

Antragsbereich C / **Antrag C1**

**Empfänger:** Bundesparteitag  
Bundestagsfraktion Landtagsfraktion

**C1: Wohnen für die Leut' statt Geld für die Spekulanten**

Wohnen ist ein Grundrecht. Jeder Mensch hat Anspruch auf eine angemessene Wohnung.

Es ist Aufgabe des Staates, den Wohnungsmarkt so zu gestalten, dass jedem Menschen eine Wohnung zur Verfügung steht, die er bzw. sie auch bezahlen kann. Auch private Vermieter haben eine große Verantwortung über die Sozialpflichtigkeit des Eigentums, gerade bei Immobilienbesitz. Nicht das Ausschöpfen der höchstmöglichen Rendite und des maximalen Mieterhöhungsspielraums darf ihr Verhalten dominieren.

Die Wohnungsbaupolitik steht vor großen Herausforderungen: Ein zunehmender Wanderungsdruck in die großen Ballungszentren. Dort wollen immer mehr Menschen leben bzw. finden dort Arbeit. Die Knappheit an Wohnraum verursacht stark steigende Mieten und Immobilienpreise. Zum zweiten sorgt die gleiche Wanderungsbewegung in anderen Gebieten dafür, dass zunehmend Wohnungen leer stehen; die Abwanderung und die dadurch entstehenden Leerstände lassen Wohngegenden immer unattraktiver werden. Der Erhalt der Infrastruktur wird dort immer schwerer zu finanzieren. Der demographische und gesellschaftliche Wandel in all seinen Facetten stellt Ansprüche an die Gestaltung von Wohnungen

und des Wohnumfelds. Und nicht zuletzt bedeuten Klimawandel und Energiewende, dass Wohnungen  
30 und Stadtgestaltung sich stärker an ökologischen Kriterien ausrichten müssen.

Seit der SPD-Regierungsbeteiligung im Bund gibt es dort eine Neuausrichtung der Wohnungs- und Städ-  
35 tebaupolitik, die genau diese Herausforderungen angeht. In Bayern dagegen ignoriert die Staatsregierung diese Entwicklungen weitgehend. Sie lässt die Kommunen mit dem Wandel und dessen Herausforderungen alleine – wo viele Kommunen, gerade wenn  
40 sie sozialdemokratisch geführt sind, bedeutende Akzente setzen – und überlässt das Feld beim Wohnungsbau ansonsten privaten Investoren, die sich natürlich an Renditeerwartungen ausrichten. Eine Gestaltung von Wohnungsbau und Stadtentwicklung,  
45 die sozial und ökologisch ausgerichtet ist, benötigt aber aktive staatliche Steuerung. Hier versagt die bayerische Staatsregierung.

In den Städten steigen die Immobilienpreise und damit die Mieten besonders stark. Der Abstand zwischen Mietspiegelmietten und Angebotsmieten wird  
50 größer je länger die angespannte Lage auf dem Wohnungsmarkt anhält. In guten Lagen des Münchener Wohnungsmarktes werden beispielsweise rund 45% der zur Vermietung stehenden Wohnungen um über  
55 20% teurer als die jeweilige ortsübliche Vergleichsmiete inseriert. Zwar wird dort auch mehr verdient, aber das höhere Einkommen wiegt den Anstieg von Mieten und Nebenkosten längst nicht mehr auf. Die  
60 Mietbelastung liegt bei armen Familien zwischen 28,5 Prozent in Fürth, 31,8 Prozent in Ingolstadt, 36,4

Prozent in Würzburg und 43,6 Prozent in Regensburg. In München müssen arme Familien die Hälfte ihres Einkommens für die Miete aufbringen. Aber auch für  
65 Familien mit mittlerem Einkommen ist es zunehmend schwierig, in den Städten bezahlbaren, familiengerechten Wohnraum zu finden. Luxussanierungen ändern das Gesicht unserer Quartiere und vertreiben über Jahrzehnte angestammte Mieterinnen und  
70 Mieter.

Diese dramatische Entwicklung wird verschärft durch fehlenden Neubau bezahlbarer Wohnungen in den angespannten Wohnungsmärkten in Bayern. Es  
75 braucht in Bayern eine Initiative **„Bauen und Wohnen, bezahlbar, barrierefrei, nachhaltig“**.

