

## **WP-1-1 ff**

Antragsteller\*innen: LAG Regional- und Stadtentwicklung

Gegenstand: WP-1 Wohnen in NRW: bezahlbar – ökologisch – sozial (Wohnungspolitik)

---

## **ÄNDERUNGSANTRAG WP-1-1 FF**

1  Änderungsantrag zu WP-1

2  Ersetze Zeilen 1 ff durch:

### 3 **Gemeinwohlorientierte Boden-Wohnpolitik jetzt!**

4 Die Mieten-, Immobilien- und Bodenpreisexplosion in den letzten Jahren in den wachsen-  
5 den Städten und Regionen ist eine dramatische Zäsur in der Stadt- und Regionalentwick-  
6 lung. Gleichzeitig leiden viele Städte und Regionen unter den Folgen einer stagnierenden  
7 oder schrumpfenden Bevölkerung. Für den sozialen Frieden im gesamten Land und einen  
8 gelingenden Klimaschutz muss der von der Bundesregierung im Herbst dieses Jahres an-  
9 gesetzte Wohngipfel von Bund, Ländern, Kommunen, Immobilienwirtschaft und Mieterver-  
10 einen wirksame Antworten liefern. Es ist dringend an der Zeit, eine gemeinwohlorientierte  
11 Boden- und Wohnungspolitik durchzusetzen.

12 Die durchschnittlichen verfügbaren Haushaltseinkommen sind seit dem Jahr 1991 in  
13 Deutschland um 15 % gestiegen – allerdings sehr ungleich verteilt. Für die obersten 10 %  
14 sind sie um 30 % gestiegen und für die untersten 20 % sind sie sogar gesunken. Für die  
15 Haushalte dazwischen sind sie zwischen 9-16 % gestiegen. Über 30 % sind die Mietpreise  
16 im Bestand und Neubau allein seit dem Jahr 1996 in den deutschen Großstädten gestie-  
17 gen. In den wachsenden Städten stärker – in den aber auch höhere Löhne gezahlt werden.  
18 Für die Immobilienpreise gilt Vergleichbares. Dies heißt, die Entwicklung der Wohnkosten  
19 hat sich an der Einkommensentwicklung der obersten 10 % der Haushaltseinkommen ori-  
20 entiert. Folglich kommt es dazu, dass in den wachsenden Großstädten entlang des Rheins  
21 2/5 der Haushalte eine Wohnkostenbelastung von über 30 % haben und die Hälfte hiervon  
22 sogar von über 40 %. Dazu gehört ebenso, dass bei Mieterinnenhaushalten die Armutsr-  
23 sikoquote seit dem Jahr 1991 um etwa 13 Prozentpunkte auf knapp 28 Prozent gestiegen  
24 ist.

25 Von dem Jahr 2000 bis heute ist der Anteil der abgehenden Schülerinnen und Schüler  
26 mit Hochschulreife um 15 Prozentpunkte auf heute 42 % gestiegen. Im gleichen Zeitraum  
27 hat sich die Zahl der jungen Erwachsenen, die ein Hochschulstudium aufnehmen, etwas  
28 mehr als verdoppelt. Dieser dynamische Bildungsaufstieg hat dauerhaft die Berufs- und  
29 Wohnortwahl der einzelnen Abschlussjahrgänge zu Gunsten der Groß- und Universitäts-  
30 städte und ihrem Umland verändert. Insbesondere die „Schwarmstädte“ wachsen deutlich  
31 überdurchschnittlich wegen des regionalen, überregionalen und zum Teil internationa-  
32 len Zuzugs bei fortdauernder Suburbanisierung (Die zahlenmäßig schrumpfende Bevöl-  
33 kerung in Deutschland konzentriert sich immer stärker in wenigen (Universitäts)Städten,  
34 sogenannten Schwarmstädten, wie Aachen, Bonn, Köln oder Münster.). Dauerhaft gilt dies  
35 aber nur für die Städte, die in der internationalen Aufmerksamkeitsökonomie als attraktiv  
36 wahrgenommen werden. Die wellenförmig immer geringer werdenden Jahrgänge im ge-  
37 burtsfähigen Alter führen dazu, dass Städte, die nur wegen des regionalen Zuzugs derzeit  
38 wachsen, ab der Mitte des nächsten Jahrzehnts schrumpfen werden.

39 Die durch den Zuzug in die Schwarmstädte ausgelösten Preissteigerungen und Knapp-  
40 heitspreise beim Wohnraum werden massiv verstärkt durch spekulativ und auf gesell-  
41 schaftsschädliche Renditeerwartungen abzielende Immobiliengeschäfte. Die seit der Welt-  
42 finanzkrise im Jahr 2007 weit überdurchschnittlich gewachsene Geldmenge sucht in den  
43 wachsenden Städten sichere und mit hohen Wertsteigerungen verbundene Investments an  
44 Stelle der als unsicher wahrgenommen Staatsanleihen, Aktien oder Termingeldgeschäfte.  
45 Diese neuen Investoren interessieren die möglichen maximalen Wertsteigerungen zu ei-  
46 nem kurz- oder mittelfristigen Ausstiegszeitpunkt. Zurück bleiben dabei die an Langfris-  
47 tigkeit oder am Gemeinwohl orientierten Akteure und die kapitalschwachen Akteuren, die  
48 keine spekulationsgetriebenen Bodenpreise zahlen können.

