



München, 01.11.2016

## Wohnungspolitik ist der sozialen Gerechtigkeit verpflichtet: Wohnungsbau fördern, Mieterrechte wahren

**Ziele, Leitlinien und Initiativen der BayernSPD-Landtagsfraktion.**

„Jeder Bewohner Bayerns hat Anspruch auf eine angemessene Wohnung“ – so steht es in der Bayerischen Verfassung (Art. 106, Abs. 1). Doch die Wirklichkeit zeigt: Für die Menschen im Freistaat wird es vielerorts immer schwerer, bezahlbaren Wohnraum zu finden – und das nicht erst seit dem vermehrten Zuzug von Menschen mit Fluchthintergrund.

Bereits heute ist Wohnen in Bayern teurer als in den meisten anderen Bundesländern; im Vergleich der Flächenstaaten belegt Bayern hinter Hessen Rang 2 (Immonet-Studie 2014).

Dabei ist vor allem das Mietpreisniveau in den Großstädten und Boomregionen stetig gestiegen: So liegen sechs der 15 deutschen Großstädte, die zwischen 2009 und 2014 die stärksten Mietpreisanstiege zu verzeichnen hatten, in Bayern (Ingolstadt, Fürth, Würzburg, Augsburg, Nürnberg und Regensburg).

Und ein Ende ist nicht in Sicht: Die 2015 veröffentlichte [Wohnungsmarktprognose 2030 des Bundesinstituts für Bau-, Stadt- und Raumforschung](#) sagt für die bayerischen Metropolregionen steigende Wohnflächennachfragen von z.T. über 10 Prozent bis 2030 voraus.

**Vor dem Hintergrund dieser Entwicklungen braucht es einen Staat, der fähig und willens ist, zum Wohle seiner Bewohnerinnen und Bewohner regulierend in den bayerischen Wohnungsmarkt einzugreifen:** einen Staat also, der es sich zum Ziel setzt, bezahlbaren Wohnraum für alle zu schaffen, der Bautätigkeit fördert, Kommunen wirkungsvoll unterstützt und eine Wohnungspolitik betreibt, die sich der sozialen Gerechtigkeit verpflichtet fühlt.

**WOHNUNGSBAU FÖRDERN**

Um die Wohnungsnot in Bayern nachhaltig zu lindern, ist allen voran eine Bauoffensive vonnöten: Wir fordern deshalb, dass innerhalb von fünf Jahren mindestens 100.000 Wohnungen entstehen – und zwar keine hochpreisigen Luxusbauten, sondern bezahlbarer Wohnraum für alle!

- [Bezahlbaren Wohnraum für alle schaffen und erhalten](#)  
Dringlichkeitsantrag der BayernSPD-Landtagsfraktion (20.10.2015)
- [Wohnungsbaupolitische Notwendigkeiten auch im Haushalt abbilden](#)  
Änderungsantrag der BayernSPD-Landtagsfraktion (13.10.2016)

Denn während das Mietniveau in vielen bayerischen Großstädten unaufhaltsam steigt, hat sich der Bestand an Sozialwohnungen in Bayern innerhalb der vergangenen 15 Jahre nahezu halbiert (von ca. 250.000 im Jahr 1999 auf rund 130.000 im Jahr 2014). Um dieses Marktversagen zu korrigieren und eine direkte Handhabe für den Neubau bezahlbarer Wohnungen zu erhalten, fordern wir zudem die Gründung einer staatlichen Wohnungsbaugesellschaft.

- [Arm sein im reichen Bayern. Probleme und Lösungen XII: Gründung einer staatlichen Wohnungsbaugesellschaft](#)  
Antrag der BayernSPD-Landtagsfraktion (3.2.2016)

Darüber hinaus liegt es in der Hand des Staates, nicht nur selbst bezahlbare Wohnungen zu schaffen, sondern auch private Investoren hierzu zu ermuntern.

Daher setzen wir uns insbesondere für eine Verbesserung der steuerlichen Förderung ein: In angespannten Wohnungsmärkten sollen Baukosten degressiv (d.h. mit zunächst hohen und dann jährlich sinkenden Abschreibungsbeträgen) abgeschrieben werden können. **Wir wollen, dass Unternehmen langfristig in Wohnungen investieren, statt an Finanzmärkten zu spekulieren.**

- [Mahnungen der Bauwirtschaft ernst nehmen – Wohnungsnot bekämpfen!](#)  
Antrag der BayernSPD-Landtagsfraktion (6.4.2016)
- [Bemessungsgrundlage des Gesetzes zur steuerlichen Förderung des Mietwohnungsneubaus erhöhen](#)  
Antrag der BayernSPD-Landtagsfraktion (27.4.2016)

**Auch den genossenschaftlichen Wohnungsbau möchten wir wieder attraktiver machen.** Denn die Förderung von Wohnungsbaugenossenschaften ist die nachhaltigste Methode, günstigen Wohnraum zu schaffen und langfristig zu gewährleisten, dass dieser auch bezahlbar bleibt. Hier sind die Bewohner zugleich gemeinschaftliche Eigentümer ihrer Wohnungen.

