

Antrag 2018/GS/02
Landesvorstand der AG60plus RLP

Förderung des Sozialen Wohnungsbaus

- 1 Der Landesparteitag möge beschließen:
- 2 Der Landesvorstand der AG 60 plus fordert, den so-
- 3 zialen Wohnungsbau landes- und bundesweit zu stär-
- 4 ken, um breiten Bevölkerungsschichten angemesse-
- 5 nen und bezahlbaren Wohnraum zu verschaffen:
- 6 1. Sozialer Wohnungsbau ist als Gemeinschaftsauf-
- 7 gabe von Bund, Ländern, Landkreisen und Kommu-
- 8 nen zu qualifizieren. Er umfasst neben dem Mietwo-
- 9 nungsbau und dem Kauf von Belegungsrechten auch
- 10 die Wohneigentumsbildung für einkommensschwache
- 11 Bevölkerungsschichten. Des Weiteren sind alten-
- 12 gerechter und barrierefreier Umbau sowie energeti-
- 13 sche Sanierungsmaßnahmen zu fördern.
- 14 Das Bundesbaugesetz und die Länderbaugesetze sind
- 15 dahingehend zu ergänzen, dass Neubauten grund-
- 16 sätzlich nur noch barrierefrei errichtet werden. Die
- 17 erforderlichen Finanzierungsmittel sind dementspre-
- 18 chend gemeinsam aufzubringen.
- 19 2. Die Gemeinnützigkeit im Sozialen Wohnungsbau ist
- 20 wiedereinzuführen.
- 21 3. Die bis 2019 befristeten Kompensationszahlungen
- 22 des Bundes zur Förderung des sozialen Wohnungs-
- 23 baus sind zu verstetigen und im Sinne der Gemein-
- 24 schaftsaufgabe nachhaltig und in ausreichender Höhe
- 25 zu leisten.
- 26 4. Der Bund und die Länder legen revolving Fonds
- 27 zur Förderung des sozialen Wohnungsbaus auf, um
- 28 dessen Finanzierung nachhaltig und unabhängig von
- 29 Konjunktur- und Haushaltslagen zu gewährleisten.
- 30 Diese sind ausreichend mit Kapital auszustatten.
- 31 5. Im Hinblick auf die Nachhaltigkeit hat die Objektför-
- 32 derung Vorrang vor der Subjektförderung (Wohngeld
- 33 usw.).
- 34 Die Mietpreisbindungsfristen für geförderten Wohn-
- 35 raum sind angemessen zu verlängern, um nachhaltig
- 36 bezahlbar Mieten zu gewährleisten, Fehlbelegungen
- 37 sozialer Wohnungen sind zu vermeiden und die da-
- 38 zu notwendigen wirksamen Kontrollmechanismen zu
- 39 schaffen.
- 40 6. Die Kommunen und sonstigen Gebietskörperschaften
- 41 werden aufgefordert im erforderlichen Umfang
- 42 preiswerte Grundstücke (Bundes-, Länder- und kom-
- 43 munale Liegenschaften) für den sozialen Wohnungs-
- 44 bau auszuweisen bzw. Erbbaurechte zu vergeben. Der
- 45 Anteil der Grundstücke für den sozialen Wohnungs-
- 46 bau soll in der Bauleitplanung mit 25 % der bebaubar-
- 47 en Flächen bemessen werden.
- 48 7. Um auch in kleineren Gemeinden sozialen Woh-
- 49 nungsbau zu ermöglichen, ist die Landkreisordnung

