

Antragsbereich C / Antrag 1

Antragsteller: Jusos Bayern

Empfänger: Landesparteitag

C1: Frei in die eigene Wohnung starten

Einleitung

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.

15

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.

25

Regionalentwicklung und Bodenordnung

30

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

Erledigt durch
Wahlprogramm

35 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 Gleichwertig-
keit der Lebensverhältnisse muss verbunden werden mit einer nachhaltigen
Regionalentwicklungsplanung, die erst eine zielgerichtete Gestaltung
40 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
45 engmaschigen Netzes an öffentlichen Verkehrsmitteln.

Grundsatz der Entwicklung muss es sein, Innenentwicklung und Verdich-
50 tung 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
55 im Innenbereich unter der Wahrung und Schaffung gemischter Sozialstruk-
turen und der Wahrung und Schaffung von bezahlbarem Wohnraum. Diese
Entwicklung muss in enger regionaler Kooperation verbindlich zwischen
den Gemeinden abgestimmt werden.

60

Grundlage aller Wohnbaupolitik und der Schaffung von bezahlbarem
Wohnraum ist immer auch die Frage nach Bodenordnung und Boden-
wert. Die Bayerische Verfassung legt in Artikel 161 Abs. 2 klare Maßstäbe
65 für die Sozialverpflichtung des Bodeneigentums an, indem sie erklärt,
dass "Steigerungen des Bodenwertes, die ohne besonderen Arbeits- oder
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
70 Bodenpreisentwicklung für die Finanzierung von sozialer und technischer
Infrastruktur, sowie der Gewährleistung von bezahlbarem Wohnraum zum
Zeitpunkt der Inwertsetzung heranzieht.

75

Gleichfalls muss sich der Freistaat auf Bundesebene für eine Erneuerung der Grundsteuer einsetzen, die auf Basis der, im Vergleichswertverfahren erhobenen Bodenrichtwerte das Eigentum an Grund und Boden besteuert. Die der Grundsteuer als bisherige Bemessungsgrundlage zu Grunde liegenden

80 Einheitswerte stammen in Westdeutschland noch aus dem Jahr 1964 und in den neuen Bundesländern sogar aus dem Jahr 1935 und haben mit den realen Wertverhältnissen nur noch wenig zu tun. Die Umlagemöglichkeit der Grundsteuer auf die Mieten muss abgeschafft werden, schließlich ist der

85 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 Ausnutzung der vorhandenen Baurechte.

90

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

95

Um den Kommunen eine aktive Bodenbevorratungspolitik zu ermöglichen sollen die landesrechtlichen Voraussetzungen für die Einrichtung von

100 Bodenfonds in kommunaler Hand geschaffen werden und die Gemeinden finanziell und fachlich bei der Einrichtung dieser Fonds unterstützt werden.

105 Deshalb fordern wir:

- Schaffung einer zielgerichteten, nachhaltigen und verbindlichen Regionalplanung
- Ausbau und Förderung von Breitbandausbau sowie die Schaffung eines

110 engmaschigen und bezahlbaren Angebots an öffentlichem Nahverkehr

- Einführung einer Bodenwertzuwachssteuer
- Reform der Bemessungsgrundlage der Grundsteuer auf Basis der Bodenrichtwerte und Abschaffung ihrer Übertragbarkeit auf die Mieten
- Einführung einer Grundsteuer C auf nicht- oder untergenutzte Flächen

- 115 im Innenbereich
- Ermöglichung der Einrichtung von Bodenfonds durch die Kommunen

Schutz vor Verdrängung

120

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.

125

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.

130

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

135

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.

145

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

fordern daher, dass die Mietpreisbremse in Bayern künftig überall flächendeckend gilt und nicht nur in Gebieten mit angespanntem Wohnungsmarkt.

150

155

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 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 Mietpreisbremse soll daher künftig nicht mehr bestehen und Investitionen stattdessen von staatlicher Seite ermöglicht werden.

170

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 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 Jahre hinaus auszudehnen und im Mietspiegel nicht nur Neuvermietungen, sondern auch bereits bestehende Altverträge mit zu berücksichtigen.

185 Auch hinsichtlich der Bemessungsgrundlage der Miethöhe besteht Nachbesserungsbedarf.

Die Höhe von Kaltmiete und Nebenkosten soll sich zukünftig nach der tatsächlichen Größe der Wohnung in Quadratmetern bemessen. Das Risiko 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.

195

Schließlich muss dem Verlust von Wohnraum durch Zweckentfremdung entgegengewirkt werden. Durch Internetplattformen wie Airbnb lässt sich durch eine zweckentfremdete und meist dauerhafte Nutzung als lukrative Ferienwohnung viel mehr Gewinn erzielen, als durch eine reguläre Vermietung 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 Wohnraum wird dadurch weiter reduziert. Um Wohnraum zu schützen und gleichzeitig die kommunale Selbstverwaltung zu wahren, sind Zweckentfremdungen von Wohnraum nur nach Genehmigung durch die Gemeinden möglich. Dies gilt jedoch nur, wenn die jeweilige Gemeinde dies ausdrücklich durch Erlass einer Satzung geregelt hat. Ist dies nicht geschehen, kann 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 einheitliche Regelung, nach der das Genehmigungserfordernis der Gemeinden flächendeckend besteht und die weitere Verschärfung des Strafmaßes bei Verstoß gegen die Regelungen der Zweckentfremdungssatzungen. Leerstehender oder zweckentfremdeter Wohnraum soll durch die Gemeinden zwangsweise wiedervermietet werden können. Dabei soll eine soziale Bindung der Mieten etabliert werden um einen etwaigen spekulativen Mietanstieg zu vermeiden.

