

**KONZEPTPAPIER**

---

# **BAUEN, WOHNEN, GRÜNER LEBEN**

---

Lebenswerter und bezahlbarer  
Wohnraum für alle Menschen  
in Bayern.

# ZUSAMMENFASSUNG

---

Wohnraum für alle Menschen im Freistaat – schnell, nachhaltig und bezahlbar. Das sind die Grundprinzipien unserer Grünen Wohnungspolitik. Wir wollen nicht zulassen, dass Menschen mit geringem Einkommen im Wettbewerb um knappen Wohnraum auf der Strecke bleiben. Mehr bezahlbare Wohnungen zu erhalten und neu zu schaffen, erfordert eine gemeinsame Kraftanstrengung von Bund, Ländern und Kommunen.

Auf Landesebene ist unser Fokus auf eine verlässliche und passgenaue Wohnraumförderung gerichtet, die vor allem den sozialen Wohnungsbau im Fokus hat. Dafür wollen wir jährlich rund 350 Mio. € aus dem bayerischen Staatshaushalt zur Verfügung stellen und falls erforderlich, den Wegfall der Bundesmittel durch Landesmittel kompensieren. Damit wollen wir den Bau von Miet- und Studentenwohnungen sowie die Modernisierung und barrierefreien Umbau fördern.

Wir wollen zudem gemeinnützige Akteure, wie kommunale Gesellschaften und Genossenschaften stärken. Mit Investitionen in das Wohnumfeld, Infrastruktur und Qualität des Wohnens sowie mit dem Angebot neuer Wohn- und Lebensformen wollen wir lebendige Nachbarschaften befördern den sozialen Zusammenhalt stärken.

Bei der Mobilisierung von Bauland setzen wir in erster Linie auf Nachverdichtung und Hebung von Flächenpotenzialen im Innenbereich in Kombination mit urbanem Grün. In Abwanderungsregionen wollen wir die Vitalisierung von Ortskernen und dort, wo es notwendig ist, auch den Rückbau unterstützen.

Durch steuerliche Anreize wollen wir die Investitionsbereitschaft gezielt auf den sozialen Wohnungsbau lenken. Die Schaffung von Wohnraum wollen wir mit einem ökologischen und sozialen Mietrecht sowie einem modernen Baurecht flankieren - ohne, dass der Anspruch an ein qualitätsvolles und ästhetisches Bauen verloren geht.

# I. WOHNEN EIN GRUNDBEDÜRFNIS UND EIN MENSCHENRECHT

---

Wohnen ist keine Ware, sondern ein Grundbedürfnis. Die Wohnung ist Zentrum unseres Lebens und Ausdruck unserer Individualität. Es ist der Ort, an dem wir Familien und Lebensgemeinschaften gründen, unsere Freizeit verbringen und an dem wir bis ins hohe Alter hinein selbstbestimmt leben wollen. Es ist der Ort, den Menschen als Heimat empfinden und mit dem sie sich identifizieren.

Wohnungslosigkeit hingegen bedeutet einen gravierenden sozialen Abstieg, der mit Ausgrenzung und Diskriminierung einhergeht. Wie können wir für alle Menschen, jung und alt, mit großem, aber eben auch mit kleinem Geldbeutel bezahlbare Wohnungen in lebenswerten Quartieren erhalten und neu schaffen? Das ist eine der großen sozialen Fragen unserer Zeit.

Wohnen ist aber nicht nur ein Grundbedürfnis, sondern ein Menschenrecht. „[Jede und] Jeder Bewohner Bayerns hat Anspruch auf eine angemessene Wohnung“, so steht es in der Bayerischen Verfassung (Art. 106 Abs. 1). Gerade weil das Dach über dem Kopf ein knappes und wertvolles Gut ist, darf es nicht allein den Kräften des Marktes überlassen werden. Eine sozial verträgliche, integrative und nachhaltige Wohnungs- und Siedlungsentwicklung braucht politische Gestaltung.

