
389 halten. Dazu müssen folgende Instrumente neu ge-  
390 schaffen oder ausgebaut werden:

- 391  
392 • Aufbau von Boden- und Infrastrukturfonds für die  
393 Kommunen mit Hilfe des Landes und des Bundes.  
394 Dies bedarf umfassender Regelungen gesetzlicher,  
395 finanzieller und haushaltsrechtlicher Art, um auch  
396 finanzschwachen Kommunen einen Aufbau von Bo-  
397 denfonds zu ermöglichen, ohne ihre Investitionsfä-  
398 higkeit i. R. der kommunalen Infrastrukturaufgaben  
399 (Schulen, Straßen, öffentliche Gebäude, o.a.) zu be-  
400 einträchtigen.
- 401 • Erbbaurecht als Regelfall – Vergabe kommunaler  
402 Nutzungsrechte anstelle eines Verkaufs von Bo-  
403 den. Dies ist auch im Interesse der meisten Bau-  
404 herren (Startinvestitionen!), eventuelle Hemmnisse  
405 für Kreditgewährung müssen und können beseitigt  
406 werden.
- 407 • Verzahnung von Verfügungsrechten (Erbbaurecht)

408 und gemeinwohlorientierter Steuerung des Woh-  
 409 nungsmarktes: Vorrangige Vergabe kommunaler  
 410 Bodennutzungsrechte an öffentliche oder private  
 411 Eigentümer, die eine langfristige Bereitstellung be-  
 412 zahlbaren Wohnungsraumes garantieren. Dies soll-  
 413 te durch eine Änderung der Wohnungsbaufinanzie-  
 414 rung im Sinne einer stärkeren Unterstützung von  
 415 gemeinnützigen Unternehmen und Einrichtungen  
 416 (Genossenschaften) erfolgen. Die Vergabe von Ver-  
 417 fügungsrechten ermöglicht darüber hinaus auch  
 418 wirksame Vereinbarungen für einen klimaneutra-  
 419 len Wohnungsbau und Formen nachhaltiger um-  
 420 weltfreundlicher Mobilität.

421 • Offenheit im Diskurs um Fragen der Vergesellschaf-  
 422 tung. Dieser Diskurs schärft die Wahrnehmung für  
 423 die Frage, in wessen Interesse und mit welcher Lo-  
 424 gik Stadtentwicklung betrieben wird. Eine Verge-  
 425 sellenschaftung von Grund und Boden ist in unter-  
 426 schiedlichen Formen denkbar. Gemeinwohlinteres-  
 427 sen zu formulieren und in Abwägung mit Kapitalan-  
 428 lageinteressen zu stellen ist legitim und wird durch  
 429 Art 15 GG gedeckt.

430

431 2. **Wir fordern eine Stärkung der kommunalen**  
 432 **Eingriffsrechte (bodenrelevante Steuerungsinstru-**  
 433 **mente) durch:**

434 • die häufigere Anwendung des Instruments der Ent-  
 435 wicklungsmaßnahme gem. Baugesetzbuch (Bau-  
 436 GB) und deren Weiterentwicklung in Form der  
 437 Erweiterung der Anwendungsmöglichkeiten auf  
 438 kleinteilige Fallgestaltungen durch Einführung der  
 439 Innenentwicklung Maßnahme (IEM);

440 • die Verbreiterung der Anwendungsmöglichkeiten  
 441 und Verfahrenserleichterungen für das gemeindli-  
 442 che Vorkaufsrecht durch

443 – Erweiterung der Regelungen des besonde-  
 444 ren Vorkaufsrechtes gem. §25 BauGB) i.S. der  
 445 Schaffung einer Möglichkeit für die Kom-  
 446 munen zum Erlass von Satzungen, dass in  
 447 zu bestimmenden Teilbereichen der Kom-  
 448 mune generell ein preislimitiertes Vorkaufs-  
 449 recht gilt;

450 – die Klarstellung, dass auch die Durchset-  
 451 zung des Vorrangs der Innenentwicklung ein  
 452 ausreichender Gemeinwohlgrund zur Aus-  
 453 übung des Vorkaufsrechts (sowie des Bauge-  
 454 bots) ist;

455 – die Verhinderung der Umgehungen des Vor-  
 456 kaufrechts durch Übertragung von Gesell-  
 457 schäftsanteilen, sog. „share deals“;

458 – die Ausdehnung des Vorkaufsrechts in  
 459 bestimmten Fällen auf Teileigentum gemäß  
 460 Wohnungseigentumsgesetz (WEG) sowie  
 461 auf Erbbaurechte.