### **Bauen und Wohnen - bezahlbar,barrierefrei, nachhaltig**

80 Wir wollen für Bayern ein „Bündnis für bezahlbares Wohnen“ schaffen. Dieses muss die Bauwirtschaft, Wohnungsbauunternehmen und -genossenschaften, Gewerkschaften, Mieterverbänden, Behindertenorganisationen, Kommunen und alle anderen relevanten  
85 Akteurinnen und Akteure umfassen. In diesem Bündnis soll eine sozial gerechte und ökologisch ausgerichtete Wohnungsbau- und Städtebaupolitik entwickelt werden, welche die oben genannten Herausforderungen angeht.  
90

Insbesondere geht es dabei um folgende Ziele:

- Den Erhalt der bestehenden bezahlbaren Wohnun-  
95 gen

- Das Schaffen von mehr bezahlbaren Wohnungen
- Energetische Sanierung und der barrierefreie Umbau von Häusern und Wohnungen, nicht zuletzt unter dem Gesichtspunkt der Bezahlbarkeit
- 100 • Die Gestaltung eines attraktiven Wohnumfeldes mit ausreichender sozialer Infrastruktur, z.B. durch mehr und hochwertigeren Grünflächen, dem Erhalt von Nahversorgung
- Intelligente Nachverdichtung bestehender Quartiere
- 105 re

Für Bayern kann es eine allgemein gültige wohnungspolitische Lösung nicht geben. Dazu sind die Unterschiede zwischen dem ländlichen Raum, regionalen Zentren und den Metropolregionen zu groß.

110

Die zentralen Akteure in der Wohnungspolitik sind daher die Kommunen, die vor Ort genauer auf die jeweiligen Anforderungen reagieren können. Bund und Land müssen das richtige Handwerkszeug, die

115 Instrumente und ausreichende Finanzmittel bereitstellen, damit die Kommunen ihren Aufgaben (nicht nur) in der Wohnungspolitik nachkommen können.

Dem Land Bayern kommt dabei die entscheidende

120 Rolle zu. Seit mittlerweile acht Jahren ist der Freistaat Bayern nach der Föderalismusreform verantwortlich für die soziale Wohnraumförderung. Dieser Verantwortung muss die Staatsregierung endlich gerecht werden.

125

### **Die Staatsregierung muss handeln**

Die Landesregierung hat über Jahrzehnte versäumt, aktive Wohnungsbaupolitik zu betreiben. Stattdessen

130 wurden:

- bezahlbare Wohnungen verhindert
  - öffentliche Wohnungsbestände veräußert
  - die Spekulation auf dem Wohnungsmarkt angekurbelt
- 135
- der Altbauspekulation keinen Riegel vorgeschoben
- Unter Aufsicht der CSU haben die Finanzzockereien der Bayerischen Landesbank dazu geführt, dass die Staatsregierung 32.000 Wohnungen an private Investoren verscherbelt. Mit dieser Privatisierung hat
- 140 die bayerische Staatsregierung erneut unter Beweis gestellt: Mieterschutzspielt für sie keine Rolle. Es zählt der Profit statt der berechtigten Interessen der Mieterinnen und Mieter.

145

### **Die SPD handelt**

Unsere Städte und Gemeinden sind für die Menschen mehr als Stein und Beton: Sie sind Heimat und

150 Zuhause. Unter unserer Verantwortung wird Bauen und Wohnen bezahlbar, barrierefrei und nachhaltig. Nur wenn wir bezahlbar bauen, dann kann es auch bezahlbare Mieten geben.

155 **Unser Grundsatz ist: Wohnen für die Leut´ statt Geld für die Spekulanten!**

- Wir haben als SPD für die Mietpreisbremse gesorgt. Damit begrenzen wir Mietsteigerungen künftig wirksam, gleichzeitig bleiben Investitionen für Neubauten möglich.
  - Mit dem Bestellerprinzip im Maklerrecht hat die SPD ein weiteres zentrales Vorhaben durchgesetzt.
- 160

165 In Zukunft gilt: wer einen Makler beauftragt, zahlt die Kosten – das ist in der Regel der Vermieter. Wir entlasten so den Großteil der Mieterinnen und Mieter von den zusätzlichen Kosten für die Makler-Courtage.

