

Antragsbereich C / **Antrag C1****AntragstellerInnen:** Jusos Bayern**Empfänger:** Landesparteitag**Empfehlung der Antragskommission:** Erledigt durch Wahlprogramm**C1: Frei in die eigene Wohnung starten**

Einleitung

Bezahlbarer Wohnraum ist knapp. Gerade in den Städten, die von arbeits- und ausbildungsbezogenen
5 Zuzug profitieren, stellt sich für viele die Frage, ob sie sich das Wohnen in der Stadt noch leisten können. Die steigenden Mietpreise und der finanzkräftige Zuzug setzen eine Dynamik in Gang, die zur Verdrängung der normalverdienenden Bevölkerung
10 zu führen droht. Längst ist diese Entwicklung nicht mehr nur auf die Kerngebiete der Städte begrenzt sondern zieht sich weit hinein in ländlichere Gebiete. Immer weitere Wege müssen für die Suche nach bezahlbarem Wohnraum in Kauf genommen werden,
15 denn weite Teile der Region in den Verbundräumen der europäischen Metropolregionen Nürnberg-Fürth-Erlangen und München erfahren Wachstum und in vergleichsweise gut erschlossenen Lagen wird bezahlbarer Wohnraum knapp.

20

In Artikel 106 Abs. 1 der bayerischen Verfassung wird der "Anspruch auf eine angemessene Wohnung"
25 für jede*n Bewohner*in Bayerns unter den Grundrechten geführt. Die Schaffung von bezahlbarem Wohnraum ist Aufgabe des Staates und der Gemein-

den. Bayern muss endlich diesem Anspruch gerecht werden, die Rahmenbedingungen zu schaffen, die
30 es den Gemeinden ermöglichen, einen wirksamen Schutz vor Verdrängung zu gewährleisten und für den Erhalt und die Schaffung von bezahlbarem Wohnraum zu sorgen.

35

Regionalentwicklung und Bodenordnung

Grundlage für eine zielgerichtete regionale Entwicklung und funktionierende Infrastruktur ist eine
40 abgestimmte Landesentwicklungs- und Regionalplanung. Die Landesentwicklungsplanung konkretisiert die Ziele der Raumordnung und schafft einen Handlungsrahmen für die zukünftige regionale Entwicklung.
45 Dafür bedarf es eines abgestuften Konzeptes der zentralen Orte, welches in der Landesplanung wieder sinnvoll verankert werden muss. Das übergeordnete raumordnerische Ziel der Gleichwertigkeit der Lebensverhältnisse muss verbunden werden mit
50 einer nachhaltigen Regionalentwicklungsplanung, die erst eine zielgerichtete Gestaltung der räumlichen Entwicklung ermöglicht. Dabei kommt es darauf an, die vorhandenen Qualitäten auch des ländlichen Raumes überhaupt nutzbar zu machen, indem
55 Nachteile durch die Förderung von Infrastruktur behoben oder gemildert werden. Dazu bedarf es insbesondere des flächendeckenden Ausbaus der Breitbandinfrastruktur sowie der Bereitstellung eines möglichst engmaschigen Netzes an öffentlichen
60 Verkehrsmitteln.

Grundsatz der Entwicklung muss es sein, Innenent-
65 wicklung und Verdichtung vor weiterer Außenent-
wicklung zu setzen. Wir brauchen keinen weiteren
Wettbewerb unter den Gemeinden um die Auswei-
sung von immer noch einem neuem Baugebiet im
Außenbereich und den damit verbundenen Flächen-
70 fraß, sondern die Priorisierung von qualitätvoller
Weiterentwicklung und Verdichtung von gemischten
Nutzungsstrukturen im Innenbereich unter der Wah-
rung und Schaffung gemischter Sozialstrukturen und
der Wahrung und Schaffung von bezahlbarem Wohn-
75 raum. Diese Entwicklung muss in enger regionaler
Kooperation verbindlich zwischen den Gemeinden
abgestimmt werden.

80
Grundlage aller Wohnbaupolitik und der Schaffung
von bezahlbarem Wohnraum ist immer auch die
Frage nach Bodenordnung und Bodenwert. Die
Bayerische Verfassung legt in Artikel 161 Abs. 2 klare
85 Maßstäbe für die Sozialverpflichtung des Bodenei-
gentums an, indem sie erklärt, dass "Steigerungen
des Bodenwertes, die ohne besonderen Arbeits- oder
Kapitalaufwand des Eigentümers entstehen, [...] für
die Allgemeinheit nutzbar zu machen" sind. Daher
90 fordern wir die Einführung einer Bodenwertzuwachs-
steuer, die den leistungslosen Wertzuwachs auf Basis
der Bodenpreisentwicklung für die Finanzierung von
sozialer und technischer Infrastruktur, sowie der
Gewährleistung von bezahlbarem Wohnraum zum
95 Zeitpunkt der Inwertsetzung heranzieht.

