



## Wohnen muss bezahlbar sein – Mietenwende jetzt!

Bezahlbarer Wohnraum für alle ist die soziale Frage unserer Zeit. Die Mieten in Deutschland sind in den vergangenen Jahren enorm gestiegen. Auch in Bayern steigen die Preise bei Neuvermietungen oder nach Sanierungen in astronomische Höhen. In den Ballungszentren sind die Mietpreise nahezu unerschwinglich hoch und steigen noch weiter an. Ein Ende dieser Entwicklung ist kaum absehbar. Gerade in Großstädten wie München oder Ingolstadt fressen die hohen Mieten einen großen Teil der Einkommen auf. Das gilt sowohl für Neuzugezogene wie für seit Jahren dort Wohnende. Eine bezahlbare Wohnung zu finden wird immer schwieriger und die Gefahr steigt, aus seinem Umfeld, der Heimat, verdrängt zu werden.

Anstatt dem etwas entgegen zu setzen, hat die bayerische Staatsregierung im Jahr 2013 33.000 gemeinnützige GBW-Wohnungen an ein undurchsichtiges Konsortium verkauft und damit dem freien Markt überlassen. Dagegen hatte die SPD gefordert, eine staatliche Wohnungsbau-gesellschaft zu gründen. Die Privatisierung der GBW-Wohnungen war ein großer Fehler. Die Staatsregierung hat damit ein wichtiges Instrument zur sozialen Gestaltung des Wohnungsmarktes aus der Hand gegeben.

Die nun von Ministerpräsident Söder nur drei Monate vor der Landtagswahl völlig überstürzt gegründete Wohnungsbaugesellschaft verspricht den Bau von 10.000 Wohnungen in acht Jahren (bis 2025). Das ist nur ein Tropfen auf den heißen Stein, denn das wäre nicht einmal eine Wohnung pro Kommune und Jahr.

Das akzeptieren wir nicht. Wohnungen sind keine Ware wie jede andere. Sie dürfen nicht zum Spekulationsobjekt werden. Wohnungen sind das Zuhause in unserem Land. Wir werden Verdrängung verhindern und den Lebensmittelpunkt der Bürgerinnen und Bürger bewahren. Um in den kommenden Jahren die Mietpreisspirale zu stoppen und mehr bezahlbare Wohnungen zu bauen, fordern wir einen Mietstopp in angespannten Wohnungsmärkten für fünf Jahre, bessere Rahmenbedingungen für mehr sozialen und bezahlbaren Wohnraum, eine Wohnungsbauoffensive und einen konsequenten Mieterschutz vor Spekulation, Entmietung und Abriss.

### 1. Bessere Rahmenbedingungen für mehr sozialen und bezahlbaren Wohnraum

Trotz eines stetigen Bevölkerungswachstums hat sich die Anzahl der Sozialwohnungen in Bayern in den letzten 15 Jahren halbiert. Auf 100 Interessierte kommt bayernweit eine Sozialwohnung. Derzeit stehen allein in München 35.000 Menschen auf Wartelisten.

Um schnell neue Sozialwohnungen zu schaffen, heben wir die Landesmittel für die soziale Wohnraumförderung dauerhaft auf 400 Millionen Euro pro Jahr an und schaffen zusätzlich die kommunalrechtlichen Voraussetzungen, damit sozialer Wohnungsbau auch durch Landkreise betrieben werden darf. Um das zu unterstützen, erleichtern wir den Verkauf staatlicher Grundstücke an Kommunen, damit bezahlbarer Wohnraum entstehen kann. Darüber hinaus muss dieser stärker gefördert werden, z. B. über den genossenschaftlichen Wohnungsbau oder die Öffnung des Förderprogramms „Wohnungspakt Bayern“ zugunsten kommunaler Wohnungsgesellschaften.

So etwas wie die GWB-Privatisierung darf es nicht mehr geben. Es kann nicht sein, dass wir Geld in die Hand nehmen, um den öffentlichen Wohnungsbau voranzutreiben, um anschließend wieder alles zu verscherbeln. Deshalb stoppen wir die weitere Privatisierung von landeseigenen Wohnungen. Wir werden die Sozialbindung für geförderte Wohnungen verlängern und kaufen neue Belegungsrechte. Für mehr sozialen und bezahlbaren Wohnraum fördern wir außerdem eine Bodenpolitik, die gemeinwohlorientierte Ansätze in den Mittelpunkt rückt.

## 2. Wohnungsbauoffensive

Um eine spürbare Entlastung für die Mieterinnen und Mieter auf den Wohnungsmärkten zu erreichen, schaffen wir in Bayern in den nächsten fünf Jahren 100.000 Wohnungen. Dazu gehört, dass wir in den kommenden fünf Jahren mit einer landeseigenen Wohnungsbaugesellschaft 25.000 geförderte Wohnungen auf staatlichen Grundstücken bauen. Insgesamt stellen wir staatliche Flächen vergünstigt für bezahlbaren Wohnraum zur Verfügung und schaffen dazu im Vorfeld mit einem Flächenkataster einen Überblick aller verfügbaren staatlichen Grundstücke. Denn es gibt viel zu wenig Bauland. Bis heute verkauft die CSU-Staatsregierung staatliche Flächen meistbietend und hat keinen umfassenden Überblick über alle staatlichen Flächen in Bayern.

