

1 K-12
2 **Antragsteller: OV Bonn-Nord**
3
4 **Der Landesparteitag möge beschließen:**
5
6 **Wohnungspolitik gestalten**
7
8 **I – Vorwort: Den Wohnungsmarkt gestalten**
9 Städte wie Wien oder Zürich (!) mit ihrem hohen An-
10 teil an städtischen oder gemeinnützigen Wohnungen
11 machen es vor: Wo die Kommunen selbst im Besitz von
12 Immobilien sind, können sie aktiv Politik für Mieter be-
13 treiben und die Entwicklung von Stadtteilen selbst steu-
14 ern. Sie können die Höhe der Mieten beeinflussen und
15 die Wohn- und Lebensqualität ganzer Stadtteile verbes-
16 sern.
17
18 Dazu können auch Enteignungen großer Wohneigen-
19 tumsgesellschaften ein probates Mittel sein. Sie gäben
20 den Städten neue Gestaltungsmöglichkeiten. Die Städ-
21 te können Einfluss nehmen auf die Miethöhe – und
22 damit auch auf die ortsübliche Vergleichsmiete, was
23 auch den Mietern privaten Wohnraums zu Gute kom-
24 men könnte, sowie die Qualität der Wohnraumversor-
25 gung und die Entwicklung von Sozialräumen.
26
27 Enteignungen sind jedoch nur in begrenztem Umfang
28 (durch die Entwicklung und Nachverdichtung der verge-
29 sellschafteten Immobilien) geeignet, neuen Wohnraum
30 zu schaffen.
31 Da zudem nur wenige Städte über eine so hohe Anzahl
32 von Wohnungen im Besitz einzelner großer Gesellschaf-
33 ten verfügen wie Berlin und aufwändige Enteignungs-
34 verfahren selten ein positives Verhältnis von Aufwand
35 und Nutzen ergeben, gilt es, das gesamte Instrumenta-
36 rium zu nutzen, das geeignet ist, den Anteil von Woh-
37 nungen und Immobilien in öffentlichem oder gemein-
38 nützigem Besitz deutlich zu steigern und bezahlbaren
39 Wohnraum zu schaffen.
40
41 **II – Bund und Land: Ein Recht auf Wohnen schaffen**
42 Wir fordern den SPD-Bundes- und den SPD-
43 Landesparteitag deshalb auf, folgende Ziele zu
44 verabschieden, sowie die Fraktionen im nordrhein-
45 westfälischen Landtag und dem Bundestag, sie
46 umzusetzen:
47 • Wir wollen ein „Recht auf Wohnen“ im Grund-
48 gesetz und der NRW-Landesverfassung verankern.
49 Auch wenn ein allgemeines politisches Staatsziel
50 keinen individuellen Rechtsanspruch begründet, legi-
51 timiert es doch eine Gesetzgebung im Sinne von
52 Mieterinnen und Mietern, etwa einen Mietendeckel.
53
54 • Der Kauf von Boden soll in den Etats von Bund, Län-
55 dern und Kommunen auch als Wertsteigerung des
56 öffentlichen Vermögens gelten und damit als Aktiv-
57 posten gegen Neuverschuldung verrechnet werden
58 können. Das werden wir im Haushaltsrecht veran-
59 kern.

**Empfehlung der Antragskommission:
Erledigt**

Erledigt durch Annahme von L-05 in Fassung An-
tragskommission

In Zeile 639, neuer Spiegelstrich: ...deshalb prüfen wir
die Aufnahme eines Rechts auf Wohnen in die Landes-
verfassung NRW.

In Zeile 661: Wir setzen uns für eine vereinfachte Mög-
lichkeit ein, Sanierungs- und Entwicklungssatzungen
für Stadtteile zu erlassen, die den Kommunen in diesen
Gebieten ein Vorkaufsrecht bei der Veräußerung priva-
ter Liegenschaften schafft.

In Zeile 672, neuer Spiegelstrich: Wir setzen uns dafür
ein, dass alle Kommunen in NRW mit mehr als 100.000
Einwohnern verpflichtet werden, 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.