49 Diese Entwicklungen haben erheblich preistreibende Wirkung auf die Bestandsmieten und  
50 -immobilien. In den knappen Wohnungsmärkten der wachsenden Städte gibt es eine höhe-  
51 re Bereitschaft, die ohnehin teureren Neubaumieten und -immobilien zu bezahlen. Hieran  
52 orientieren sich die renditefixierten Akteure großer kapitalmarktgesteuerter Wohnungs-  
53 gesellschaften, die im großen Stil von der öffentlichen Hand, Industrieunternehmen und  
54 Pensionskassen Wohnungsbestände gekauft haben und ihren Kaufpreis für eigentlich ab-  
55 bezahlte Immobilien durch hohe Mieten refinanzieren. Bei 35 % der seit dem Jahr 1999 in  
56 Deutschland verkauften 3,2 Mio. Wohnungen in Portfolios von über 800 Wohneinheiten ist  
57 ein Steuerschlupfloch renditeerhöhend genutzt worden, wie die Grüne Bundestagsfraktion  
58 es jetzt erfragt hat. Sie sind im Rahmen von „Share Deals“ verkauft worden, bei denen nur  
59 Unternehmensteile (= Shares) gehandelt werden. Liegt dieser Unternehmensanteil unter  
60 95 %, fällt keine Grunderwerbssteuer an.

61 So kommt es, dass inner- wie außerhalb der besonders nachgefragten Quartiere die Mieten  
62 im Bestand steigen. Verstärkt wird dies dadurch, dass bei Erbfällen viele Kleinstvermieter  
63 sich an dieser Marktdynamik zu beteiligen beginnen, die sich früher mangels Marktüber-  
64 sicht nicht an der Spitze der Preisbildung bewegt haben. Diese breit wirkenden Mieterhö-  
65 hungen treffen oftmals auf Mieter\*innen, die sich kaum zu wehren wissen und auf eine  
66 individualisierte Rechtsprechung treffen, die sich selten mit Herangehensweisen ausein-  
67 andersetzt. Hier fehlt den Mietervereinen die Möglichkeit des Verbandsklagerechts, um  
68 den oftmals dreisten Mieterhöhungsbegehren wirksam zu begegnen. Zehn Jahre jährt sich  
69 nun die Privatisierung der LEG in Nordrhein-Westfalen. Mieterhöhungen und erheblich

70 verschlechterte Servicequalität waren und sind die Folge. Nach dem Auslaufen der Sozi-  
71 alcharta müssen sich nun die Beschäftigten Gedanken über ihre Fortbeschäftigung ma-  
72 chen.

73 Die Vermögensumverteilung aus den breiten Schichten der Bevölkerung zu Gunsten in-  
74 ternational agierender Renten- und Kapitalfonds der Reichen und Superreichen zersetzt  
75 unsere Gesellschaft. Dies führt dazu, dass in den wachsenden Städten im zunehmen-  
76 den Maße Stadtplanung Investorenplanung ist und klein- und mittelständische Vermieter,  
77 Wohnungsgesellschaften, Genossenschaften und Baugemeinschaften nicht mehr zum Zu-  
78 ge kommen. Eine zentrale Ursache ist, dass die Städte nach jahrelangen Liegenschaftsver-  
79 käufen nicht mehr über das zentrale Steuerungsinstrument einer gemeinwohlorientierten  
80 Stadtplanungspolitik verfügen: eigenen Grund und Boden.

81 80.000 neue Wohnungen werden eigentlich in Nordrhein-Westfalen jährlich benötigt. Re-  
82 gionale, nationale und internationale Zuwanderung sowie der Wunsch nach zeitgemäßem  
83 Wohnkomfort machen dieses erforderlich. Weitere wichtige Gründe sind das stetige An-  
84 steigen der Haushaltszahlen (Einfamilienhaushalte) und der Pro-Kopf-Wohnfläche insbe-  
85 sondere durch die Eigentümerhaushalte. Die Zahl von 80.000 neuen Wohnungen pro Jahr  
86 ist sehr ambitioniert. Im letzten Jahr sind gut 48.000 Wohnungen entstanden und schon  
87 jetzt ist anhand zurückgehender Baugenehmigungen absehbar, dass dieser Bauhöhepunkt  
88 mangels Flächen und Personal nur schwerlich zu wiederholen ist. Dies heißt, wir müssen  
89 die geeigneten Flächen wirklich als Wohnungsbauland aktivieren, in den Kommunen für  
90 das entsprechende Personal sorgen und neue Wege finden, wie wir im Bestand mit mehr  
91 Haushalten gut wohnen können. Hierfür sind Änderungen im Baugesetzbuch dringend er-  
92 forderlich, um Wohnbauland zu aktivieren und die Bebauung sozialgerecht zu steuern.  
93 Kommunen müssen die Wahl haben, nicht das erstbeste, sondern das beste Grundstück  
94 für eine Wohnbebauung zu qualifizieren.

