

C-1

Titel	Frei in die eigene Wohnung starten
Antragsteller*innen	Jusos Oberbayern
Adressat*innen	Juso-Landeskonferenz, BayernSPD-Landesparteitag

Frei in die eigene Wohnung starten

1 1. Einleitung

2

3 Bezahlbarer Wohnraum ist knapp. Gerade in den Städten, die von arbeits- und ausbildungsbezogenen Zu-
4 zug profitieren, stellt sich für viele die Frage, ob sie sich das Wohnen in der Stadt noch leisten können. Die
5 steigenden Mietpreise und der finanzkräftige Zuzug setzen eine Dynamik in Gang, die zur Verdrängung der
6 normalverdienenden Bevölkerung zu führen droht. Längst ist diese Entwicklung nicht mehr nur auf die Kern-
7 gebiete der Städte begrenzt sondern zieht sich weit hinein in ländlichere Gebiete. Immer weitere Wege müs-
8 sen für die Suche nach bezahlbarem Wohnraum in Kauf genommen werden, denn weite Teile der Region in
9 den Verbundräumen der europäischen Metropolregionen Nürnberg-Fürth-Erlangen und München erfahren
10 Wachstum und in vergleichsweise gut erschlossenen Lagen wird bezahlbarer Wohnraum knapp.

11

12 In Artikel 106 Abs. 1 der bayerischen Verfassung wird der "Anspruch auf eine angemessene Wohnung" für je-
13 de*n Bewohner*in Bayerns unter den Grundrechten geführt. Die Schaffung von bezahlbarem Wohnraum ist
14 Aufgabe des Staates und der Gemeinden. Bayern muss endlich diesem Anspruch gerecht werden, die Rah-
15 menbedingungen zu schaffen, die es den Gemeinden ermöglichen, einen wirksamen Schutz vor Verdrängung
16 zu gewährleisten und für den Erhalt und die Schaffung von bezahlbarem Wohnraum zu sorgen.

17

18 1. Regionalentwicklung und Bodenordnung

19

20 Grundlage für eine zielgerichtete regionale Entwicklung und funktionierende Infrastruktur ist eine abgestimm-
21 te Landesentwicklungs- und Regionalplanung. Die Landesentwicklungsplanung konkretisiert die Ziele der
22 Raumordnung und schafft einen Handlungsrahmen für die zukünftige regionale Entwicklung. Dafür bedarf
23 es eines abgestuften Konzeptes der zentralen Orte, welches in der Landesplanung wieder sinnvoll verankert
24 werden muss. Das übergeordnete raumordnerische Ziel der Gleichwertigkeit der Lebensverhältnisse muss
25 verbunden werden mit einer nachhaltigen Regionalentwicklungsplanung, die erst eine zielgerichtete Gestal-
26 tung der räumlichen Entwicklung ermöglicht. Dabei kommt es darauf an, die vorhandenen Qualitäten auch
27 des ländlichen Raumes überhaupt nutzbar zu machen, indem Nachteile durch die Förderung von Infrastruk-
28 tur behoben oder gemildert werden. Dazu bedarf es insbesondere des flächendeckenden Ausbaus der Breit-
29 bandinfrastruktur sowie der Bereitstellung eines möglichst engmaschigen Netzes an öffentlichen Verkehrsmit-
30 teln.

31

32 Grundsatz der Entwicklung muss es sein, Innenentwicklung und Verdichtung vor weiterer Außenentwicklung
33 zu setzen. Wir brauchen keinen weiteren Wettbewerb unter den Gemeinden um die Ausweisung von immer
34 noch einem neuem Baugebiet im Außenbereich und den damit verbundenen Flächenfraß, sondern die Priori-
35 sierung von qualitätvoller Weiterentwicklung und Verdichtung von gemischten Nutzungsstrukturen im Innen-

36 bereich unter der Wahrung und Schaffung gemischter Sozialstrukturen und der Wahrung und Schaffung von
37 bezahlbaren Wohnraum. Diese Entwicklung muss in enger regionaler Kooperation verbindlich zwischen den
38 Gemeinden abgestimmt werden.

39

40 Grundlage aller Wohnbaupolitik und der Schaffung von bezahlbarem Wohnraum ist immer auch die Frage nach
41 Bodenordnung und Bodenwert. Die Bayerische Verfassung legt in Artikel 161 Abs. 2 klare Maßstäbe für die So-
42 zialverpflichtung des Bodeneigentums an, indem sie erklärt, dass "Steigerungen des Bodenwertes, die ohne
43 besonderen Arbeits- oder Kapitalaufwand des Eigentümers entstehen, [...] für die Allgemeinheit nutzbar zu
44 machen" sind. Daher fordern wir die Einführung einer Bodenwertzuwachssteuer, die den leistungslosen Wert-
45 zuwachs auf Basis der Bodenpreisentwicklung für die Finanzierung von sozialer und technischer Infrastruktur,
46 sowie der Gewährleistung von bezahlbarem Wohnraum zum Zeitpunkt der Inwertsetzung heranzieht.