## KOMMUNEN UNTERSTÜTZEN

Eine Schlüsselrolle hinsichtlich der Schaffung bezahlbaren Wohnraums spielen die Kommunen: Viele wollen stärker wohnungspolitisch aktiv werden, können dies aber aus finanziellen und rechtlichen Gründen derzeit oft nicht. Um dies zu ändern, fordern wir unter anderem, die Handlungsmöglichkeiten für Landkreise im sozialen Wohnungsbau auszuweiten bzw. rechtlich eindeutig zu gestalten, den Verkauf staatlicher Grundstücke an Kommunen zu erleichtern sowie das Förderprogramm des „Wohnungspakts Bayern“, den die Staatsregierung im Herbst 2015 vorgelegt hat, zugunsten kommunaler Wohnungsgesellschaften zu verbessern, um diesen rechtssicher zu ermöglichen, Fördermittel aus dem Programm zu erhalten.

- Kommunen stärken bezahlbaren Wohnraum ermöglichen I: Handlungsmöglichkeiten für Landkreise im sozialen Wohnungsbau schaffen!  
Antrag der BayernSPD-Landtagsfraktion (16.3.2016)
- Kommunen stärken – bezahlbaren Wohnraum ermöglichen II: Verkauf von staatlichen Grundstücken an Kommunen erleichtern!  
Antrag der BayernSPD-Landtagsfraktion (16.3.2016)
- Kommunen stärken – bezahlbaren Wohnraum ermöglichen III: Förderprogramm des Wohnungspakts Bayern zugunsten kommunaler Wohnungsgesellschaften verbessern!  
Antrag der BayernSPD-Landtagsfraktion (16.3.2016)

Dieses kommunale Förderprogramm bildet eine von drei Säulen des „Wohnungspakts“ – neben einem staatlichen Sofortprogramm und dem Ausbau der staatlichen Wohnraumförderung.

### MIETERRECHTE WAHREN

Gerade in Zeiten grassierender Wohnungsnot hat der Staat zudem sehr genau darauf zu achten, dass Mieterrechte gewahrt bleiben. Denn aufgrund der Wohnraumknappheit lassen sich Mieter häufig auch auf unredliche Konditionen ein. Deshalb fordern wir unter anderem, Mieter wirksam vor Luxussanierungen zu schützen, indem die zulässige Modernisierungsumlage stärker begrenzt wird (wir schlagen u.a. eine Senkung von elf auf acht Prozent vor).

- Mieterrechte stärken: Mietspiegel und Modernisierungsumlage reformieren!  
Antrag der BayernSPD-Landtagsfraktion (8.12.2015)

Des Weiteren braucht es endlich solidere Kriterien für die Erstellung von Mietspiegeln (z.B. durch die Ausweitung des Beobachtungszeitraums, der als Berechnungsgrundlage dient, von vier auf mindestens acht Jahre). Beides ist seit längerem auf Bundesebene in der Diskussion, ein Durchbruch konnte bislang (Stand: Mai 2016) jedoch noch nicht erzielt werden.

Zum Mieterschutz gehört aber nach wie vor auch, darauf zu achten, dass die 2015 eingeführte Mietpreisbremse konsequent angewendet wird. Dieses Instrument ermöglicht es den Bundesländern, bestimmte Gebiete zu angespannten Wohnungsmärkten zu erklären und dort die Mieten zu deckeln; bei Wiedervermietungen darf die Miete nicht mehr als 10 Prozent über der ortsüblichen Vergleichsmiete liegen.

- [Mietpreisbremse ohne Verzug umsetzen](#)  
Antrag der BayernSPD-Landtagsfraktion (10.3.2015)

Ebenfalls zum Schutze der (insbesondere sozial schwächeren) Mieterinnen und Mieter sowie zum Schutze des Immobilienbestands vor Verwahrlosung hat die SPD-Fraktion im Februar 2015 einen Gesetzentwurf für ein Bayerisches Wohnraumaufsichtsgesetz vorgelegt. Ungeachtet der Ablehnung durch den Bayerischen Landtag hält die SPD-Fraktion ein solches Gesetz auch weiterhin für zielführend.

