

O3

Titel Wohnraum – Woher nehmen, wenn nicht stehlen!
AntragstellerInnen Baden-Württemberg
Zur Weiterleitung an

Wohnraum – Woher nehmen, wenn nicht stehlen!

1 Angesichts des Mangels an bezahlbaren Mietwohnungen ist es dringend notwendig, neuen Wohnraum zu
2 schaffen. Zwar gibt es in einzelnen Regionen nach wie vor einen beträchtlichen Wohnungsleerstand. Da wir
3 aber jedem Menschen grundsätzlich das Recht zugestehen wollen, seinen Wohnort selber zu wählen, muss vor
4 allem in Gebieten mit angespanntem Mietwohnungsmarkt der Mangel an Mietwohnraum auf allen Ebenen
5 eingedämmt werden. Zusätzlich zur Bezahlbarkeit von neu geschaffenenem Wohnbau, müssen diese auch
6 qualitativ hochwertig sein. Neubauten sollten daher sowohl äußerlich architektonisch anspruchsvoll sein, als
7 auch in der Innenaustattung den jetzigen und zukünftigen Stand mehr als entsprechen.

8 Mit Flächenmangel umgehen

9 Insbesondere in vielen Städten sind bezahlbare Mietwohnungen knapp. Hier ist häufig der Mangel an bebau-
10 baren Flächen ein noch größeres Problem als die fehlende Finanzierung. Ziel muss es also sein, vorhandene
11 Flächen effizient zu nutzen und preisgünstigen Wohnraum als preiswerten Wohnraum zu erhalten. Um neuen
12 Raum zu schaffen, der für Mietwohnungen genutzt werden kann, sind kreative Lösungen unabdingbar!

13 Durch eine intelligente Innenentwicklung können tote Flächen, wie Bundesautobahnen oder Bundesstraßen
14 verwendet werden. Indem diese Straßen nicht mehr Städte zerschneiden, sondern in Tunnellage gebracht
15 werden, entstehen Flächen nicht nur auf, sondern auch in direkter Umgebung der ehemals oberflächlich lau-
16 fenden Trasse, die für Wohnungsbau genutzt werden kann.

17 Wir sprechen uns für eine Nachverdichtung aus, die das kommunale Klima beachtet, aber einer Bebauung von
18 Naherholungsbereichen entgegenwirkt. So soll der Ausbau von Flachdächern (sogenanntes „Topping“), der
19 Bau von Wohnungen auf innerstädtischen Brachen, aber auch unkonventionelle Wohnarten, wie z.B. schmale
20 Häuser oder der von „tiny houses“, also Kleinsthäusern, gefördert werden, ohne dass es zu einer Beeinträch-
21 tigung der Frischluftkorridore in dichtbesiedelten Vierteln kommt. Die konkreten Entscheidungen hierzu sind
22 am sinnvollsten auf der kommunalpolitischen Ebene zu treffen.

23 Um festzustellen, wo hier weitere Potentiale zur Schaffung von günstigem Wohnraum sind, fordern wir die
24 SPD-Fraktion im Bundestag dazu auf

25 • sich für die Schaffung eines Fördertopfes zur Unterstützung von Projekten für unkonventionellen Wohnraum
26 einzusetzen.

27 • sich verstärkt für Tunnellösungen bei Neu- und Ausbauten einzusetzen, um an jenen Stellen Flächen zur
28 Innenentwicklung bereitstellen zu können

29 • sich für die Förderung von Nachverdichtung, wie z.B. „Topping“ bei Beachtung des kommunalen Klimas ein-
30 zusetzen.