95 Das Siedlungsflächenmonitoring der rot-grünen Landesregierung aus dem Jahr 2014 zeigt,  
96 dass planerisch jenseits der Großstädte an Rhein und Ruhr im Wesentlichen ausreichend  
97 Wohnbauflächen zur Verfügung stehen. Dies gilt auch überwiegend für das Umland der  
98 stark wachsenden Städte in Nordrhein-Westfalen. Diese Flächen gilt es nun, zu aktivie-  
99 ren und zu bebauen. Detaillierte Analysen des Wohnungsbestandes können vorhandene  
100 Neubaupotenziale und die vorhandenen Wohnbedarfe jeweiliger Zielgruppen die Grund-  
101 lage für regionale und kommunale „Handlungskonzepte Wohnen“ liefern. Dabei ist auch  
102 regional betrachtet die Entwicklung von attraktiven, urbanen Qualitäten zentral, weil sie  
103 mit ihrem Mix an unterschiedlichen Wohnangeboten, Infrastrukturen und Arbeitsorten zu-  
104 kunftsfähig sind. Eben dies sind die Qualitäten, die in den wachsenden Städten nachge-  
105 fragt und knapp sind.

106 Dennoch ist in den Zentren der stark wachsenden Städte in Nordrhein-Westfalen das Bau-  
107 land knapp. Daher benötigen wir jenseits der Baulandaktivierung eine umfangreiche Ori-  
108 entierung hin auf Ausbau- und Ergänzungsmöglichkeiten in bestehenden Quartieren und  
109 Wohngebäuden, um dort qualitätsvolle und bedarfsgerechte Lösungen für vielfältige Ziel-  
110 gruppen entstehen zu lassen. Kommunale Wohnungsunternehmen sowie zivilgesellschaft-  
111 liche Akteure wie Wohnungsbaugenossenschaften, Baugemeinschaften und Akteure der  
112 Immobilien-Bewegung können hier wichtige Impulse setzen. Dies kann auch für ein Um-  
113 zugsmanagement gelten, über das Menschen kleinere Wohnungen angeboten werden, bei  
114 denen sie ihre bisherige Miethöhe mitnehmen können.

115 In diesem Zusammenhang sind eingeschossige Lebensmittelmärkte, umgeben von großen  
116 Parkplätzen an städtebaulich integrierten Standorten, von Bedeutung. Dort könnten nach  
117 Potenzialabschätzung durch Aufstockungen neue Wohneinheiten realisiert werden. Fast  
118 alle diese Standorte sind bereits erschlossen, die meisten liegen innerhalb oder am Rand  
119 von bestehenden Wohngebieten. In einigen Fällen können besondere Lagequalitäten ge-  
120 nutzt werden, z. B. am Wasser oder gegenüber einer Parkanlage. Auch an verkehrsreichen  
121 Straßen ist mit geeigneten Maßnahmen oft eine gute Wohnqualität erreichbar. Wo dies  
122 aus Immissionsgründen nicht der Fall ist, bietet sich die Alternative, in unteren Geschos-  
123 sen Räume für Geschäftsräume, Praxen oder ähnliches vorzusehen.

124 Diese Nachverdichtung ist nicht nur nachfragegerecht, sondern trägt dazu bei, dass auf  
125 der grünen Wiese die gut geeigneten und nicht alle Flächen beliebiger Geeignetheit in  
126 Anspruch genommen werden. Das beinhaltet, dass die Bewohner\*innen nicht lange Pen-  
127 delwege zum Arbeitsplatz zurücklegen müssen. Dies macht eine umfassende Planung und  
128 Realisierung Grüner Infrastrukturen in den Stadtregionen dringend erforderlich. Dies ist  
129 auch wichtig, damit klar ist, wo gebaut werden kann und wo besser nicht. Denn Stadt-  
130 natur ist wesentlich für die wohnortnahe Erholung und die Biodiversität in Nordrhein-  
131 Westfalen.

132 Jenseits der wachsenden Städte sind auch in Nordrhein-Westfalen vielerorts die Folgen ei-  
133 ner veränderten Wertschätzung von Orten spürbar: Wegzug der Jungen, Schrumpfung, aus-  
134 bleibende Investitionen und Ausdünnung der gesellschaftlichen Infrastruktur. Die künftigen  
135 Regionalen in Ostwestfalen-Lippe im Jahr 2022, in Südwestfalen und dem Bergischen  
136 In Rheinland drei Jahre später sowie die Regiopole in Siegen sind Formate, mit denen eine  
137 Neuorientierung gelingen kann.

138 Die rot-grüne Landesregierung hat viel dafür getan, die Rahmenbedingungen für eine so-  
139 ziale Wohnungspolitik zu verbessern:

- 140 • Sie hat dem Mietwohnungsbau bei der sozialen Wohnraumförderung absolute Prio-  
141 rität eingeräumt und damit die jahrzehntelange Bevorzugung des Eigenheimbaus  
142 beendet. Für die Jahre 2016 und 2017 sind die Wohnraumfördermittel auf 1,1 Mrd.  
143 € erhöht worden, damit konnten knapp  $\frac{1}{4}$  der über 40.000 neu fertig gestellten  
144 Wohnungen sozial gebunden werden. Nun liegen sie wieder bei 800 Mio. €/a. Die-  
145 ser Rahmen und diese veränderte Prioritätensetzung hat unter der neuen Landesre-  
146 gierung bei leichten Umverteilungen zu Gunsten des Einfamilienhausbaus Bestand.  
147 Dies ist ein Erfolg. Mit dem NRW-Landespreis 2017 für Architektur, Wohnungs- und  
148 Städtebau wurde eine Vielzahl hochwertiger Bauten im sozialen Wohnungsbau aus-  
149 gezeichnet.
- 150 • Mit dem Wohnungsaufsichtsgesetz NRW sind zahlreiche Ergebnisse der von der  
151 Grünen Landtagsfraktion initiierten Enquetekommission „Wohnungswirtschaftlicher  
152 Wandel und neue Finanzinvestoren auf den Wohnungsmärkten in NRW“ umgesetzt  
153 worden, so dass die Kommunen eine Handhabe gegen verwahrloste Schrottimmo-  
154 bilien sowie ausbeuterischer Überbelegung von Wohnraum bekommen haben. Darüber  
155 hinaus haben die Kommunen das Recht eingeräumt bekommen, Satzungen gegen  
156 die Zweckentfremdung von Wohnraum zu erlassen. Sozialverbände wie die Caritas  
157 in NRW sind jedoch skeptisch, ob sich die Kommunen angesichts der Kostenrisiken

158 mehr wagen werden, als Haus- und Wohnungseigentümer\*innen zu mahnen und zu  
159 beraten.