462 • Abkehr vom Vergleichswertverfahren und Wechsel  
 463 zum Ertragswertverfahren bei der Beurteilung der  
 464 Angemessenheit von Kaufpreisen

465



- 466 3. **Wir fordern die Stärkung der Gemeinwohlbelan-**  
 467 **ge bei der Abgabe von Verfügungsrechten über Im-**  
 468 **mobilien durch die Kommunen** durch die gemein-  
 469 wohlorientierte Vergabe von Immobilien der öf-  
 470 fentlichen Hand in Form der konzeptorientierten  
 471 Ausschreibung, die zur „Regelvergabe“ erklärt wird.  
 472
- 473 4. **Wir fordern die Abschöpfung spekulativer Boden-**  
 474 **preissteigerungen z.B. durch eine reine Bodenwert-**  
 475 **steuer oder die Differenzierung von Steuersätzen**  
 476 **für Boden und Gebäude.** Das erreichen wir durch  
 477 eine Bodenwertsteuer, die Bodenspekulationen un-  
 478 möglich und zudem die Steigerungen des Boden-  
 479 wertes für die Allgemeinheit nutzbar macht. Es wa-  
 480 ren SPD-Parteivorsitzende wie Hans-Jochen Vogel,  
 481 die aus ihrer kommunalen Erfahrung schon in den  
 482 1960er Jahren auf diesen Missstand hingewiesen  
 483 haben.  
 484
- 485 5. **Wir fordern die Schärfung bodenrelevanter Instru-**  
 486 **mente des Planungsrechtes durch:**
- 487 • eine Erweiterung der bauplanungsrechtlichen Fest-
  - 488 setzungsmöglichkeiten derart, dass die Festset-
  - 489 zungsmöglichkeiten in einfachen Bebauungsplä-
  - 490 nen durch einen neuen § 9 Abs. 2d BauGB erweitert
  - 491 werden, der in definierten Bereichen für neue Bau-
  - 492 vorhaben einen Beitrag zum Gemeinwohl als Ge-
  - 493 nehmigungsvoraussetzung ermöglicht. Auch damit
  - 494 wird die Innenentwicklung gefördert und gleichzei-
  - 495 tig i.S. einer Gleichbehandlung von Bauherren in Be-
  - 496 bauungsplanbereichen und in gem. §34 BauGB zu
  - 497 beurteilenden Gebieten („im Zusammenhang be-
  - 498 baute Ortsteile“) erreicht;
  - 499 • die verbesserte Anwendbarkeit städtebaulicher Ge-
  - 500 bote;
  - 501 • die Einführung eines Planungswertausgleichs, mit
  - 502 dem durch Planung und öffentliche Infrastruktur-
  - 503 investitionen ausgelöste Bodenwertsteigerungen
  - 504 ganz oder teilweise abgeschöpft werden.

## 506 II.2 Der Staat als Akteur

507 Wir Sozialdemokratinnen und Sozialdemokraten ste-  
 508 hen für einen aktiven Staat auf dem Wohnungsmarkt.  
 509

510 Über die öffentliche Förderung bietet der Staat Anrei-  
 511 ze für private und öffentliche Investoren, Wohnraum zu  
 512 bezahlbaren Mieten zu schaffen. Der preisgebundene  
 513 Bestand beträgt aber nur 10 Prozent des gesamten Be-  
 514 stands an Mietwohnungen. Trotz erheblicher Zuschüs-  
 515 se und günstiger Kreditkonditionen sind angesichts der  
 516 Renditeerwartungen im frei finanzierten Wohnungs-  
 517 bau private Investoren nicht bereit, preisgebundene  
 518 Mietwohnungen im erforderlichen Umfang zu errich-  
 519 ten.  
 520

521 Dies zeigt, dass der Markt auf Grund seiner Mechanis-  
 522 men nicht genügend bezahlbaren Wohnraum für alle  
 523 Bürgerinnen und Bürger zur Verfügung stellt. Die NRW-

524 SPD wird sich deshalb auf Ebene der Städte und Ge-  
525 meinden, des Landes und des Bundes dafür einsetzen,  
526 dass der Staat wieder mehr Verantwortung übernimmt,  
527 um eine ausreichende und bezahlbare Versorgung mit  
528 Wohnraum zu sichern. Es kommt darauf an, den ge-  
529 meinwohlorientierten Anteil von Mietwohnungen im  
530 Markt, die an der Kostenmiete und nicht an der ma-  
531 ximalen Rendite orientiert sind, mittel- bis langfristig  
532 deutlich zu erhöhen. Nur wenn bedeutende Anteile der  
533 Wohnungsbestände den heutigen Marktmechanismen  
534 entzogen sind, wird es gelingen, stabile und sozial ver-  
535 trägliche Mietenniveaus zu schaffen und letztlich den  
536 sozialen Frieden zu sichern.

537  
538 Dazu gehören der Aufbau und Ausbau öffentlicher  
539 und gemeinnütziger Wohnungsunternehmen, eine am  
540 Gemeinwohl orientierte Bodenpolitik und Regeln am  
541 Wohnungsmarkt, die sicherstellen, dass die Kosten des  
542 Wohnens nicht höher als 30 Prozent des verfügbaren  
543 Einkommens sind.

