

SZ2 Bezahlbar Wohnen für alle – Sozialen Wohnungsbau stärken

Gremium: Landesvorstand, Landesausschuss, Jürgen
Mistol MdL (KV Regensburg-Stadt)
Beschlussdatum: 20.09.2019
Tagesordnungspunkt: 4 Sozialer Zusammenhalt

Antragstext

1 *„Jeder Bewohner [und jede Bewohnerin] Bayerns hat Anspruch auf eine angemessene*
2 *Wohnung. Die Förderung des Baues billiger Volkswohnungen ist Aufgabe des Staates*
3 *und der Gemeinden.“*

4 Diesem in Art. 106 der Bayerischen Verfassung formulierten Grundsatz fühlen wir
5 Grüne uns verpflichtet.

6 Wir begreifen Wohnen als eine der drängendsten Gerechtigkeitsfragen unserer
7 Zeit, auf die wir sozial und ökologisch adäquate Antworten geben müssen. Gerade
8 weil das Dach über dem Kopf ein knappes und wertvolles Gut ist, darf es nicht
9 allein den Kräften des Marktes überlassen werden. Die Ursachen für die
10 Wohnungskrise sind vielschichtig und müssen durch zielgerichtete Maßnahmen
11 bekämpft werden. Bund, Länder und Kommunen brauchen einen umfassenden
12 Werkzeugkasten voller wohnungspolitischer Instrumente, um den sozialen
13 Zusammenhalt und bezahlbares Wohnen zu ermöglichen.

14 Das Recht auf Wohnen muss in den Städten und im ländlichen Raum wieder
15 garantiert werden. Ob in der Stadt oder auf dem Land – Menschen sollen da leben
16 können, wo sie wollen. Dafür setzen wir auf bedarfsgerechten und nachhaltigen
17 Neubau und Bestandsmodernisierung. Wir wollen eine nachhaltige,
18 gemeinwohlorientierte Bodenpolitik und eine Stärkung der gemeinwohlorientierten
19 Wohnungsbauakteure. Elementar sind für uns Grüne echter Mieter*innenschutz und
20 eine wirksame Mietenbegrenzung.

21 Einen wichtigen wohnungspolitischen Rahmen geben bundesrechtliche Regelungen.
22 Bündnis 90/Die Grünen fordern hier eine stärkere Orientierung an dem Ziel, dass
23 jeder Mensch Anspruch auf eine angemessene Wohnung hat. So sollten die Mittel
24 für das Baukindergeld gestrichen und den Ländern für die Wohnraumförderung zu
25 Gute kommen. Wir wollen die steuerlichen Abschreibungsmöglichkeiten beim
26 Mietwohnungsbau auf angespannten Wohnungsmärkten verbessern. Nicht zuletzt
27 wollen wir Spekulationen mit Grund und Boden im Rahmen der Grund- und

28 Grunderwerbssteuer entgegenwirken.

29 Auch die Einrichtung revolvierender Bodenfonds und insgesamt ein verstärkter
30 Erwerb von Baugrund durch Bund, Land und Kommunen kann den Anstieg der
31 Bodenpreise dämpfen. Wir Grüne fordern auch eine Stärkung und Ausweitung des
32 Vorkaufsrechts für Kommunen. Mit einer Quote von 30 bis 50 Prozent für Sozialen
33 Wohnungsbau bei jedem Neubau oder Bau im unbeplanten Innenbereich können
34 Kommunen für mehr bedarfsgerechten Wohnraum sorgen. Im Steuerrecht wollen wir
35 Steuerhindernisse bei der Vermietung von Werkwohnungen abzubauen sowie faire
36 Vermieter*innen steuerlich begünstigen und nicht wie bisher bestrafen.

37 Im Mietrecht brauchen wir eine Reform der Modernisierungsmieterhöhung, um
38 sozialverträgliche energetische Modernisierungen zu ermöglichen und Verdrängung
39 durch Luxussanierungen zu beenden. Den Mietenanstieg auf angespannten
40 Wohnungsmärkten wollen wir im Rahmen der Kappungsgrenzenverordnung weiter
41 einschränken. Außerdem wollen wir Mietwucher bekämpfen, indem wir § 5 des
42 Wirtschaftsstrafgesetzes – Mietwucher – wieder zu einem praxistauglichen
43 Instrument gegen Mietpreisüberhöhung machen. Zudem wollen wir die
44 Mietpreisbremse verlängern und verschärfen sowie den Mietspiegel
45 mieter*innenfreundlicher ausgestalten, indem bei der Berechnung auch ältere
46 Mietverträge als sechs Jahre sowie öffentlich geförderte Wohnungen
47 berücksichtigen.