Empfehlung der Antragskommission: Annahme in der
Version der Antragskommission

Der soziale Wohnungsbau soll landes- und bundesweit gestärkt werden. Wir wollen einen Wohnungsmarkt für alle – für alle Bevölkerungsgruppen und für alle Einkommen. Wohnen ist ein Grundbedürfnis. Jeder hat ein Anrecht auf eine adäquate Wohnung. Wohnraum darf nicht zum Spekulationsobjekt werden. Die SPD geführte Landesregierung hat eine Vielzahl von Maßnahmen, insbesondere Förderungsintrumantarien ergriffen, um den Bau von sozialem und bezahlbarem Wohnraum zu unterstützen. Hierbei hat vor allem das Bündnis für Wohnen, das 2015 ins Leben gerufen wurde, eine entscheidende Funktion. Aber auch die von der Landesregierung initiierten Förderprogramme zeigen Wirkung und müssen gestärkt werden. Mit diesen Ideen und Programmen wird das soziale, das bezahlbare, das generationsübergreifende, das innovative und kostengünstige Bauen erheblich gestärkt. Für die SPD Rheinland-Pfalz sind folgende Maßnahmen von Belang:

1. Sozialer Wohnungsbau ist eine gemeinsame Aufgabe von Bund, Ländern und Kommunen. Die Aufgaben umfassen neben dem Mietwohnungsbau und dem Kauf von Belegungsrechten auch die Wohneigentumsbildung für einkommensschwache Bevölkerungsschichten. Des Weiteren sind altengerechter und barrierefreier Umbau sowie energetische Sanierungsmaßnahmen zu fördern. Rheinland-Pfalz hat beim barrierefreien Bauen schon viel erreicht. Wir wollen in Zukunft das geeignete Neubauten grundsätzlich barrierefrei errichtet werden. Das Bundesbaugesetz und die Länderbaugesetze sind dahingehend zu ergänzen.
2. Die bis 2019 befristeten Kompensationszahlungen des Bundes zur Förderung des sozialen Wohnungsbaus sind zu verstetigen und im Sinne der Gemeinschaftsaufgabe nachhaltig und in ausreichender Höhe zu leisten.
3. Sozialer und bezahlbarer Wohnraum entsteht nicht in kurzer Zeit. Deswegen müssen sich der Bund und die Länder verpflichten die Finanzierung des sozialen Wohnungsbaus nachhaltig und unabhängig von Konjunktur- und Haushaltslagen zu gewährleisten. Die Haushaltsplanungen des Bundes und des Landes sind entsprechend langfristig aufzustellen.
4. Das Wohngeld ist regelmäßig und bedarfsgerecht an die Lebenshaltungs- und Mietkostentwicklung anzupassen. Hierbei ist auch eine Komponente für rechtlich vorgeschriebene energetische Sanierungen zu berücksichtigen.

50 so zu ändern, dass die Verantwortung für den sozia-
 51 len Wohnungsbau auf die Landkreise übertragen wird,
 52 mit Ausnahmen bei größeren kreisangehörigen Städ-
 53 ten und mit Bestandsschutz bei bestehenden Woh-
 54 nungsbauunternehmen kleinerer Gemeinden.

55 8. Die Regionalplanungsbehörden werden aufgefor-
 56 dert, den Kommunen in ausreichendem Maß zu
 57 ermöglichen, Grundstücke für den (sozialen) Woh-
 58 nungsbau auszuweisen. Die Kommunen sind gehal-
 59 ten, eine aktive Bodenpolitik zu betreiben, um ausrei-
 60 chende und preisgünstige Baugrundstücke für den so-
 61 zialen Wohnungsbau zur Verfügung zu stellen. Dabei
 62 ist darauf zu achten, dass es zu einer Durchmischung
 63 der Bevölkerung kommt. Benachteiligte sich nicht in
 64 Brennpunkten wiederfinden.

65 9. Genossenschaften/Bauvereine/sonstige Privatin-
 66 itiativen sind zu stärken und durch Beratungsstellen
 67 zu unterstützen.

68 10. Die Finanzierung von Umbaumaßnahmen für ältere
 69 und benachteiligte Menschen ist durch Zuschüsse
 70 und Kreditbürgschaften zu gewährleisten.

71 11. Beim Ausweis von Bauland ist die Einführung einer
 72 Wertabschöpfungsabgabe notwendig, um den Kom-
 73 munen die Mitfinanzierung von sozialem Wohnungs-
 74 bau und der Infrastruktur zu erleichtern.

75 12. Bauverpflichtungen sind in die Bauleitplanung auf-
 76 zunehmen. Die Nicht-Bebauung von Baugrundstü-
 77 cken und das Verfallenlassen von Gebäuden aus Spe-
 78 kulationsgründen ist gesetzlich zu unterbinden.