544  
545 Langfristig soll die öffentliche Förderung im Wohnungs-  
546 bau nur noch gemeinwohlorientierten Unternehmen  
547 und solchen Organisationsformen wie z.B. Genossen-  
548 schaften, die sich mit einer geringen Rendite zufrieden-  
549 geben, zugutekommen. Nur so können auch langfristig  
550 stabile Mieten gesichert werden.

551  
552 Dieses Ziel wird nur langfristig erreichbar sein. Dennoch  
553 muss jetzt umgesteuert werden. Zugleich müssen aber  
554 kurzfristige Anstrengungen unternommen werden, um  
555 mit den heutigen Instrumenten schnell mehr bezahlba-  
556 ren Wohnraum zu schaffen.

557  
558 Dafür werden wir konkret folgende Maßnahmen in An-  
559 griff nehmen:

560  
561 (1) Um mehr bezahlbaren Wohnraum zu schaffen, brau-  
562 chen wir in den nächsten Jahren mehr öffentlich ge-  
563 förderten Mietwohnungsbau. Dazu müssen die Mit-  
564 tel für den öffentlich geförderten Mietwohnungsbau  
565 in NRW gegenüber dem heutigen Niveau deutlich er-  
566 höht und verstetigt werden. Unser Ziel ist, dass pro  
567 Jahr mindestens 10.000 neue Wohnungen im geförder-  
568 ten Wohnungsbau entstehen. Zudem muss die soziale  
569 Wohnraumförderung wieder stärker auf ihre Kernauf-  
570 gabe nach dem Gesetz zur Förderung und Nutzung von  
571 Wohnraum des Landes Nordrhein-Westfalen (WFNG)  
572 ausgerichtet werden. Die zugehörigen Förderrichtlinien  
573 müssen angepasst werden.

574  
575 (2) Um den Neubau von bezahlbaren Wohnungen an-  
576 zukurbeln, setzen wir neben verantwortungsbewuss-  
577 ten privaten Investoren vor allem auf kommunale und  
578 genossenschaftliche Wohnungsbauunternehmen, die  
579 nicht die Rendite, sondern die gemeinwohlorientierte  
580 Kostenmiete in den Mittelpunkt ihres unternehmeri-  
581 schen Handelns stellen. Wir werden im Wohnungsbau-

582 programm Anreize schaffen, damit die Sozialbindung  
583 länger erhalten bleibt und dadurch langfristig stabi-  
584 le Mieten angeboten werden können. Der kommunale  
585 Wohnungsbau soll mit gutem Beispiel vorangehen.

586

587 (3) Das Land muss die Kommunen dabei unterstüt-  
588 zen, mehr bezahlbaren Wohnraum zu schaffen. Die be-  
589 stehenden Angebote zur Unterstützung bei der Flä-  
590 chenentwicklung wollen wir ausbauen und durch den  
591 Aufbau eines gemeinwohlorientierten Bodenfonds er-  
592 weitern.

593

594 (4) Wir werden uns dafür einsetzen, dass die kommu-  
595 nalen Wohnungsbauunternehmen ihre Bauaktivitäten  
596 steigern. NRW braucht eine eigene Landeswohnungs-  
597 baugesellschaft, die im Auftrag von Kommunen, die  
598 über keine eigene Wohnungsbaugesellschaft verfügen  
599 oder deren Wohnungsbaugesellschaften aus eigener  
600 Kraft selbst nicht mehr tätig werden können, bezahlba-  
601 re Mietwohnungen errichten kann.

602

603 (5) Um dauerhaft günstige Mieten zu sichern, wer-  
604 den wir eine neue Säule in der Wohnungsbauförde-  
605 rung schaffen. Durch höhere Anreize (z.B. Investitions-  
606 zuschüsse, günstige Konditionen bei der Vergabe von  
607 Erbbaurechten) für private und öffentliche Investoren  
608 wollen wir eine unbegrenzte Belegungsbindung errei-  
609 chen.

610

611 (6) Neben diesem Schwerpunkt wollen wir die Eigen-  
612 tumsförderung auf ein sinnvolles Maß ausrichten, um  
613 Überkapazitäten im Bereich der Familien-Eigenheime  
614 zu verhindern, Mitnahmeeffekte bei der Förderung zu  
615 minimieren und den Flächenverbrauch verantwortbar  
616 zu gestalten. Die Eigentumsförderung soll sich auf die  
617 wirklichen Schwellenhaushalte konzentrieren und vor  
618 allem als quartiersstabilisierende Maßnahme den Er-  
619werb im Bestand ermöglichen. Das gilt sowohl für die  
620 Stabilisierung vielfältiger innerstädtischer Wohnlagen  
621 als auch für den Erhalt vitaler dörflicher Wohnkerne im  
622 ländlichen Raum. Ansätze wie „jung kauft alt“ unter-  
623 stützen wir nachdrücklich.