47

48 Gleichfalls muss sich der Freistaat auf Bundesebene für eine Erneuerung der Grundsteuer einsetzen, die auf
49 Basis der, im Vergleichswertverfahren erhobenen Bodenrichtwerte das Eigentum an Grund und Boden be-
50 steuert. Die der Grundsteuer als bisherige Bemessungsgrundlage zu Grunde liegenden Einheitswerte stam-
51 men in Westdeutschland noch aus dem Jahr 1964 und in den neuen Bundesländern sogar aus dem Jahr 1935
52 und haben mit den realen Wertverhältnissen nur noch wenig zu tun. Die Umlagemöglichkeit der Grundsteuer
53 auf die Mieten muss abgeschafft werden, schließlich ist der Zweck nicht die Schaffung von Belastungen
54 für die Mieter*innen, sondern eine Besteuerung des Eigentums an Grund und Boden. Gleichzeitig schafft die
55 Beschränkung auf die Besteuerung des Bodenwerts einen Anreiz zur Ausnutzung der vorhandenen Baurech-
56 te.

57

58 Um Bodenpreisspekulation zu bekämpfen, fordern wir die Wiedereinführung der Grundsteuer C auf nicht oder
59 nur geringfügig genutzte Grundstücke bei bestehendem Baurecht im Zusammenhang bebauter Gebiete oder
60 bei Vorhandensein eines Bebauungsplans.

61

62 Um den Kommunen eine aktive Bodenbevorratungspolitik zu ermöglichen sollen die landesrechtlichen Vor-
63 aussetzungen für die Einrichtung von Bodenfonds in kommunaler Hand geschaffen werden und die Gemein-
64 den finanziell und fachlich bei der Einrichtung dieser Fonds unterstützt werden.

65

66 Deshalb fordern wir:

67 > Schaffung einer zielgerichteten, nachhaltigen und verbindlichen Regionalplanung

68 > Ausbau und Förderung von Breitbandausbau sowie die Schaffung eines engmaschigen und bezahlbaren
69 Angebots an öffentlichem Nahverkehr

70 > Einführung einer Bodenwertzuwachssteuer

71 > Reform der Bemessungsgrundlage der Grundsteuer auf Basis der Bodenrichtwerte und Abschaffung ihrer
72 Übertragbarkeit auf die Mieten

73 > Einführung einer Grundsteuer C auf nicht- oder untergenutzte Flächen im Innenbereich

74 > Ermöglichung der Einrichtung von Bodenfonds durch die Kommunen

75

76 III. Schutz vor Verdrängung

77

78 In den Gebieten mit angespanntem Wohnungsmarkt müssen die Kommunen nachhaltig in die Lage versetzt
79 werden, wirkungsvoll Verdrängungs- und Entmischungsprozesse aufzuhalten. Dafür bedarf es eines wirksa-

80 men Instrumentariums den Mietanstieg zu begrenzen und für den Erhalt von bezahlbarem Wohnraum zu
81 sorgen.

82

83 Miet- und Baurecht fallen grundsätzlich in die Zuständigkeit der Bundesgesetzgebung. Es wird jedoch erst
84 durch den Erlass von Rechtsverordnungen wirksam, für deren Erlass die Länder zuständig sind. Ebenso wie
85 für die Rahmenbedingungen und die Überprüfung der Satzungen der jeweiligen Gemeinden, womit auch eine
86 landesrechtliche Einflussnahme möglich ist.

87

88 Mit der Mietpreisbremse und dem Mietspiegel wurde in den letzten Jahren schon einiges für die Mieter*innen
89 erreicht. Allerdings bedürfen diese Instrumente noch weiterer Ergänzungen, um einen effizienten und sozialen
90 Rechtsschutz zu gewährleisten.

91

92 Die Mietpreisbremse regelt, dass bei der Wiedervermietung von Wohnungen in Gebieten mit einem ange-
93 spannten Wohnungsmarkt die zulässige Miete höchstens auf das Niveau der ortsüblichen Vergleichsmiete +
94 10% angehoben werden darf.

