Beschluss Wohnen

Gremium:	Mitgliederversammlung
Beschlussdatum:	07.03.2020
Tagesordnungspunkt:	2.8. Wohnen

Text

Wohnen ist die zentrale soziale Gerechtigkeitsfrage in allen deutschen Großstädten. Auch in Düsseldorf ist der Wohnungsmarkt im unteren und mittleren Preissegment extrem angespannt. Die Sicherung und die Schaffung von bezahlbarem Wohnraum sind zwei unserer wichtigsten Aufgaben. Wir GRÜNE setzen uns für eine gemeinwohlorientierte Wohnungspolitik ein, die sowohl soziale als auch ökologische Aspekte im Fokus hat. In einer Wohnung zu leben, die bezahlbar ist, die lebenswert ist und die genug Platz bietet, verstehen wir als Grundrecht. Niemand in Düsseldorf soll mit der Sorge leben müssen, keinen Wohnraum zu finden oder gar seine bestehende Wohnung zu verlieren. Gleichzeitig wollen wir ökologische Standards garantieren. Bei der Schaffung von neuem Wohnraum wollen wir Grün- und Freiflächen erhalten und eine hohe Lebensqualität für alle Düsseldorfer*innen sichern.

Der rasante Anstieg der Mieten und Wohneigentumspreise ist nur zum Teil durch die wachsende Bevölkerung in unserer Stadt zu erklären. Gründe sind im Wohnungsbestand vor allem aggressive Mieterhöhungen der börsennotierten und kapitalmarktgesteuerten Wohnungsunternehmen. Im Neubau ist insbesondere die Spekulation mit Bauland dafür verantwortlich, dass ein Großteil der neuen Wohnungen am Bedarf vorbei geht.

Darüber hinaus sind die Abschaffung der Wohnungsgemeinnützigkeit auf Bundesebene, die Privatisierung von landeseigenen Wohnungsbeständen und der jahrzehntelange Rückzug von Bund, Land und Kommunen aus dem sozialen Wohnungsbau wesentliche Ursachen für den fehlenden preisgünstigen Wohnraum im ganzen Land.

<u>GRÜN wirkt</u>

In den letzten sechs Jahren haben wir GRÜNE wichtige Maßnahmen durchgesetzt, um die Wohnungssituation in Düsseldorf zu verbessern:

- Schon aus der Opposition heraus hatten wir jahrelang für ein Handlungskonzept Wohnen (HKW) gestritten. 2013 haben wir es zusammen mit der damaligen Ratsmehrheit beschlossen und damit endlich eine feste Quote von insgesamt 40 % für öffentlich geförderte und preisgedämpfte Wohnungen in Neubaugebieten festgelegt. Anschließend haben wir das HKW mit der Ampel-Mehrheit weiterentwickelt.

- Für städtische Grundstücke haben wir durchgesetzt, dass sie ausschließlich für öffentlich geförderte und preisgedämpfte Wohnungen oder für spezielle

Zielgruppen wie Menschen mit Behinderung, Senior*innen, Baugruppen oder Auszubildende vergeben werden.

- Die Städtische Wohnungsgesellschaft Düsseldorf (SWD) haben wir in den letzten Jahren reaktiviert und in die Lage versetzt, jetzt jährlich ca. 200 Wohnungen fertigzustellen.

- Die Düsseldorfer Genossenschaften und andere Akteur*innen, die sich einer gemeinwohlorientierten Wohnungspolitik verschrieben haben, haben wir ebenfalls gestärkt. Durch die Vergabe städtischer Grundstücke haben wir Wohnungsbau für mittlere und niedrige Einkommensgruppen ermöglicht.

- Für gemeinschaftliche Wohnprojekte und Baugruppen haben wir eine Agentur innerhalb der Verwaltung initiiert, die unterstützt, berät und Grundstücke speziell für Wohn- und Baugruppen vergibt.

- Schutz von Wohnraum: Gegen spekulativen Leerstand und kommerzielle Kurzzeitvermietungen wie beispielsweise über AirBnB haben wir die Wohnraumschutzsatzung durchgesetzt.