624

### 625 **II.3 Der Staat als Rahmengeber – Für einen landesweiten** 626 **zeitgemäßen und wirksamen Mieterschutz**

627 Bezahlbares Wohnen hat jenseits eines ausreichenden  
628 Angebots an bezahlbarem Wohnraum zwei wesentli-  
629 che Standbeine: ein wirksames Rechtsinstrumentarium  
630 zur Beschränkung des ungerechtfertigten Mietpreis-  
631 anstiegs und ein ebensolches Instrumentarium zum  
632 Erhalt vorhandenen, bezahlbaren und qualitativ ak-  
633zeptablen Wohnraums. Kurzum, bezahlbares Wohnen  
634 braucht auch einen starken Mieterschutz und eine wirk-  
635 same Wohnungsaufsicht in den Kommunen.

636

637 Wir brauchen für das ganze Land NRW einen flächende-  
638 ckenden wirksamen Rechtsrahmen,

639 • um den Mietpreisanstieg zu beschränken, sowohl

640 für Bestands- als auch für Neuvermietungen: Miet-  
 641 tendeckel maximal bis zur Inflationsrate in über-  
 642 hitzten Wohnungsmärkten, bis wieder mehr be-  
 643 zahlbarer Wohnraum zur Verfügung steht oder der  
 644 Nachfrageüberhang beim Wohnraum deutlich zu-  
 645 rückgegangen ist. Dies wollen wir über die konse-  
 646 quente Anwendung und Fortentwicklung der Miet-  
 647 preisbremse und der Kappungsgrenzen für Miet-  
 648 preissteigerungen erreichen, mit einer landesge-  
 649 setzlichen Regelung.

- 650 • um den vorhandenen bezahlbaren Wohnungsbe-  
 651 stand zu erhalten muss auch das dafür bereits  
 652 vorhandene Rechtsinstrumentarium zeitge-  
 653 mäß fortentwickelt werden. Insbesondere in  
 654 überhitzten Wohnungsmärkten wollen wir die  
 655 Umwandlung von Mietwohnungen in Eigentums-  
 656 wohnungen, Luxussanierungen zur Verdrängung  
 657 der angestammten Wohnbevölkerung und Zweck-  
 658 entfremdung durch spekulativen Leerstand sowie  
 659 durch gewerbsmäßige Vermietung zu touristischen  
 660 Zwecken, durch klare landesgesetzliche Vorgaben  
 661 stoppen.
- 662 • Wir wollen auch im Bund darauf hinwirken das BGB  
 663 zu ändern und Mietpreissteigerungen auf 5 Prozent  
 664 in drei Jahren zu deckeln.
- 665 • Wir wollen die öffentlich-rechtliche Wohnungsauf-  
 666 sicht auch beim Schutz von Mieterrechten stärken.  
 667 Viele MieterInnen strengen aus unterschiedlichen  
 668 Gründen keine zivilrechtlichen Klagen an, um ihre  
 669 Rechte zu wahren. Hier müssen Kommunen recht-  
 670 lich und materiell in die Lage versetzt und gleichzei-  
 671 tig verpflichtet werden, bei krassen Verstößen ge-  
 672 gen Mieterrechte auch hoheitlich tätig zu werden.

673

674 **II.4 Nachhaltiges Bauen**

675 Bauen aus sozialdemokratischer Perspektive bedeutet  
 676 ein Dreieck aus sozialer, ökologischer und wirtschaft-  
 677 licher Verantwortung. Dies gilt gleichermaßen für die  
 678 Errichtung wie auch den Betrieb und Unterhalt von  
 679 Gebäuden. In diesem Sinne muss dieses nachhaltige  
 680 Bauen darauf ausgerichtet sein, den Wohnraumbedarf  
 681 der Bevölkerung zu sichern, dabei die Erfordernisse der  
 682 Energie- und Ressourcenverantwortung zu beachten,  
 683 sowohl InvestorInnen, wie auch BewohnerInnen ein  
 684 wirtschaftlich tragbares Angebot zu machen. Das heißt:  
 685 einerseits die Rentabilität der Investitionen und ande-  
 686 rererseits die Bezahlbarkeit der Wohnkosten zu gewähr-  
 687 leisten.

688

689 Nachhaltiges Bauen als Leitbild einer gemeinwohlori-  
 690 entierten Baupolitik nimmt sowohl den Neubau als  
 691 auch den Wohnungsbestand in den Blick. Es liefert  
 692 einen unverzichtbaren Beitrag zur Wohnraumversor-  
 693 gung, zum Erhalt des sozialen Friedens und zur Errei-  
 694 chung der Klimaschutzziele.