## II. AUSGANGSLAGE: SOZIALES BAUEN STAGNIERT – NACHHALTIGER WOHNRAUM IST MANGELWARE

---

Unser Bayern ist ein lebenswertes Land. Das zeigt sich in der Bevölkerungsentwicklung, die insgesamt nach oben zeigt. Doch der Wohnungsmarkt kann mit dieser Entwicklung nicht Schritt halten. Er ist in den vergangenen Jahren erheblich aus der Balance geraten und zudem von erheblichen regionalen Unterschieden geprägt. Dazu tragen nicht nur die „Renaissance der Städte“ sowie die Spekulationswelle mit Immobilien als neuem „Betongold“, sondern auch die verfehlten wohnungspolitischen Weichenstellungen der Vergangenheit sowie ein massives Stadt-Land-Gefälle bei der Bautätigkeit bei. Denn während in bayerischen Ballungsräumen Wohnungen fehlen, werden in ländlichen Regionen weit mehr Wohnhäuser - vor allem Einfamilienhäuser und großen Wohnungen - gebaut als nötig. Ist der Baubedarf in München gerade mal zu 43 % gedeckt, ist er beispielsweise im Landkreis Cham zu 226 %, im Main-Spessart zu 327%, in Bad Kissingen zu 586%, in Traunstein zu 140% oder in Freyung-Grafenau zu 178% übererfüllt.<sup>1</sup> Angesichts überhitzter Wohnungsmärkte darf daher nicht vergessen werden, dass diese Entwicklung in Abwanderungsregionen die Zersiedelung und die Verödung der Ortskerne weiter befeuert. Folge sind neue Leerstände und der damit einhergehenden Verfall der Immobilienpreise).

Seit der Föderalismusreform 2006 tragen die Länder die ausschließliche Verantwortung für die soziale Wohnraumförderung. Als Ausgleich für den Wegfall der Bundesfinanzhilfen für die soziale Wohnraumförderung erhält der Freistaat noch bis einschließlich 2019 jährlich Kompensationsmittel vom Bund.

<sup>1</sup> Vgl. Baubedarfsanalyse des IW Köln: <https://www.iwkoeln.de/studien/iw-kurzberichte/beitrag/philipp-deschermeier-ralph-henger-bjoern-seipelt-michael-voigtlaender-wohnungsmangel-in-den-staedten-leerstand-auf-dem-land-342975>

Doch die Staatsregierung kommt der übertragenen Verantwortung bei der sozialen Wohnraumförderung nicht ausreichend nach. Die Landesmittel stagnieren seit Jahren auf niedrigem Niveau. Wurden Mitte der 1990er noch 348 Mio. € für die Wohnraumförderung bereitgestellt, waren es zehn Jahre später mit rund 165 Mio. € weniger als die Hälfte. Obwohl der Bund aufgrund der aktuellen Herausforderungen auf dem Wohnungsmarkt nochmals um 500 Mio. € pro Jahr aufgestockt hat, wurden die Mittel im Freistaat auf 87 Mio. € gekürzt – der niedrigste Stand an Wohnraummittelförderung denje.<sup>2</sup>

Aufgrund des anhaltenden Zuzugs in die prosperierenden Regionen im Freistaat sowie einer steigenden Zahl an (Single-)Haushalten fehlt es an bezahlbarem Wohnraum in Städten, Ballungsräumen und Oberzentren. Aktuelle Berechnungen gehen davon aus, dass sich der Neubaubedarf in Bayern in den nächsten Jahren auf rund 70.000 Wohnungen jährlich beläuft. Von steigenden Mieten sind nicht mehr nur einkommensschwache Haushalte betroffen, sondern auch zunehmend Haushalte mit kleinen und mittleren Einkommen. Wer etwa in Regensburg zur Miete wohnt, muss 24,3 % des Haushaltseinkommens, also knapp ein Viertel, fürs Wohnen aufbringen. Und in der Landeshauptstadt München sind die Mieten im letzten Jahr um 15 % gestiegen.<sup>3</sup> Mit der Folge, dass viele Menschen, die sich die steigenden Mieten nicht mehr leisten können, aus den Innenstädten und aus ihren angestammten Nachbarschaften verdrängt werden (Gentrifizierung).

Befeuert wird die Situation durch die Folgen der geringen Tätigkeit im sozialen Wohnungsbau. Denn während das Mietniveau in vielen bayerischen Großstädten unaufhaltsam steigt, hat sich der Bestand an Sozialwohnungen in den vergangenen 15 Jahren nahezu halbiert.<sup>4</sup> Und der Bestand an Sozialwohnungen schrumpft weiter, weil jährlich mehr Wohnungen aus der Bindung fallen als neue hinzukommen. Im Jahr 2016 lief bei 7.564 Wohnungen die Sozialbindung aus, gleichzeitig stehen in Bayern 35.000 Menschen auf der Warteliste für eine Sozialwohnung. Insgesamt wäre rund die Hälfte der bayerischen Bevölkerung laut ihrem Einkommen berechtigt, das Fördersystem in Anspruch zu nehmen.<sup>5</sup> Trotz des Wohnungspakts Bayern, der bis 2019 jährlich den Neubau von 7.000 Mietwohnungen vorsieht, konnte im letzten Jahr gerade mal die Hälfte fertiggestellt werden.<sup>6</sup>

