

1 K-05

2 Antragsteller: ASJ NRW

3

4 Der Landesparteitag möge beschließen:

5

6 **Die Wohnungsnot mit sozialer Bodenpolitik beenden –**
7 **mehr Mietwohnungen in gemeinwohlorientierte Hand**

8

9 Die SPD-Bundestagsfraktion, die sozialdemokratischen
10 Mitglieder der Bundesregierung und die sozialdemokra-
11 tischen Vertreter*innen im Bundesrat werden aufgefor-
12 dert, sich für folgende Ziele und Regelungen einzuset-
13 zen:

- 14 1. Es sind Maßnahmen zu ergreifen, um in großen
15 Großstädten (ab 500 000 Einwohner) oder in ver-
16 gleichbaren Ballungsräumen den Anteil von Miet-
17 wohnungen im Eigentum von öffentlichen, genos-
18 senschaftlichen oder anderen gemeinwohlorien-
19 tierten Anbietern deutlich zu erhöhen. Anzustreben
20 ist langfristig ein Anteil von mindestens 50 Prozent.
21 2. Wenn Grund und Boden in diesen dicht besiedel-
22 ten Gebieten so knapp geworden ist, dass die ange-
23 strebte Erhöhung des Anteils von Wohnungen in öf-
24 fentlicher oder gemeinwohlorientierter Hand durch
25 Neubau nicht mehr erreicht werden kann, werden
26 Wohnungskonzerne ab einer gewissen Größe ge-
27 setzlich dazu verpflichtet, Teile ihres Wohnungsbe-
28 standes sukzessive entweder in ein Tochterunter-
29 nehmen mit gemeinwohlorientierter Rechtsform
30 zu überführen oder an die jeweilige Kommune zu
31 übertragen. Im Falle einer Übertragung würden die
32 Unternehmen nach den Grundsätzen der Enteign-
33 ungsentschädigung abgefunden. Marktbedingte
34 Bodenwertsteigerungen blieben dabei unberück-
35 sichtigt.

36

37

38 **Begründung**

39 *„Offenheit im Diskurs um Fragen der Vergesellschaftung. Dieser Diskurs schärft die Wahrnehmung für die*
40 *Frage, in wessen Interesse und mit welcher Logik Stadt-*
41 *entwicklung betrieben wird. Eine Vergesellschaftung*
42 *von Grund und Boden ist in unterschiedlichen Formen*
43 *denkbar. Gemeinwohlintereessen zu formulieren und in*
44 *Abwägung mit Kapitalanlageinteressen zu stellen, ist*
45 *legitim und wird durch Art 15 GG gedeckt.“*

46

47

48 So lauten die Formulierungen des Leitantrags zur Woh-
49 nungspolitik, der mit großer Mehrheit auf dem letzten
50 Parteitag der NRW SPD verabschiedet wurde. Die dort
51 erklärte „Offenheit“ hinsichtlich der Eigentumsfrage ist
52 sehr zu begrüßen, weil damit deutlich wird, dass die SPD
53 diese relevante Debatte wieder führen will. Die „Offen-
54 heit“ kann aber kein Dauerzustand sein – die SPD muss
55 in wichtigen Diskursen mit klaren Positionen präsent
56 sein. Im Folgenden wird ein konkreter Vorschlag für ei-
57 nenen maßvollen und gleichzeitig wirkungsvollen Einsatz
58 des Instruments der Enteignung aus Artikel 14 Grund-
59 gesetz (nicht „Vergesellschaftung“ aus Art. 15 Grundge-

Empfehlung der Antragskommission:
Annahme in Fassung der Antragskommission

Streiche Punkt 2

60 setz) begründet.