31 Ferner ist die Regelung, dass für jede Wohneinheit eine bestimmte Zahl von Parkplätzen vorhanden sein
32 muss, aus unserer Sicht in Großstädten überholt. Die Kommunen sollten hier die Freiheiten nutzen, die sie
33 durch erneuerte Landesbauordnungen erhalten haben und den Stellplatzschlüssel mit Zielrichtung auf kos-
34 tengünstigeres Bauen so niedrig wie möglich ansetzen. Um Flächen zu sparen, sollten vermehrt Konzepte für
35 Quartiersgaragen umgesetzt werden. Ebenfalls mindern wollen wir ineffiziente Flächennutzungen. In vielen
36 Städten wachsen Gewerbe- und Wohngebiete zusammen. Flächen, die vormals als Gewerbegebiet genutzt

37 wurden, könnten so zu attraktiven Wohnlagen werden, wenn sie nicht schon gewerblich bebaut wären. In den
38 Kommunen

39 • soll geprüft werden, wo durch die Umwandlung von Gewerbe- in Wohn- oder Mischgebiete Flächen für den-
40 Wohnungsbau gewonnen werden können. Selbstverständlich bleibt für uns das Leitbild der durchmischten
41 Stadt, die Wohnen und Arbeiten vereint und so auch Raum für Gewerbe, Industrie und Freiräume bietet, hand-
42 lungsleitend.

43 • sollen gegebenenfalls entsprechende Flächen erworben oder ein Nutzungsrecht erlangt werden. Hier können
44 beispielsweise Parkhäuser statt Parkplätzen gebaut werden, wobei das Land ein Parkhaus finanzieren und im
45 Gegenzug die Kommune das Nutzungsrecht für gewonnene Flächen erhalten kann und mittelfristig sollen
46 Parkplätze durch neue Mobilitätskonzepte überflüssig gemacht werden.

47 • sollen vorhandene Flächennutzungspläne überprüft und gegebenenfalls an neue Gegebenheiten angepasst
48 werden

49 Egal wie der vorhandene Platz in Städten genutzt wird – in jedem Fall ist er endlich. So lange es einen akuten
50 Mangel an gefördertem Mietwohnraum gibt, muss die Eindämmung dieses Mangels bei der Bebauung von
51 Flächen oberste Priorität haben. Für die kommunale Ebene fordern wir deswegen, dass Attraktive Rahmenbe-
52 dingungen für den Umzug in kleinere Wohnungen schaffen

53 Bodenspekulation wirksam bekämpfen!

54 *„Steigerungen des Bodenwertes, die ohne besonderen Arbeits- oder Kapitalaufwand des Eigentümers entstehen, sind
55 für die Allgemeinheit nutzbar zu machen.“* (Verfassung des Freistaates Bayern, Art. 161 Abs. 2)

56 Nicht nur in der bayerischen Verfassung, sondern auch in weiteren Landesverfassungen ist die Sozialpflichtig-
57 keit des Eigentums an Grund und Boden festgehalten. Dennoch spielt sie aktuell keine Rolle. Im gegenwärtigen
58 System wird, wie so häufig, versucht Verteilungsprobleme über den Markt, anstatt über staatliche Steuerung
59 und Planung zu regeln. Angebot und Nachfrage bestimmen den Preis von Gütern. Diesem Gedanken liegt aber
60 die Annahme zu Grunde, dass Güter vermehrbar (oder ersetzbar) sind. Für Baugrundstücke, insbesondere im
61 innerstädtischen Bereich, gilt das jedoch nicht. Gleichzeitig sind sie ein in höchstem Maße existentielles und
62 lebensbestimmendes Gut. Umso verwunderlicher ist es, dass Grundstücke heute gehandelt werden wie be-
63 liebige reproduzierbare Güter. In München (sowie vielen weiteren Großstädten) ist Baugrund die wertvollste
64 Ressource, denn BesitzerInnen halten Baugrundstücke zurück, verknappen das Angebot, befeuern den Man-
65 gel an Wohnraum und treiben die Preise in die Höhe. Gewinn macht, wer den längeren Atem hat, denn der
66 Wert eines Grundstücks steigt allein mit der Zeit. Der/Die Eigentümer*in trägt in diesem Falle nichts zur Wert-
67 steigerung bei, sondern profitiert rein von dem aus Steuergeldern finanzierten infrastrukturellen Umfeld des
68 Gebäudes.