Steigende Mieten, mäßige Bautätigkeit im mittleren und unteren Preissegment und eine sinkende Zahl an Sozialwohnungen waren jedoch schon vor dem Zuzug von Flüchtlingen Realität in bayerischen Ballungsräumen. Die Flüchtlingstragödie und die damit verbundene Aufgabe der Integration von Menschen, die für längere Zeit oder gar dauerhaft in unserem Land bleiben werden, hat uns lediglich die wohnungspolitischen Versäumnisse des letzten Jahrzehnts drastisch vor Augen geführt. Der bayerische Gemeindetag schätzt, dass bis Ende des Jahres 70.000 anerkannte Flüchtlinge eine Wohnung suchen werden. Weil derzeit aber kein ausreichender Wohnraum zur Verfügung steht, wird der vorübergehende Verbleib von Anerkannten, sog. „Fehlbeleger“, in den Gemeinschaftsunterkünften geduldet.<sup>7</sup> Der Druck auf den Wohnungsmärkten darf nicht auf dem Rücken der Schwachen ausgetragen und zu Ressentiments gegenüber Migrantinnen und Migranten führen. Zumal auf dem Wohnungsmarkt ein erhebliches

<sup>2</sup> vgl. Bayerisches Staatsministerium des Innern, für Bau und Verkehr; Mittel für die Wohnraumförderung in Bayern: [https://www.stmi.bayern.de/assets/stmi/buw/wohnen/iic3\\_wohnen\\_datenfakten\\_dia\\_mittel\\_sozwi.pdf](https://www.stmi.bayern.de/assets/stmi/buw/wohnen/iic3_wohnen_datenfakten_dia_mittel_sozwi.pdf)

<sup>3</sup> Vgl. Spiegel Online „Immobilienindex – So teuer ist Wohnen in ihrem Viertel“ vom 28.07.2016; <http://www.spiegel.de/wirtschaft/service/immobilien-so-teuer-ist-wohnen-in-deutschland-a-1104953.html>

<sup>4</sup> Vgl. Antwort der Bundesregierung auf Große Anfrage der Fraktion DIE LINKE (Drs. 18/8855) vom 08.03.2017; S. 27ff; <http://dip21.bundestag.de/dip21/btd/18/114/1811403.pdf>

<sup>5</sup> Vgl. Abendzeitung München „Soziales Bauen stagniert“ vom 16.05.2017

<sup>6</sup> Vgl. Bayerisches Staatsministerium des Innern, für Bau und Verkehr „Wohnungspakt Bayern – Mehr Wohnungsbau für alle“; <https://www.stmi.bayern.de/buw/wohnen/wohnungspakt/index.php>

<sup>7</sup> Vgl. Bayerische Staatszeitung „267 % mehr Fehlbeleger in Bayern“ vom 26.05.2017; <http://www.bayerische-staatszeitung.de/staatszeitung/landtag/detailansicht-landtag/artikel/267-prozent-mehr-fehlbeleger-in-bayern.html>

Ausmaß an Diskriminierung festzustellen ist. Aktuelle Studien belegen, dass Wohnungssuchende mit ausländischem Namen deutlich schlechtere Chancen haben als Bewerberinnen und Bewerber mit klassischen deutschen Namen. Dabei gilt: je knapper der Wohnraum, umso stärker wächst das Risiko einer Diskriminierung.

Wir wollen alle Menschen im Freistaat mit kleinem Einkommen unabhängig von der Herkunft und Religionszugehörigkeit dauerhaft mit bezahlbarem Wohnraum versorgen. Dafür muss der Soziale Wohnungsbau wiederbelebt und durch eine entsprechende soziale Flankierung gestärkt werden.

### **III. GRÜNE PRINZIPIEN: ZUSAMMENHALT STÄRKEN – BEZAHLBAR GUT WOHNEN**

---

Schnell, nachhaltig und bezahlbar. Das sind die drei Ansprüche, die wir Grüne im Landtag an den Bau der vielen neuen Wohnungen stellen, die wir in Bayern so dringend benötigen. Damit wir und nachfolgende Generationen in einem gesunden, vielfältigen und lebenswerten Umfeld wohnen können, müssen unsere Wohngebäude und Nachbarschaften zukunftsfähig sein. Die Aufgaben heißen: Verdrängung stoppen, bezahlbaren Wohnraum schaffen, Klimaschutz in den Gebäuden und im Stadtviertel voranbringen und Quartiere und Wohnungen barrierefrei umbauen – zu weiterhin erschwinglichen Mieten. Dafür brauchen wir einen gut gefüllten Instrumentenkasten, aus dem sich alle Akteure bedienen können, die in Bayern im Wohnungsbereich unterwegs sind. Statt „Bau-Panik“ und ungezügelter Maximierung ist Optimierung der Schlüssel in der Wohnungspolitik. Wir wollen die Verfügbarkeit angemessenen Wohnraums für alle Menschen im Freistaat sicherstellen, Mietwucher und Diskriminierungen auf dem Wohnungsmarkt unterbinden und die prekäre Wohnsituation bedürftiger Menschen verbessern. Für uns ist klar: Wohnen darf nicht zur Luxusware einiger weniger verkommen. Menschen sollen dort leben können, wo Freunde, Kitas und Jobs sind – auch diejenigen mit kleinem Geldbeutel. Wohnungen müssen für alle bezahlbar bleiben.