79 13. Maßnahmen für kostengünstiges Bauen sind zu
 80 forcieren und umzusetzen:

- 81 • Erlass der Grunderwerbsteuer und der Grundsteuer
- 82 für den sozialen Wohnungsbau
- 83 • Überprüfung baurechtlicher Vorschriften, Normen
- 84 und Standards z.B. grundsätzlich nur noch barriere-
- 85 freies Bauen zulassen, Prüfung des Umfangs energie-
- 86 getischer Sanierungen usw.
- 87 • zügigere Bearbeitung von Bauanträgen
- 88 • Anpassungen und Vereinheitlichung der Landebau-
- 89 ordnungen
- 90 • Weiterentwicklung des standardisierten Bauens
- 91 • Überprüfung steuerlicher Anreize

92 14. Die Aufnahme neuer Wohnformen in die öffent-
 93 liche Förderung und die nachhaltige Umsetzung von
 94 Modellprojekten sind zu realisieren z.B.

- 95 • Mehrgenerationenprojekte (keine Altenghettos!)
- 96 • (Pflege-) Wohngemeinschaften
- 97 • Haus-/Wohngemeinschaften
- 98 • Service-Wohnen (Betreutes Wohnen) mit gesetzlich
- 99 definierten Mindestanforderungen
- 100 • Umwandlung von ländlichen Anwesen zum gemein-
- 101 schaftlichen Wohnen
- 102 • genossenschaftliches Wohnen

5. Die Mietpreisbindungsfristen für geförderten
 Wohnraum sind angemessen zu verlängern, um
 nachhaltig bezahlbar Mieten zu gewährleisten,
 Fehlbelegungen sozialer Wohnungen sind zu ver-
 meiden und die dazu notwendigen wirksamen
 Kontrollmechanismen zu schaffen

6. Wir brauchen ein soziales Mietrecht, das die Belan-
 ge des Wohnungsmarktes stärker in den Blick nimmt.
 Mietverträgen sind verbindlich zur Orientierung des
 Mietspiegels vorzulegen und die bisherigen Mien-
 ten nachzuweisen. Die Modernisierungsumlagen
 sind analog der wirtschaftlichen Nutzungsdauer der
 Maßnahmen zu senken. Die Kappungsgrenze für
 Mieterhöhungen bei Modernisierungsmaßnahmen
 soll auf 15% innerhalb von 3 Jahren begrenzt werden.

7. Die Gebietskörperschaften müssen eine aktive
 Grundstückspolitik betreiben, um preisgünstiges
 Bauland auszuweisen. Die Kommunen und sons-
 tigen Gebietskörperschaften werden aufgefordert
 im erforderlichen Umfang preiswerte Grundstücke
 (Bundes-, Länder- und kommunale Liegenschaften)
 für den sozialen Wohnungsbau auszuweisen bzw.
 Erbbaurechte zu vergeben. Der Anteil der Grund-
 stücke für den sozialen Wohnungsbau soll in der
 Bauleitplanung mit 25 % der bebaubaren Flächen
 bemessen werden.

8. Auch im Landkreisbereich, vor allem in kleineren
 Städten und geeigneten Gemeinden muss sozia-
 ler Wohnungsbau stärker ermöglicht werden. Die
 Programme der Landesregierung zeigen hier bereits
 Wirkung, so fließen ca. 50% der Mittel in den kreis-
 angehörigen Raum. Dennoch bedarf es auf der Sei-
 te der Abnehmer der Programme, also der Bauherrn,
 einer erheblichen Verbesserung. Bereits bestehen-
 de kommunale Wohnungsbaugesellschaften soll es
 ermöglicht werden, über kommunale Grenzen hin-
 weg tätig zu werden. Darüber hinaus muss es mög-
 lich sein, dass im kreisangehörigen Raum gemeinde-
 übergreifend bis hin zu Landkreisen Verantwortung
 übernommen werden kann.

