

München, 18.01.2023

SPD startet Offensive für Bezahlbares Wohnen

Bayerns Kommunen als faire Vermieter, ein bayerisches Wohngeld, einfacheres Bauen und schlagkräftige staatliche Wohnungsbaugesellschaften: Mit diesen zentralen Forderungen startet die Landtags-SPD ihre Offensive für Bezahlbares Wohnen, mit der schrittweise die Situation auf dem Wohnungsmarkt entschärft werden soll. „Wohnen ist ein Grundbedürfnis und kein Geschäftsmodell“, erklärt der Fraktionsvorsitzende Florian von Brunn. „CSU und Freie Wähler haben in den vergangenen Jahren nichts unternommen, um die Situation für die Menschen in Bayern zu verbessern. Sie haben die Mieterhöhung durch Unterlassen sogar verstärkt. Das wollen wir ändern. Wir als SPD wollen bezahlbare Wohnungen für alle!“

Um belastbare Daten und eine fachlich fundierte Analyse zur Verfügung zu haben, hat die SPD das Beratungsunternehmen bulwiengesa mit der Erstellung einer Studie über den bayerischen Wohnungsmarkt beauftragt. Im Mittelpunkt steht dabei die Frage, was in Bayern getan werden kann. Das Ergebnis zeigt: Es gibt viele Stellschrauben, um das weitere Ansteigen der Mietpreise zu bremsen.

Bezahlbares Wohnen ist nicht nur eines der drängendsten sozialen Probleme. Es ist auch eines der Themen, bei denen CSU und Freie Wähler in Bayern am wenigsten zustande gebracht haben. Tatsächlich ist die Situation in den vergangenen Jahren sogar schlechter geworden. Die Staatsregierung hat sich nie ernsthaft um Ersatz für die 33.000 meistbietend verschacherten GBW-Wohnungen gekümmert. Deren Bewohnerinnen und Bewohner kämpfen nun mit Mieterhöhungen auf einem weiter überhitzten Mietmarkt. Der Anteil der Wohnkosten am verfügbaren Einkommen hat in vielen Gegenden Bayerns das verträgliche Maß längst überschritten, und er steigt weiter.

Viele SPD-geführte Städte sind längst weiter. Sie kümmern sich auf kommunaler Ebene um ihre Bürgerinnen und Bürger – die Stadt München etwa mit ihrem „München-Modell“, mit forciertem Wohnungsbau kommunaler Gesellschaften und mit klaren Vorgaben für Investoren. Die Landeshauptstadt mit Oberbürgermeister Dieter Reiter baut mit ihren städtischen Wohnungsbaugesellschaften zudem jedes Jahr 1.200 bezahlbare Wohnungen. CSU und Freie Wähler hingegen können mit ihrer staatseigenen „BayernHeim“ statt auf die 10.000 versprochenen Neubauwohnungen (als Ersatz für 33.000 verkaufte!) nur auf den mageren Zukauf von 234 bestehenden Wohnungen und ein paar schwammige Planungen verweisen.

Was CSU und Freie Wähler – auch jetzt aktuell wieder – für die Förderung des Wohnungsbaus ankündigen, ist mit Etikettenschwindel noch schmeichelnd beschrieben. Denn die immer wieder bemühte „Wohnungsmilliarde“ der Staatsregierung beinhaltet in Wahrheit rund 400

Millionen an Bundesmitteln – und aufgestockt, anders als der Bundesanteil, wurde Bayerns Beitrag in diesem Jahr auch nicht. Die gerade erst angekündigte Erhöhung des Eigenkapitals für die „BayernHeim“ beträgt laut Haushaltsentwurf 2023 nur 170 Millionen Euro statt der angekündigten 250 Millionen. Und es ist zweifelhaft, ob die Schwachleistung der „BayernHeim“ tatsächlich mit Geld zu heilen ist.

„Die Staatsregierung und die BayernHeim haben eine fatale Gemeinsamkeit: Sie kündigen viel an, liefern dann aber nicht“, erklärt **Florian von Brunn**. „Zu den plötzlichen Bemühungen von CSU und Freie Wähler fällt mir nur ein: Am Abend wird der Faule fleißig. Wofür viele Jahre lang Zeit gewesen wäre, wird nun in der Söder-Dämmerung noch schnell angepackt.“

Die SPD-Offensive für Bezahlbares Wohnen startet konkret mit folgenden Vorstößen:

- **Ja zum einfachen Bauen:** Wohnungsbau muss künftig deutlich schneller gehen. Sowohl der Genehmigungs- als auch der Bauprozess sollen dafür deutlich vereinfacht werden. Dies betrifft die technische Ausstattung (Reduzierung auf das Wesentliche, etwa durch Schaffung einer einfachen Gebäudeklasse E) ebenso wie Flexibilität bei der Nutzung (beispielsweise ein Mix aus Wohnen, Arbeiten und Einkaufen) oder serielles und modulares Bauen nach dem Baukastenprinzip. Schnellere Genehmigungsprozesse sind durch mehr Personal in den Behörden und die Einführung der digitalen Bauakte erreichbar.
- **Ja zu einem bayerischen Wohngeld:** In Regionen mit hoher Mietpreisbelastung soll zusätzlich zum Wohngeld des Bundes ein bayerisches Wohngeld ausgezahlt werden. Es beträgt für Einpersonenhaushalte 75 Euro pro Monat und für Mehrpersonenhaushalte 100 Euro.
- **Ja zu einem sozialen Bodenfonds:** Grund und Boden ist ein ebenso knappes wie teures Gut und sollte daher verstärkt im Sinne des Allgemeinwohls genutzt werden. Damit Kommunen Flächen für den Bau bezahlbarer Wohnungen erwerben können (etwa über das Vorkaufsrecht), sollte der Freistaat einen Fonds zur Verfügung stellen und daraus Zuschüsse zahlen. Die Förderhöhe soll je nach Region passgenau sein und sich an den Bodenpreisen orientieren. Studien zufolge können Bodenfonds preisdämpfend auf Wohnungsmärkte wirken.
- **Ja zu schlagkräftigen staatlichen Wohnungsbaugesellschaften:** Ein unabhängiges Expertengremium soll prüfen, ob eine engere Kooperation oder Fusion der bestehenden staatlichen Wohnungsbaugesellschaften sinnvoll ist. Ziel ist mehr Effizienz und die Nutzung von Synergien. Es muss endlich vorangehen beim Wohnungsbau in Bayern!

Im Fokus der SPD-Offensive für bezahlbare Wohnungen stehen städtische wie ländliche Bereiche gleichermaßen: Die freie Wahl des Wohnorts, die auch im Grundgesetz garantiert wird,

ist für die SPD nicht verhandelbar – es geht um eine maßgeschneiderte Angebotspolitik für alle Bedürfnisse.

Florian von Brunn: „Wir als SPD haben alle Menschen in Bayern im Blick – was bedeutet, dass wir auf unterschiedliche Bedürfnisse auch unterschiedliche Antworten haben. Wohnen in Ballungsräumen muss bezahlbar sein, und Wohnen auf dem Land attraktiv – das ist die Herausforderung.“

[Link zur Studie \(PDF, 6,88 MB\)](#) Die Grafiken schicken wir auf Wunsch gerne extra.