

Antragsbereich C / Antrag 1

Antragsteller: Jusos Bayern

Empfänger: Landesparteitag

**C1: Frei in die eigene Wohnung starten**

## 1. a) Einleitung

5

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

20

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

30

## 1. a) Regionalentwicklung und Bodenordnung

35

Grundlage für eine zielgerichtete regionale Entwicklung und funktionierende Infrastruktur ist eine abgestimmte Landesentwicklungs- und Regionalplanung. Die Landesentwicklungsplanung konkretisiert die Ziele der Raumordnung und schafft einen Handlungsrahmen für die zukünftige regionale Entwicklung. Dafür bedarf es eines abgestuften Konzeptes der zentralen Orte, welches in der Landesplanung wieder sinnvoll verankert werden muss. Das übergeordnete raumordnerische Ziel der Gleichwertigkeit der Lebensverhältnisse muss verbunden werden mit einer nachhaltigen Regionalentwicklungsplanung, die erst eine zielgerichtete Gestaltung der räumlichen Entwicklung ermöglicht. Dabei kommt es darauf an, die vorhandenen Qualitäten auch des ländlichen Raumes überhaupt nutzbar zu machen, indem Nachteile durch die Förderung von Infrastruktur behoben oder gemildert werden. Dazu bedarf es insbesondere des flächendeckenden Ausbaus der Breitbandinfrastruktur sowie der Bereitstellung eines möglichst engmaschigen Netzes an öffentlichen Verkehrsmitteln.

55

Grundsatz der Entwicklung muss es sein, Innenentwicklung und Verdichtung vor weiterer Außenentwicklung zu setzen. Wir brauchen keinen weiteren Wettbewerb unter den Gemeinden um die Ausweisung von immer noch einem neuem Baugebiet im Außenbereich und den damit verbundenen Flächenfraß, sondern die Priorisierung von qualitätvoller Weiterentwicklung und Verdichtung von gemischten Nutzungsstrukturen im Innenbereich unter der Wahrung und Schaffung gemischter Sozialstrukturen und der Wahrung und Schaffung von bezahlbarem Wohnraum. Diese Entwicklung muss in enger regionaler Kooperation verbindlich zwischen den Gemeinden abgestimmt werden.

Grundlage aller Wohnbaupolitik und der Schaffung von bezahlbarem Wohnraum ist immer auch die Frage nach Bodenordnung und Bodenwert. Die Bayerische Verfassung legt in Artikel 161 Abs. 2 klare Maßstäbe für die Sozialverpflichtung des Bodeneigentums an, indem sie erklärt, dass "Steigerungen des Bodenwertes, die ohne besonderen Arbeits- oder

75 Kapitalaufwand des Eigentümers entstehen, [...] für die Allgemeinheit  
nutzbar zu machen” sind. Daher fordern wir die Einführung einer Boden-  
wertzuwachssteuer, die den leistungslosen Wertzuwachs auf Basis der  
Bodenpreisentwicklung für die Finanzierung von sozialer und technischer  
Infrastruktur, sowie der Gewährleistung von bezahlbarem Wohnraum zum  
80 Zeitpunkt der Inwertsetzung heranzieht.

Gleichfalls muss sich der Freistaat auf Bundesebene für eine Erneuerung der  
85 Grundsteuer einsetzen, die auf Basis der, im Vergleichswertverfahren erho-  
benen Bodenrichtwerte das Eigentum an Grund und Boden besteuert. Die  
der Grundsteuer als bisherige Bemessungsgrundlage zu Grunde liegenden  
Einheitswerte stammen in Westdeutschland noch aus dem Jahr 1964 und  
in den neuen Bundesländern sogar aus dem Jahr 1935 und haben mit den  
90 realen Wertverhältnissen nur noch wenig zu tun. Die Umlagemöglichkeit  
der Grundsteuer auf die Mieten muss abgeschafft werden, schließlich ist der  
Zweck nicht die Schaffung von Belastungen für die Mieter\*innen, sondern  
eine Besteuerung des Eigentums an Grund und Boden. Gleichzeitig schafft  
die Beschränkung auf die Besteuerung des Bodenwerts einen Anreiz zur  
95 Ausnutzung der vorhandenen Baurechte.