Wir setzen uns für lebendige und vielfältige Quartiere ein, in denen Menschen mit niedrigen und großen Einkommen, Einheimische und Eingewanderte, Junge und Alte Nachbarn sind. Damit können wir vermeiden, dass „Ghettos“ entstehen in denen jedes Milieu nur noch unter sich ist. Wir wollen nachhaltige und zukunftsstarke Städte und Ortschaften. Unser Leitbild ist die grüne Stadt der kurzen und barrierefreien Wege, die auf Teilhabe baut und Klimaschutz betreibt. Attraktive Stadtteile sind lebendig und die Menschen die dort leben, identifizieren sich mit ihnen und engagieren sich gerne.

Dem Zusammenhalt in der Nachbarschaft messen wir eine hohe Bedeutung zu. In der Stadt und auf dem Land ist es wichtig, gemeinschaftliche Strukturen zu bewahren und zu pflegen. Nachbarschaften sollen für alle da sein und jedem dieselben Vorzüge bieten. Aber wir wollen auch Kommunen mit sinkender Wohnungsnachfrage und dauerhaft hohem Leerstand unterstützen. Sie brauchen Konzepte zur Festigung von Zentren und Ortskernen sowie Unterstützung bei beim Rück- und Umbau ungenutzter Gebäude und Siedlungsteile.

Wie wir bauen und wohnen, wie sich unsere Städte entwickeln, das beeinflusst ganz unmittelbar unsere Lebensqualität. Städte und Gemeinden sind Orte gesellschaftlicher Teilhabe. Wohnen ist ein Grundbedürfnis, aber auch Arbeit, Lernen, Freizeit spielen sich im gebauten Raum ab. Wir suchen deshalb Lösungen, die sozialen Zusammenhalt, ökologische und ökonomische Tragfähigkeit und baukulturelle Qualitäten überein bringen.

# IV. GRÜNE FORDERUNGEN FÜR LEBENSWERTES UND BEZAHLBARES WOHNEN IM FREISTAAT

---

Um den Wohnungsbau wieder anzukurbeln, braucht es eine konzertierte Aktion aller politischen Ebenen. Aus landespolitischer Sicht sind für uns Grüne folgende Handlungsfelder entscheidend.

## 1. Vorfahrt für den sozialen Wohnungsbau

Gemäß der Bayerischen Verfassung hat jede/r Bewohner/in in Bayern Anspruch auf eine angemessene Wohnung. Daraus entsteht ein konkreter Handlungsauftrag, denn der Bau billiger Volkswohnungen ist Aufgabe des Staates und der Gemeinden. Bis 2019 sollen im Rahmen des Wohnungspakts Bayern bis zu 28.000 neue staatlich finanzierte oder geförderte Mietwohnungen entstehen. Doch insbesondere beim dringend notwendigen Mietwohnungsbau ist man von den ambitionierten Zielen noch weit entfernt. Von den jährlich geplanten 7.000 neuen Mietwohnungen konnten im letzten Jahr mit 3.932 Wohnungen nur etwas mehr als die Hälfte der Zielmarke erreicht werden.

Die eklatante Kürzung der Landesmittel im aktuellen Doppelhaushalt ist angesichts der anhaltenden Wohnungsnot ein fatales Signal für die Akteure im öffentlich geförderten Wohnungsbau. Wir wollen die Landesmittel für die Wohnraumförderung wieder auf das Niveau der 1990er Jahre aufstocken und langfristig verstetigen. Das gilt nicht nur für die klassische Wohnraumförderung, sondern auch für das kommunale Förderprogramm, das Gemeinden gezielt fördert, Wohnungsangebote für den örtlichen Bedarf zu schaffen. Da sich die Wohnraumförderung im Freistaat immer noch zu sehr auf die Förderung und den Erwerb von Wohneigentum beschränkt, wollen wir bei der Förderung den Schwerpunkt auf sozial gebundenen Mietwohnungsbau legen und verbesserte Anreize schaffen. Hier wollen wir auch Impulse für den ländlichen Raum setzen, denn nicht nur in Städten sondern auch auf dem Land ist eine hohe Mietwohnraum-Nachfrage festzustellen, die das Angebot vielerorts übersteigt.