69 Bereits Anfang/Mitte der 70er Jahre wurde das Problem bei den Jusos und in der SPD erkannt und disku-
70 tiert. Ziel war es die Spekulation mit Grundstücken durch Besteuerung wirksam zu bekämpfen. An diese Dis-
71 kussion wollen wir anknüpfen, denn wir brauchen eine Bodenrechtsreform um Bodenspekulationen einzu-
72 dämmen. Gewinne von GrundstückseigentümerInnen durch leistungslose Wertsteigerung des Bodens sollen
73 künftig über eine Bodenwertzuwachssteuer abgeschöpft werden. Wir brauchen darüber hinaus eine grund-
74 sätzliche Debatte über mögliche Veränderungen der Eigentumsrechte an Grund und Boden, im Zuge derer
75 auch alternative Konzepte wie beispielsweise das eines Bodenfonds diskutiert werden.

76 Viele Wohnungen in deutschen Städten werden, gemessen an ihrer Kapazität, nicht effizient bewohnt. Durch
77 demografische Effekte werden große Wohnungen, die lange Zeit als Heimat für Familien genutzt wurden, nach
78 einigen Jahren oft nur noch von Einzelpersonen genutzt. Wenn in einer familieneigneten Wohnung durch
79 den Wegzug von Kindern oder den Tod eines Menschen eine Wohnung untergenutzt ist, so ist den Hinterblie-
80 benen daraus kein Vorwurf zu machen. Es soll natürlich niemand aus seiner Wohnung oder gar seinem Umfeld
81 verdrängt werden! Es ist aber denkbar, dass viele Menschen bereit wären, eine große Wohnung zu Gunsten
82 einer geeigneten kleineren aufzugeben. Voraussetzung ist hier das Vorhandensein geeigneter Wohnungen im
83 gleichen Quartier. Insbesondere hinderlich ist oft, dass für eine kleinere, geeignete Wohnung eine genauso
84 hohe oder gar höhere Miete fällig würde. Um dem Abhilfe zu schaffen, fordern wir

85 • vorhandene Flächen so zu nutzen, dass der Wohnungsbedarf dem Quartier angepasst ist. Quartiere müssen
86 so entwickelt werden, dass Wohneinheiten für alle Lebensphasen vorhanden sind!

- 87 • Eine Strategie zu entwickeln, die den Wohnungstausch ohne Mietpreiserhöhung ermöglicht
- 88 Um letzteres zu ermöglichen, ist insbesondere ein Programm zur Förderung von freiwilligen Umzügen zu erar-
89 beiten. Auch ein Recht auf den Tausch von Mietverträgen soll geprüft und falls möglich etabliert werden.
- 90 Wohnen und öffentliche Infrastruktur vernetzt denken
- 91 Eng miteinander zusammen hängen für die Themen Wohnen und öffentliche Infrastruktur. Während in Bal-
92 lungsräumen günstiger Wohnraum selten geworden ist, ist in deren Peripherie die Lage oft besser. Hinderlich
93 ist hier oft das schlechte Angebot von öffentlicher Infrastruktur, wie Einkaufsmöglichkeiten, ÖPNV, Schulen,
94 KiTas, Senioreneinrichtungen oder ärztlicher Versorgung. Die Zusammenarbeit der betroffenen Kommunen
95 muss noch enger werden. Um einerseits die Infrastruktur von Peripheriegemeinden zu verbessern und an-
96 dererseits den Wohnungsmarkt in Städten zu entlasten und die Zusammenarbeit der Kommunen zu fördern,
97 fordern wir
- 98 – eine Erhöhung der ÖPNV Förderung durch Bund und Länder
- 99 – den Ausbau von Radwegenetze
- 100 – in Bebauungspläne Bildungseinrichtungen mit zu bedenken
- 101 – eine bedarfsgerechte medizinische Versorgung
- 102 die Entwicklung von Metropolregionen sowie regionale Zusammenschlüsse, in denen der Wandel des regio-
103 nalen Wohnungsmarktes gemeinsam diskutiert und koordiniert werden kann.
- 104 • fordern wir die Landtagsfraktion dazu auf, die Förderung des ÖPNV (und Radverkehr) durch das Land an
105 die
- 106 Kommunen zu erhöhen
- 107 • fordern wir die Entwicklung von Metropolregionen, in denen der Wandel des regionalen Wohnungsmark-
108 tes
- 109 gemeinsam diskutiert und koordiniert werden kann.
- 110 Durchsetzen der Mietpreisbremse
- 111 Die Einführung der Mietpreisbremse war ein erster richtiger Schritt, bedarf aber umfassender Nachbearbei-
112 tung. So muss das Instrument des Mietspiegels, an welchem sich die ortsübliche Vergleichsmiete orientiert,
113 dahingehend weiterentwickelt werden, dass auch Bestandsmieten Berücksichtigung finden. Weiter muss der
114 Berechnungszeitraum ausgedehnt werden. Wir wollen dass die Mietpreisbremse auch für Neubauten gilt.
115 Da neuerdings viele Wohnungen möbliert angeboten werden, um die Mietpreisbremse zu umgehen, müssen
116 Möglichkeiten gefunden werden, diese und ähnliche Schlupflöcher, wie beispielsweise auch hohe Ablösesum-
117 men, zu beseitigen.
- 118 Damit die Mietpreisbremse greift, kann es nötig sein konsequent Mietverträge zu überprüfen und gegebenen-
119 falls Verstöße zu ahnden. Leider haben insbesondere Menschen, die auf preisgünstigen Mietwohnraumange-
120 wiesen sind, nicht die Möglichkeit sich gegen Verstöße zu wehren. Wir fordern deswegen
- 121 • Die Schaffung von Stellen, an denen Berechtigte MieterInnen kostenlos zu Mietverträgen beraten werden
122 können Die Kommunen sollen dabei jeweils entscheiden können, welche Träger für die Anlaufstellen geeignet
123 sind.
- 124 • Die Finanzierung übernehmen die Länder
- 125 • Die VermieterInnen müssen bei Neuvermietung künftig den vorherigen Mietpreis angeben, so dass für Mie-
126 terInnen sogleich erkennbar ist, ob die Bremse eingehalten wird. Ferner sind Verstöße gegen die Mietpreis-
127 Bremse mit Bußgeld zu belegen.
- 128 Im Fall eines festgestellten Verstoßes fordern wir
- 129 • dass MieterInnen seit Vertragsabschluss zu viel gezahlte Miete zurück fordern können. Günstige Mietwoh-
130 nungen langfristig fördern und erhalten