160 • Mit der Verabschiedung der Landesbauordnung hat die rot-grüne Landesregierung  
161 die Bedingungen für das Bauen mit Holz, verkehrssparsame Bauvorhaben sowie bar-  
162 rierefreie und rollstuhlgerechte Wohnungen deutlich verbessert. Diese Aspekte ha-  
163 ben weitgehend Bestand beim neuen Entwurf der schwarz-gelben Landesregierung,  
164 aber das Thema der Rollstuhlgeeignetheit bleibt außen vor.

165 • Viel für eine integrierte und die Flächeninanspruchnahme reduzierende Siedlungs-  
166 entwicklung hat die rot-grüne Landesregierung getan mit dem Flächenpool NRW,  
167 dem Standortcheck Wohnen, der Sozialen Baulandentwicklung, dem vergünstigten  
168 Verkauf von nicht mehr benötigten Liegenschaften des Landes an Kommunen auch  
169 für den sozialen Wohnungsbau und an Wohngemeinschaften, dem Verband für Flä-  
170 chenrecycling und Altlastensanierung sowie dem Wettbewerb StadtUmland.NRW, in  
171 dem kommunale Kooperationsprojekte eine abgestimmte regionale, interkommuna-  
172 le Siedlungs- und Infrastrukturentwicklung zur Bewältigung der Wachstumsprozesse  
173 betreiben konnten. Dies gilt ebenso für die entsprechenden Regelungen im Landes-  
174 entwicklungsplan. Auch hier ist es ein Erfolg unserer Politik, dass diese Regeln und  
175 Instrumente Bestand haben. Die Mittel für die soziale Baulandentwicklung sind von  
176 der neuen Landesregierung sogar deutlich erhöht worden.

177 • Überschuldete Kommunen konnten dank des „Stärkungspakt Stadtfinanzen“ ihre  
178 Handlungsfähigkeit wiedergewinnen. Diesen hat die rot-grüne Landesregierung mit  
179 jährlich 350 Mio. € aus Landesmitteln unterstützt. Seit dem Beginn des Stärkungs-  
180 paktes im Jahr 2011 konnten diese Kommunen nach langen Jahren wieder einen  
181 ausgeglichenen Haushalt im Rat verabschieden.

182 In etwa 50 nordrhein-westfälischen Kommunen gelten Baulandbeschlüsse, um die Bau-  
183 landnutzung sozial verträglich zu regeln. Sie reichen von Einheimischen-Modellen zum  
184 Baulanderwerb, Planungswertabschöpfung, Infrastrukturkostenfinanzierung bis zu Quo-  
185 ten für den sozialen Wohnungsbau. In den letzten Jahren sind unter starkem Einfluss der  
186 Grünen in den jeweiligen Stadträten in Bonn, Düsseldorf, Köln, Münster und Neuss Ratsbe-  
187 schlüsse zu einer sozialgerechten Bodennutzung verabschiedet worden. Dabei sind Quo-  
188 ten für die Errichtung von sozial- oder preisregulierten Wohnungen und teilweise zur Über-  
189 lassung von Boden zum Aufbau eines Flächenpools verpflichtend festgeschrieben worden.  
190 Diese gelten für städtebauliche Verträge wie sie im Kontext von Bebauungsplänen mit den  
191 bauinteressierten Investoren vereinbart werden. Nicht gelten sie für kleinere oder größe-  
192 re Baulückenschließungen gemäß § 34 BauGB, nach dessen Regelungen in Großstädten  
193 mittlerweile knapp die Hälfte aller Wohnungen errichtet wird. Darum möchten wir die  
194 Quotenregelung auf Baulückenschließungen nach § 34 BauGB ausdehnen.

195 Der Koalitionsvertrag der neuen Bundesregierung bestimmt Zersiedlungsprämien wie das  
196 Baukindergeld oder eine fragwürdige Grundsteuer C im Zusammenhang mit beschleunig-  
197 ten Planungsverfahren im Außenbereich als wesentlichen Elemente einer – verfehlten –  
198 Baupolitik anstatt die nach dem Urteil des Bundesverfassungsgerichts nicht mehr geset-  
199 zeskonforme Grundsteuer zu einer Bodenwert- und Bodenflächensteuer mit starker Steue-  
200 rungswirkung weiter zu entwickeln. Des Weiteren wird die beabsichtigte Verbesserung der  
201 bislang wirkungslosen Mietpreisbremse nicht ausreichen.