61

62 1.) Ausgangslage

63 In einigen unserer Metropolen in Nordrhein-Westfalen
64 ist beim aktuell prognostizierten Bevölkerungswachs-
65 tum klar, dass alleine die Erhöhung des Angebotes von
66 Wohnungen („Bauen, bauen, bauen“) nicht mehr aus-
67 reichen wird, die Mieten auf ein akzeptables Niveau zu
68 bringen bzw. ein hinreichend großes Segment an be-
69 zahlbaren Wohnungen für Menschen mit kleinen und
70 mittleren Einkommen zu sichern. Hierzu fehlt es zu-
71 nehmend an bebaubaren Grundstücken. Hinzu kommt,
72 dass der Neubau von Wohnungen durch profitorientier-
73 te Akteure zur Erreichung dieses Zieles nicht nachhaltig
74 wirkt: Nach Ablauf der Mietpreisbindung bei öffentlich
75 geförderten Wohnungen „gehören“ diese wieder dem
76 Markt. Mieten können erhöht und Mieter*innen „her-
77 aussaniert“ werden etc.

78 Wohnen ist ein soziales Menschenrecht. Unabhän-
79 gig von der aktuellen Knappheitssituation ist ange-
80 zeigt, dass Wohnungen in ausreichender Zahl im Ei-
81 gentum von öffentlich kontrollierten oder anderen ge-
82 meinwohlorientierten Anbietern bereitstehen. Nur so
83 kann sichergestellt werden, dass Menschen vor den Un-
84 wägbarkeiten des unregulierten Marktes dauerhaft ge-
85 schützt und Menschen aller Einkommensgruppen auch
86 in unseren Metropolen verlässlich eine Heimat finden.
87 Plakativ: Wien war besser auf das aktuelle Bevölke-
88 rungswachstum in den Metropolen vorbereitet als vie-
89 le deutsche Städte, weil die vielen Wohnungen mit Ge-
90 meinwohlbindung die Mietpreissteigerungen abzufed-
91 dern helfen.

92

93 2.) Lösung

94 Damit alle Einkommensschichten ein Angebot an be-
95 zahlbaren Wohnraum vorfinden können, ist ein solches
96 Angebot in großen Großstädten (mehr als 500.000 Ein-
97 wohner) an der Leistungsfähigkeit der Medianverdiener
98 auszurichten (also denjenigen, bei denen die eine Häl-
99 fte der Bevölkerung weniger und die andere mehr ver-
100 dient). Erst bei einem über dem Median liegenden Ein-
101 kommen können Wohnungssuchende auf den unregu-
102 lierten Markt verwiesen werden. Für die unteren und
103 mittleren Einkommensgruppen muss die Miete dage-
104 gen allein kosten- und nicht renditeorientiert bestimmt
105 werden.

106 Vorrangig sollte der Bedarf an Wohnungen in gemein-
107 wohlorientierter Hand bei akuter Knappheit durch Neu-
108 bau realisiert werden. Denn so wird nicht nur das
109 gemeinwohlorientierte Segment, sondern das Woh-
110 nungsangebot insgesamt vergrößert. Wenn Grund und
111 Boden in bestimmten Lagen so knapp geworden sind,
112 dass die angestrebte Erhöhung des Anteils von Woh-
113 nungen in öffentlicher oder gemeinwohlorientierter
114 Hand durch Neubau nicht mehr in ausreichender Zahl
115 realisierbar ist, sollten Wohnungskonzerne ab einer ge-
116 wissen Größe gesetzlich dazu verpflichtet sein, Teile
117 ihres Wohnungsbestandes sukzessive entweder in ei-

118 ne gemeinnützige Form zu überführen oder an öf-
 119 fentliche oder gemeinwohlorientierte Wohnungsunter-
 120 nehmen zu übertragen. Wichtig ist hier zu betonen,
 121 dass es ausschließlich um große Konzerne und nicht
 122 mittelständische Immobilieneigentümer geht. Im Fal-
 123 le einer Übertragung würden die Unternehmen nach
 124 den Grundsätzen der Enteignungsentschädigung abge-
 125 funden. Marktbedingte Bodenwertsteigerungen blie-
 126 ben dabei unberücksichtigt. Staatliche oder kommunale
 127 Investitionen für diese Enteignungsentschädigungen
 128 würden sich langfristig amortisieren und zudem einen
 129 dauerhaften Beitrag dazu leisten, dass bezahlbare Woh-
 130 nungen verlässlich bereitstehen.