695

696 Sozial nachhaltiges Bauen bedeutet aus sozialdemokra-  
 697 tischer Sicht immer auch Bauen unter fairen Arbeitsbe-

698 dingungen. Die Einhaltung gesetzlicher und tariflicher  
699 Standards, sowie die weitere Verbesserung der Bedin-  
700 gungen sind wesentliche Merkmale nachhaltigen Bau-  
701 ens.

702

703 **Wir stehen für eine ganzheitliche gemeinwohlorien-**  
704 **tierte Baupolitik.**

705

706 Dafür verfolgen wir konkrete Ziele und Maßnahmen:

707

708 1. Der moderne öffentlich geförderte Wohnungsbau  
709 dient im Kern der Versorgung weiter Kreise der Be-  
710 völkerung mit bezahlbarem Wohnraum, insbeson-  
711 dere aber der Bevölkerungsgruppen, die sich aus  
712 eigener Kraft nicht selbst mit adäquatem Wohn-  
713 raum versorgen können. Seine qualitative Ausrich-  
714 tung entspricht dem allgemeinen Stand der Bau-  
715 technik und den aktuellen Standards hinsichtlich  
716 Größe, Ausstattung und energetischer Qualität.

717 2. Der moderne öffentlich geförderte Wohnungsbau  
718 ist ganzheitlich zu betrachten. Seine Einbindung  
719 in den Bestand muss soziokulturellen wie funktio-  
720 nalen Faktoren folgen. Seine Ausgestaltung sichert  
721 Wohn- und Lebensqualität in einem lebenswerten  
722 Wohnumfeld, das Sicherheit und Mobilität bietet  
723 und integrativen Charakter mit Angeboten sozialer  
724 und gesundheitlicher Infrastruktur vorhält.

725 3. Nachhaltiger Wohnungsbau dient zugleich der Er-  
726 reichung der Klimaschutzziele. Er zielt notwendi-  
727 gerweise auf die Massenwirkung in der Fläche ab  
728 und nimmt deshalb nicht nur den Neubau (nur ca. 3  
729 Prozent Neubaurate) in den Blick, sondern vor allem  
730 auch den Bestand.

731 4. Oberstes Gebot der Förderpolitik ist die Wirtschaft-  
732 lichkeit für alle Beteiligten, damit die erforderliche  
733 Massenwirkung durch entsprechende Nachfrage  
734 und Investitionstätigkeit auch erzielt und die Be-  
735 zahlbarkeit der Wohnraumangebote für weite Teile  
736 der Bevölkerung auch gewährleistet werden kann.  
737 Die energetischen Standards sind daher am Gebot  
738 der Wirtschaftlichkeit auszurichten, nicht am maxi-  
739 mal erreichbaren energetischen Standard. Oberstes  
740 Ziel ist die Senkung der CO<sub>2</sub>-Emissionen im Wohn-  
741 quartier und nicht die einseitige Betrachtung eines  
742 einzelnen Hauses.

743 5. Wir wollen, dass der Vermieter in Zukunft den Anteil  
744 der Instandhaltung an der Miete gesondert auswei-  
745 sen muss.

746 6. Nachhaltiges Bauen bedeutet hinsichtlich der Res-  
747ourcenverantwortung auch effiziente Flächenaus-  
748nutzung. Insofern müssen auch Gebäude bis zu 22  
749 Meter Höhe, im Einzelfall in Stadtzentren auch hö-  
750 her, förderfähig sein. Die sozioökonomische Durch-  
751mischung der Bewohnerschaft ist konzeptionell  
752 vorzusehen und festzuschreiben. Hausservice und  
753 soziale Kontrolle sind durch hauptamtliches quali-  
754 fiziertes Personal vorzusehen.

755 7. Verantwortung gegenüber der nicht vermehrbaren

756 Ressource Boden bedeutet zugleich, auch mit Blick  
 757 auf den zu überwindenden Wohnraummangel in  
 758 den verdichteten Ballungsräumen, eine besonde-  
 759 re öffentliche Förderung der Aufstockung von Be-  
 760 standsgebäuden zu schaffen. Hierbei ist der Bau-  
 761 stoff Holz aus ökologischen, ökonomischen und  
 762 baustatischen Gründen besonders in den Blick zu  
 763 nehmen.