Um Bodenpreisspekulation zu bekämpfen, fordern wir die Wiederein-  
100 führung der Grundsteuer C auf nicht oder nur geringfügig genutzte  
Grundstücke bei bestehendem Baurecht im Zusammenhang bebauter  
Gebiete oder bei Vorhandensein eines Bebauungsplans.

105 Um den Kommunen eine aktive Bodenbevorratungspolitik zu ermöglichen  
sollen die landesrechtlichen Voraussetzungen für die Einrichtung von  
Bodenfonds in kommunaler Hand geschaffen werden und die Gemeinden  
finanziell und fachlich bei der Einrichtung dieser Fonds unterstützt werden.

110

Deshalb fordern wir:

115 > Schaffung einer zielgerichteten, nachhaltigen und verbindlichen Regionalplanung

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

120

> Einführung einer Bodenwertzuwachssteuer

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

125

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

130

> Ermöglichung der Einrichtung von Bodenfonds durch die Kommunen

### III. Schutz vor Verdrängung

135

In den Gebieten mit angespanntem Wohnungsmarkt müssen die Kommunen nachhaltig in die Lage versetzt werden, wirkungsvoll Verdrängungs- und Entmischungsprozesse aufzuhalten. Dafür bedarf es eines wirksamen Instrumentariums den Mietanstieg zu begrenzen und für den Erhalt von bezahlbarem Wohnraum zu sorgen.

140

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

150

Mit der Mietpreisbremse und dem Mietspiegel wurde in den letzten Jahren schon einiges für die Mieter\*innen erreicht. Allerdings bedürfen diese

155 Instrumente noch weiterer Ergänzungen, um einen effizienten und sozialen Rechtsschutz zu gewährleisten.

160 Die Mietpreisbremse regelt, dass bei der Wiedervermietung von Wohnungen in Gebieten mit einem angespannten Wohnungsmarkt die zulässige Miete höchstens auf das Niveau der ortsüblichen Vergleichsmiete + 10% angehoben werden darf.

165

Welches Gebiet dabei eines mit „angespanntem Wohnungsmarkt“ ist, wird von den Ländern für jeweils maximal 5 Jahre bestimmt. Dadurch entsteht jedoch ein undurchsichtiger Flickenteppich mit Orten, an denen die Mietpreisbremse gilt und Orten, die ausgenommen sind. Wird  
170 fordern daher, dass die Mietpreisbremse in Bayern künftig überall flächendeckend gilt und nicht nur in Gebieten mit angespanntem Wohnungsmarkt.

175

Ebenso soll sich der Freistaat Bayern auf Bundesebene für Verbesserungen einsetzen. Neubauwohnungen, die erstmals vermietet werden, sind von der Mietpreisbremse ausgenommen, ebenso wie die erste Vermietung nach einer umfassenden Modernisierung. Dies dient der Investitionsförderung und soll Neubau und Modernisierung von Wohnungen fördern. Dabei ist  
180 klar, dass wir die Frage nach dem „ob“ einer solchen Förderung bejahen. Hinsichtlich des „wie“ fordern wir jedoch, dass diese Investitionsförderung nicht zu Lasten der Mieter\*innen geschieht, sondern durch staatliche Investitionen und Unterstützungsmaßnahmen. Die Ausnahme von Neubauwohnungen und umfassend modernisierten Wohnungen von der  
185 Mietpreisbremse soll daher künftig nicht mehr bestehen und Investitionen stattdessen von staatlicher Seite ermöglicht werden.

190

Der Mietspiegel gibt einen Überblick über die „ortsübliche Vergleichsmiete“. Sie wird gebildet aus den üblichen Entgelten, die in der Gemeinde für Wohnraum vergleichbarer Art, Größe, Ausstattung, Beschaffenheit und Lage einschließlich der energetischen Ausstattung in den letzten vier

195 Jahren vereinbart worden sind. Dieser kurze Zeitrahmen von vier Jahren  
und die Tatsache, dass im Mietspiegel nur Neuvermietungen berücksichtigt  
werden und nicht etwa bereits bestehende, meist wesentlich günstigere  
Mietverträge, kann die Realität jedoch nicht ausreichend widerspiegeln. Wir  
fordern daher, den für den Mietspiegel maßgeblichen Zeitrahmen über vier  
200 Jahre hinaus auszudehnen und im Mietspiegel nicht nur Neuvermietungen,  
sondern auch bereits bestehende Altverträge mit zu berücksichtigen.