95

96 Welches Gebiet dabei eines mit „angespanntem Wohnungsmarkt“ ist, wird von den Ländern für jeweils maxi-
97 mal 5 Jahre bestimmt. Dadurch entsteht jedoch ein undurchsichtiger Flickenteppich mit Orten, an denen die
98 Mietpreisbremse gilt und Orten, die ausgenommen sind. Wir fordern daher, dass die Mietpreisbremse in Bay-
99 ern künftig überall flächendeckend gilt und nicht nur in Gebieten mit angespanntem Wohnungsmarkt.

100

101 Ebenso soll sich der Freistaat Bayern auf Bundesebene für Verbesserungen einsetzen. Neubauwohnungen,
102 die erstmals vermietet werden, sind von der Mietpreisbremse ausgenommen, ebenso wie die erste Vermie-
103 tung nach einer umfassenden Modernisierung. Dies dient der Investitionsförderung und soll Neubau und Mo-
104 dernisierung von Wohnungen fördern. Dabei ist klar, dass wir die Frage nach dem „ob“ einer solchen Förde-
105 rung bejahen. Hinsichtlich des „wie“ fordern wir jedoch, dass diese Investitionsförderung nicht zu Lasten der
106 Mieter*innen geschieht, sondern durch staatliche Investitionen und Unterstützungsmaßnahmen. Die Ausnah-
107 me von Neubauwohnungen und umfassend modernisierten Wohnungen von der Mietpreisbremse soll daher
108 künftig nicht mehr bestehen und Investitionen stattdessen von staatlicher Seite ermöglicht werden.

109

110 Der Mietspiegel gibt einen Überblick über die „ortsübliche Vergleichsmiete“. Sie wird gebildet aus den üblichen
111 Entgelten, die in der Gemeinde für Wohnraum vergleichbarer Art, Größe, Ausstattung, Beschaffenheit und La-
112 ge einschließlich der energetischen Ausstattung in den letzten vier Jahren vereinbart worden sind. Dieser kurze
113 Zeitrahmen von vier Jahren und die Tatsache, dass im Mietspiegel nur Neuvermietungen berücksichtigt werden
114 und nicht etwa bereits bestehende, meist wesentlich günstigere Mietverträge, kann die Realität jedoch nicht
115 ausreichend widerspiegeln. Wir fordern daher, den für den Mietspiegel maßgeblichen Zeitrahmen über vier
116 Jahre hinaus auszudehnen und im Mietspiegel nicht nur Neuvermietungen, sondern auch bereits bestehende
117 Altverträge mit zu berücksichtigen.

118

119 Auch hinsichtlich der Bemessungsgrundlage der Miethöhe besteht Nachbesserungsbedarf.

120 Die Höhe von Kaltmiete und Nebenkosten soll sich zukünftig nach der tatsächlichen Größe der Wohnung in
121 Quadratmetern bemessen. Das Risiko von Abweichungen wegen möglichen Messungenauigkeiten sollen künf-
122 tig die Vermieter als Eigentümer tragen und nicht die Mieter. Wir fordern, dass die bisherige Rechtsprechung
123 des BGH durch eine gesetzliche Regelung aufgehoben wird, nach der derzeit bis zu 10% Abweichung zugunsten
124 der Vermieter durch die Mieter toleriert werden müssen.

125

126 Schließlich muss dem Verlust von Wohnraum durch Zweckentfremdung entgegengewirkt werden. Durch Inter-
127 netplattformen wie Airbnb lässt sich durch eine zweckentfremdete und meist dauerhafte Nutzung als lukrative
128 Ferienwohnung viel mehr Gewinn erzielen, als durch eine reguläre Vermietung als Wohnraum. Gleichzeitig ist
129 die Gewerbesteuer eine der wichtigsten Einnahmequellen von Gemeinden, so dass die Gefahr einer Umwand-
130 lung von Wohnraum in Gewerbeflächen besteht. Der dringend benötigte Wohnraum wird dadurch weiter re-
131 duziert. Um Wohnraum zu schützen und gleichzeitig die kommunale Selbstverwaltung zu wahren, sind Zweck-
132 entfremdungen von Wohnraum nur nach Genehmigung durch die Gemeinden möglich. Dies gilt jedoch nur,
133 wenn die jeweilige Gemeinde dies ausdrücklich durch Erlass einer Satzung geregelt hat. Ist dies nicht gesche-
134 hen, kann der Wohnraum je nach Belieben der Eigentümer*innen umgenutzt werden. Dadurch besteht eine
135 Gefahr der Verdrängung von Mieter*innen aus ihren Wohnungen wegen meist profitablerer Gewerbemiet-
136 vertragseinnahmen oder spekulativen Leerstand sowie eine uneinheitliche und undurchsichtige Rechtslage je
137 nach Gemeindegebiet. Wir fordern eine bayernweit einheitliche Regelung, nach der das Genehmigungserfor-
138 dernis der Gemeinden flächendeckend besteht und die weitere Verschärfung des Strafmaßes bei Verstoß ge-
139 gen die Regelungen der Zweckentfremdungssatzungen. Leerstehender oder zweckentfremdeter Wohnraum
140 soll durch die Gemeinden zwangsweise wiedervermietet werden können. Dabei soll eine soziale Bindung der
141 Mieten etabliert werden um einen etwaigen spekulativen Mietanstieg zu vermeiden.