764 8. Nachhaltiges Bauen nimmt die Multifunktionalität  
 765 von Wohnraum in den Blick. Eine Zersplitterung der  
 766 Angebote in diverse Zielgruppen ist ineffektiv und  
 767 preistreibend. So umfasst beispielsweise der Begriff  
 768 mobilitätsbeeinträchtigt sowohl Kleinkinder und  
 769 Kinder, wie auch Eltern mit Kinderwagen, behinder-  
 770 te und kranke sowie ältere Menschen. Insofern ist  
 771 das Kriterium „barrierearm“ zum allgemeinen Bau-  
 772 standard zu erheben und Rollstuhlgerechtigkeit in  
 773 der Wohnung im Neubau als Grundsatz verbind-  
 774 lich festzuschreiben. Gleiches gilt für die Bedarfsla-  
 775 gen mit Blick auf Kleinwohnungen (z.B. Geringver-  
 776 diener, Studenten und ältere Menschen), wie auch  
 777 mit Blick auf größere Wohnungen (z.B. Familien mit  
 778 mehreren Kindern, Wohngruppen usw.).

779 9. Hinsichtlich der Barrierefreiheit von Gebäuden und  
 780 deren Erreichbarkeit, wollen wir die Unklarheiten  
 781 und Umgehungsmöglichkeiten in der Landesbau-  
 782 ordnung 2019 beseitigen und darüber hinaus prak-  
 783 tische wie bezahlbare Qualitätsstandards definie-  
 784 ren. Dies soll durch technische Baubestimmungen  
 785 erfolgen, an deren Erstellung sowohl Fachleute des  
 786 bautechnischen Bereichs als auch Fachverbände zur  
 787 Vertretung der Interessen von Menschen mit Behin-  
 788 derungen gleichberechtigt zu beteiligen sind.

789 10. Nachhaltiges Bauen ist durch konsequente Umset-  
 790 zung und Kontrolle geltender Gesetze und Tarifver-  
 791 träge sicherzustellen. Die Finanzkontrolle Schwarz-  
 792 arbeit zur Kontrolle von Schwarzarbeit und Min-  
 793 destlohnvergehen ist durch zusätzliches Personal  
 794 zu stärken.

795 11. Der Staat trägt in besonderem Maße Verantwor-  
 796 tung. Öffentlich geförderter Wohnungsbau ist da-  
 797 her zwingend zu koppeln an Vergabekriterien. Da-  
 798 zu gehört die Tarifgebundenheit der beauftragten  
 799 Firmen, damit verbunden die Einhaltung gelten-  
 800 der Tarifverträge. Weitere Vergabekriterien müssen  
 801 die Ausbildung junger Menschen sowie eine Be-  
 802 grenzung der Untervergabe an maximal drei Sub-  
 803 Unternehmen in Kette sein. Die auf europäischer  
 804 Ebene novellierte Entsenderichtlinie muss zügig in  
 805 nationales Recht umgesetzt werden.

806  
 807 **II.5 Sozialdemokratische Stadtentwicklung – Heimat be-**  
 808 **ginnt vor der Haustür**

809 Heimat ist der Ort, an dem wir geboren und aufge-  
 810 wachsen sind. Wir können aber auch an anderen Or-  
 811 ten heimisch werden, dort wo wir leben können, wie  
 812 wir leben wollen, wo wir Familie und Freunde haben,  
 813 wo man uns kennt und schätzt, wo wir Teil einer Ge-

814 meinschaft sind. Heimat ist der Ort, mit dem wir uns  
 815 verbunden fühlen, und den wir unser Zuhause nennen.  
 816 Ob und wo sich Menschen zu Hause fühlen, hat viel  
 817 mit ihren individuellen Bedürfnissen, Lebensentwürfen  
 818 und Lebensumständen zu tun. Und doch ist die Frage  
 819 nach dem Ob und Wo auch von großer politischer Be-  
 820 deutung. Denn nur dort, wo sich Menschen zu Hause  
 821 fühlen, übernehmen sie Verantwortung für ihre Stadt,  
 822 ihr Wohnviertel, ihr Dorf. Nur dort gibt es intakte Nach-  
 823 barschaften, nur dort hält man zusammen und nur dort  
 824 hat man eine gemeinsame Zukunft. Die Heimat ist wie  
 825 der Verein im Sinne von Habermas die Schule der De-  
 826 mokratie, dort erlebt man Gemeinwohl und Solidarität.  
 827 Sozialdemokratische Stadtentwicklung ist die Grundla-  
 828 ge für soziale Wohnungspolitik. Sie hat große Bedeu-  
 829 tung für den Erhalt des sozialen Friedens und für die Si-  
 830 cherung des Wohlergehens der Menschen. Dabei kennt  
 831 jeder Gemeinden oder Stadtteile, die der wirtschaftliche  
 832 Strukturwandel oder der demographische Wandel  
 833 gezeichnet hat, also Orte mit unansehnlichen Häuser-  
 834 fassaden, Leerständen im Wohnungsbestand oder er-  
 835 höhten Kriminalitätsraten. Wer kann, zieht weg, neue  
 836 Einwohner kommen nur, wenn sie müssen. Gerade in  
 837 solchen Stadtteilen gilt „Hilf dir selbst“. Ähnlich be-  
 838 drückend ist der Wandel in manchen ländlich gepräg-  
 839 ten Städten oder Dörfern, in denen die Jugend weg-  
 840 zieht, die Unternehmen abwandern, der Dorfkern sich  
 841 entkernt bis die alteingesessene Bevölkerung ihre al-  
 842 te Heimat nicht mehr erkennt. Manche politischen La-  
 843 ger sehen solche Entwicklungen als unausweichlich, der  
 844 Markt regelt das schon. Wir Sozialdemokratinnen und  
 845 Sozialdemokraten halten das für falsch. Fast nichts im  
 846 Leben ist Schicksal. Wandel kann man gestalten und  
 847 Märkte muss man gelegentlich lenken, korrigieren oder  
 848 neu in Gang setzen. Ganz im Gegensatz dazu stärkt ei-  
 849 ne lebenswerte „Heimat vor der Haustür“ die Integra-  
 850 tion und Identifikation der Menschen in und mit un-  
 851 serem freiheitlich demokratischen Gemeinwesen. Sozi-  
 852 aldemokratische Stadtentwicklung muss auch bei der  
 853 Vielfalt möglicher Interessen letztlich immer dem Ge-  
 854 meinwohl dienen.

