

Beschluss Wohnen

Gremium: Mitgliederversammlung
Beschlussdatum: 07.03.2020
Tagesordnungspunkt: 2.8. Wohnen

Text

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

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

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

23 GRÜN wirkt

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

- 26 • Schon aus der Opposition heraus hatten wir jahrelang für ein
27 Handlungskonzept Wohnen (HKW) gestritten. 2013 haben wir es zusammen mit
28 der damaligen Ratsmehrheit beschlossen und damit endlich eine feste Quote
29 von insgesamt 40 % für öffentlich geförderte und preisgedämpfte Wohnungen
30 in Neubaugebieten festgelegt. Anschließend haben wir das HKW mit der
31 Ampel-Mehrheit weiterentwickelt.
- 32 • Für städtische Grundstücke haben wir durchgesetzt, dass sie ausschließlich
33 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.

GRÜN denkt weiter

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 Rückkaufoptionen 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.

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

84 Dauerhaft preiswerten Wohnraum sichern

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

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

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

101

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

153
154 Die anstehende Reform der Grundsteuer kann zu einer Erhöhung des
155 Steueraufkommens im Stadtgebiet und damit zu einer Verteuerung des Wohnens
156 führen. Wir werden eine Aufkommensneutralität der Grundsteuer in Düsseldorf
157 sicherstellen.

158 Obdachlosigkeit bekämpfen, Wohnungslosigkeit präventiv vermeiden

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

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

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

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

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

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

181 Barriere- und altersgerechtes Wohnen für ein selbstbestimmtes Leben

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

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

192 Klimafreundliches und ressourcensparendes Wohnen

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

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

204 Ziele für nachhaltige Entwicklung (SDGs)

205 • 11 Nachhaltige Städte und Gemeinden

206 • 13 Maßnahmen zum Klimaschutz