170 • Die Bundesregierung hat die Städtebauförderung verlässlich ausgestattet. Nach den Kürzungen durch die Regierung aus CDU/CSU und FDP, hat die SPD dafür gesorgt, dass die Bundesmittel für die Städtebauförderung auf 700 Millionen Euro jährlich erhöht wurden. Fast die Hälfte der bundesweiten Finanzmittel fließt in den ländlichen Raum. Das Programm "Soziale Stadt" ist das Leitprogramm sozialdemokratischer Bau- und Wohnungspolitik.

175 Im Fokus der SPD:

180 • Bauland zu bezahlbaren Preisen ausweisen, insbesondere durch verbilligte Abgabe von Konversionsliegenschaften. Die verbilligte Abgabe soll nicht zeitlich auf das Ende der Legislaturperiode befristet sein und eine prozentuale Ermäßigung pro zu erwerbenden Quadratmetern vorsehen. So lässt sich bezahlbarer Wohnraum schaffen wie im Koalitionsvertrag vereinbart.

185 • Die soziale Wohnraumförderung der Länder wird bis Ende 2019 fortgesetzt, auf dem bisherigen Niveau von 558 Mio. Euro. Die Länder sind gefordert, dies in angespannten Wohnungsmärkten zweckgebunden einzusetzen für sozialgebundenen Wohnraum.

190 • Die Mittel der Städtebauförderung wurden schon im Haushalt 2014 von 455 auf 700 Millionen Euro erhöht und bleiben auf diesem Niveau. Damit werden Investitionen in Wohnumfeld und Verbesserung der

Nahversorgung ermöglicht.

- Förderung des genossenschaftlichen Neubaus.
- 200 • Die Förderung der energetischen Sanierung ist wieder verlässlich und soll auf 2 Milliarden jährlich aufgestockt werden.
- Für den altersgerechten Umbau gibt es wieder ein Zuschussprogramm. Das ist wichtig für ältere Menschen, die keinen Kredit mehr aufnehmen wollen oder können. Die Vorgängerregierung hatte das
- 205 Programm gestrichen.
- Zusätzliche Baufördermittel speziell für Senioren und Menschen mit Behinderungen einführen.

### 210 **Für bezahlbares Bauen und Wohnen**

Mehr als ein Drittel des Einkommens wird heute für die Miete ausgegeben. Deswegen setzt sich die BayernSPD für bezahlbares Bauen und Wohnen

215 ein: Wir dürfen die Bürgerinnen und Bürger nicht finanziell überfordern, wenn sie ein Dach über dem Kopf haben wollen.

Die BayernSPD fordert:

220

- Die Bayerische Staatsregierung muss die Mietpreisbremse unverzüglich anwenden und eine entsprechende Landesverordnung erlassen. Die vom bayerischen Justizministerium nun vorgelegte Gebietsk
- 225 ulisse umfasst lediglich 144 Städte und Gemeinden. Dabei gleicht die Landkarte einem Schweizer Käse: In vielen auch angespannten Wohnungsmärkten wird die Mietpreisbremse nicht flächendeckend kommen, da einige Städte und Gemeinden nicht in
- 230 die Gebietskulisse aufgenommen wurden. Darunter sind auch Kommunen, in deren Landkreise an-

235 dere Städte und Gemeinden aufgenommen wurden und sogar direkt an solche angrenzen. Dies erzeugt eine Zweiklassengesellschaft beim Mieter-  
schutz: Ein Teil der Bevölkerung profitiert von den Errungenschaften der Mietpreisbremse, für den anderen Teil heißt es auch in der Zukunft: Mieterhö-  
240 hungen ohne festgesetzte Obergrenze. Dies lehnen wir ab und fordern einen wirksamen Mieter-  
schutz für alle Menschen in angespannten Wohnungsmärkten.