855  
 856 Ihre grundlegenden Konzepte folgen drei Prinzipien:  
 857 • einer Konzentration auf integrierte Handlungs-  
 858 konzepte mit einer Zusammenarbeit über einzel-  
 859 ne Fachdisziplinen und vertikale Handlungsebenen  
 860 hinaus,  
 861 • einer besonderen Berücksichtigung benachteiligter  
 862 Stadtteile,  
 863 • der Gewissheit, dass der ständige Wandel der ge-  
 864 sellschaftlichen Realität und der zugehörigen viel-  
 865 fältigen Herausforderungen eine flexible Fördersys-  
 866 tematik braucht, die für die Kommunen überschau-  
 867 bar, nutzbar und finanzierbar ist.

868  
 869 Sozialdemokratische Stadtentwicklung dient der Stär-  
 870 kung des Zusammenlebens und der Integration. Die  
 871 in Deutschland zunehmende soziale Ungleichheit und

872 Entmischung von verschiedenen Lebenslagen findet  
873 sich bis in die Stadtteile und Wohnquartiere hinein  
874 als sozialräumliche Polarisierung. Deshalb stehen die  
875 Wohnquartiere im Zentrum unserer sozialen Stadt-  
876 entwicklungspolitik. Die erforderlichen Förderkonzepte  
877 müssen daher immer auch sozial-integrative Elemente  
878 enthalten und den Bürgerinnen und Bürgern vor Ort die  
879 Möglichkeit zur aktiven Mitarbeit in Projekten bieten.

880  
881 Die kombinierenden Förderprogramme von Bund, Land  
882 und Kommunen „Soziale Stadt“, „Stadtumbau West“,  
883 „Zukunft Stadtgrün“, „Aktive Stadt- und Ortsteilzen-  
884 tren“, „Kleinere Städte und Gemeinden“ und „Städ-  
885 tebaulicher Denkmalschutz“ haben sich als operati-  
886 ve Grundlage bewährt. Ihre ständige bedarfsgerechte  
887 Fortentwicklung und Kombination mit originären För-  
888 derprogrammen des Landes und der Kommunen muss  
889 gestärkt werden. Dabei kommt es auch darauf an, dass  
890 das Land in Lotsenfunktion den Kommunen eine Bera-  
891 tung anbietet, um die vorhandene Förderinfrastruktur  
892 für die Städte und Gemeinden bedarfsgerecht nutzbar  
893 zu machen. Wir sind so gesehen für eine weitere Flexibi-  
894 lisierung, aber gegen eine weitere Zersplitterung in im-  
895 mer mehr Förderprogramme.

896  
897 Darüber hinaus muss sozialdemokratische Stadtent-  
898 wicklung folgendes schaffen:

- 899 • eine stärkere Verzahnung insbesondere mit der  
900 Wohnraumförderpolitik,
- 901 • eine weitere Stärkung nicht-investiver Mittel für so-  
902 zial integrative Projekte,
- 903 • eine bedarfsgerechte zeitliche Ausweitung sol-  
904 cher Förderbestandteile, um langwierige Lösungs-  
905 prozesse in den benachteiligten Wohnquartieren  
906 durchgehend und in personeller Kontinuität durch-  
907 führen zu können,
- 908 • eine anteilige Mitfinanzierung von Fachpersonal  
909 bei den hilfebedürftigen Kommunen zur Planung  
910 und Durchführung der Stadtentwicklungsmaßnah-  
911 men als Teil der Förderung.