131 Die Enteignung wäre in einem solchen Modell nur „Ul-
 132 tima Ratio.“ Vorrangig wäre der Neubau von Wohnun-
 133 gen und – falls dies nicht möglich ist – die Über-
 134 führung von Teilen des Wohnungsbestandes privater
 135 Wohnungskonzerne in eine gemeinnützige Tochter. Erst
 136 wenn hierzu die Bereitschaft fehlen sollte, würde die
 137 Enteignung Platz greifen.

138 Das hier beschriebene Modell ist verfassungsgemäß.
 139 Artikel 14 Absatz 3 Satz Grundgesetz erlaubt Enteig-
 140 nungen zum Wohle der Allgemeinheit. Die Wahrung
 141 der Vielfalt in der Stadtbevölkerung und der Schutz der
 142 Ortsansässigen vor einer Verdrängung aus ihrer Hei-
 143 matstadt aus wirtschaftlichen Gründen sind als Ge-
 144 meinwohlziele anzusehen (vgl. BVerfG, Beschluss vom
 145 18. Juli 2019, Rn. 72 – Az.: 1 BvR 1/18, 1BvR 4/18, 1 BvR
 146 1595/18); dem Gesetzgeber steht bei der Auswahl die-
 147 ser Ziele ein weiterer Spielraum zu (vgl. BVerfGE 134, 242
 148 Rn. 172). Eine Enteignung ist auch finanzierbar. Nach
 149 dem eindeutigen Wortlaut von Artikel 14 Absatz 3 Satz 3
 150 Grundgesetz ist nicht der Verkehrswert geschuldet, viel-
 151 mehr ist die Entschädigung durch eine gerechte Abwä-
 152 gung der Interessen der Allgemeinheit und der Beteilig-
 153 ten zu bestimmen. Dies hat die SPD – namentlich Car-
 154 lo Schmid – im Parlamentarischen Rat durchgesetzt. Da
 155 das Grundeigentum hier nicht in die Hand von rendi-
 156 teorientierten Privaten überführt werden soll, kann der
 157 Gesetzgeber eine Enteignungsentschädigung deshalb
 158 auf den Betrag reduzieren, der erforderlich ist, damit
 159 dem Eigentümer im Hinblick auf seine getätigten In-
 160 vestitionen kein Verlust entsteht. Einer Entschädigung
 161 ist lediglich hinsichtlich der Bausubstanz eines auf dem
 162 Grundstück befindlichen Gebäudes dessen Sachwert in
 163 der Regel nach den dafür anzusetzenden Marktpreisen
 164 - unabhängig vom Ort und der Lage der Liegenschaft -
 165 zugrunde zu legen (zur Sachwertermittlung vgl. § 21 der
 166 Immobilienwertermittlungsverordnung). Für den dar-
 167 über hinaus gehenden Bodenwert der Immobilie sind
 168 marktbedingte Bodenwertsteigerungen nicht zu be-
 169 rücksichtigen. Dies bedeutet, dass spekulationsgetrie-
 170 bene Exzesse auf dem Grundstückmarkt bei einer Ent-
 171 eignungsentschädigung nicht zu Grunde gelegt werden
 172 müssten.

173 Wenn es richtig ist, dass „Bauen, bauen, bauen“ in Bal-
 174 lungsräumen alleine keine Linderung der Wohnungs-
 175 knappheit verspricht, dann ist es zwingend notwen-

176 dig, andere wirksame Lösungen durchzusetzen. Die SPD
177 kann sich nicht leisten, auf dieses drängende Problem
178 nur unzureichend zu reagieren, denn betroffen sind un-
179 sere aktuellen und zurückzugewinnenden Wählerinnen
180 und Wähler. Deshalb gilt es, die Debatte sachlich zu füh-
181 ren und sich nicht durch unsachliche Zuspitzungen in
182 den Medien aus dem Konzept bringen zu lassen. Ent-
183 scheidend ist die Kompetenz, Probleme nicht nur zu be-
184 klagen, sondern zu lösen.