- Das Mietrecht ist so zu ändern, dass zukünftig die tatsächliche Quadratmeter-Zahl für die Miethöhe und die wohnflächenbezogenen Nebenkosten ent-  
245 scheidend ist, nicht die im Vertrag angegebene. Eine Abweichung von bis zu 10 Prozent ist derzeit zulässig – das ist für uns künftig nicht mehr tragbar.

- Die gesetzlichen Voraussetzungen (BGB) für Mietspiegel müssen geändert werden damit diese auch  
250 objektiv vor Gericht Bestand haben Sie müssen auf eine breitere Basis gestellt werden und nicht nur neue Mietverträge der letzten 4 Jahre berücksichtigen, sondern mit Ausnahme der Kostenmieten bei Sozialwohnungen alle Mieten ohne zeitliche Ein-  
255 schränkung. Es muss mehr qualifizierte Mietspiegel geben, die Mieter und Vermietern Rechtssicherheit bieten. Die Anforderungen insbesondere an diese qualifizierten Mietspiegel müssen eindeutiger definiert werden, so dass sie für die Kommunen durch-  
260 führbar und gerichtsfest sind.

- Mieterinnen und Mieter müssen wirksam vor Luxussanierungen geschützt werden. Die bislang zulässige Modernisierungsumlage ist in der Höhe erheblich zu begrenzen und darf längstens bis zur  
265 Amortisation der Modernisierungskosten verlangt



werden. Durch Härtefallklauseln muss verhindert werden, dass vorhandene Mieter durch Modernisierungen verdrängt werden. Es ist kritisch zu prüfen, was konkret als Modernisierung gilt. Die staatliche Förderung von energetischen Sanierungsmaßnahmen muss ausgebaut werden, da die CO<sub>2</sub>-Reduzierung eine gesamtgesellschaftliche Aufgabe ist.

- Mietwohnungen dürfen nicht gewerbsmäßig als Ferienwohnungen vermietet werden. Dazu muss der Freistaat jede Zweckentfremdung von Wohnraum unter den Genehmigungsvorbehalt der Kommunen stellen, schon das Anbieten solcher Wohnungen mit Bußgeld belegen und Online-Portale in die Verpflichtung nehmen.

Das Mietrecht alleine verhindert steigende Mieten in Metropolregionen nicht, es bremst allenfalls. Deshalb ist der Neubau von Wohnraum dringend nötig. Derzeit entstehen aber überwiegend teure Wohnungen, da diese private Investorinnen bzw. Investoren die höchste Rendite sichern. Um gegenzusteuern, sind folgende Maßnahmen nötig:

- Verbesserte Möglichkeiten, in Bebauungsplänen und vergleichbaren Instrumenten Vorgaben über die Qualität der entstehenden Wohnungen festzulegen, insbesondere über Vorgaben für den Bau von geförderten Wohnungen. Zusätzlich müssen Instrumente geschaffen werden, die derartige Vorgaben auch bei bestehendem Baurecht erlauben.
- Eine bessere, steuerliche Förderung des Mietwohnungsneubaus und energetischer Gebäudesanierung mit zehnjähriger Sozialbindung. Die Abschreibungssätze sind für diesen Zeitraum auf vier Pro-

300 zent zu verdoppeln, danach degressiv auszugestalten. Dabei gilt: Keine steuerliche Förderung mit der Gießkanne. Die Steuervergünstigung soll nur in den Gebieten mit angespanntem Wohnungsmarkt wirken (also dort, wo die Mietpreisbremse  
305 und/oder die abgesenkten Mietkappungsgrenzen gelten). Diese bringt für Immobilieninvestoren vor allem in der Anfangszeit hohe Steuervorteile, was einen bedeutenden Investitionsanreiz für den privaten, sozialen Mietwohnungsbau darstellt (§ 7 k  
310 EStG in neuer Ausgestaltung).