9. Die Regionalplanungsbehörden werden aufgefor-
 dert, den Kommunen in ausreichendem Maß zu
 ermöglichen, Grundstücke für den (sozialen) Woh-
 nungsbau auszuweisen. Die Kommunen sind gehal-
 ten, eine aktive Bodenpolitik zu betreiben, um
 ausreichende und preisgünstige Baugrundstücke für
 den sozialen Wohnungsbau zur Verfügung zu stel-
 len. Dabei ist darauf zu achten, dass es zu einer
 Durchmischung der Bevölkerung kommt. Benachtei-
 ligte sollen sich nicht in Brennpunkten wiederfin-
 den.

10. Moderne Wohn- und Finanzierungsformen sind zu
 unterstützen. Genossenschaften/Bauvereine/sons-

103 **Begründung**

104 Wohnen ist ein Grundbedürfnis der Menschen. Wohn-
105 en ist somit eine Aufgabe der Daseinsvorsorge der
106 Gebietskörperschaften. Der soziale Wohnungsbau be-
107 trifft den staatlich geförderten Bau von Wohnungen
108 insbesondere für soziale Gruppen, die ihren Woh-
109 nungsbedarf nicht oder nur schwer am freien Woh-
110 nungsmarkt decken können.

111 Je nach System ist der soziale Wohnungsbau
112 wirtschafts- und sozialpolitisch eine Ergänzung
113 der Wohnbauförderung oder tritt an ihre Stelle.
114 Deutschland war bis zur Abschaffung der Privilegien
115 und Bindungen der Wohnungsgemeinnützigkeit
116 (Befreiung von Körperschafts-, Gewerbe- und Ver-
117 mögenssteuer, teilweise in einzelnen Bundesländern
118 auch von der Grunderwerb- und Grundsteuer) in 1988
119 eine Hochburg des qualitativen und quantitativen
120 sozialen Wohnungsbaus. Im Folgenden zog sich der
121 Bund weitgehend aus dessen Förderung zurück.
122 Zudem stellten viele ehemals Gemeinnützige Woh-
123 nungsbauunternehmen und Gebietskörperschaften
124 umfangreiche Bestände dem freien Wohnungsmarkt
125 durch Veräußerung zur Verfügung. In der Vergan-
126 genheit wurde etwa ein Drittel sozial und preislich
127 gebundener Wohnungen als Voraussetzung für eine
128 sozial ausgleichende Wohnungspolitik angesehen.
129 Davon kann heute nicht mehr die Rede sein. Gab
130 es im Jahre 1987 noch 3,9 Mio. Sozialwohnungen in
131 Deutschland, so wurden in 2001 nur noch rd. 1,8 Mio.
132 Sozialwohnungen gezählt. Zudem kann davon aus-
133 gegangen werden, dass jährlich weitere ca. 100.000
134 Wohnungen ihren Status als Sozialwohnungen verlie-
135 ren. Der Mangel an Sozialwohnungen, insbesondere
136 in Ballungsgebieten und sogenannten Schwarmstäd-
137 ten ist mittlerweile allseits anerkannt. Die politisch
138 Verantwortlichen dürfen deshalb die erforderlichen
139 Maßnahmen nicht weiter vor sich herschieben. Mit
140 der Förderalismusreform 2006 ging die Zuständigkeit
141 der Förderung des sozialen Wohnungsbaus aus-
142 schließlich in die Kompetenz der Bundesländer über.
143 Der Bund zahlt für den Übergangszeitraum Kompensa-
144 tionsleistungen 2007 bis 2019 von 518 Mio. € jährlich
145 an die Länder. Dass diese nicht ausreichend sind, hat
146 sich inzwischen gezeigt, zumal die Länder im Hinblick
147 auf Haushaltskonsolidierungen der erforderlichen
148 Mittelbereitstellungen auch nicht in ausreichendem
149 Umfang nachkamen.