48 Auch die bayerische Wohnungspolitik schöpft die landespolitischen Möglichkeiten
49 nicht ansatzweise aus.

50 Während in Ballungsräumen Wohnungen fehlen und der Kampf um bezahlbaren Wohnraum
51 auf dem Rücken der Schwächsten ausgetragen wird, werden in ländlichen Regionen
52 weit mehr Wohnhäuser – vor allem Einfamilienhäuser und große Wohnungen – gebaut
53 als nötig. Ist der Baubedarf in München gerade mal zu 67 % gedeckt, ist er
54 beispielsweise im Landkreis Hof zu 357 % laut einer Studie des Instituts der
55 Deutschen Wirtschaft übererfüllt. Diese Entwicklung befeuert gerade in Regionen
56 mit sinkender Bevölkerungszahl die Zersiedlung und Verödung der Ortskerne.
57 Folgen sind neue Leerstände und der damit einhergehende Verfall der
58 Immobilien(preise).

59 Seit der Föderalismusreform 2006 tragen die Bundesländer die Verantwortung für
60 die soziale Wohnraumförderung. Doch auf die Staatsregierung können die
61 Mieter*innen schon lange nicht mehr hoffen. Die Landesmittel für die soziale
62 Wohnraumförderung stagnieren seit Jahren auf niedrigem Niveau. Wurden Mitte der
63 1990er noch jährlich 348 Mio. € für die Wohnraumförderung bereitgestellt, waren
64 die Mittel 2017 sogar auf 87 Mio. € gekürzt worden – der niedrigste Stand an
65 Wohnraumförderung denn je. Mit momentan 365 Mio. € aus dem Staatshaushalt ist
66 die Wohnraumförderung weiterhin unterfinanziert.

67 Befeuert wird die Situation durch die Folgen der geringen Tätigkeit im sozialen
68 Wohnungsbau. Denn während das Mietniveau in vielen bayerischen Städten
69 unaufhaltsam steigt, ist der Bestand an Sozialwohnungen erheblich geschmolzen.
70 Gab es im Jahr 1988 noch 495.240 Sozialwohnungen im Freistaat, ist ihr Bestand
71 bis 2016 auf 138.000 gesunken. Auch wenn die Zugänge bei den gebundenen
72 Mietwohnungen 2018 mit 5.260 erstmals größer als die der Abgänge mit 3.975 sind,
73 hinkt der Freistaat den Zielen weiterhin hinterher. Bis Ende 2019 sollten im
74 Rahmen des Wohnungspakts Bayern 28.000 neue staatlich finanzierte oder
75 geförderte Mietwohnungen entstehen. Das entspricht jährlich 7.000 Mietwohnungen.
76 Weder 2016, 2017 noch 2018 konnte diese Zielmarke erreicht werden. Gleichzeitig
77 zielen die Instrumente des öffentlich geförderten Wohnungsbaus zu sehr auf
78 Wirtschafts-förderung mit „sozialer Zwischennutzung“ ab. Nach Ablauf und Tilgung
79 der öffentlichen Darlehen verwandeln sich Sozial- in ganz normale Mietwohnungen.
80 Deshalb fallen jährlich mehr dieser Wohnungen aus der Bindung als neue
81 hinzukommen.

82 Zudem legt die Staatsregierung den Fokus bei der Wohnraumförderung mit dem
83 Baukindergeld Plus sowie der Eigenheimzulage immer noch zu sehr auf den
84 Eigentumserwerb und das geht am Bedarf vorbei. Beide Fördermaßnahmen sollen
85 Familien helfen, Wohneigentum zu finanzieren. Gleichzeitig soll mit der
86 Förderung fehlender Wohnraum entstehen. Doch erste Zahlen belegen, dass dadurch
87 kaum Neubauten entstehen. Schaut man sich die regionale Verteilung an, bestätigt
88 sich zudem, dass die Förderung vor allem im ländlichen Raum lukrativ ist. In
89 Städten, wo die Immobilienpreise hoch sind, werden verhältnismäßig weniger
90 Anträge gestellt.

91 Mit der Privatisierung der staatlichen Wohnungsbaugesellschaft GBW hat die
92 Staatsregierung einen starken und verlässlichen Partner beim sozialen
93 Wohnungsbau und damit 33.000 günstige Wohnungen unnötigerweise aus der Hand
94 gegeben. Die Gründung der BayernHeim kann diesen Verlust nicht kompensieren. Im
95 Gegenteil, denn das Söder-Prestigeprojekt bringt den sozialen Wohnungsbau im
96 Freistaat keinen Millimeter voran. Stattdessen schränkt es den finanziellen
97 Spielraum anderer Wohnungsunternehmen erheblich ein. Ohne eigene, zusätzliche
98 Finanzmittel für den sozialen Wohnungsbau speist sich die BayernHeim aus Mitteln
99 der regulären Wohnraumförderung. De facto werden dadurch die Fördergelder für
100 dringend benötigte Bauprojekte anderer Wohnungsunternehmen, vor allem der
101 Genossenschaften und kommunalen Unternehmen, gekürzt.

102 Einen schlanken Fuß macht sich die Staatsregierung auch, wenn es um die
103 Interessen der bayerischen Mieterinnen und Mieter geht. Die Mietpreisbremse
104 wurde auf Bundesebene von der CSU verzögert und dann handwerklich auf
105 Landesebene so schlecht umgesetzt, dass sie vor Gericht scheiterte und keine
106 Wirkung entfalten konnte. Und jetzt wundern sich Söder & Co. über immer
107 radikalere Forderungen, wie bezahlbares Wohnen für Menschen mit kleinen und
108 mittleren Einkommen garantiert werden kann.