205 Auch hinsichtlich der Bemessungsgrundlage der Miethöhe besteht Nach-  
besserungsbedarf.

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

215

Schließlich muss dem Verlust von Wohnraum durch Zweckentfremdung  
entgegengewirkt werden. Durch Internetplattformen wie Airbnb lässt sich  
220 durch eine zweckentfremdete und meist dauerhafte Nutzung als lukrative  
Ferienwohnung viel mehr Gewinn erzielen, als durch eine reguläre Vermie-  
tung als Wohnraum. Gleichzeitig ist die Gewerbesteuer eine der wichtigsten  
Einnahmequellen von Gemeinden, so dass die Gefahr einer Umwandlung  
von Wohnraum in Gewerbeflächen besteht. Der dringend benötigte Wohn-  
raum wird dadurch weiter reduziert. Um Wohnraum zu schützen und  
225 gleichzeitig die kommunale Selbstverwaltung zu wahren, sind Zweckent-  
fremdungen von Wohnraum nur nach Genehmigung durch die Gemeinden  
möglich. Dies gilt jedoch nur, wenn die jeweilige Gemeinde dies ausdrück-  
lich durch Erlass einer Satzung geregelt hat. Ist dies nicht geschehen, kann  
230 der Wohnraum je nach Belieben der Eigentümer\*innen umgenutzt werden.  
Dadurch besteht eine Gefahr der Verdrängung von Mieter\*innen aus ihren  
Wohnungen wegen meist profitablerer Gewerbemietvertragseinnahmen  
oder spekulativen Leerstand sowie eine uneinheitliche und undurchsichtige  
Rechtslage je nach Gemeindegebiet. Wir fordern eine bayernweit einheit-

235 liche Regelung, nach der das Genehmigungserfordernis der Gemeinden  
flächendeckend besteht und die weitere Verschärfung des Strafmaßes bei  
Verstoß gegen die Regelungen der Zweckentfremdungssatzungen. Leer-  
stehender oder zweckentfremdeter Wohnraum soll durch die Gemeinden  
240 zwangsweise wiedervermietet werden können. Dabei soll eine soziale  
Bindung der Mieten etabliert werden um einen etwaigen spekulativen  
Mietanstieg zu vermeiden.

245 Daher fordern wir:

- 250 > Flächendeckender Einsatz der Mietpreisbremse
- > Streichung der Ausnahmetatbestände “möblierte Wohnung” und “Neu-  
bau” für die Gültigkeit der Mietpreisbremse
- 255 > Weiterentwicklung des Mietspiegels, sodass dieser nicht länger den  
bedingten, erwarteten Mietpreis der in den letzten vier Jahren neuvermie-  
teten Wohnungen im freifinanzierten Wohnungsbau mit Ausnahme von  
Ausreißern darstellt, sondern durch Einbeziehung von Bestandsmieten  
auch im nicht gewinnorientierten Wohnungsbau den tatsächlichen Miet-  
preis vergleichbarer Wohnobjekte abbildet. Zur Etablierung allgemeiner,  
260 gerichtlich anerkannter wissenschaftlicher Maßstäbe zur Erstellung eines  
qualifizierten Mietspiegels ist ein Standard-Modellrahmen durch das Sta-  
tistische Bundesamt zu erarbeiten, welcher als Vorlage für das Erstellen  
von Mietspiegeln dienen soll. Ferner ist die Möglichkeit, anstelle des Miet-  
spiegels die Vergleichsmiete gutachterlich durch Mitteln der Mieten sog.  
265 vergleichbarer Objekte bei Existenz eines qualifizierten Mietspiegels zu  
streichen.
- > Berechnungsgrundlage der Mieten sollen die tatsächlichen Wohngrößen  
sein.
- 270 > Verschärfung des möglichen Strafmaßes für Zweckentfremdungen und  
zentrale Wiederbelegung zweckentfremdeten Wohnraums unter sozialen  
Bindungen durch die Kommunen.