- Gewinne aus Wohnungsverkäufen sollen weiterhin grundsätzlich steuerfrei bleiben, wenn das Geld wieder in den Wohnungsneubau investiert wird. Grundlage dafür bildet §6b des Einkommenssteuergesetzes, das weiter verbessert werden muss.  
315

- Die gesetzliche Rentenversicherung muss in den nächsten Jahren eine Demografiereserve aufbauen, um den Beitragsanstieg bei Stabilisierung des Rentenniveaus ab 2020 zu dämpfen. Zusammen mit den aktuellen Überschüssen sind diese Mittel nach sorgfältiger Überprüfung der vorhandenen Spielräume zumindest teilweise in sozialen Mietwohnungsbau anzulegen. Dafür wollen wir eine gesetzliche Grundlage schaffen. So kann gleichzeitig in den  
320 Wohnungsmarkt investiert werden - mit angemessener und sicherer Verzinsung - und das gesetzliche Alterssicherungssystem gestärkt werden. Darüber hinaus ist zu prüfen, ob und gegebenenfalls wie ein besseres Klima für private Investitionen für  
325 neue Mietwohnungen geschaffen werden kann.  
330

- Wir wollen darüber hinaus ein besseres Investitionsklima für neue Mietwohnungen schaffen. Und zwar mit besseren gesetzlichen Rahmenbindun-

335 gen. Die Wohnungswirtschaft braucht verlässliche  
Investoren, um den bezahlbaren Mietwohnungs-  
neubau zu finanzieren. Versicherungsgesellschaf-  
ten suchen nach sicheren, werthaltigen Anlagen.  
Sichere Anlagen sind aber auf den Finanzmärk-  
ten kaum noch zu finden. Früher galten vier Pro-  
340 zent Rendite in der Wohnungswirtschaft als ge-  
meinnützig. Heute sind solche Renditen attraktiv  
für Kapitalanlage- und Versicherungsgesellschaf-  
ten. Wir wollen, dass sie ihr Geld langfristig in Woh-  
nungen investieren, statt auf den Finanzmärkten zu  
345 spekulieren.

- Grundstückspolitik mit dem Ziel der sozialen Wohn-  
raumförderung ist Aufgabe aller staatlichen Ebe-  
nen. Beim Verkauf von Grundstücken in aus öffent-  
licher Hand darf nicht mehr nur der höchste Preis  
350 den Ausschlag geben. Die Vergabe ist an Vorgaben  
für die Verwertung und insbesondere die Miethöhe  
der entstehenden Wohnungen zu koppeln, die ver-  
traglich vereinbart werden müssen.

- Bei der sozialen Wohnraumförderung muss der  
355 Bund wieder mehr Verantwortung bekommen, er  
darf dies nicht allein den Ländern überlassen. Eine  
Weiterführung der Entflechtungsmittel nach 2019,  
die der Bund den Ländern dafür zahlt, darf es nicht  
ohne Zweckbindung geben. Die Länder müssen sich  
360 schon jetzt verpflichten, die Mittel in angespann-  
ten Wohnungsmärkten für den Neubau von Sozial-  
wohnungen und Schaffung bzw. Rückkauf von Be-  
legungsrechten einzusetzen. Für Städte, in denen  
hohe Zuzüge die Lage auf dem Wohnungsmarkt  
365 temporär besonders verschärfen, brauchen wir ei-  
ne Bundesverantwortung, um gezielt dort Mietwoh-  
nungsneubau im unteren und mittleren Preisseg-

ment anzukurbeln.

- 370 • Der Neubau von Wohnraum durch Wohnungsge-  
nossenschaften soll attraktiver werden. Lösungs-  
wege sind:
  - 375 - Der genossenschaftliche Wohnungsbau ist als  
dritter Weg im Zielkatalog des bayerischen Wohn-  
raumförderungsgesetzes (Art. 2 BayWoFG) fest-  
zusetzen, um weiteren Fördermöglichkeiten den  
Weg zu ebnen, wie beispielsweise ein allgemeines  
Vorkaufsrechts für Mieter, die Genossenschaften  
380 gründen. Werden Wohnungen verkauft, müssen  
sie den Mietern im genossenschaftlichen Modell  
zuerst angeboten werden.
  - Es müssen Anreize über zusätzliche Förde-  
rungssysteme für Bürgergenossenschaften  
(gemeinsames Wohnen für junge Familien,  
Senioren und Menschen mit Behinderungen)  
385 geschaffen werden.
  - Die stärkere Kopplung an die Altersvorsorge oder  
die steuerliche Förderung von Einlagen.
  - Genossenschaftsinitiativen brauchen ein um-  
fangreiches Beratungsangebot sowie zinsgünsti-  
390 ge Darlehen der BayernLabo in einem größeren  
Umfang als bisher.