Bei allen Anstrengungen auf kommunaler Ebene wird jedoch deutlich, dass entscheidende Hebel durch bundes- und landespolitische Gesetzgebungen gesetzt werden müssen, um eine wirksame Mietbremse, eine neue Wohnungsgemeinnützigkeit und weitere Maßnahmen gegen die immer rasantere Immobilienspekulation zu ermöglichen.

<u>GRÜN denkt weiter</u>

Bodenspekulationen vermeiden, aktive Bodenvorratspolitik betreiben

Boden ist eine wertvolle und endliche Ressource. Dass er zu einem Spekulationsobjekt geworden ist und Grundstücke unbezahlbar macht, ist einer der Hauptgründe, weshalb günstiges Bauen kaum mehr möglich ist. Eine Kommune, die wohnungspolitisch handlungsfähig sein will, muss über ihren Boden bestimmen können. Deshalb setzen wir uns für eine aktive Bodenvorratspolitik ein, in der die Stadt aktiv Grundstücke ankauft und eine gemeinwohlorientierte Entwicklung sichert. Weiterhin setzen wir uns für eine langfristige Immobilienbewirtschaftung ein, die im Sinne eines gemeinwohlorientierten Bestandshalters agiert.

Bestehende Vertragsverhältnisse sollen auf Rückkaufsoptionen geprüft werden. Ebenso müssen Vorkaufsrechte konsequent genutzt werden. Die Finanzierung kann durch Bürgerfonds unterstützt werden. Auch über die Aufnahme des „Münsteraner Modells“ in das HKW erhält die Stadt Zugriff auf Grundstücke. (Verweis Stadtentwicklung)

Zu einer nachhaltigen Wohnungspolitik gehört, dass städtische Grundstücke den folgenden Generationen erhalten bleiben. Wir wollen, dass Grundstücke der öffentlichen Hand vorwiegend im Erbbaurecht und mit Auflagen vergeben werden.

Eigentümer*innen, die mit unbebauten Grundstücken spekulieren, wollen wir durch das Baugebot verpflichten oder andernfalls die entsprechenden Grundstücke als Kommune ankaufen. Hierzu braucht es begleitend Änderungen auf Bundesebene, damit das Vorkaufsrecht der Kommunen gestärkt wird.

Um die Spekulation mit bebauten und unbebauten Grundstücken unattraktiver zu machen, soll die Stadt Druck auf Bund und Land ausüben, um für die Länder die Möglichkeit zu schaffen die Grunderwerbsteuer progressiv auszugestalten. Wenn Wohnungskonzerne große Immobilienbestände aufkaufen, soll eine höhere Grunderwerbsteuer fällig werden, als wenn Privatpersonen ein Wohneigentum erwerben.

Dauerhaft preiswerten Wohnraum sichern

Die Quoten für sozialen sowie preisgedämpften Wohnungsbau im Handlungskonzept Wohnen wollen wir deutlich erhöhen, um den Anteil an preisreduziertem Wohnen in Düsseldorf mittelfristig stabil zu halten. Als neues Instrument wollen wir, dass wahlweise ein Teil der zukünftigen Wohnbauflächen an die Stadt abgetreten wird („Münsteraner Modell“). (Verweis Stadtentwicklung)

Es ist nicht nur wichtig, dass preisreduziert gebaut wird, sondern auch wo preisreduziert gebaut wird. Um in einem Neubaugebiet für alle eine gute Lebensqualität zu gewährleisten, fordern wir eine Anpassung des HKW, die eine Durchmischung von verschiedenen Bauformen, gefördertem Wohnraum und Wohneigentum in verschiedenen Preisstufen vorsieht.

Die SWD und andere gemeinwohlorientierte Wohnungsunternehmen wie Genossenschaften, „Immovilien“ (Zivilgesellschaftliche Initiativen, die gemeinwohlorientierte Immobilien- und Quartiersprojekte zusammen mit der Nachbarschaft entwickeln) und soziale Träger wollen wir weiterhin stärken sowie ihre Rolle am Wohnungsmarkt spürbar erhöhen. Außerdem wollen wir eine Gründungsoffensive für neue Gesellschaften initiieren.