142

143 Daher fordern wir:

144

145 > Flächendeckender Einsatz der Mietpreisbremse

146 > Streichung der Ausnahmetatbestände "möblierte Wohnung" und "Neubau" für die Gültigkeit der Mietpreis-
147 bremse

148 > Weiterentwicklung des Mietspiegels, sodass dieser nicht länger den bedingten, erwarteten Mietpreis der
149 in den letzten vier Jahren neuvermieteten Wohnungen im freifinanzierten Wohnungsbau mit Ausnahme von
150 Ausreißern darstellt, sondern durch Einbeziehung von Bestandsmieten auch im nicht gewinnorientierten Woh-
151 nungsbau den tatsächlichen Mietpreis vergleichbarer Wohnobjekte abbildet. Zur Etablierung allgemeiner,
152 gerichtlich anerkannter wissenschaftlicher Maßstäbe zur Erstellung eines qualifizierten Mietspiegels ist ein
153 Standard-Modellrahmen durch das Statistische Bundesamt zu erarbeiten, welcher als Vorlage für das Erstellen
154 von Mietspiegeln dienen soll. Ferner ist die Möglichkeit, anstelle des Mietspiegels die Vergleichsmiete gutach-
155 terlich durch Mitteln der Mieten sog. vergleichbarer Objekte bei Existenz eines qualifizierten Mietspiegels zu
156 streichen.

157 > Berechnungsgrundlage der Mieten sollen die tatsächlichen Wohngrößen sein.

158 > Verschärfung des möglichen Strafmaßes für Zweckentfremdungen und zentrale Wiederbelegung zweckent-
159 fremdeter Wohnraums unter sozialen Bindungen durch die Kommunen.

160

161 1. Schaffung von bezahlbarem Wohnraum

162

163 Eine der größten Herausforderungen in der Wohnungspolitik stellt die Schaffung von bezahlbarem Wohnraum
164 dar. Die Zahl der Menschen, deren Einkünfte nicht mehr ausreichen, um die hohen Mietpreise zu bezahlen
165 oder sich gar Wohneigentum zu erarbeiten, steigt stetig. Für viele Menschen mit geringem oder mittlerem
166 Einkommen wird es immer schwerer, in den bayerischen Städten und Gemeinden noch bezahlbaren Wohn-
167 raum zu finden. Und selbst dann, wenn nach langer Suche geeigneter Wohnraum gefunden wurde, geht ein
168 unverhältnismäßig hoher Prozentanteil des monatlichen Einkommens für die Zahlung der Miete drauf. Die
169 Wohnungspreise in München gehören sogar zu den höchsten in Deutschland und auch längerfristig ist auf
170 dem Wohnungsmarkt im Freistaat mit keiner Entspannung zu rechnen.

171

172 Eine zentrale Maßnahme, um gegen die Wohnungsnot in Bayern vorzugehen, ist ein Anstieg der Bautätigkeit.
173 Daher muss in den nächsten Jahren von staatlicher Seite ein erhöhtes Engagement gezeigt werden und der

174 Neubau vieler bezahlbarer Wohnungen mit finanziellen Mitteln gefördert werden. Dabei sind insbesondere
175 die Kommunen bei der Schaffung oder der Ausweitung von sozial gefördertem Wohnraum im Kommunalen
176 Bestand zu unterstützen.

177

178 Aber auch der Freistaat soll wieder als Akteur auf dem Wohnungsmarkt auftreten und seiner Verpflichtung
179 gerecht werden, bezahlbaren Wohnraum – insbesondere auf für seine eigenen Beschäftigten – zu schaffen.
180 Der Verkauf tausender GBW Wohnungen im Zuge der Pleite der Landesbank an ein privates Investorenkon-
181 sortium war ein fataler Fehler und verantwortlich für den Wegfall großer Bestände bezahlbaren Wohnraums.
182 Die eingegangenen Sozialverpflichtungen haben sich fortlaufend als leere Versprechungen erwiesen.

