

## K-12

**Beschluss:** Erledigt durch Annahme L-05 in Fassung Antragskommission

### **Wohnungspolitik gestalten**

#### **I – Vorwort: Den Wohnungsmarkt gestalten**

Städte wie Wien oder Zürich (!) mit ihrem hohen Anteil an städtischen oder gemeinnützigen Wohnungen machen es vor: Wo die Kommunen selbst im Besitz von Immobilien sind, können sie aktiv Politik für Mieter betreiben und die Entwicklung von Stadtteilen selbst steuern. Sie können die Höhe der Mieten beeinflussen und die Wohn- und Lebensqualität ganzer Stadtteile verbessern.

Dazu können auch Enteignungen großer Wohneigentumsgesellschaften ein probates Mittel sein. Sie gäben den Städten neue Gestaltungsmöglichkeiten. Die Städte können Einfluss nehmen auf die Miethöhe – und damit auch auf die ortsübliche Vergleichsmiete, was auch den Mietern privaten Wohnraums zu Gute kommen könnte, sowie die Qualität der Wohnraumversorgung und die Entwicklung von Sozialräumen.

Enteignungen sind jedoch nur in begrenztem Umfang (durch die Entwicklung und Nachverdichtung der vergesellschafteten Immobilien) geeignet, neuen Wohnraum zu schaffen.

Da zudem nur wenige Städte über eine so hohe Anzahl von Wohnungen im Besitz einzelner großer Gesellschaften verfügen wie Berlin und aufwändige Enteignungsverfahren selten ein positives Verhältnis von Aufwand und Nutzen ergeben, gilt es, das gesamte Instrumentarium zu nutzen, das geeignet ist, den Anteil von Wohnungen und Immobilien in öffentlichem oder gemeinnützigem Besitz deutlich zu steigern und bezahlbaren Wohnraum zu schaffen.

#### **II – Bund und Land: Ein Recht auf Wohnen schaffen**

Wir fordern den SPD-Bundes- und den SPD-Landesparteitag deshalb auf, folgende Ziele zu verabschieden, sowie die Fraktionen im nordrheinwestfälischen Landtag und dem Bundestag, sie umzusetzen:

- Wir wollen ein „Recht auf Wohnen“ im Grundgesetz und der NRW-Landesverfassung verankern. Auch wenn ein allgemeines politisches Staatsziel keinen individuellen Rechtsanspruch begründet, legitimiert es doch eine Gesetzgebung im Sinne von Mieterinnen und Mietern, etwa einen Mietendeckel.
- Der Kauf von Boden soll in den Etats von Bund, Ländern und Kommunen auch als Wertsteigerung des öffentlichen Vermögens gelten und damit als Aktivposten gegen Neuverschuldung verrechnet werden können. Das werden wir im Haushaltsrecht verankern.
- Wohnungsbau- und Immobiliengesellschaften die gemeinwohlorientiert arbeiten, werden wir auf Bundesebene wieder die Gemeinnützigkeit zuerkennen.
- Im sozialen Wohnungsbau fordern wir, die dauerhafte Preisbindung im Gesetz zu verankern. Eine vorzeitige Rückzahlung der Darlehen (mit denen der Ausstieg aus der sozialen Mietpreisbindung möglich ist) wird ausgeschlossen.
- Wir setzen uns in NRW für einen „Mietendeckel“ (nach Berliner Vorbild) sowie eine Höchstmietentabelle für diejenigen Städte und Regionen ein, in denen (analog der Kriterien für die Mietpreisbremse) ein erhöhter Wohnraumbedarf besteht. Die NRW-Landtagsfraktion wird die rechtlichen Möglichkeiten dafür prüfen lassen und ggf. umsetzen. Die kommunalen Behörden in diesen Städten und Regionen können so direkten Einfluss auf Mietpreise nehmen, indem sie Mietanhebungen nur nach Genehmigung zulassen oder Mietsenkungen anordnen.
- Die Landtagsfraktion wird rechtlich prüfen lassen, ob ein „Bodenpreis-Deckel“ für NRW möglich ist und ihn einführen, damit Land und Kommunen überhaupt die Chance haben, Grund und Boden zu erwerben. Dabei ist sowohl eine Preisfixierung als auch ein Verbot für Preisanstieg zu untersuchen.
- Wir setzen uns für die Schaffung eines Bundes- und eines Landes-Immobilienfonds ein, der Kommunen finanzielle Mittel zur Verfügung stellt, mit denen sie eine aktive, auf Erwerb ausgerichtete Liegenschaftspolitik betreiben können.
- Wir wollen in NRW eine Landeswohnungsbaugesellschaft gründen, die in Kooperation mit den Kommunen, Flächen kauft und Wohnungen baut.
- Wir setzen uns für ein bundesweites Immobilienregister ein, in dem jederzeit Eigentumsverhältnisse überprüft werden können.
- Für Landes- oder Bundesimmobilien ist Kommunen künftig ein grundsätzliches Vorkaufsrecht zu gewähren. Bei der Finanzierung kann der Landes- oder Bundesimmobilienfonds behilflich sein.

- Bund und Land werden die Förderung des sozialen Wohnungsbaus weiter massiv erhöhen.
- In der Gesetzgebung werden beschleunigte Bauplan-Verfahren zur Entwicklung von Baugebieten in Städten mit erhöhtem Wohnraumbedarf sowie beschleunigte Baugenehmigungsverfahren für Nachverdichtungen, etwa Dachausbauten oder Anbauten ermöglicht, sofern der Mietpreis für diesen Wohnraum sich an den Kriterien für die soziale Mietpreisbindung orientiert. Dazu werden wir auch Typen-Baugenehmigungen zulassen, das heißt: Die Baugenehmigung für Gebäude (oder Bauten) gleicher Bauart muss nur einmal erteilt werden (serielles Bauen).
- Wir wollen rechtliche Rahmenbedingungen schaffen, die es Kommunen ermöglichen, Planungsgewinne in Folge von Flächennutzungs- oder Bebauungsplänen abzuschöpfen, die in privatem Besitz sind, mit der Verpflichtung, daraus notwendige Infrastrukturmaßnahmen zu finanzieren.
- Wir setzen uns für eine vereinfachte Möglichkeit ein, Sanierungs- und Entwicklungssatzungen für Stadtteile zu erlassen, die den Kommunen in diesen Gebieten ein Vorkaufsrecht bei der Veräußerung privater Liegenschaften schafft.
- Wir werden ein Gesetz einbringen, das alle Kommunen in NRW mit mehr als 100.000 Einwohnern verpflichtet, einen qualifizierten Mietspiegel einzuführen. Dabei werden wir dafür Sorge tragen, dass alle Mieten in den Mietspiegel einfließen – und nicht (wie derzeit) nur diejenigen, die in den letzten vier Jahren erhöht oder erstmals eingeführt wurden.
- Damit Kommunen künftig leichter nachweisen können, dass ein erhöhter Wohnraumbedarf besteht, werden wir Kriterien definieren, die von den Kommunen schnell und mit geringen Kosten überprüft werden können; auch durch Zugriff auf Daten von Wohnungs- oder Immobilienplattformen im Internet.
- Die Grunderwerbssteuer muss auch bei Share-Deals gelten, mit denen große Wohnungsbau- und Immobilienunternehmen die Steuer umgehen.