150 Wir fordern deshalb, dass der soziale Wohnungsbau
151 in Zukunft als Gemeinschaftsaufgabe von Bund, Län-
152 dern und Gebietskörperschaften qualifiziert wird. Zu-
153 dem ist eine Verstetigung der Finanzierung durch die
154 Schaffung revolvierender Fonds notwendig, die unab-
155 hängig von Konjunktur- und Haushaltslagen die Fi-

tige Privatinitiativen sind zu stärken und durch Be-
ratungsstellen zu unterstützen.

11. Die Finanzierung von Umbaumaßnahmen für ältere und benachteiligte Menschen ist durch Zuschüsse und Kreditbürgschaften zu gewährleisten.
12. Beim Ausweis von Bauland muss die Wertsteigerung der Grundstücke betrachtet werden. Es sind geeignete Maßnahmen zu ergreifen, dass die Kommune an dieser Wertsteigerung partizipiert. Eine sogenannte Wertabschöpfungsabgabe kann ein geeignetes Instrumentarium sein, um den Kommunen die Mitfinanzierung von sozialem Wohnungsbau und der Infrastruktur zu erleichtern.
13. Bauverpflichtungen sind in die Bauleitplanung aufzunehmen. Die Nicht-Bebauung von Baugrundstücken und das Verfallen lassen von Gebäuden aus Spekulationsgründen ist gesetzlich zu unterbinden.
14. Maßnahmen für kostengünstiges Bauen sind zu forcieren und umzusetzen. Hierzu gehört die Überprüfung baurechtlicher Vorschriften, Normen und Standards. Wir wollen, dass Bauanträge zügig bearbeitet werden. Vor allem aber muss die Bauindustrie zum Beispiel über Konzepte für serielles Bauen dafür Sorge tragen, dass das Bauen selbst kostengünstiger möglich wird. Dabei muss kostengünstiges Bauen den Anforderungen an modernes und ästhetisches Wohnen Rechnung tragen. Beides sind keine Gegensätze, sondern Ausdruck einer zukunftsgerichteten Wohnungsbaupolitik.
15. Die Aufnahme neuer Wohnformen in die öffentliche Förderung und die nachhaltige Umsetzung von Modellprojekten sind zu realisieren z.B.
 - Mehrgenerationenprojekte (keine Altenghettos!)
 - (Pflege-) Wohngemeinschaften
 - Haus-/Wohngemeinschaften
 - Service-Wohnen (Betreutes Wohnen) mit gesetzlich definierten Mindestanforderungen
 - Umwandlung von ländlichen Anwesen zum gemeinschaftlichen Wohnen
 - genossenschaftliches Wohnen

Begründung: Wohnen ist ein Grundbedürfnis der Menschen. Wohnen ist somit eine Aufgabe der Daseinsvorsorge der Gebietskörperschaften, Bund, Länder und Kommunen wirken zusammen. Die Umwälzung auf dem Wohnungsmarkt sind massiv und beeinträchtigen viele Bevölkerungsgruppen. So wird das verfügbare Einkommen vor allem durch die Zahlung für Wohnraum erheblich eingeschränkt. Deutschland war einmal ein großer Markt für Sozialwohnungen. In Deutschland war auch im europäischen Vergleich Wohnraum noch immer bezahlbar. Die Ursachen für die eklatante Preisentwicklung sind vielfäl-

156 nanzierung des sozialen Wohnungsbaus nachhaltig
 157 garantieren. Die Gebietskörperschaften müssen eine
 158 aktive Grundstückspolitik betreiben, um preisgünsti-
 159 ges Bauland auszuweisen. Bund und Länder sind ge-
 160 halten, aus ihren Beständen preisgünstige Baugrund-
 161 stücke zur Verfügung zu stellen bzw. Erbaurechte aus-
 162 zuweisen. Beim Ausweis von neuem Bauland sollen
 163 ca. 30% der Grundstücke für sozialen Wohnungsbau
 164 reserviert werden.

165 Wir fordern die Einführung einer Wertabschöpfungs-
 166 abgabe beim Ausweis von Bauland, deren Erträge
 167 zur Verbilligung des Baulands für den sozialen Woh-
 168 nungsbau eingesetzt werden könnte.