Gleichfalls muss sich der Freistaat auf Bundesebene

100 für eine Erneuerung der Grundsteuer einsetzen, die
auf Basis der, im Vergleichswertverfahren erhobe-
nen Bodenrichtwerte das Eigentum an Grund und
Boden besteuert. Die der Grundsteuer als bisherige
Bemessungsgrundlage zu Grunde liegenden Ein-
105 heitswerte stammen in Westdeutschland noch aus
dem Jahr 1964 und in den neuen Bundesländern
sogar aus dem Jahr 1935 und haben mit den realen
Wertverhältnissen nur noch wenig zu tun. Die Umla-
gemöglichkeit der Grundsteuer auf die Mieten muss
110 abgeschafft werden, schließlich ist der Zweck nicht
die Schaffung von Belastungen für die Mieter*innen,
sondern eine Besteuerung des Eigentums an Grund
und Boden. Gleichzeitig schafft die Beschränkung auf
die Besteuerung des Bodenwerts einen Anreiz zur
115 Ausnutzung der vorhandenen Baurechte.

Um Bodenpreisspekulation zu bekämpfen, fordern
120 wir die Wiedereinführung der Grundsteuer C auf
nicht oder nur geringfügig genutzte Grundstücke bei
bestehendem Baurecht im Zusammenhang bebauter
Gebiete oder bei Vorhandensein eines Bebauungs-
plans.

125

Um den Kommunen eine aktive Bodenbevorratungs-
politik zu ermöglichen sollen die landesrechtlichen
130 Voraussetzungen für die Einrichtung von Bodenfonds
in kommunaler Hand geschaffen werden und die
Gemeinden finanziell und fachlich bei der Einrichtung
dieser Fonds unterstützt werden.

135

Deshalb fordern wir:

- 140 • Schaffung einer zielgerichteten, nachhaltigen und verbindlichen Regionalplanung
- Ausbau und Förderung von Breitbandausbau sowie die Schaffung eines engmaschigen und bezahlbaren Angebots an öffentlichem Nahverkehr
- Einführung einer Bodenwertzuwachssteuer
- 145 • Reform der Bemessungsgrundlage der Grundsteuer auf Basis der Bodenrichtwerte und Abschaffung ihrer Übertragbarkeit auf die Mieten
- Einführung einer Grundsteuer C auf nicht- oder untergenutzte Flächen im Innenbereich
- 150 • Ermöglichung der Einrichtung von Bodenfonds durch die Kommunen

Schutz vor Verdrängung

155

In den Gebieten mit angespanntem Wohnungsmarkt müssen die Kommunen nachhaltig in die Lage versetzt werden, wirkungsvoll Verdrängungs- und Entmischungsprozesse aufzuhalten. Dafür bedarf es eines wirksamen Instrumentariums den Mietanstieg zu begrenzen und für den Erhalt von bezahlbarem Wohnraum zu sorgen.

160

Miet- und Baurecht fallen grundsätzlich in die Zuständigkeit der Bundesgesetzgebung. Es wird jedoch erst durch den Erlass von Rechtsverordnungen wirksam, für deren Erlass die Länder zuständig sind. Ebenso wie für die Rahmenbedingungen und die Überprüfung der Satzungen der jeweiligen Gemeinden, womit auch eine landesrechtliche Einflussnahme möglich ist.

165

170

Mit der Mietpreisbremse und dem Mietspiegel wurde in den letzten Jahren schon einiges für die Mieter*innen erreicht. Allerdings bedürfen diese Instrumente
175 noch weiterer Ergänzungen, um einen effizienten und sozialen Rechtsschutz zu gewährleisten.

180 Die Mietpreisbremse regelt, dass bei der Wiedervermietung von Wohnungen in Gebieten mit einem angespannten Wohnungsmarkt die zulässige Miete höchstens auf das Niveau der ortsüblichen Vergleichsmiete + 10% angehoben werden darf.