Jeder Mieter soll erfahren können, wer sein wirtschaftlicher Vermieter ist. Eigentlich hat der Bund mit dem Transparenzregister ein Verzeichnis geschaffen, in dem Gesellschaften (auch Grundstücks- und Investmentgesellschaften) die natürlichen Personen angeben müssen, die letztlich hinter ihnen stehen. Allerdings erweist sich dieses oftmals als „zahnloser Tiger“, da Gesellschaften Eintragungen nicht vornehmen. Die Stadt wird sich gegenüber der zuständigen Bundesbehörde dafür einsetzen, dass dies nicht hingenommen wird und notfalls Bußgelder gegen solche Gesellschaften verhängt werden.

Wir wollen für Düsseldorf eine neue Wohnungsgemeinnützigkeit. Dies liegt vorläufig in der Kompetenz bundesrechtlicher Regelungen. Nichtsdestotrotz werden wir alle sozial- und gemeinwohlorientierten Wohnungsunternehmen und ähnliche Träger in der Stadt weiter und auch verstärkt unterstützen. Wir haben auch das Ziel, neue gemeinnützige Akteure zu etablieren, um die Vielfalt der Wohnformen weiter auszuweiten. Nicht zuletzt, weil es Träger in der Wohnungswirtschaft braucht, die antizyklisch zum Marktgeschehen aktiv werden wollen und können. Hierbei haben wir bereits viel Erfahrung mit dem Aufbau der Agentur für Wohn- und Baugemeinschaften gesammelt. Zukünftig soll das Kompetenzspektrum der Agentur auch den Aufbau neuer gemeinwohlorientierter Akteur*innen begleiten.

Die 2019 von uns eingeführte Wohnraumschutzsatzung gegen die Zweckentfremdung von Wohnungen wollen wir konsequent umsetzen, evaluieren und wo nötig nachschärfen, um bestehenden Wohnraum wieder der Wohnnutzung zuzuführen.

Mit sogenannten Milieuschutzsatzungen wollen wir die Menschen in Quartieren mit hohem Verdrängungsdruck schützen, indem die Umwandlung von Mietwohnungen in

Eigentumswohnungen, sowie die Umnutzung von Wohnungen in Gewerbe beschränkt, Modernisierungen gesteuert und Vorkaufsrechte ausgeübt werden.

Studierende und Auszubildende haben es sehr schwer, Wohnungen oder Zimmer zu finden, die ihrem Budget und ihren Anforderungen entsprechen. Wir wollen das Studierendenwerk, die SWD, Genossenschaften und andere soziale Träger deshalb beim Bau von Studierenden- und Azubiwohnheimen verstärkt unterstützen.

Für die Rechte der Mieter*innen ist der Mietspiegel, in dem die ortsüblichen Vergleichsmieten ermittelt werden, ein zentrales Instrument. Wir wollen einen qualifizierten Mietspiegel, der beispielsweise auch die energetischen Standards enthält und der viel mehr als nur die neuen Mietverträge der letzten sechs Jahre berücksichtigt.

Wir erwarten von Bund und Land endlich wirksame Instrumente gegen die rasanten Mietsteigerungen gerade im Wohnungsbestand. Das sollte auch die Möglichkeit eines temporären Mietendeckels umfassen, zu dem beispielsweise ein Mietenstopp (keine Mieterhöhungen über Inflationsrate), Mietobergrenzen (gestaffelt nach Alter und Ausstattung der Gebäude), Mietkappungen (Absenkung von Mieten auf die Mietobergrenzen) sowie eine Begrenzung der Modernisierungsumlage gehören können. Wichtig ist uns, dass Bund und Land diese Maßnahmen ermöglichen und die Stadt individuell die passenden Maßnahmen ergreifen kann.

Die Wohnungsnachfrage wird nicht allein in den Düsseldorfer Stadtgrenzen bewältigt. Wir brauchen mehr regionale Zusammenarbeit, um auch mit unseren Nachbarkommunen urbanen Wohnungsbau zu schaffen und das Pendeln mit Bus, Bahn und Fahrrad nach Düsseldorf zu verbessern (Verweis Regionale Kooperation).

Wohnungspolitik und Stadtentwicklung hängen eng miteinander zusammen. Wir wollen nicht „bauen, bauen, bauen“ ohne nachzudenken, sondern intelligente und innovative Stadtentwicklung mit dreifachem Nutzen: Bauprojekte bringen nicht nur neue bezahlbare Wohnungen und Gewerbeflächen, sondern auch mehr Grün und eine Verbesserung der Mobilität. (Verweis Stadtentwicklung)

Die anstehende Reform der Grundsteuer kann zu einer Erhöhung des Steueraufkommens im Stadtgebiet und damit zu einer Verteuerung des Wohnens führen. Wir werden eine Aufkommensneutralität der Grundsteuer in Düsseldorf sicherstellen.