Gleichzeitig zielen die Instrumente des öffentlich geförderten Wohnungsbaus zu sehr auf Wirtschaftsförderung mit „sozialer Zwischennutzung“ ab. Nach Ablauf und Tilgung der öffentlichen Darlehen verwandeln sich Sozial- in ganz normale Mietwohnungen. Deshalb fallen im Moment jährlich mehr dieser Wohnungen aus der Bindung als neue hinzukommen. Um mehr Mietwohnraum in die Sozialbindung zu bringen bzw. zu halten, wollen wir neben dem Bau und Erwerb neuen Mietwohnraums auch die Begründung von Miet- und Belegungsbindungen an bezugsfertigem Mietwohnraum ermöglichen sowie die Fortführung von Belegungsrechten im Anschluss an bestehenden Bindungen fördern. Außerdem wollen wir die Sozialbewirtschaftung bei der Einkommensorientierten Förderung (EOF) durch Begrenzung der Mieterhöhungen verstetigen. Zur Schaffung und Erhaltung ausgewogener Bewohnerstrukturen kann die mittelbare Belegung ein sinnvolles Instrument sein. Hierbei werden Belegungsrechte und Mietbindungen an einer anderen als der neu geschaffenen Wohnung als Ersatz eingeräumt. Da diese Möglichkeit im Rahmen der Wohnraumförderung bislang zu selten in Anspruch genommen wird, wollen wir mit Beratungsangeboten für Bauherren stärker dafür werben.

Auch an den bayerischen Hochschulstandorten ist Wohnraum für Studierende knapp. Im Bereich des studentischen Wohnens werden überwiegend Einzelappartements gefördert, die geringfügig günstiger sind als normaler Wohnraum. Studierende weichen stattdessen auf Wohngemeinschaften aus. Wohnraum, der dann nicht mehr für Familien zur Verfügung steht. Wir wollen den Fokus bei der Förderung von Studentenwohnraum wieder stärker auf klassische Studentenwohnheime mit Gemeinschaftsräumen legen. Durch die Heimbauweise kann günstiger gebaut und damit günstiger vermietet werden.

Zudem kann die Konkurrenz zwischen Studierenden und Familien um Wohnraum reduziert werden. Neben dem Anstieg der Studierendenzahlen wächst die Nachfrage nach günstigem Wohnraum zusätzlich durch die steigende Anzahl der Auszubildenden, Rentner und anerkannte Flüchtlinge in Städten und Ballungsräumen. Gebraucht werden deshalb verstärkt Variowohnungen, die bei hoher architektonischer und wohnlicher Qualität flexibel nutzbar sind und vor allem für geringe Einkommen erschwinglich sind. Deshalb wollen wir auch Modellvorhaben für Variowohnungen gezielt unterstützen. Günstige Wohnungen fehlen unter anderem auch deswegen, weil bestehender Wohnraum durch Modernisierungen ersatzlos verteuert wird. Wir wollen den Wegfall von günstigem Wohnraum eindämmen, indem im Rahmen der Wohnräumförderung die Modernisierung deutlich stärker gefördert wird. Einen besonderen Handlungsbedarf sehen wir auch beim Ausbau der Fördermöglichkeiten für barrierefreies Wohnen. Aufgrund des demografischen Wandels wird in Bayern bereits in 15 Jahren ein Viertel aller Privathaushalte Bewohnerinnen und Bewohner haben, die älter als 70 Jahre sind. Dabei möchte der Großteil der Menschen selbstbestimmt bis ins hohe Alter in der eigenen Wohnung bleiben und eine Unterbringung im Heim vermeiden. In den nächsten 10 Jahren werden 300.000 zusätzliche barrierefreie Wohnungen im Freistaat benötigt.<sup>8</sup> Wir wollen gemeinsam mit den Kommunen den Aus- und Aufbau von Beratungsstellen für den altersgerechten Umbau der eigenen Wohnung forcieren und den altersgerechten Umbau von Wohnung und Wohnumfeld voranbringen. Menschen mit kleinen und mittleren Einkommen wollen wir beim Erwerb von Genossenschaftsanteilen oder beim Ansparen für das Alter in Genossenschaften unterstützen.

Das genossenschaftliche Wohnen bildet neben dem selbst genutzten Wohneigentum und dem Wohnen zur Miete die dritte Säule der Wohnraumversorgung. Wohnungsgenossenschaften leisten seit jeher einen wichtigen Beitrag zur Sicherung und Schaffung bezahlbaren Wohnraums sowie zur Bildung stabiler Nachbarschaften. Da es immer mehr Menschen selbst in die Hand nehmen wollen, bezahlbaren Wohnraum zu schaffen, ist ein wachsender Trend bei der Neugründung von Genossenschaften festzustellen. Wir sind überzeugt, dass insbesondere neue und kleine Akteure wie Genossenschaften, Baugruppen und gemeinwohlorientierte Wohnungswirtschaft in Zukunft verstärkt Impulse für neuen sozialen Mietwohnraum geben können. Wir wollen Neugründungen unterstützen, beispielsweise in Form von Gründungsförderungen und Bürgerschaftsmodellen im Rahmen der sozialen Wohnraumförderung.