202 In den letzten Jahren haben Grüne einiges erreicht für eine sozial gerechtere Wohnungs-  
203 politik, doch die massiven Investitionen ins Betongold unserer Groß- und Universitätsstädte  
204 durch Anlageformate der Reichen und Superreichen zeigen, dass wir die Spielregeln än-  
205 dern müssen, damit der gesellschaftliche Zusammenhalt gewahrt und gestärkt wird für die  
206 breiten Schichten der Bevölkerung. Beinahe hätte Art. 14 Abs. 2 GG drei statt zwei Sätze  
207 gehabt: „Eigentum verpflichtet. Sein Gebrauch soll zugleich dem Wohle der Allgemeinheit  
208 dienen. Wer sein Eigentum missbraucht, kann sich auf den Schutz dieser Bestimmungen  
209 nicht berufen.“ Im Grundgesetz stehen nur die ersten beiden Sätze. Es ist an uns, in unse-  
210 rem Wirkungskreis in den Städten und Gemeinden für eine gemeinwohlorientierte Boden-  
211 und Wohnungspolitik zu sorgen:

212 •

### 213 **Bodenvorratspolitik**

214 **Eine gemeinwohlorientierte Stadt- und Gemeindeentwicklung muss über den Bo-**  
215 **den bestimmen können. Mit einer Grundstücksvergabe in Erbbaurecht bleiben die**  
216 **Grundstücke von Bund, Ländern und Kommunen in öffentlicher Hand für nachfol-**  
217 **gende Generationen erhalten. Wird dies verbunden mit einer gezielten Politik der**  
218 **Bodenbevorratung, gegebenenfalls auch mit Bodenfonds, wird kommunales Vermö-**  
219 **gen aufgebaut und die kommunale Handlungsfähigkeit erhöht, zumal mit dem Erb-**  
220 **baurechtszins wiederum Einnahmen erzielt werden. Erforderlich ist neben dem kom-**  
221 **munalen Willen auch eine aufsichtsrechtliche Genehmigung.**

222 •

### 223 **Gemeinwohlorientierte Grundstücksvergabe der öffentlichen Hand und ihrer Unternehmen**

224 **Konzeptvergabe zum Verkehrswert steht für eine Liegenschaftspolitik der Zukunft.**  
225 **Viele Räte haben sie schon beschlossen, beispielsweise auch Düsseldorf. Damit ent-**  
226 **scheiden nicht mehr der Höchstpreis, sondern ortsangepasste sozialpolitische, städ-**  
227 **tebauliche, ökonomische, ökologische Kriterien des Gemeinwohls die Vergabe eines**  
228 **Grundstücks. Die öffentliche Hand und die von ihr beherrschten Unternehmen brau-**  
229 **chen eine klare Prioritätensetzung, für welche Bedarfe und Ansprüche sie ihre knap-**  
230 **pe Ressource Boden vergeben wollen.**

### 231 • **Sozialorientierte Bodennutzung mit Baulandbeschlüssen**

232 **Investoren lieben klare Regeln. Mit für alle verbindlichen Baulandbeschlüssen kann**  
233 **ortsangepasst definiert werden, dass Bauland bevorzugt oder ausschließlich auf öf-**  
234 **fentlichem Grund entstehen soll oder wie viel der Wohnfläche öffentlich gefördert**  
235 **oder auf anderem Wege preisgesteuert ausgewiesen wird. In den wachsenden Städ-**  
236 **ten sind mittlerweile Quoten für den sozialen Wohnungsbau in sozial gemischten**  
237 **Quartieren von über 30 % erforderlich, damit der Anteil der Sozialwohnungen preis-**  
238 **dämpfend auf den Wohnungsmarkt wirkt.**

### 239 • **Gemeinwohlorientierte Wohnungspolitik durch kommunale Wohnungsunternehmen** 240 **aktiv begleitet**

241 **Viele Städte haben eigene Wohnungsunternehmen, die aktiv die Wohnungs- und**  
 242 **Stadtentwicklungspolitik der Kommune begleiten. Andere kommunale Wohnungs-**  
 243 **gesellschaften wiederum werden in ihrem Handeln durch unangemessene finanzia-**  
 244 **elle Verpflichtungen gegenüber dem städtischen Haushalt zu einem marktgetriebe-**  
 245 **nem Handeln gezwungen. Wir brauchen marktrelevante kommunale Wohnungsun-**  
 246 **ternehmen, die die gemeinwohlorientierte Wohnungspolitik vor Ort aktiv unterstüt-**  
 247 **zen und mietpreisdämpfend wirken.**

248 • **Verbindliche interkommunale Zusammenarbeit**

249 Die Wohnungsknappheit in den wachsenden Städten ist ohne das Umland nicht mehr  
 250 zu lösen. Nimby (Not in my back yard) ist kein Lösungsansatz für eine leistungsfähige  
 251 Wohnraumversorgung. Kernstadt und Region haben gegenseitig Verantwortung  
 252 füreinander. In verbindlichen regionalen Strukturen, wie sie in Hannover oder Stutt-  
 253 gart funktionieren, werden regionale Lösungen für die regionalen wohnungs- und  
 254 verkehrspolitischen Probleme gefunden. Auch wir in NRW brauchen mehr interkom-  
 255 munale und regionale Zusammenarbeit, damit wir in den Regionen bedarfsgerecht  
 256 urbanen, kompakten und grünen Städtebau verwirklichen können. Dies gilt ebenso  
 257 für den Anpassungsbedarf aktuell und künftig schrumpfender Regionen. Interkom-  
 258 munale Verbindlichkeit kann bei vielen Themen Lösungen ermöglichen, an denen  
 259 einzelne Kommunen scheitern.