131 Derzeitige Wohnraumförderungsprogramme sind oft auf die Förderung von Preisgebundenen Mietwohnun-
132 gen für 10, 15 oder 25 Jahre ausgelegt. Das führt dazu, dass Investoren Wohnungsbau finanzieren und die
133 Gebäude nach Ablauf der Preisbindung verkaufen. Sofort steigen in der Folge die Mieten. Um langfristig
134 preis-
135 gebundene Mietwohnungen zu erhalten, fordern wir

- 136 • Den Wiedereinstieg in die Wohngemeinnützigkeit. Hierbei sollen Wohnungsunternehmen, die langfristig
137 preisgebundene Wohnungen bauen und erhalten einerseits durch steuerliche Privilegien und andererseits
138 durch ein privilegiertes Nutzungsrecht öffentlicher Grundstücke bevorteilt werden.
- 139 • Kommunale Wohnungsgesellschaften mit ausreichend finanziellen Mitteln auszustatten. Diese sind in der
140 Lage, individuelle Wohnungsbedarfe flexibel abzudecken.

141 Notwendige Bedingungen für die Anerkennung der Gemeinnützigkeit soll unter anderem die Ver-
142 pflichtung sein, für langfristig geförderten Mietwohnraum zu sorgen. Weiterhin fordern wir ein um-
143 fassendes Mitbestimmungsrecht für MieterInnen, strikt kostenorientierte Mietpreisgrenzen, transparente
144 Wohnungsvergabeever-
145 fahren und Engagement in den Quartieren, in Form von Quartiersbüros o.ä. Finanzierung

146 Wir begrüßen die Entscheidung der Bundesregierung, die Mittel für den Wohnungsbau in den nächsten Jahren
147 zu erhöhen. Wo in den Ländern ein großer Bedarf an gefördertem Wohnraum erkannt wird, sollte dies vom
148 Bund unterstützt werden.

149 In kommunalen Bebauungspläne wird eine 30 Prozent Quote für öffentlich geförderten Wohnraum geschaf-
150 fen.