275

## 1. a) Schaffung von bezahlbarem Wohnraum

280

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

Eine zentrale Maßnahme, um gegen die Wohnungsnot in Bayern vorzuge-  
300 hen, ist ein Anstieg der Bautätigkeit. Daher muss in den nächsten Jahren  
von staatlicher Seite ein erhöhtes Engagement gezeigt werden und der  
Neubau vieler bezahlbarer Wohnungen mit finanziellen Mitteln gefördert  
werden. Dabei sind insbesondere die Kommunen bei der Schaffung oder der  
Ausweitung von sozial gefördertem Wohnraum im kommunalen Bestand  
305 zu unterstützen.

Aber auch der Freistaat soll wieder als Akteur auf dem Wohnungsmarkt auf-  
310 treten und seiner Verpflichtung gerecht werden, bezahlbaren Wohnraum –  
insbesondere auf für seine eigenen Beschäftigten – zu schaffen. Der Verkauf  
tausender GBW Wohnungen im Zuge der Pleite der Landesbank an ein  
privates Investorenkonsortium war ein fataler Fehler und verantwortlich für  
den Wegfall großer Bestände bezahlbaren Wohnraums. Die eingegangenen



315 Sozialverpflichtungen haben sich fortlaufend als leere Versprechungen erwiesen.

320 Zu diesem Zweck soll eine staatliche Wohnungsbaugesellschaft gegründet und mit den entsprechenden Mitteln ausgestattet werden um dauerhaft bezahlbaren Wohnraum zu schaffen.

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

335 Genossenschaften, als selbstorganisierte Form der nicht gewinnorientierten gemeinnützigen Wohnungsbewirtschaftung sollen von staatlicher Seite unterstützt und Neugründungen durch Beratung und organisatorische Hilfe gefördert werden.

340

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

350

Daher braucht es ein Landesförderprogramm für "Junges Wohnen" das die zweckgebundene Errichtung von bedarfsgerechtem Wohnraum für junge

355 Menschen insbesondere durch kommunale und gemeinnützige Träger ermöglicht.

360 Gleichzeitig muss der Freistaat Bayern die bedarfsangemessene Ausstattung der Student\*innenwerke sicherstellen. Insbesondere in den Universitätsstädten mangelt es an bezahlbarem Wohnraum, häufig gibt es viel zu wenige Plätze in den Wohnheimen. In Kooperation mit kommunalen und gemeinnützigen Trägern muss daher neuer Wohnraum für Studierende  
365 geschaffen werden.

Insbesondere Auszubildenden und Berufseinsteiger\*innen fällt es schwer eine bezahlbare Wohnung zu finden. Projekte für "Auszubildenden Wohnen" in kommunaler oder gemeinnütziger Hand sollen durch den Freistaat gefördert werden. Auch müssen die Investitions- und Erhaltungskostenzuschüsse für Auszubildenden- und Blockschulwohnheime durch die Landesebene wieder eingeführt und erhöht werden, um die angemessene Unterbringung  
375 von Berufsschulpflichtigen während ihrer Schulzeiten sicherzustellen.

380

Daher fordern wir:

385 > Schaffung einer staatlichen Wohnungsbaugesellschaft, die zweckgebunden bezahlbaren Wohnraum schafft

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

390

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

- 395 > Preislimitierte Verlängerung der Erbbaurechte oder Flächenabtretung für die bestehenden Genossenschaftswohnungen auf Liegenschaften des Freistaats Bayern
  
- > Förderung von Genossenschaften und Unterstützung von Genossenschaftsneugründungen
- 400
  
- > Einrichtung eines Förderprogramms "Junges Wohnen" für zweckgebundenen kommunalen oder gemeinnützigen Wohnungsbau
  
- 405 > Verbesserung der Ausstattung der Studierendenwerke
  
- > Förderung von Projekten zur Schaffung von Wohnraum für Auszubildende
  
- > Wiedereinführung eines Investitions- und Erhaltungskostenzuschusses für
- 410 Auszubildenden- oder Blockschulwohnheime