260 •

261 **Agenturen für Immobilien für Viele: „Immovielien“**

262 **Immer mehr Menschen wollen in Quartieren, in Bestands- oder Neubauprojekten ge-**  
 263 **meinschaftlich zusammenleben oder in quartiersprägenden Objekten Angebote für**  
 264 **die Quartiersgemeinschaft entwickeln. Hierfür werden Neubauf Flächen und Bestands-**  
 265 **objekte für eine gemeinwohlorientierte Stadt- und Gemeindeentwicklung benötigt.**  
 266 **Zumeist ehrenamtliche Arbeit ist das wesentliche Kapital dieser Gruppen, die „Immo-**  
 267 **vielien“ gemeinwohlorientiert. Dieses zivilgesellschaftliche Engagement braucht auf**  
 268 **Landesebene und vor Ort kompetente behördliche Ansprechpersonen, Beratungs-**  
 269 **netzwerke und aktive Unterstützung der öffentlichen Hand, vor allem durch das**  
 270 **Bereitstellen von Flächen. Sehr hilfreich ist ebenfalls die kooperative und gemein-**  
 271 **wohlorientierte Finanzierung durch öffentlich-rechtliche Kreditinstitute.**

272 • **Qualitäten mit städtebaulichen Wettbewerben sichern**

273 **(Sozialer) Wohnungsbau braucht beste städtebauliche, infrastrukturelle Qualitäten**  
 274 **und soziale Mischung. Die Grundlagen und Voraussetzungen können in städtebauli-**  
 275 **chen Wettbewerben entwickelt werden, so dass qualitätsvolle und bedarfsgerechte**  
 276 **Lösungen für viele Zielgruppen entstehen. Beispiele sind gute Grundrisse für fami-**  
 277 **liengerechte Wohnungen in der Stadt und für ein selbstbestimmtes Wohnen im Al-**  
 278 **ter, stadtverträgliche Verkehrskonzepte, Bauen mit Holz oder Animal-Aided Design**  
 279 **(AAD). Damit gestalten wir den Ressourcenverbrauch unseres Städtebaus gering und**  
 280 **umweltverträglich. Urban, kompakt und Grün ist unser Leitbild.**

281 •

282 **Grünordnungspläne für grüne Infrastrukturen**

283 **Unsere natürlichen und naturnahen Flächen in unseren Quartieren und Ortsteilen**  
284 **müssen strategisch geplant, vernetzt und geschützt werden, damit sie ihre Wirkung**  
285 **entfalten und den unterschiedlichen Anforderungen gerecht werden, wie beispiels-**  
286 **weise für die Anpassung an den Klimawandel, Naturerlebnis, Erholungs- und Frei-**  
287 **zeitmöglichkeiten und die biologische Vielfalt.**

288 Von der Bundesregierung und den Bundesländern fordern wir:

289 • **Bodenfonds**

290 Grund und Boden soll in öffentlicher Hand verbleiben, daher sind Grundstücke in  
291 Erbbaurecht zu vergeben, wenn sie nicht an Kommunen für eine sozialgerechte Bo-  
292 dennutzung vergeben werden.

- 293 • Das Land NRW soll mit Stiftungen, öffentlich-rechtlichen Körperschaften und privat-  
294 rechtlichen Gesellschaften in Gespräche eintreten, damit sich diese am Modell der  
295 Bodenvorratspolitik beteiligen.

296 • **Kommunales Vorkaufsrecht stärken**

297 In von Immobilienspekulation geprägten Märkten und bei veräußerungsunwilligen  
298 Eigentümer\*innen reichen die im Baugesetzbuch (BauGB) vorhandenen kommuna-  
299 len Vorkaufsrechte nicht mehr aus. Kommunen müssen das Recht bekommen in  
300 Teilgebieten Satzungen zu erlassen, in denen ihnen für eine gemeinwohlorientierte  
301 Stadtentwicklung ein preislimitierendes Vorkaufsrecht auch auf Teileigentum gemäß  
302 Wohnungseigentumsgesetz (WEG) sowie auf Erbbaurechte nach den Regelungen des  
303 Besonderen Städtebaurechts (§ 25 BauGB) eingeräumt wird. Ein Gemeinwohlgrund  
304 soll sein, der Innen- vor der Außenentwicklung Vorrang einzuräumen.

305 • **Einfache Bebauungspläne für Gemeinwohlziele in der Innenentwicklung**

306 Die Städte brauchen für den bebauten Innenbereich die Möglichkeit, einfache Be-  
307 bauungspläne festsetzen zu können, um dort gemeindliche Gemeinwohlziele zu si-  
308 chern. Im bebauten Innenbereich werden sehr viele Baugenehmigungen auf Basis  
309 des § 34 BauGB erteilt, denen nur aus städtebaulichen, aber nicht aus Gründen des  
310 Gemeinwohls widersprochen werden darf, so dass dort beispielsweise bestehende  
311 Quotenregelungen für den sozialen Wohnungsbau im Rahmen der sozialgerechten  
312 Bodennutzung nicht gelten. Mit der Erweiterung des § 9 BauGB um einen Absatz 2  
313 d können für neue Bauvorhaben in bestimmten Bereichen Gemeinwohlaspekte für  
314 eine soziale Mischung in der Stadt verpflichtend gemacht werden.