109 **Deshalb stellen die Grünen Bayern diesen 10-Punkte-Katalog an Forderungen an die**
110 **Staatsregierung:**

- 111 • Der Schwerpunkt der Wohnraumförderung liegt dauerhaft auf dem
112 Mietwohnungsbau. Dafür werden jährlich 1 Milliarde Euro an investitions-
113 und Fördervolumen bereitgestellt.

- 114 • Die Bindungsdauer für Sozialwohnungen wird verbindlich auf 40 Jahre
115 festgelegt.

- 116 • Erwerb von Belegungsrechten im Wohnungsbestand ermöglichen.

- 117 • Verbilligte Abgabe von Landesgrundstücken für den sozialen Wohnungsbau.

- 118 • Ein Flächen- bzw. Baulückenkatasters für staatliche und kommunale
119 Liegenschaften wird im kommenden Jahr eingeführt.

- 120 • Gemeinschaftliches Wohnen im Rahmen der Wohnraumförderung wird gestärkt,
121 indem die Gründung von Wohnungsgenossenschaften oder Baugruppen durch
122 zinslose Darlehen oder Zuschüsse für die Eigenkapitaleinlage sowie der
123 Erwerb von Genossenschaftsanteilen gefördert wird.

- 124 • Das Bayerische Baukindergeld Plus und die Eigenheimzulage wird gestrichen
125 und die Gelder stattdessen im Rahmen der Wohnraumförderung bereitgestellt.

- 126 • Eine amtliche Wohnungslosenstatistik sowie den Ausbau der präventiven
127 Fachstellen zur Vermeidung von Obdachlosigkeit und weiterer
128 Beratungsangebote werden im kommenden Jahr eingeführt.

- 129 • Beratungsangebote für gemeinschaftliche Wohnprojekte wie Alten-WG,
130 Mehrgenerationenhaus oder Wohnen für Hilfe werden ausgeweitet.

- 131 • Leitlinien für sozialgerechte Bodennutzung erlassen.

Begründung

Wohnungsknappheit und explodierende Mieten sind für immer mehr Menschen vor allem in Bayerns wachsenden Ballungsräumen der blanke Horror. Dazu tragen nicht nur Megatrends wie die „Renaissance der Städte“ sowie die Spekulationswelle mit Immobilien als neuem „Betongold“, sondern auch die verfehlten und unzureichenden wohnungspolitischen Weichenstellungen der Vergangenheit und Gegenwart sowie ein massives Stadt-Land-Gefälle bei der Bautätigkeit bei. Wohnraummangel in Städten und Ballungsräumen, Leerstand auf dem Land. Der Wohnungsmarkt im Freistaat ist in den letzten Jahren komplett aus der Balance

geraten.

Wohn- und Mietfragen beschäftigen laut jüngstem Bayerntrend jede*n sechste*n Bayer*in und werden landesweit als drittichtigstes Problem gesehen. Immer mehr Menschen mit kleinen und mittleren Einkommen können sich ihre Miete nicht mehr leisten, müssen aus ihrer angestammten Nachbarschaft wegziehen oder in ihrer nicht mehr zweckmäßigen Wohnung verbleiben, weil Alternativen fehlen oder zu teuer sind. Ein neues, bezahlbares Zuhause zu finden ist für viele kaum schaffbar. Die soziale Spaltung in den Städten schreitet voran. Auch die Wohnungslosigkeit ist in den letzten Jahren massiv angestiegen. Einzelne Zahlen aus bayerischen Großstädten wie München, Würzburg oder Nürnberg lassen jedoch befürchten, dass die Wohnungslosigkeit im Freistaat in den vergangenen Jahren stark angestiegen ist. Beispielsweise hat sich die Zahl der Wohnungslosen in der Landeshauptstadt München im Zeitraum von 2012 bis 2017 von 3.676 auf 6.158 Personen erhöht und damit nahezu verdoppelt. Grund für den Anstieg der Wohnungslosigkeit sind die steigenden Mietpreise sowie der Mangel an bezahlbarem Wohnraum – darunter vor allem die rückläufige Zahl an Sozialwohnungen.

In Bayern ist zudem der Erwerb von Boden so teuer wie noch nie. Gerade in den bayerischen Ballungsräumen haben die Bodenpreise teils astronomische Höhen erklommen. Teurer Baugrund gilt als eine der Hauptursachen für die exorbitanten Steigerungen der Immobilien- und Mietpreise. Die Staatsregierung hat bisher keine Strategie erkennen lassen, wie Steigerungen des Bodenwertes, die ohne besonderen Arbeits- oder Kapitalaufwand des Eigentümers entstehen, für die Allgemeinheit nutzbar gemacht werden können, wie es in Art. 161 der Bayerischen Verfassung formuliert ist.