

## K-07

**Beschluss:** Erledigt durch Annahme von L-05 in Fassung der Antragskommission und L-03

### **Wohnen und Bauen im Sinne der Menschen**

#### **1. Wohngemeinnützigkeit**

Die NRWSPD setzt sich für die Einführung einer neuen Wohngemeinnützigkeit ein.

Ziel ist die gesetzliche Verankerung bzw. Einführung eines Modells „gemeinnütziger Wohnungsunternehmen“.

Dabei sind die dauerhafte und lückenlose soziale Bindung der Wohnbestände, die Mietpreisbindung basierend auf dem Kostendeckungsprinzip (Kostenmietprinzip), Bau- und/oder Modernisierungspflichten, die Begrenzung der Eigenkapitalrendite sowie eine Investitionspflicht des überschüssigen Gewinns für den gemeinnützigen Zweck sicherzustellen.

Mit mehr Transparenz und stärkerer Mitbestimmung wollen wir Kontrolle wahren und negative Beispiele verhindern. Dazu forcieren wir die entsprechende notwendige Gesetzgebungskompetenz durch den Bund. Im Gegenzug sollen, ähnlich dem ehemaligen Wohngemeinnützigkeitengesetzes, steuerliche Subventionen (Befreiung von der Körperschaftsteuer, Gewerbesteuer, reduzierte Umsatzsteuer bei Sanierungen etc.) ermöglicht werden.

#### **2. Planungskapazitäten**

Die NRWSPD unterstützt die Forderung nach einer Landesgesellschaft unter Beteiligung der Kommunen, die Planungsleistungen für Kommunen übernehmen kann. Ziel ist es Sanierungen und weiteren planerischen Aufwand durch bestehende Landesstrukturen effizienter zu gestalten, um Kommunen zu entlasten.

Weiterhin fordern wir eine Hochschuloffensive für den Studiengang „Raumplanung“ (mindestens) in Nordrhein-Westfalen, wenn möglich bundesweit. Der Bedarf an Raumplanern und die angebotenen Studienkapazitäten decken sich seit Jahren nicht mehr. Wir fordern eine gezielte Ausweitung des Angebotes (momentan nur ein Standort in ganz NRW) sowie eine erweiterte Erprobung von Modellstudiengängen, die Stadt- und Raumplanung in einem Studiengang verbinden.

#### **3. Zweckentfremdungssatzung**

Die NRWSPD fordert den Schutz von Wohnraum durch eine Zweckentfremdungssatzung. Diese muss insbesondere die Umwandlung von Wohnraum zu anderen Zwecken mit einem empfindlichen Bußgeld bzw. die genehmigte Umwandlung mit einer entsprechend effektiven Ausgleichsleistung belegen. Ziel muss es sein, insbesondere geförderten Wohnraum, dauerhaft und lückenlos als Wohnraum, zu erhalten. Die Umwandlungen von Wohnraum zu Räumen mit gewerblicher Nutzung (u.a. AirBnb, Wimdu) muss verhindert werden, um das Wohnangebot dauerhaft zu erhalten. Einschnitte in das Wohnraumangebot sollen durch die Zweckentfremdungssatzung mit zielführendem, den wohnraumbestandfördernden, Ausgleichsmechanismen aufgefangen werden.

#### **4. Grunderwerbssteuer**

Die NRWSPD setzt sich für die konsequente Zahlung der Grunderwerbssteuer und gegen die Vermeidungstaktiken institutioneller Investoren ein. Im Rahmen solcher Vermeidungsstrategien werden Immobilien vom Verkäufer in eine Objektgesellschaft überführt und die Anteile an der Objektgesellschaft dem Erwerber überschrieben (sog. Share-Deals). Die Objektgesellschaft bleibt weiterhin im Besitz der Immobilie, sodass keine Grunderwerbsteuer anfällt sofern nicht mehr als 95% übernommen wurde (sog. Real Estate Transfer Tax-/RETT-Blocker). Regelmäßig werden deshalb jeweils ein Investor mit 94,9% sowie ein Co-Investor mit 5,1% der Anteile benannt. Dies wollen wir konsequent bekämpfen und fordern die Festschreibung, dass bei einer Anteilsübernahme von 50,1% die Grunderwerbsteuer ausgelöst wird. Das Entgehen von Steuereinnahmen, wie dem Land Nordrhein-Westfalen im Rahmen der Übernahme des Wohnungskonzerns Gagfah durch die Deutsche Annington (entgangene Steuereinnahmen: ca. 200 Mio Euro) wollen wir verhindern. Die Vereinbarkeit und (ggf.) eine Ausnahmeregelung im Zusammenhang mit kommunalen Beteiligungsformen ist dabei herzustellen bzw. zu schaffen.

#### **5. Barrierefreiheit und Inklusionskataster**

Die NRWSPD setzt sich für die Ermittlung der Kosten für die Barrierefreiheit (in den einzelnen Posten) im Rahmen von Kernsanierungen öffentlicher Gebäude. Ziel ist es, im Rahmen von substantiellen Sanierungsprojekten auch eine Kostenaufstellung für barrierefreie Maßnahmen sowie Barrierefreiheit insgesamt zu erreichen, um eine mögliche Realisierung anhand konkreter Daten zu diskutieren.

Darüber hinaus fordert die NRWSPD ein daraus folgendes „Inklusionskataster“. Angesiedelt bei der Inklusionsbeauftragten der Städte und Kommunen soll so der Bedarf an Herstellung der Barrierefreiheit öffentlicher Gebäude gesammelt und organisiert werden. Ziel ist es, die finanzielle Notwendigkeit für die Barrierefreiheit konkret zu erfassen.

#### **6. Verpflichtung zum Bau von 40% gefördertem und mietpreisgedämpftem Wohnraum**

Wir fordern die Verpflichtung zum Bau von 40% gefördertem und mietpreisgedämpftem Wohnraum auf bebaubaren städtischen Grundstücken oder Grundstücken städtischen Töchter und auf Grundstücken für die ein Bebauungsplan aufgestellt werden muss.