Eine Schlüsselrolle bei der Schaffung bezahlbaren Wohnraums spielen die Kommunen. Viele wollen sich stärker im Wohnungsbau engagieren. Kommunale Wohnungsunternehmen sind hier ein wichtiger Partner der Städte und Gemeinden. Wo preiswerter Wohnraum knapp wird, sind sie das stärkste Instrument bei der Schaffung und Erhaltung preiswerten Wohnraums, der sozialverträglichen Modernisierung und der Sicherung des sozialen Umfelds in den Quartieren. Wir wollen die Gründung kommunaler Wohnungsbaugesellschaften sowie die interkommunale Zusammenarbeit zur Schaffung von Wohnraum fördern.

Wohnungslosigkeit ist im Freistaat ein weit verbreitetes, aber oftmals auf den ersten Blick nicht sichtbares Problem. Den wohnungslos ist nicht nur, wer auf der Straßen lebt, sondern jede Person, die über keinen mietvertraglich abgesicherten Wohnraum verfügt. Insbesondere in Städten mit angespannten Wohnungsmärkten steigt die Zahl der Wohnungslosen stark an, weil bezahlbarer Wohnraum und insbesondere Sozialwohnungen fehlen. 6782 Menschen sind in München zur Zeit wohnungslos gemeldet, Ende 2015 waren es 5454. In Nürnberg ist in den vergangenen fünf Jahren die Wohnungslosigkeit um

<sup>8</sup> Vgl. Aktion „Impulse für den Wohnungsbau in Bayern“; Positionspapier von Verbänden der Bayerischen Bau- und Wohnungswirtschaft und der IG Bau für den Wohnungsbau; S. 17

25 % gestiegen.<sup>9</sup> Wir wollen daher eine differenzierte Wohnungslosennotfallstatistik einführen sowie die Kommunen dabei unterstützen, die Fachstellen zur Verhinderung von Obdachlosigkeit flächendeckend ausbauen und kostendeckende zu finanzieren.

Mit der Privatisierung der staatlichen Wohnungsbaugesellschaft GBW hat die Staatsregierung einen starken und verlässlichen Partner beim sozialen Wohnungsbau unnötigerweise aus der Hand gegeben. Der Freistaat ist jedoch weiterhin Alleingesellschafter bei zwei Wohnungsbaugesellschaften, dem Siedlungswerk Nürnberg sowie der StadiBau. Zur Deckung des Wohnungsbedarfs wollen wir das Engagement bei der staatlichen Wohnraumfürsorge ausweiten. Darüber hinaus wollen wir prüfen, inwieweit sozialer Mietwohnungsbau übernommen werden kann.

Nur gemeinsam wird uns der Aufbruch für mehr bezahlbaren Wohnraum gelingen. Der Bedarf an bezahlbarem Wohnraum kann nur gedeckt werden, wenn die Politik geeignete Rahmenbedingungen schafft und den Wohnungsbau als gesamtgesellschaftliche Aufgabe aller am Wohnungsbau beteiligten Partner sieht. Wir wollen daher ein Landesbündnis für bezahlbares und klimafreundliches Wohnen zwischen Kommunen, Wohnungs- und Bauwirtschaft und Mietvereinen initiieren.

## 2. Mobilisierung von Bauland – Innen- vor Außenentwicklung

Die Mobilisierung von geeignetem Bauland stellt in stark verdichteten Räumen eine sehr schwierige und mühevoll Aufgabe dar. Gleichzeitig ist eine sparsame Flächeninanspruchnahme für Siedlung und Verkehr ein Schlüsselement für eine nachhaltige und umweltverträgliche städtebauliche Entwicklung. Die Innenbereiche zahlreicher Städte verfügen über erhebliche Wohnbauflächenpotenziale, die im Rahmen des Flächensparziels vorrangig genutzt werden sollen.

Das Spektrum der Flächentypen reicht von Baulücken, mindergenutzten Grundstücken über Nachverdichtungspotenziale und Brachflächen bis zur Umwidmung von nicht mehr benötigten Gewerbeimmobilien und Konversionsflächen. Hier stellt sich die Herausforderung einer angemessenen Nachverdichtung und Erschließung von Baulücken. Wir müssen dichter und höher bauen, um mehr Wohnraum in Ballungsräumen schaffen zu können. Erhebungen gehen von einem Bestand an ungenutzten und brachliegenden Flächen von 150.000 bis 176.000 Hektar aus.<sup>10</sup>

Obendrein bieten Dach-Aufstockungen ein enormes Wohnraum-Potential ohne dafür zusätzliches Bauland in Anspruch nehmen zu müssen. Eine Studie der Technischen Universität Darmstadt und des Pestel-Instituts Hannover rechnet mit 1,5 Mio. Wohnungen, die durch Gebäudeaufstockungen und Dachausbauten entstehen könnten.<sup>11</sup> Auch in der Überbauung von Parkplätzen und sonstige vom Autoverkehr belegte Flächen ist für uns eine geeignete Maßnahme Wohnraum zu schaffen, ohne ökologisch wertvolle Grünflächen opfern zu müssen.