315 • **Mit Innenentwicklungsmaßnahmen Baugebote durchsetzungsfähig machen**

316 Das bestehende Baugebot im BauGB hilft bei kooperationsunwilligen Eigentü-  
317 mer\*innen nicht wirklich. In den stark wachsenden Städten ist dies ein Problem. Mit  
318 der derzeit in Planspielen erprobten Innenentwicklungsmaßnahme (IEM) wird per  
319 Satzung eine Bauverpflichtung gemäß Stadtentwicklungskonzept mit Fristsetzung  
320 erlassen, innerhalb derer die Eigentümer\*innen selbst die Bebauung durchführen  
321 können. Wollen oder können diese dem Baugebot nicht nachkommen, unterbreitet



322 die Gemeinde ein letztlich verpflichtendes Kaufangebot. Dies ist aber nur die ulti-  
323 ma ratio und nicht Zweck der IEM. Mit ihr soll Bauland aktiviert, nicht die Eigen-  
324 tümer\*innen verschreckt werden. Für die gelingende Zusammenarbeit mit privaten  
325 Grundeigentümer\*innen sind Projekte wie „Aktivieren von Innenentwicklungspoten-  
326 zialen in wachsenden Kommunen“ des Bundesinstituts für Bau-, Stadt- und Raumfor-  
327 schung hilfreich, das aktuell in Solingen und weiteren Städten getestet wird. Grund-  
328 voraussetzung für mehr Innenentwicklung ist jedoch, dass flächendeckend in den  
329 Kommunen und Landkreisen die Personalkapazitäten in den Bau- und Planungsbe-  
330 hörden deutlich erhöht werden.

•

### 332 **Reform des Grunderwerbssteuergesetzes**

333 **Im Rahmen der derzeit laufenden Länderabstimmung zur Reform des Grunderwerbs-**  
334 **steuergesetzes bezüglich „Share Deals“ sind zwei Punkte änderungsbedürftig. Kom-**  
335 **munen und kommunale Wohnungsbaugesellschaften sind von der Grunderwerbs-**  
336 **steuer bei Eigen- oder Zwischenerwerb im Rahmen einer sozialgerechten Bodennut-**  
337 **zung freizustellen und „Share Deals“ sind in wirksamer Form unattraktiv zu gestal-**  
338 **ten. Generell braucht es mehr öffentlicher Transparenz bei Immobiliengeschäften.**

•

### 340 **Besondere steuerliche Stellung für gemeinwohlorientierte Immobilienbewirtschaftung**

341 **Die Widmung von Immobilien für Zwecke mit einem gesellschaftlichen Mehrwert ist**  
342 **für die zivilgesellschaftlichen Akteure mit viel ehrenamtlicher Arbeit verbunden, die**  
343 **mit einem neuen Gemeinnützigkeitstatbestand in der Abgabenordnung gewürdigt**  
344 **werden. Ebenso muss diesen Initiativen die Bildung steuerliche befreiter Rücklagen**  
345 **für die Instandhaltung ermöglicht werden.**

•

### 347 **Wirksame Mietpreisbremse**

348 **Wir wollen eine wirksame Mietpreisbremse. Die aktuellen Vorschläge der Bundes-**  
349 **justizministerin sind immer noch nicht ausreichend.**

350 In Erwartung besserer Bundesgesetze fordern wir von der Landesregierung:

### 351 **Starke Kommunalfinanzen**

- 352 • Fortsetzung der Entschuldung der stark verschuldeten Kommunen mit einem Alt-  
353 schuldenfonds.
- 354 • Schaffung eines haushaltsrechtlichen Rahmens, der den Kommunen ermöglicht, Bo-  
355 denfonds für eine strategische Bodenvorratspolitik anzulegen. Diese Bodenfonds  
356 sollen auch mit Mitteln der Wohnungs- und Städtebauförderung gespeist werden  
357 können, wenn die Kommunen die Grundstücke in Erbbaurecht für den preisgünstigen  
358 Wohnungsbau verwenden oder ihren Wohnungsbaugesellschaften die Grundstücke  
359 dauerhaft als Eigenkapital überlassen. Eine angemessene Kofinanzierung durch den  
360 Landeshaushalt ist sicherzustellen.

- 361 • Fortentwicklung der Gemeindefinanzierung, so dass Baurecht und Baugenehmigun-  
362 gen zeitnah mit kompetentem Personal geschaffen und erteilt werden können. Hier  
363 braucht es angesichts der höheren Komplexität der Fälle bessere Personalschlüssel  
364 und Bezahlung.