### **Mehr soziale Wohnraumförderung kommt allen zugute**

395 Der Freistaat Bayern ist seit 2006 für die soziale  
Wohnraumförderung zuständig (Föderalismus-  
Reform II). Er kommt seiner Aufgabe bisher nur  
ungenügend nach. Viele Menschen sind aus den  
verschiedensten Gründen auf Sozialwohnungen an-  
400 gewiesen. Anspruchsberechtigt sind nicht nur untere  
Einkommenschichten sondern auch zunehmend

Rentnerinnen und Rentner sowie Familien mit Kindern und Menschen mit Behinderungen.

405 In Bayern herrscht ein dramatischer Mangel an Sozialwohnungen. Die Staatsregierung entzieht sich auch hier ihrer Verantwortung.

Im Jahr 2014 wurden in Bayern gerade einmal 1907  
410 neue Sozialwohnungen gebaut. Gleichzeitig laufen in großer Zahl die Sozialbindungen für Mietwohnungen aus. 2008 gab es 176.000 Sozialwohnungen. Bis 2020 schrumpft diese Zahl auf 112.000, ein Rückgang um ca. 30 Prozent. Der Bedarf ist aber dramatisch höher.

415 Um hier gegenzusteuern, sind folgende Maßnahmen notwendig:

• Rückzahlungen aus staatlichen Wohnungsbaudarlehen sind 1:1 wieder in neuen, sozialen Wohnraum zu investieren. Die Gelder des Bundes für soziale Wohnraumförderung muss die Staatsregierung zukünftig ausschließlich für neue Sozialwohnungen oder entsprechender Belegungsbindungen ausgeben.  
425

• Die Erlöse von fast 900 Millionen Euro aus dem Verkauf der GBW-Wohnungen sind zusätzlich in die Wohnungsbauförderung einzubringen, insbesondere für kommunale Wohnungsbaugesellschaften und Wohnungsgenossenschaften.  
430

Die Wohnungsraumförderung des Landes wird für kommunale Gesellschaften und Baugenossenschaften stärker darauf ausgerichtet, statt Darlehen eigenkapitalähnliche Förderinstrumente zu schaffen. Damit wird es den Gesellschaften ermöglicht,  
435

auf Basis der erhaltenen Fördermittel zusätzliches Fremdkapital zu akquirieren, womit der Wohnungsbau weiter angekurbelt werden kann.

440 **Bezahlbares und attraktives Wohnen-**  
**zukunftsweisend und nachhaltig**

In den Ballungsräumen mangelt es an bebaubaren Freiflächen; ökologische Nachhaltigkeit und der  
445 Erhalt von Lebensqualität, die Rücksichtnahme auf Mikroklima etc. erfordert außerdem, die noch un-  
bebauten Flächen möglichst zu erhalten. Deswegen haben Nachverdichtung im Quartier, Aufstockung  
bestehender Gebäude und die Nutzung von Brachen  
450 und Baulücken eine hohe Priorität. Das Baurecht, die Baunutzungsverordnung, das Immissionsschutzrecht  
und das Steuerrecht sind dahingehend zu optimieren.

Die Kommunen brauchen ein umfangreicheres In-  
455 strumentarium, die Verwertung von Baulücken und Brachen zu erzwingen. Neben klareren Regelungen  
für städtebauliche Entwicklungsmaßnahmen in Be-  
standsgebieten und zu Baugeboten kann dazu auch  
gehören, dass Kommunen künftig einen erhöhten  
460 Grundsteuer-Hebesatz auf un- oder unterbebaute  
Grundstücke in ausgewiesenem Bauland erheben  
können.

Die Umwandlung von Gewerbe-Immobilien für  
465 Wohnzwecke muss auch durch finanzielle Anreize  
erleichtert werden.