912  
913 Die Nachhaltigkeit quartiersbezogener Förderpolitik  
914 steht und fällt mit ihrem ganzheitlichen Ansatz. Eine le-  
915 benswerte Heimat beginnt vor der Haustür, wenn sozia-  
916 le, ökologische und baukulturelle Bestandsentwicklung  
917 aus der Fachlichkeit vieler Disziplinen bezahlbares Woh-  
918 nen in einem angenehmen Wohnumfeld schafft.

919  
920 Mit einer sozial orientierten, alters- und behindertenge-  
921 rechten, klimaangepassten, integrierten und integrati-  
922 ven Stadtentwicklungspolitik und Wohnungsbauförde-  
923 rung wollen wir die Standortqualitäten der Städte und  
924 Gemeinden in Nordrhein-Westfalen erhalten und stär-  
925 ken sowie die gleichberechtigte gesellschaftliche Teil-  
926 habe aller sichern. Hierzu dienen beispielsweise die Ver-  
927 besserung von Aufenthaltsqualitäten in öffentlichen  
928 Räumen, der Wohnfunktionen, der Nahversorgung, der  
929 vernetzten und städtebaulich integrierten Mobilitäts-



930 angebote, sichere und barrierefreie Fuß- und Radwege,  
931 sowie mehr wohnortnahes Grün. Um die Städte und  
932 Gemeinden wieder zu Werkstätten des lokalen Fort-  
933 schritts zu machen, fordern wir ein Programm für 100  
934 Bürgerhäuser in Nordrhein-Westfalen, die allen Verei-  
935 nen, Initiativen oder Gruppen für ihre Aktivitäten of-  
936 fenstehen. Eine vorsorgende, stadtteilorientierte, sozia-  
937 le Stadtentwicklungspolitik stärkt den sozialen Zusam-  
938 menhalt, wirkt der sozialen Ausgrenzung entgegen und  
939 schafft Sicherheit. Dies gelingt, wenn die städtebauli-  
940 che Qualität stimmt, gutes Wohnen sicher und bezahl-  
941 bar ist und die sozialstrukturelle Vielfalt vorhanden ist.

942  
943 Die Natur in den Städten ist den Menschen als Er-  
944 holungsquelle wichtig. Öffentliche Grünräume können  
945 Umweltbelastungen wie Lärm oder Staub reduzieren  
946 und Orte der Begegnung für Jung und Alt sowie des  
947 kulturellen und sportlichen Austausches sein. Sie schaf-  
948 fen mehr Lebensqualität für alle. Vor dem Hintergrund  
949 des Klimawandels streben wir im Sinne eines Leitbildes  
950 „Grüne Stadt“ als Teil einer nachhaltigen Stadtentwick-  
951 lung mehr wohnortnahes Grün, Grüngürtel, Stadtbäu-  
952 me, Parkanlagen sowie Dach- und Fassadenbegrünung  
953 an.

954  
955 Diese vorsorgende Politik für die Menschen in unseren  
956 Städten erspart auf Dauer erhebliche soziale und öko-  
957 logische Folgekosten. Eine wohn- oder stadtquartierbe-  
958 zogene Abwärtsspirale zu bremsen oder umzukehren,  
959 erfordert im Vergleich dazu ein Vielfaches der Kosten.  
960 Denn es bekämpft die Wirkungen, aber nicht die Ursach-  
961 en der Fehlentwicklung.

962  
963 Das Markenzeichen unserer nachhaltigen Politik ist das  
964 offene Gespräch mit allen Beteiligten. Unsere Stadtent-  
965 wicklungspolitik bindet die Bürgerinnen und Bürger ak-  
966 tiv in die Gestaltung ihres unmittelbaren Lebensumfel-  
967 des ein. Damit wollen wir zugleich größere Akzeptanz  
968 sowie mehr Planungs- und Investitionssicherheit errei-  
969 chen. Hierbei bieten die Möglichkeiten der Digitalisie-  
970 rung neue Möglichkeiten der Beteiligung, die wir ge-  
971 meinsam fördern wollen.

972  
973 **III. Fazit**

974 Die NRWSPD steht für einen Kurswechsel in der Woh-  
975 nungspolitik. Hin zu einer Gemeinwohlorientierung vor  
976 Renditeinteressen. Wir stehen für einen Bruch mit fal-  
977 schen Glaubenssätzen, um wieder eine Sozialdemokra-  
978 tische Politik für die vielen der solidarischen, ehrlichen  
979 und fleißigen Mitte in unserem Land umsetzen zu kön-  
980 nen. Darum begreifen wir den Staat als Akteur und zen-  
981 trale Ebene zur Umsetzung unserer Ziele.

982 In den Mittelpunkt unserer Politik stellen wir daher die  
983 wirklichen Probleme der Menschen und stellen uns da-  
984 her den Ursachen des Problems, nicht nur den Folgen.  
985 Das soziale Grundrecht auf bezahlbares Wohnen ist die  
986 soziale Frage des Jahrzehnts, die wir lösen werden.