225 Daher fordern wir

- Flächendeckender Einsatz der Mietpreisbremse
- Streichung der Ausnahmetatbestände "möblierte Wohnung" und "Neubau" für die Gültigkeit der Mietpreisbremse
- Weiterentwicklung des Mietspiegels, sodass dieser nicht länger den bedingten, erwarteten Mietpreis der in den letzten vier Jahren neuvermieteten Wohnungen im freifinanzierten Wohnungsbau mit Ausnahme von Ausreißern darstellt, sondern durch Einbeziehung von Bestandsmieten auch im nicht gewinnorientierten Wohnungsbau den tatsächlichen

- 235 Mietpreis vergleichbarer Wohnobjekte abbildet. Zur Etablierung allgemeiner, gerichtlich anerkannter wissenschaftlicher Maßstäbe zur Erstellung eines qualifizierten Mietspiegels ist ein Standard-Modellrahmen durch das Statistische Bundesamt zu erarbeiten, welcher als Vorlage für das Erstellen von Mietspiegeln dienen soll. Ferner ist die Möglichkeit, an-
- 240 stelle des Mietspiegels die Vergleichsmiete gutachterlich durch Mitteln der Mieten sog. vergleichbarer Objekte bei Existenz eines qualifizierten Mietspiegels zu streichen.
- Berechnungsgrundlage der Mieten sollen die tatsächlichen Wohngrößen sein.
- 245 • Verschärfung des möglichen Strafmaßes für Zweckentfremdungen und zentrale Wiederbelegung zweckentfremdeten Wohnraums unter sozialen Bindungen durch die Kommunen.

250 Schaffung von bezahlbarem Wohnraum

Eine der größten Herausforderungen in der Wohnungspolitik stellt die 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 erarbeiten, steigt stetig. Für viele Menschen mit geringem oder mittlerem Einkommen wird es immer schwerer, in den bayerischen Städten und Gemeinden noch bezahlbaren Wohnraum zu 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 Wohnungspreise in München gehören sogar zu den höchsten in Deutschland und auch längerfristig ist auf dem Wohnungsmarkt im Freistaat mit keiner Entspannung zu rechnen.

265

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

270 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 zu unterstützen.

275

Aber auch der Freistaat soll wieder als Akteur auf dem Wohnungsmarkt auftreten und seiner Verpflichtung gerecht werden, bezahlbaren Wohnraum – insbesondere auf für seine eigenen Beschäftigten – zu schaffen. Der Verkauf
280 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 Sozialverpflichtungen haben sich fortlaufend als leere Versprechungen erwiesen.

285

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

Wo der Freistaat nicht selber aktiv wird sollen Flächen im staatlichen Besitz den Kommunen zweckgebunden für sozialen Wohnungsbau verbilligt zur Verfügung gestellt werden. Die von der Immobilienverwaltung des Freistaates
295 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 bebaute Flächen, sondern auch für die Flächen, die derzeit in Erbbaurecht an Genossenschaften vergeben sind.

300

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

310 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 jungen Arbeitnehmer*innen einen Start in den eigenen vier Wänden zu ermöglichen. Gerade ihnen fällt es oft besonders schwer sich auf dem Woh-

315 nungsmarkt überhaupt zu versorgen, sind doch häufig hohe Bürgschaften
und Kautionen zu stellen sowie unbefristete Festanstellung Voraussetzung
für den Zuschlag zu einer Wohnung.

320

Daher braucht es ein Landesförderprogramm für "Junges Wohnen" das die
zweckgebundene Errichtung von bedarfsgerechtem Wohnraum für junge
Menschen insbesondere durch kommunale und gemeinnützige Träger
ermöglicht.

325

Gleichzeitig muss der Freistaat Bayern die bedarfsangemessene Aus-
stattung der Student*innenwerke sicherstellen. Insbesondere in den
330 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
geschaffen werden.

335

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

345

Daher fordern wir:

350

- Schaffung einer staatlichen Wohnungsbaugesellschaft, die zweckge-
bunden bezahlbaren Wohnraum schafft
- Förderung und Unterstützung der Gemeinden bei der Schaffung sozial
geförderten und preisgedämpften Wohnraums

- 355 • Preislimitierte Abgabe von Liegenschaften des Freistaats an Kommunen und gemeinnützige Träger*innen zur zweckgebundenen Errichtung von sozial gefördertem und preisgedämpften Wohnungsbau
- Preislimitierte Verlängerung der Erbbaurechte oder Flächenabtretung für die bestehenden Genossenschaftswohnungen auf Liegenschaften des Freistaats Bayern
- 360 • Förderung von Genossenschaften und Unterstützung von Genossenschaftsneugründungen
- Einrichtung eines Förderprogramms “Junges Wohnen” für zweckgebundenen kommunalen oder gemeinnützigen Wohnungsbau
- 365 • Verbesserung der Ausstattung der Studierendenwerke
- Förderung von Projekten zur Schaffung von Wohnraum für Auszubildende
- Wiedereinführung eines Investitions- und Erhaltungskostenzuschusses für Auszubildenden- oder Blockschulwohnheime