Der Freistaat muss geeignete Gebäude und Grund-  
stücke für die Nachverdichtung in angespannten

470 Wohnungsmärkten zur Verfügung stellen.

Gerade wenn durch Nachverdichtung Orte immer dichter besiedelt werden, ist eine attraktive Gestaltung des Wohnumfeldes notwendig, damit  
475 keine „Wohnsilos“, sondern attraktive Stadtquartiere entstehen. Daher muss mit der Förderung des Wohnungsbaus auch ein Ausbau der Städtebauförderung einhergehen. Dies muss es ermöglichen, gerade in verdichteten Quartieren zentrale Orte und Plätze  
480 zu schaffen, bestehende Grünflächen aufzuwerten und Einrichtungen der sozialen Infrastruktur – Stadtteilzentren, Kultur- und Freizeiteinrichtungen, Jugendtreffs, Einrichtungen für Seniorinnen und Senioren, Gesundheitszentren etc. – zu schaffen.  
485 Auch ein Umdenken in der Verkehrsführung, das den motorisierten Individualverkehr an den Rändern von Quartieren abfängt, dort die Parkierungen schafft und den Innenraum der Quartiere vom MIV befreit, schafft ein deutlich attraktiveres Wohnumfeld; auch derartige  
490 Maßnahmen – die sich mit dem Bau zentraler Parkieranlagen und dem Rück- und Umbau von Straßen verbinden – müssen daher gefördert werden.

Auch in den Gemeinden, in denen nicht der Bevölkerungsdruck Nachverdichtung auslöst, sondern  
495 im Gegenteil die Bevölkerung zurückgeht und Leerstände bei den Wohnungen entstehen, kommt dem Städtebau zentrale Bedeutung zu. Hier muss es gelingen, durch eine Aufwertung des Wohnumfeldes  
500 den Verbleib in den „leererem“ Quartieren attraktiv zu machen. Die Maßnahmen können dabei ähnlich sein wie oben für die „Zuzugsgemeinden“ beschrieben, richten sich aber natürlich auf andere Anforderungen

aus.

505

### **Wohnen barrierefrei – „Aufzug statt Auszug“**

Wohnen muss barrierefrei möglich sein, um Familien,  
Menschen mit Behinderung und älteren Menschen  
510 ein uneingeschränktes Leben in ihrer Wohnung und  
ihrem Quartier auch in Zukunft zu gewährleisten.  
Durch den demographischen Wandel steigt der Be-  
darf an barrierefreien Wohnungen weiter.

515 Es müssen mehr barrierefreie- bzw. arme Wohnun-  
gen neu gebaut werden. die Wohnungsbauförderung  
muss auch darauf ausgerichtet werden. Aber auch  
die Sanierung im Bestand muss angegangen wer-  
den, gerade auch deshalb, weil Menschen im Alter  
520 zunehmend in ihren bisherigen Wohnungen oder zu-  
mindest in ihrem Quartier bleiben wollen, dann aber  
auf barrierefreie Wohnungen genau dort angewiesen  
sind. Wir fordern ein bayerisches Programm "Aufzug  
statt Auszug" vom Keller bis zum Dachgeschoss,  
525 das insbesondere im Geschosswohnungsbau die  
Barrierefreiheit unter Berücksichtigung barrierefreier  
Sicherheit fördert.

Dringend notwendig ist ein bayerisches Städtebau-  
530 förderprogramm, das die Kommunen zusätzlich bei  
der barrierefreien Umgestaltung von Straßen, Plätzen  
und Quartieren unterstützt.

Barrierefreies Bauen bedeutet aber auch, Senior/in-  
535 nen und speziell Menschen mit Behinderungen den  
Bau oder Erwerb individuellen privaten Wohnraums  
kostengünstig zu ermöglichen. Dafür sind zusätzli-



che Fördermittel des Feistaats (z.B. Darlehen nach dem GdB), spezielle Baufinanzierungen der Kreditwirtschaft für Senioren und Menschen mit Behinderungen, bevorzugt zu vergebende Bauflächen oder Wohnraum notwendig. Auch neue Wohnkonzepte und -formen wie inklusive Mehrgenerationenhäuser, -Dörfer oder -Anlagen, Bürgergenossenschaften etc. müssen auch auf kommunaler Ebene bevorzugt unterstützt werden. Dabei ist zu berücksichtigen, dass die gesetzlichen Voraussetzungen den Anforderungen dieser neuen Wohnkonzepte angepasst werden.