### 365 **Bedarfsgerechte Förderpolitik**

- 366 • Eine sozialgerechte Bodenpolitik der Kommunen mit Quoten für den sozialen Woh-  
367 nungsbau darf nicht an fehlenden Wohnungsbaufördermitteln scheitern. Städte mit  
368 Baulandbeschlüssen für eine sozialgerechte Bodenpolitik mit Quoten für den sozia-  
369 len Wohnungsbau brauchen eine Garantie, dass die erforderlichen Sozialwohnungen  
370 auch gefördert werden.
- 371 • Die Wohnraumförderpolitik des Landes soll stärker als bislang die Kommunen mit  
372 einer sozialgerechten Bodennutzung in Verbindung mit einer gemeinwohlorientier-  
373 ten Bodenpolitik begünstigen. Die Förderbudgets für Städte mit Baulandbeschlüs-  
374 sen für eine sozialgerechte Bodenpolitik sollen bedarfsgerecht erhöht werden. Die  
375 Anforderungen und Informationsmaterialien des Landes zu Wohnraumversorgungs-  
376 konzepten sind entsprechend zu aktualisieren. Dies schließt kommunale Konzepte  
377 zur bedarfsgerechten Versorgung mit rollstuhlgerechten Wohnungen mit ein.
- 378 • Das bewährte Mittel der Tilgungszuschüsse darf kein Engpass werden bei der anhal-  
379 tenden Nachfrage nach Wohnungsbaufördermitteln, auch in Erwartung einer stär-  
380 ker Wohnbauland aktivierenden gemeinwohlorientierten Liegenschaftspolitik. Die  
381 erforderlichen Mittel sind gegebenenfalls über den Landeshaushalt zur Verfügung  
382 zu stellen.
- 383 • Brachflächen und belastete Altstandorte sind mit dem Altlastensanierungsverband  
384 (AAV), dem Grundstückfond.NRW und dem Flächenpool.NRW erfolgreich einer neuen  
385 städtebaulichen Nutzung zugeführt worden. Die Mittel für diese Förderinstrumente  
386 sind mindestens zu verdoppeln, um bestehende Siedlungsflächen wieder nutzbar zu  
387 machen.
- 388 • Mit den Discountern und Supermarktketten sowie den kommunalen Spitzenverbän-  
389 den zu einer Zielvereinbarung zu kommen, wie in Städten mit angespanntem Woh-  
390 nungsmarkt Nachverdichtungen an Discounter- und Supermarktstandorten realisiert  
391 werden können.
- 392 • Zeitlich befristete Förderung des Personalbedarfs eines Umzugsmanagements bei  
393 Wohnungsunternehmen, bei denen den Mieterinnen und Mietern kleinere Wohnun-  
394 gen bei gleicher Miete pro qm Wohnfläche angeboten wird.
- 395 • Stadt-Umland-Kooperationen in wachsenden und schrumpfenden Regionen brau-  
396 chen eine gezielte und zielorientierte Unterstützung.
- 397 • Landesweit finden sich zahlreiche ältere Einfamilienhäuser, die aktuellen Nutzungs-  
398 und energetischen Ansprüchen nicht mehr genügen. Die Eigentümer\*innen sind als  
399 Bewohnende oder Erben aus unterschiedlichen Gründen nicht in der Lage oder ge-  
400 willt dieses Haus zu modernisieren. Für eine sozialverträgliche und ökonomische  
401 Weiterentwicklung und Anpassung des Gebäudebestands sind kommunale Hand-  
402 lungskonzepte zu unterstützen.

- Einen zweijährigen Landespreis für das Bauen mit Holz. Bauen mit Holz ist aktiver Klimaschutz, da bei der Herstellung von einer Tonne Zement 900 kg CO<sub>2</sub> emittiert werden.
- Die Neuaufstellung und Fortentwicklung von Grünordnungsplänen müssen gefördert werden.

### **Wirkungsvolle Eingriffsmöglichkeiten**

- Wohnraum ist zum Wohnen da. In Kommunen, in denen die Mietpreisbegrenzungsverordnung gilt, sind Zweckentfremdungssatzungen verbindlich zu machen. Die Kündigungssperrfrist-, Kappungsgrenzen- und Mietpreisbegrenzungsverordnung sind zum Schutz der Mieterinnen und Mieter nicht aufzuheben.

Wir brauchen ein Wohnbauflächen-aktivierendes Baurecht, verbunden mit der Sicherung gemeindlicher Gemeinwohlziele und einer nachfragegerechten Förderpolitik des Landes. Dazu brauchen wir wirkungsvollen Schutz der Mieterinnen und Mieter und eine umfangreiche Orientierung auf die bestehenden Quartiere. Mit diesen vielen Instrumenten und einer klaren Gemeinwohlorientierung können wir es schaffen, die Anspannung im Wohnungsmarkt mindestens zu reduzieren und attraktive sozial gemischte Qualitäten zu schaffen, in denen wir gut und gerne miteinander leben.

Wir müssen in unseren Einflussbereichen dafür sorgen, dass die Teilnehmer\*innen des Wohngipfels von unseren Forderungen durch Resolutionen, Gremienbeschlüssen oder ähnlichem erfahren.

Die Forderungen für eine „gemeinwohlorientierte Boden-Wohnpolitik jetzt“ sind in geeigneter Form bekannt zu machen. Ein entsprechendes Bündnis mit zivilgesellschaftlichen Akteur\*innen ist anzustreben. Der Landesverband setzt sich dafür ein, dass in einem bodenpolitischen Kongress des Landesverbandes Ende 2019/Anfang 2020 Bilanz über die bisherigen Bemühungen für eine gemeinwohlorientierte Bodenpolitik gezogen wird und Perspektiven für weitere Aktivitäten aufgezeigt werden.

## **Begründung**

Der LAG Regional- und Stadtentwicklung geht es darum, dass wir GRÜNE NRW auf der LDK in Troisdorf mit einem Beschluss ein starkes wohnungspolitisches Signal aussenden. Unser Antrag stellt dafür ein interessantes, inhaltlich reichhaltiges Angebot dar, ebenso wie der Antrag des Landesvorstands. Damit ist die Basis für eine lebhafe Diskussion auf und einen guten Beschluss der LDK gesichert.

## **Antragsteller\*innen**

LAG Regional- und Stadtentwicklung