185

Welches Gebiet dabei eines mit „angespanntem Wohnungsmarkt“ ist, wird von den Ländern für
190 jeweils maximal 5 Jahre bestimmt. Dadurch entsteht jedoch ein undurchsichtiger Flickenteppich mit Orten, an denen die Mietpreisbremse gilt und Orten, die ausgenommen sind. Wird fordern daher, dass die Mietpreisbremse in Bayern künftig überall
195 flächendeckend gilt und nicht nur in Gebieten mit angespanntem Wohnungsmarkt.

200 Ebenso soll sich der Freistaat Bayern auf Bundesebene für Verbesserungen einsetzen. Neubauwohnungen, die erstmals vermietet werden, sind von der Mietpreisbremse ausgenommen, ebenso wie die erste Vermietung nach einer umfassenden Moder-
205 nisierung. Dies dient der Investitionsförderung und soll Neubau und Modernisierung von Wohnungen fördern. Dabei ist klar, dass wir die Frage nach dem

„ob“ einer solchen Förderung bejahen. Hinsichtlich
des „wie“ fordern wir jedoch, dass diese Investi-
210 tionsförderung nicht zu Lasten der Mieter*innen
geschieht, sondern durch staatliche Investitionen
und Unterstützungsmaßnahmen. Die Ausnahme von
Neubauwohnungen und umfassend modernisierten
Wohnungen von der Mietpreisbremse soll daher
215 künftig nicht mehr bestehen und Investitionen statt-
dessen von staatlicher Seite ermöglicht werden.

220 Der Mietspiegel gibt einen Überblick über die „orts-
übliche Vergleichsmiete“. Sie wird gebildet aus
den üblichen Entgelten, die in der Gemeinde für
Wohnraum vergleichbarer Art, Größe, Ausstattung,
Beschaffenheit und Lage einschließlich der ener-
225 getischen Ausstattung in den letzten vier Jahren
vereinbart worden sind. Dieser kurze Zeitrahmen von
vier Jahren und die Tatsache, dass im Mietspiegel nur
Neuvermietungen berücksichtigt werden und nicht
etwa bereits bestehende, meist wesentlich güns-
230 tigere Mietverträge, kann die Realität jedoch nicht
ausreichend widerspiegeln. Wir fordern daher, den
für den Mietspiegel maßgeblichen Zeitrahmen über
vier Jahre hinaus auszudehnen und im Mietspiegel
nicht nur Neuvermietungen, sondern auch bereits
235 bestehende Altverträge mit zu berücksichtigen.

Auch hinsichtlich der Bemessungsgrundlage der
240 Miethöhe besteht Nachbesserungsbedarf.

Die Höhe von Kaltmiete und Nebenkosten soll sich
zukünftig nach der tatsächlichen Größe der Wohnung

in Quadratmetern bemessen. Das Risiko von Abwei-
245 chungen wegen möglichen Messungenauigkeiten
sollen künftig die Vermieter als Eigentümer tragen
und nicht die Mieter. Wir fordern, dass die bisherige
Rechtsprechung des BGH durch eine gesetzliche
Regelung aufgehoben wird, nach der derzeit bis zu
250 10% Abweichung zugunsten der Vermieter durch die
Mieter toleriert werden müssen.

255 Schließlich muss dem Verlust von Wohnraum durch
Zweckentfremdung entgegengewirkt werden. Durch
Internetplattformen wie Airbnb lässt sich durch
eine zweckentfremdete und meist dauerhafte Nut-
zung als lukrative Ferienwohnung viel mehr Gewinn
260 erzielen, als durch eine reguläre Vermietung als
Wohnraum. Gleichzeitig ist die Gewerbesteuer eine
der wichtigsten Einnahmequellen von Gemeinden,
so dass die Gefahr einer Umwandlung von Wohn-
raum in Gewerbeflächen besteht. Der dringend
265 benötigte Wohnraum wird dadurch weiter redu-
ziert. Um Wohnraum zu schützen und gleichzeitig
die kommunale Selbstverwaltung zu wahren, sind
Zweckentfremdungen von Wohnraum nur nach
Genehmigung durch die Gemeinden möglich. Dies
270 gilt jedoch nur, wenn die jeweilige Gemeinde dies
ausdrücklich durch Erlass einer Satzung geregelt hat.
Ist dies nicht geschehen, kann der Wohnraum je nach
Belieben der Eigentümer*innen umgenutzt werden.
Dadurch besteht eine Gefahr der Verdrängung von
275 Mieter*innen aus ihren Wohnungen wegen meist
profitablerer Gewerbemietvertragseinnahmen oder
spekulativen Leerstand sowie eine uneinheitliche
und undurchsichtige Rechtslage je nach Gemein-
degebiet. Wir fordern eine bayernweit einheitliche