In Zeile 806, neuer Punkt 12: Wir prüfen beschleunig-
te Bauplan-Verfahren zur Entwicklung von Baugebie-
ten in Städten mit erhöhtem Wohnraumbedarf sowie
beschleunigte Baugenehmigungsverfahren für Nach-
verdichtungen, etwa Dachausbauten oder Anbauten,
sofern der Mietpreis für diesen Wohnraum sich an
den Kriterien für die soziale Mietpreisbindung orien-
tiert. Dazu werden wir auch prüfen, ob wir Typen-
Baugenehmigungen zulassen, das heißt: Die Baugene-
hmigung für Gebäude (oder Bauten) gleicher Bauart
muss nur einmal erteilt werden (serielles Bauen).

- 60 • Wohnungsbau- und Immobiliengesellschaften die
61 gemeinwohlorientiert arbeiten, werden wir auf
62 Bundesebene wieder die Gemeinnützigkeit zue-
63 kennen.
- 64 • Im sozialen Wohnungsbau fordern wir, die dauer-
65 hafte Preisbindung im Gesetz zu verankern. Eine
66 vorzeitige Rückzahlung der Darlehen (mit denen der
67 Ausstieg aus der sozialen Mietpreisbindung mög-
68 lich ist) wird ausgeschlossen.
- 69 • Wir setzen uns in NRW für einen „Mietendeckel“
70 (nach Berliner Vorbild) sowie eine Höchstmietenta-
71 belle für diejenigen Städte und Regionen ein, in de-
72 nen (analog der Kriterien für die Mietpreisbremse)
73 ein erhöhter Wohnraumbedarf besteht. Die NRW-
74 Landtagsfraktion wird die rechtlichen Möglichkei-
75 ten dafür prüfen lassen und ggf. umsetzen. Die
76 kommunalen Behörden in diesen Städten und Re-
77 gionen können so direkten Einfluss auf Mietpreise
78 nehmen, indem sie Mietanhebungen nur nach Ge-
79 nehmigung zulassen oder Mietsenkungen anord-
80 nen.
- 81 • Die Landtagsfraktion wird rechtlich prüfen lassen,
82 ob ein „Bodenpreis-Deckel“ für NRW möglich ist
83 und ihn einführen, damit Land und Kommunen
84 überhaupt die Chance haben, Grund und Boden zu
85 erwerben. Dabei ist sowohl eine Preisfixierung als
86 auch ein Verbot für Preisanstieg zu untersuchen.
- 87 • Wir setzen uns für die Schaffung eines Bundes- und
88 eines Landes-Immobilienfonds ein, der Kommunen
89 finanzielle Mittel zur Verfügung stellt, mit denen
90 sie eine aktive, auf Erwerb ausgerichtete Liegen-
91 schaftspolitik betreiben können.
- 92 • Wir wollen in NRW eine Landeswohnungsbauges-
93ellschaft gründen, die in Kooperation mit den Kom-
94munen, Flächen kauft und Wohnungen baut.
- 95 • Wir setzen uns für ein bundesweites Immobilienre-
96gister ein, in dem jederzeit Eigentumsverhältnisse
97 überprüft werden können.
- 98 • Für Landes- oder Bundesimmobilien ist Kommunen
99 künftig ein grundsätzliches Vorkaufsrecht zu ge-
100währen. Bei der Finanzierung kann der Landes- oder
101 Bundesimmobilienfonds behilflich sein.
- 102 • Bund und Land werden die Förderung des sozialen
103 Wohnungsbaus weiter massiv erhöhen.
- 104 • In der Gesetzgebung werden beschleunigte
105 Bauplan-Verfahren zur Entwicklung von Baugebie-
106ten in Städten mit erhöhtem Wohnraumbedarf
107 sowie beschleunigte Baugenehmigungsverfahren
108 für Nachverdichtungen, etwa Dachausbauten oder
109 Anbauten ermöglicht, sofern der Mietpreis für
110 diesen Wohnraum sich an den Kriterien für die
111 soziale Mietpreisbindung orientiert. Dazu werden
112 wir auch Typen-Baugenehmigungen zulassen, das
113 heißt: Die Baugenehmigung für Gebäude (oder
114 Bauten) gleicher Bauart muss nur einmal erteilt
115 werden (serielles Bauen).
- 116 • Wir wollen rechtliche Rahmenbedingungen schaf-
117 fen, die es Kommunen ermöglichen, Planungsge-

- 118 winne in Folge von Flächennutzungs- oder Bebauungsplänen abzuschöpfen, die in privatem Besitz sind, mit der Verpflichtung, daraus notwendige Infrastrukturmaßnahmen zu finanzieren.
- 122 • 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.
 - 127 • 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.
 - 134 • 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.
 - 141 • Die Grunderwerbssteuer muss auch bei Share-Deals gelten, mit denen große Wohnungsbau- und Immobilienunternehmen die Steuer umgehen.