Obdachlosigkeit bekämpfen, Wohnungslosigkeit präventiv vermeiden

Wir wollen die Prävention gegen Wohnungslosigkeit ausbauen und das Präventionskonzept mit den zuständigen städtischen Stellen und Trägern der Wohnungslosenhilfe weiterentwickeln. Dabei sollte Quartiersarbeit eine wichtige Rolle spielen, um von Wohnungslosigkeit bedrohte Menschen besser zu erreichen (Verweis Quartier und Soziales und Gesundheit).

Die Zahl der durch die Stadt angemieteten „Probewohnungen“ für obdachlose Menschen soll vergrößert werden und wir werden überprüfen, inwieweit heutige Unterkünfte in mietvertragliches Wohnen umgewandelt werden können. In diesem Zuge soll es auch weitere innovative Wohn-Projekte geben, um auf unterschiedliche Bedarfe eingehen zu können.

Verstärkte Wohnraumakquise für obdachlose und wohnungslose Menschen ist zwingend erforderlich. Deshalb wird die "Landesinitiative gegen Wohnungslosigkeit –

endlich ein Zuhause" weiterhin unterstützt. Mit dem Land soll die Weiterführung über 2020 hinaus thematisiert werden.

Housing First ist ein Baustein von diversen Angeboten, die man aufgrund der vielfältigen Herausforderungen von obdachlosen Menschen benötigt, um Menschen ohne Wohnung zu unterstützen. Wir wollen diesen guten Ansatz stützen.

Die bisherige, neu gestaltete Kooperationsvereinbarung mit den Wohnungsunternehmen wird gemeinsam regelmäßig überprüft und wenn möglich weitergeführt. Wir wollen die Kooperation konkretisieren, indem wir eine Zielgröße für die Vermittlung von Wohnungen an obdachlose und wohnungslose Menschen setzen.

Barriere- und altersgerechtes Wohnen für ein selbstbestimmtes Leben

Altersgerechtes und barrierefreies Wohnen ist für ein selbstbestimmtes und unabhängiges Leben erforderlich. Neben einem inklusiven und barrierefreien Quartier der kurzen Wege wollen wir auch Wohngemeinschaften und Mehrgenerationenwohnen unterstützen, damit sowohl ältere als auch Menschen mit Behinderungen in ihrer gewohnten und gewünschten Umgebung leben können.

Oftmals leben ältere Menschen in Wohnungen und Häusern, die zu groß für sie sind und in denen sie sich nicht wohl fühlen. Wir wollen ältere Menschen auf Wunsch dabei unterstützen, in kleinere Wohnungen oder Wohngemeinschaften umzuziehen oder ihren Wohnraum mit Familien zu tauschen, die eine größere Wohnung dringend benötigen.

Klimafreundliches und ressourcensparendes Wohnen

Zentraler Baustein für klimafreundliches Wohnen ist die Wärmewende: weniger Heizbedarf durch energetische Sanierungen und Umstellung der Heizung auf CO2-neutrale oder -arme Brennstoffe. Dafür wollen wir alle städtischen Hebel nutzen. (Verweis Kapitel Klimaschutz)

Wir wollen ökologisches und wiederverwertbares Baumaterial. Holz als nachwachsender Rohstoff ist nachhaltig, speichert CO2 und schützt das Klima. Wir wollen die Nutzung von Holz als Baustoff bei Neubauten und der Gebäudesanierung fördern. Das „Cradle-to-Cradle"-Prinzip wollen wir auch im Wohnungsbau forcieren. Denn auch andere Baumaterialien sind potenziell wiederverwendbar, wenn Gebäude entsprechend konzipiert und verbaut werden: Eisenträger, Steine, Betonplatten, Glas und sogar Kunststoffteile. (Verweis Kapitel Umwelt)

Ziele für nachhaltige Entwicklung (SDGs)

- 11 Nachhaltige Städte und Gemeinden
- 13 Maßnahmen zum Klimaschutz