Die Einführung einer neuen Baugebietskategorie „Urbanes Gebiet“ in der Baunutzungsverordnung (BauNVO) ist deshalb unerlässlich, damit Kommunen künftig auch in stark verdichteten städtischen

<sup>9</sup> Vgl. Bayerische Staatszeitung „Immer mehr Obdachlose im reichen Bayern“ vom 12.08.2016; <http://www.bayerische-staatszeitung.de/staatszeitung/politik/detailansicht-politik/artikel/immer-mehr-obdachlose-im-reichen-bayern.html>

<sup>10</sup> Vgl. Umweltbundesamt (UBA) „Flächenrecycling und Innenentwicklung“; <http://www.umweltbundesamt.de/themen/boden-landwirtschaft/flaechensparen-boeden-landschaften-erhalten/flaechenrecycling-innenentwicklung#textpart-1>

<sup>11</sup> Vgl. Technische Universität Darmstadt / Pestel Insitut „Deutschland-Studie 2015 – Wohnraumpotenziale durch Aufstockung“; <http://www.impulse-fuer-den-wohnungsbau.de/fileadmin/images/Studien/wohnraumpotential-aufstockung/studie-wohnraum-potential-durch-dach-aufstockung-ao-langfassung.pdf>



Gebieten oder in Gewerbegebieten Wohnungen bauen und Gebäude als Wohnraum nutzen können. Das eröffnet Potentiale zur vertikalen und horizontalen Nachverdichtung in Innenräumen von Städten und Gemeinden. Das Urbane Gebiet ermöglicht ein Nebeneinander von Wohn-, Gewerbenutzung und Kultureinrichtungen und prägt damit das Leitbild einer Stadt bzw. Region mit kurzen Wegen, Arbeitsplätzen vor Ort und einer guten sozialen Mischung. Die Ausweitung des beschleunigten Verfahres auf Bebauungspläne am Ortsrand konterkariert jedoch das Ziel, die Innenentwicklung zu stärken. Deshalb wollen wir den Flächenverbrauch ohne Maß und Ziel in Bayern eindämmen. Dafür brauchen wir eine Höchstgrenze für den Flächenfraß.

Wir wollen ein besonderes Augenmerk darauf legen, dass es nicht zu Konflikten zwischen dringend benötigten Wohnungsbau und Begrenzung des Flächenverbrauchs kommt. Die Ursache steigender Baulandpreise ist noch immer nicht beseitigt. Es herrscht weiterhin ein grundsätzlicher Mangel an verfügbarem Bauland und Baurechten in den prosperierenden Regionen im Freistaat. Durch eine aktive Liegenschaftspolitik wollen wir für wohnzwecke geeignete Grundstücke den Kommunen zu wirtschaftlich tragfähigen Preisen für Wohnraum bereitstellen. Mit städtebaulichen Verträgen und durch Vergabe von Grundstücken nach Konzeptqualität statt Höchstpreis verfügen Kommunen über die Möglichkeit, Bauland in Kooperation mit Privaten gezielt für den sozialen Wohnungsbau zu mobilisieren und entwickeln.

Um die Handlungsmöglichkeiten der Kommunen auszuweiten wollen wir die bodenrechtlichen Instrumentarien für die Innenentwicklung verbessern. Die Aktivierung von Baulücken und Brachflächen setzt umfangreiche Kenntnisse der Innenentwicklungspotenziale, der Instrumente zu deren Mobilisierung, personelle Kapazitäten und eine aufsuchende Eigentümeransprache voraus. In der Praxis fehlen häufig die Instrumente und personellen Kapazitäten, um die vorhandenen Flächenpotenziale im Innenbereich zeitnah für den Wohnungsbau bereitzustellen. Hier wollen wir die Kommunen beim Innenentwicklungsmanagement finanziell unterstützen und Anreize zur Hebung von Flächenpotentialen und für Innenentwicklungsvorhaben setzen.

Für uns Grüne stehen bei allen Erfordernissen zur Nachverdichtung die Maßstäbe einer „Doppelten Innenentwicklung“ im Vordergrund. Denn durch Neubauten verschwinden viele Grünflächen. Dabei sind sie ebenso wie Frischluftschneisen und Alleen auch für das Stadtklima, den städtischen Wasserhaushalt und den Schutz von Tier- und Pflanzenarten unerlässlich. Auch der Klimawandel trägt zu einer wachsenden Überhitzung der Städte bei. Doppelte Innenentwicklung heißt deshalb, Flächenreserven im Siedlungsbestand nicht nur baulich, sondern auch mit Blick auf urbanes Grün zu entwickeln. Stadtgrün umfasst alle Formen grüner Freiräume und begrünter Gebäude. Besonders in verdichteten Ballungsräumen ist urbanes Grün von hoher Bedeutung für die wohnortnahe Erholung der Menschen, schützt das Klima und hat wichtige ökologische Funktionen. Deshalb wollen wir Stadtgrün-Projekte fördern. Es ist selbstverständlich, dass Natur- und Klimaschutz in der Stadt eine überragende Rolle für unsere Gesundheit und unser Wohlbefinden spielt, genauso wie auf dem Land. Wir wollen deshalb gezielt Kommunen und Bürgerinitiativen unterstützen, die beim Schutz der Biodiversität besonders engagiert sind.