144
145

146 **Begründung**

147 Um den Wohnraumangel in vielen deutschen Kommunen zu beseitigen, müssen Wohnungen gebaut werden. Es müssen jedoch die richtigen (preiswerten) Wohnungen am richtigen Ort sein. Die Kommunen sind dabei auf Rahmengesetzgebung des Landes und partiell auch des Bundes angewiesen – sowie natürlich auf finanzielle Mittel. Sie brauchen darüber hinaus aber vor allem bezahlbaren Boden – auch in höherpreisigen Lagen, damit sozialer Wohnungsbau nicht nur in den ohnehin schon segregierten Stadtteilen stattfinden kann, wo die Grundstückspreise in aller Regel niedriger sind.

159

160 Weil Boden (im Gegensatz zu Gütern) nicht reproduzierbar ist, kann er nicht den freien Kräften eines entfesselten finanzkapitalistischen Marktes überlassen werden, bei dem aus dem Nichts geschaffene Kredite den Preis für Immobilien nahezu endlos in die Höhe zu treiben vermögen – und eine neue Blase am Finanzmarkt mit unabsehbaren Folgen erzeugen können. Mit einer Deckelung von Miet- und Bodenpreisen, lässt sich dieser Mechanismus ausbremsen. Wo Mieten nicht mehr steigen können, sind Spekulanten die lukrativen Renditeaussichten versperrt.

171 Die Verankerung des „Rechts auf Wohnen“ im Grundgesetz und in der Landesverfassung legt dafür die Basis (siehe dazu das Rechtsgutachten von Prof. Dr. Markus Artz, Bielefeld zum Berliner Mietendeckel: <https://www.spdfraktion->

176 [berlin.de/system/files/mayer_artz_gutachten_](https://berlin.de/system/files/mayer_artz_gutachten_mietendeckel_fuer_spd-fraktion.pdf)
177 [mietendeckel_fuer_spd-fraktion.pdf](https://berlin.de/system/files/mayer_artz_gutachten_mietendeckel_fuer_spd-fraktion.pdf), S. 9ff. abgerufen
178 am 18.6.2019).

179

180 Die Gestaltung der Boden- und Wohnungsbaupolitik
181 obliegt dabei nahezu ausschließlich den Ländern und
182 ist nicht näher zu begründen (ders. S. 4ff). Sie haben ei-
183 nen weitreichenden Gestaltungsspielraum, den es aus-
184 zunutzen gilt.

185

186 Um dauerhaft niedrige Mieten gewährleisten zu kön-
187 nen, brauchen wir auch wieder einen gemeinnüt-
188 zigen, das heißt vor allem: steuerlich privilegierten
189 Wohnungsmarkt; mit Genossenschaften, städtischen
190 Wohnungsbaugesellschaften, aber auch anderer Ge-
191 sellschaftsformen, wie etwa dem Miethäusersyndikat
192 (Freiburg). Derzeit können eher die großen Wohnungs-
193 baukonzerne Steuern vermeiden. Durch Shared-Deals
194 umgehen sie z. B. die Zahlung der Grunderwerbssteu-
195 er – und entziehen den Ländern Abermillionen, die für
196 den Wohnungsmarkt dringend gebraucht werden.

197

198 Wir brauchen ein umfassendes Bündel an Maßnah-
199 men, dass es den Kommunen erlaubt, aktive Boden-,
200 Wohnraum- und Mietenpolitik zu betreiben. Neben ei-
201 nem Eingriff auf die Preisgestaltung haben Land und
202 Bund dabei auch die Pflicht, die Kommunen finanziell
203 zu unterstützen: „Boden“, „Wohnraum“ und „Miethö-
204 he“, das ist der Dreiklang, mit dem der Wohnungsnot in
205 den Kommunen begegnet werden muss.