169 Des Weiteren sind die Zuständigkeiten für den sozia-
 170 len Wohnungsbau zu überprüfen. Da Gemeinden und
 171 kleinere kreisangehörige Städte zumeist nicht in der
 172 Lage sind, den Erfordernissen gerecht zu werden, soll
 173 die Landkreisordnung dahingehend geändert werden,
 174 dass die Zuständigkeit für den sozialen Wohnungsbau
 175 den Landkreisen übertragen wird.

176 Neben den Gebietskörperschaften sind auch Genos-
 177 senschaften, Bauvereine und sonstige private Initiati-
 178 ven zu unterstützen und zu fördern. Darüber hinaus
 179 ist auch die Förderung von neuen Wohnformen so-
 180 wie Rück- und Umbau des Wohnraums für ältere Men-
 181 schen angemessen zu unterstützen. Ebenfalls muss
 182 bezahlbarer Wohnraum für junge Familien, Alleiner-
 183 ziehende, Geringverdiener, Studenten und andere Be-
 184 dürftige zur Verfügung gestellt werden. Um kosten-
 185 günstiges Bauen in diesem Segment zu ermöglichen,
 186 fordern wir den Erlass von Grunderwerb- und Grund-
 187 steuer für den sozialen Wohnungsbau. Die baurechtli-
 188 chen und DIN-Normen sind auf Zweckmäßigkeit, Kos-
 189 ten und Nutzen hinzu überprüfen.

190 Der Nichtbebauung von Baugrundstücken muss ein
 191 Riegel mittels Bauverpflichtungen vorgeschoben wer-
 192 den, ebenfalls dem Unterlassen von Sanierungen und
 193 Verfall von Gebäuden aus Spekulationsgründen.

194 Wir fordern die politisch Verantwortlichen auf, unver-
 195 züglich die erforderlichen Maßnahmen zu beschlie-
 196 ßen und umzusetzen, damit künftig ausreichender
 197 Wohnraum für alle Bevölkerungsschichten zur Verfü-
 198 gung steht und kein Mensch mehr ohne Obdach sein
 199 muss.

200

tig. Vor allem aber ist Wohnraum auch in Deutsch-
 land zu einem Spekulationsobjekt geworden. Der bis-
 her von internationalen Investoren verschonte Woh-
 nungsmarkt ist seit Jahren einer sehr hohen Nach-
 frage ausgesetzt. Internationale Investoren drängen auf
 den deutschen Markt um erhebliche Renditen zu er-
 zielen. Hinzu kommt, dass viele ehemals Gemeinnüt-
 zige Wohnungsbauunternehmen und Gebietskörper-
 schaften umfangreiche Bestände dem freien Woh-
 nungsmarkt durch Veräußerung zur Verfügung ge-
 stellt haben. Gab es im Jahre 1987 noch 3,9 Mio. Sozi-
 alwohnungen in Deutschland, so wurden in 2001 nur
 noch rd. 1,8 Mio. Sozialwohnungen gezählt. Zudem
 kann davon ausgegangen werden, dass jährlich weite-
 re ca. 100.000 Wohnungen ihren Status als Sozialwoh-
 nungen verlieren. Der Mangel an Sozialwohnungen,
 insbesondere in Ballungsgebieten und sogenannten
 Schwarmstädten ist mittlerweile allseits anerkannt.
 Wir wollen, dass es auf dem Wohnungsmarkt sozial
 gerecht zugeht. Dies erreichen wir durch zusätzlichen
 sozialen Wohnungsbau, durch zusätzlichen bezahlba-
 ren Wohnraum und wir wollen, dass Mieterinnen und
 Mieter vor hohen nicht mehr akzeptablen Mieten ge-
 schützt werden.

Wir unterstützen die Landesregierung in Ihrem Be-
 mühen um einen am Bedürfnis der Menschen ausge-
 richteten Wohnungsmarkt. Die Anstrengungen gilt es
 zu unterstützen und zu intensivieren. Wir fordern da-
 zu auf, die erforderlichen Maßnahmen zu beschließen
 und umzusetzen, damit künftig ausreichender Wohn-
 raum für alle Bevölkerungsschichten zur Verfügung
 steht.