



München, 17.04.2019

Grundrecht Wohnen

Wohnungsbau fördern, Mieterrechte wahren: Ziele, Leitlinien und Initiativen der BayernSPD-Landtagsfraktion bei einem der drängendsten politischen Probleme.

„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 [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.

UNSERE ANTRÄGE UND PARLAMENTARISCHEN INITIATIVEN...

...aus dem zuständigen Ausschuss für Wohnen, Bau und Verkehr [finden Sie unter diesem Link auf den Seiten des Bayerischen Landtags](#).

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!

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.

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.**

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.

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).

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. In Bayern ist die Mietpreisbremse von der Staatsregierung leider bis heute (Stand: April 2019) noch nicht rechtssicher umgesetzt und gilt de facto nicht - dabei hätte die Staatsregierung seit 2015 Zeit gehabt, in Bayern die nötige Mieterschutzverordnung rechtlich "wasserdicht" zu erarbeiten und zu erlassen. Hier werden wir die Staatsregierung auch weiter zur Eile drängen und an ihre Verantwortung erinnern.

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.

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.

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.

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.