183

184 Zu diesem Zweck soll eine staatliche Wohnungsbaugesellschaft gegründet und mit den entsprechenden Mit-
185 teln ausgestattet werden um dauerhaft bezahlbaren Wohnraum zu schaffen.

186 Wo der Freistaat nicht selber aktiv wird sollen Flächen im staatlichen Besitz den Kommunen zweckgebunden
187 für sozialen Wohnungsbau verbilligt zur Verfügung gestellt werden. Die von der Immobilienverwaltung des
188 Freistaates Imby betreuten Liegenschaften sollen nicht zu marktüblichen Preisen sondern zu einem deutlich
189 reduzierten Preis für gemeinnützige, soziale Zwecke zur Verfügung gestellt werden. Dies gilt nicht nur für bis-
190 her nicht bebaute Flächen, sondern auch für die Flächen, die derzeit in Erbbaurecht an Genossenschaften
191 vergeben sind.

192

193 Genossenschaften, als selbstorganisierte Form der nicht gewinnorientierten gemeinnützigen Wohnungsbe-
194 wirtschaftung sollen von staatlicher Seite unterstützt und Neugründungen durch Beratung und organisatori-
195 sche Hilfe gefördert werden.

196

197 Insbesondere auch für Junge Menschen fehlt es in Bayern an bezahlbaren und an ihre Bedarfe angepassten
198 Wohnraum. Hier muss staatliche Förderung ansetzen um Jungen Menschen, Student*innen, Auszubildenden
199 und jungen Arbeitnehmer*innen einen Start in den eigenen vier Wänden zu ermöglichen. Gerade ihnen fällt
200 es oft besonders schwer sich auf dem Wohnungsmarkt überhaupt zu versorgen, sind doch häufig hohe Bürg-
201 schaften und Kautionen zu stellen sowie unbefristete Festanstellung Voraussetzung für den Zuschlag zu einer
202 Wohnung.

203

204 Daher braucht es ein Landesförderprogramm für "Junges Wohnen" das die zweckgebundene Errichtung von
205 bedarfsgerechtem Wohnraum für junge Menschen insbesondere durch kommunale und gemeinnützige Trä-
206 ger ermöglicht.

207

208 Gleichzeitig muss der Freistaat Bayern die bedarfsangemessene Ausstattung der Student*innenwerke sicher-
209 stellen. Insbesondere in den Universitätsstädten mangelt es an bezahlbarem Wohnraum, häufig gibt es viel
210 zu wenige Plätze in den Wohnheimen. In Kooperation mit kommunalen und gemeinnützigen Trägern muss
211 daher neuer Wohnraum für Studierende geschaffen werden.

212

213 Insbesondere Auszubildenden und Berufseinsteiger*innen fällt es schwer eine bezahlbare Wohnung zu fin-
214 den. Projekte für "Auszubildenden Wohnen" in kommunaler oder gemeinnütziger Hand sollen durch den Frei-
215 staat gefördert werden. Auch müssen die Investitions- und Erhaltungskostenzuschüsse für Auszubildenden-
216 und Blockschulwohnheime durch die Landesebene wieder eingeführt und erhöht werden, um die angemes-
217 sene Unterbringung von Berufsschulpflichtigen während ihrer Schulzeiten sicherzustellen.

218

219

220 Daher fordern wir:

221

222 > Schaffung einer staatlichen Wohnungsbaugesellschaft, die zweckgebunden bezahlbaren Wohnraum
223 schafft

224 > Förderung und Unterstützung der Gemeinden bei der Schaffung sozial geförderten und preisgedämpften
225 Wohnraums

226 > Preislimitierte Abgabe von Liegenschaften des Freistaats an Kommunen und gemeinnützige Träger*innen
227 zur zweckgebundenen Errichtung von sozial geförderten und preisgedämpften Wohnungsbau

228 > Preislimitierte Verlängerung der Erbbaurechte oder Flächenabtretung für die bestehenden Genossenschafts-
229 wohnungen auf Liegenschaften des Freistaats Bayern

230 > Förderung von Genossenschaften und Unterstützung von Genossenschaftsneugründungen

231 > Einrichtung eines Förderprogramms "Junges Wohnen" für zweckgebundenen kommunalen oder gemein-
232 nützigen Wohnungsbau

233 > Verbesserung der Ausstattung der Studierendenwerke

234 > Förderung von Projekten zur Schaffung von Wohnraum für Auszubildende

235 > Wiedereinführung eines Investitions- und Erhaltungskostenzuschusses für Auszubildenden- oder Block-
236 schulwohnheime

237