- [Gesetzentwurf der SPD-Landtagsfraktion für ein bayerisches Wohnraumaufsichtsgesetzes](#)

Auch für die GBW-Mieter setzt sich die SPD-Fraktion ein: Hier fordern wir die Staatsregierung zur vollumfänglichen Aufklärung aller offenen Fragen auf, die sich im Zusammenhang mit dem umstrittenen Verkauf im Jahr 2013 ergeben.

- [Fragwürdiger GBW-Deal: Was wusste die Staatsregierung?](#)  
Dringlichkeitsantrag der BayernSPD-Landtagsfraktion (12.10.2016)
- [Der GBW-Deal und die Folgen für die Mieterinnen und Mieter. Forderungen der BayernSPD-Landtagsfraktion. \(PDF\)](#)  
Tischvorlage zum Fachgespräch der BayernSPD-Landtagsfraktion am 11. November 2016.

Als weitere Maßnahme zum Schutz der Mieterinnen und Mieter in Bayern wollen wir die Zweckentfremdung von Wohnraum stoppen. Hierzu ist das Wohnraum-Zweckentfremdungsverbots-Gesetz (ZwEWG) mit dem Ziel zu überarbeiten, es praxistauglicher und zeitgemäßer zu gestalten. So sollen die Gemeinden unter anderem bereits das Angebot von genehmigungswidrigen Vermietungen von Wohnraum mit Geldbußen belegen können.

- [Zweckentfremdung von Wohnraum stoppen!](#)  
Antrag der BayernSPD-Landtagsfraktion (19.7.2016)

**WOHNUNGSPOLITIK DER STAATSRREGIERUNG: UNTÄTIGKEIT, VERSÄUMNISSE, PRIVATISIERUNG**

**Die aktuelle Wohnungsnot im Freistaat ist ganz wesentlich auf die jahrelange Untätigkeit der Staatsregierung in der Wohnungspolitik zurückzuführen.**

So wurde die GBW, ehemals staatseigene Immobilien-Tochter der Landesbank, 2013 ohne Not von der Staatsregierung privatisiert – mit der Folge, dass die 85.000 Mieterinnen und Mieter der GBW gezwungen waren, teils drastische Mietsteigerungen hinzunehmen, obwohl ihre Wohnungen ja einstmals von der öffentlichen Hand gefördert waren.

Zudem hat die Staatsregierung die Wohnraumförderung in den vergangenen Jahren dramatisch zurückgefahren: So waren bspw. über das Bayerische Wohnungsbauprogramm im Jahre 1993 noch 12.006 Mietwohnungen gefördert worden, 2014 waren es hingegen gerade einmal 1.901. Auch die Zahl an Sozialwohnungen in Bayern ist spürbar geschrumpft.

Derlei Versäumnisse wollte die Staatsregierung mit dem „Wohnungspakt Bayern“, den sie im Herbst 2015 vorlegte, vergessen machen. Das auf drei Säulen basierende Programm enthält zwar begrüßenswerte – und von Seiten der SPD-Fraktion bereits mehrfach geforderte – Ansätze, doch die darin bis 2019 vorgesehenen 28.000 neuen staatlich finanzierten oder geförderten Mietwohnungen reichen nach Einschätzung etlicher Akteure (Kommunen, Bauwirtschaft etc.) hinten und vorne nicht aus, um den bayerischen Wohnungsmarkt nachhaltig zu entspannen.

Das Wohnraumaufsichtsgesetz schaffte die CSU-Mehrheit im Landtag im Jahr 2004 ab – angeblich, weil es in der Praxis zu wenig angewendet wurde. Dabei wurde ignoriert, dass allein in Nürnberg pro Jahr rund 1.000 Verdachtsfälle auf Wohnungsmisstände gemeldet wurden, wie sie das Wohnraumaufsichtsgesetz regelte. Durch dessen Abschaffung wurde dem Staat ein präventiv wirksames Instrument der Rechtsbewehrung und auch eine Richtschnur für effektives Verwaltungshandeln genommen.

### PARLAMENTARISCHE INITIATIVEN ZUR WOHNUNSPOLITIK

- [SPD-Dringlichkeitsanträge zur Wohnungspolitik.](#)
- [SPD-Anträge zur Wohnungspolitik.](#)