Gleichzeitig werden wir ungenutztes, brachliegendes Bauland mobilisieren und verhindern mit einer Baulandsteuer (Grundsteuer C) die Spekulation mit Grundstücken. Baurechte müssen dort, wo neue Wohnungen am dringendsten gebraucht werden, verstärkt mit Baupflichten einhergehen. Die dort entstehenden Wohnungen sollen mit einem „Mietenpakt für bezahlbaren Wohnraum“ im bezahlbaren Segment entstehen. Bauherren, die günstige Mietwohnungen in angespannten Wohnungsmärkten schaffen, werden durch beschleunigte Genehmigungsverfahren unterstützt.

Durch ein Wohnungsbaubeschleunigungsgesetz reduzieren wir die bestehenden landesrechtlichen Bauhemmnisse. Und dort, wo viel genehmigt und gebaut werden muss, werden zusätzliche Stellen geschaffen, um die Verfahren in den Bauämtern zu beschleunigen.

Zukünftig sollen „Baulotsen“ die Bauherren unterstützen, schnell und unbürokratisch bezahlbaren Wohnraum zu schaffen. Um auch Familien mit geringem und mittlerem Einkommen den Einzug in die eigenen vier Wände zu ermöglichen, führen wir ein Eigenkapitalzuschuss des Freistaates Bayern ein (Landesfamilienbaugeld). Die steuerliche Förderung im Mietwohnungsbau („Sonder-AfA“) wird an eine Kostenobergrenze gekoppelt.

### 3. **Mietenstopp und konsequenter Mieterschutz vor Spekulation, Entmietung und Abriss**

Die dank der SPD auf Bundesebene verbesserte Mietpreisbremse muss in Bayern endlich angewandt werden. Mieten bei Neuvermietung in angespannten Wohnungsmärkten sollen nicht mehr als zehn Prozent über der ortsüblichen Vergleichsmiete liegen dürfen. Obwohl 26 von 30 Landkreisen in Deutschland mit dem höchsten Mietanstieg in Bayern liegen und die Wohnungsnot inzwischen auch in den ländlichen Regionen angekommen ist, hat die Staatsregierung die Mietpreisbremse nicht effektiv in Landesrecht umgesetzt, so dass sie vom Landgericht München für unwirksam erklärt wurde. Kriterien, die es allgemein nachvollziehbar machen, für welche Städte und Gemeinden sie zur Anwendung kommt, fehlen. Bis heute haben die bayerischen Mieterinnen und Mieter keine Rechtssicherheit. Das werden wir ändern.

**Wir schützen Mieterinnen und Mieter wirksam vor Luxussanierungen.** Die zulässige Modernisierungsumlage senken wir in Gebieten mit angespanntem Wohnungsmarkt von elf auf acht Prozent. Außerdem begrenzen wir die Modernisierungsumlage auf maximal drei Euro pro Quadratmeter. Der Druck auf dem Mietmarkt entwickelt sich jedoch so dramatisch, dass wir zusätzliche Maßnahmen ergreifen müssen. Um die Preisspirale bei den Mieten zu unterbrechen und den Mieterinnen und Mietern damit eine Atempause zu verschaffen, **fordern wir einen Mietenstopp.** In Gebieten mit angespanntem Wohnungsmarkt sollen Bestandsmieten und Mieten bei Neuvermietungen für fünf Jahre nur in Höhe der Inflation steigen dürfen.

Wir werden außerdem die weitere **Ausweisung von Milieuschutzgebieten** in den Ballungszentren unterstützen, um dem Geschäftsmodell, Mietwohnungen in Eigentum umzuwandeln sowie Entmietung, Luxussanierung und Abriss von preiswerten Mietwohnungen einen Riegel vorzuschieben. Wir wollen die geltenden Ausnahmen für Umwandlungsverbote auf ein Minimum reduzieren und die Regelungen zur Eigenbedarfskündigung schärfen.

**Wohnungen sind zum Wohnen da.** Darum verschärfen wir die Sanktionen bei Zweckentfremdungen und führen die Möglichkeit einer zentralen Wiederbelegung dieser Wohnungen durch die Kommunen ein. Kommunen müssen mit einem bayerischen **Wohnraumaufsichtsgesetz** mehr Kontroll- und Eingriffsinstrumente an die Hand bekommen, um insbesondere sozial schwächere Mieterinnen und Mieter zu schützen und den Immobilienbestand vor Verwahrlosung zu bewahren. Das Wohnraumaufsichtsgesetz hat die CSU im Jahr 2004 abgeschafft - angeblich, weil es in der Praxis zu wenig angewandt wurde. Das war ein schwerwiegender Fehler.

Heimat ist, wo wir uns Zuhause und sicher fühlen – in unseren vier Wänden. Wir setzen uns darum konsequent für die Mieterinnen und Mieter, für bezahlbaren Wohnraum und für den Wohnungsneubau in Bayern ein.

20.09.2018