280 Regelung, nach der das Genehmigungserfordernis
der Gemeinden flächendeckend besteht und die
weitere Verschärfung des Strafmaßes bei Verstoß
gegen die Regelungen der Zweckentfremdungssat-
zungen. Leerstehender oder zweckentfremdeter
285 Wohnraum soll durch die Gemeinden zwangsweise
wiedervermietet werden können. Dabei soll eine
soziale Bindung der Mieten etabliert werden um ei-
nen etwaigen spekulativen Mietanstieg zu vermeiden.

290

Daher fordern wir

- Flächendeckender Einsatz der Mietpreisbremse
- 295 • Streichung der Ausnahmetatbestände "möblierte
Wohnung" und "Neubau" für die Gültigkeit der Miet-
preisbremse
- Weiterentwicklung des Mietspiegels, sodass dieser
nicht länger den bedingten, erwarteten Mietpreis
300 der in den letzten vier Jahren neuvermieteten Woh-
nungen im freifinanzierten Wohnungsbau mit Aus-
nahme von Ausreißern darstellt, sondern durch
Einbeziehung von Bestandsmieten auch im nicht
gewinnorientierten Wohnungsbau den tatsächli-
305 chen Mietpreis vergleichbarer Wohnobjekte abbil-
det. Zur Etablierung allgemeiner, gerichtlich aner-
kannter wissenschaftlicher Maßstäbe zur Erstellung
eines qualifizierten Mietspiegels ist ein Standard-
Modellrahmen durch das Statistische Bundesamt
310 zu erarbeiten, welcher als Vorlage für das Erstellen
von Mietspiegeln dienen soll. Ferner ist die Möglich-
keit, anstelle des Mietspiegels die Vergleichsmie-
te gutachterlich durch Mitteln der Mieten sog. ver-
gleichbarer Objekte bei Existenz eines qualifizierten
315 Mietspiegels zu streichen.

- Berechnungsgrundlage der Mieten sollen die tatsächlichen Wohngrößen sein.
- Verschärfung des möglichen Strafmaßes für Zweckentfremdungen und zentrale Wiederbelegung zweckentfremdeten Wohnraums unter sozialen Bindungen durch die Kommunen

Schaffung von bezahlbarem Wohnraum

325

Eine der größten Herausforderungen in der Wohnungspolitik stellt die Schaffung von bezahlbarem Wohnraum dar. Die Zahl der Menschen, deren Einkünfte nicht mehr ausreichen, um die hohen Mietpreise zu bezahlen oder sich gar Wohneigentum zu erarbeiten, steigt stetig. Für viele Menschen mit geringem oder mittlerem Einkommen wird es immer schwerer, in den bayerischen Städten und Gemeinden noch bezahlbaren Wohnraum zu finden. Und selbst dann, wenn nach langer Suche geeigneter Wohnraum gefunden wurde, geht ein unverhältnismäßig hoher Prozentanteil des monatlichen Einkommens für die Zahlung der Miete drauf. Die Wohnungspreise in München gehören sogar zu den höchsten in Deutschland und auch längerfristig ist auf dem Wohnungsmarkt im Freistaat mit keiner Entspannung zu rechnen.

345

Eine zentrale Maßnahme, um gegen die Wohnungsnot in Bayern vorzugehen, ist ein Anstieg der Bautätigkeit. Daher muss in den nächsten Jahren von staatlicher Seite ein erhöhtes Engagement gezeigt werden und der Neubau vieler bezahlbarer Wohnungen mit finanziellen Mitteln gefördert werden. Dabei

sind insbesondere die Kommunen bei der Schaffung oder der Ausweitung von sozial gefördertem Wohnraum im Kommunalen Bestand zu unterstützen.

355

Aber auch der Freistaat soll wieder als Akteur auf dem Wohnungsmarkt auftreten und seiner Verpflichtung gerecht werden, bezahlbaren Wohnraum – insbesondere auf für seine eigenen Beschäftigten – zu schaffen. Der Verkauf tausender GBW Wohnungen im Zuge der Pleite der Landesbank an ein privates Investorenkonsortium war ein fataler Fehler und verantwortlich für den Wegfall großer Bestände bezahlbaren Wohnraums. Die eingegangenen Sozialverpflichtungen haben sich fortlaufend als leere Versprechungen erwiesen.

370

Zu diesem Zweck soll eine staatliche Wohnungsbau-gesellschaft gegründet und mit den entsprechenden Mitteln ausgestattet werden um dauerhaft bezahlbaren Wohnraum zu schaffen.

Wo der Freistaat nicht selber aktiv wird sollen Flächen im staatlichen Besitz den Kommunen zweckgebunden für sozialen Wohnungsbau verbilligt zur Verfügung gestellt werden. Die von der Immobilienverwaltung des Freistaates Imby betreuten Liegenschaften sollen nicht zu marktüblichen Preisen sondern zu einem deutlich reduzierten Preis für gemeinnützige, soziale Zwecke zur Verfügung gestellt werden. Dies gilt nicht nur für bisher nicht bebaute Flächen, sondern auch für die Flächen, die derzeit in Erbbaurecht an Genossenschaften vergeben sind.

390

Genossenschaften, als selbstorganisierte Form der nicht gewinnorientierten gemeinnützigen Wohnungsbewirtschaftung sollen von staatlicher Seite unterstützt und Neugründungen durch Beratung und organisatorische Hilfe gefördert werden.

Insbesondere auch für Junge Menschen fehlt es in Bayern an bezahlbaren und an ihre Bedarfe angepassten Wohnraum. Hier muss staatliche Förderung ansetzen um Jungen Menschen, Student*innen, Auszubildenden und jungen Arbeitnehmer*innen einen Start in den eigenen vier Wänden zu ermöglichen. Grade ihnen fällt es oft besonders schwer sich auf dem Wohnungsmarkt überhaupt zu versorgen, sind doch häufig hohe Bürgschaften und Kautionen zu stellen sowie unbefristete Festanstellung Voraussetzung für den Zuschlag zu einer Wohnung.

410

Daher braucht es ein Landesförderprogramm für "Junges Wohnen" das die zweckgebundene Errichtung von bedarfsgerechtem Wohnraum für junge Menschen insbesondere durch kommunale und gemeinnützige Träger ermöglicht.

420

Gleichzeitig muss der Freistaat Bayern die bedarfsangemessene Ausstattung der Student*innenwerke sicherstellen. Insbesondere in den Universitätsstäd-

ten mangelt es an bezahlbarem Wohnraum, häufig
425 gibt es viel zu wenige Plätze in den Wohnheimen. In
Kooperation mit kommunalen und gemeinnützigen
Trägern muss daher neuer Wohnraum für Studieren-
de geschaffen werden.

430

Insbesondere Auszubildenden und Berufseinstei-
ger*innen fällt es schwer eine bezahlbare Wohnung
zu finden. Projekte für "Auszubildenden Wohnen"
435 in kommunaler oder gemeinnütziger Hand sollen
durch den Freistaat gefördert werden. Auch müssen
die Investitions- und Erhaltungskostenzuschüsse für
Auszubildenden- und Blockschulwohnheime durch
die Landesebene wieder eingeführt und erhöht
440 werden, um die angemessene Unterbringung von
Berufsschulpflichtigen während ihrer Schulzeiten
sicherzustellen.

445

Daher fordern wir:

- 450 • Schaffung einer staatlichen Wohnungsbaugesell-
schaft, die zweckgebunden bezahlbaren Wohn-
raum schafft
- Förderung und Unterstützung der Gemeinden bei
der Schaffung sozial geförderten und preisge-
455 dämpften Wohnraums
- Preislimitierte Abgabe von Liegenschaften des Frei-
saats an Kommunen und gemeinnützige Träger*in-
nen zur zweckgebundenen Errichtung von sozial ge-
fördertem und preisgedämpften Wohnungsbau

- 460 • Preislimitierte Verlängerung der Erbbaurechte oder Flächenabtretung für die bestehenden Genossenschaftswohnungen auf Liegenschaften des Freistaats Bayern
- Förderung von Genossenschaften und Unterstützung von Genossenschaftsneugründungen
- 465 • Einrichtung eines Förderprogramms "Junges Wohnen" für zweckgebundenen kommunalen oder gemeinnützigen Wohnungsbau
- Verbesserung der Ausstattung der Studierendenwerke
- 470 • Förderung von Projekten zur Schaffung von Wohnraum für Auszubildende
- Wiedereinführung eines Investitions- und Erhaltungskostenzuschusses für Auszubildenden- oder
- 475 Blockschulwohnheime