### **3. Gleiche Wohnchancen und Lebensqualität, egal wo in Bayern**

Der Staat fördert und sichert gleichwertige Lebensbedingungen und Arbeitsverhältnisse in ganz Bayern, in Stadt und Land. So steht es in der Bayerischen Verfassung. Dieser Auftrag betrifft in besonderem Maße die Sicherstellung angemessener Wohnverhältnisse und gleichwertiger Lebensbedingungen überall im Freistaat.

Genauso wie stärkere Anstrengungen notwendig sind, das Wohnen für Mieterinnen und Mieter mit geringem und mittlerem Einkommen zu angemessenen Konditionen zu gewährleisten, ist ebenso darauf zu achten, dass das Wohnen und Lebensbedingungen in den eher ländlich geprägten Regionen in Bayern attraktiv bleiben bzw. werden. Die Wohnungsmärkte in Bayern sind gespalten. In einigen sog. „Schwarmstädten“ wie beispielsweise die Landeshauptstadt München sammeln sich vorwiegend junge Menschen und kehren auch später häufig nicht mehr in ihre Heimat zurück. Diese Konzentration von Menschen in wenigen Städten stellt sowohl für die Regionen, die Bevölkerung verlieren, als auch für die Städte, die unter dem Zuzugsdruck zu leiden haben, ein immer größeres Problem dar.

Bezüglich des Wohnungsmarktes in strukturschwachen Gebieten ist festzustellen, dass oftmals Wohnungsleerstand vorzufinden ist und sich gleichzeitig die Bausubstanz in einem unzureichenden Zustand befindet. Zugleich besteht ein Mangel an qualitativen Mietwohnraum, obwohl eine steigende Mietwohnraum-Nachfrage auch in ländlichen Regionen zu verzeichnen ist. Vor diesem Hintergrund ist der überwiegende Bau von Eigenwohnraum auch im Hinblick auf den steigenden Flächenbrauch problematisch. Wir wollen deshalb eine Mietwohnraumförderung, die sich nicht nur auf die Ballungszentren konzentriert, sondern auch Anreize für den Mietwohnungsbau auf entspannten Wohnungsmärkten setzt.

Neben kommunalen Engagement sind vor allem Investitionen von Privatleuten der Schlüssel, um langfristig Leerständen und Brachflächen in Ortskernen und Innenstädten zu begegnen, zumal sich Liegenschaften oftmals von privater Hand gehalten werden. Wir wollen deshalb Beratungsangebote für Bürgerinnen und Bürger unterstützen, die Investitionsmöglichkeiten in der Heimatkommune aufzeigen. Insbesondere bedarf es einer Förderung zur Revitalisierung von Einfamilienhäusern, um bestehende Gebäude für alle Altersgruppen mit ihren spezifischen Bedürfnissen zukunftsfähig und attraktiv zu machen.

Ein lebendiger Kern macht einen Ort attraktiv und erhöht die Lebensqualität. Das Veröden und Ausbluten von Ortskernen, vor allem im ländlichen Raum, muss gestoppt werden. Staatliche Subventionen und kommunale Investitionen wollen wir auf Innenentwicklung und Ertüchtigung von Gebäuden und Infrastruktur sowie auf Maßnahmen zum Rückbau fokussieren. Insbesondere die Städtebauförderung muss als Instrument einer sozial, wirtschaftlich und ökologisch ausgewogenen Stadterneuerungspolitik auch in ländlichen Regionen auf hohem Niveau verstetigt werden.

Das gilt insbesondere für das Bayerische Städtebauförderungsprogramm, das sich aufgrund seiner Vielseitigkeit und Flexibilität eignet, Leerstände in Ortszentren und auf Konversionsliegenschaften wieder für eine Wohnnutzung und damit auch für den Zuzug attraktiv zu machen. Wir werden Kommunen auch weiterhin bei der Konversion ehemals militärischer Liegenschaften unterstützen. Die vorhandenen Konversionsflächen bieten eine große Chance zur Schaffung moderner Wohnformen für alle gesellschaftlichen Gruppen, die es zu fördern gilt.

Viele Menschen spüren die Erosion des sozialen Zusammenhalts. Bayern ist ein wohlhabendes, aber auch ein ungleiches Land. Die Spaltung zwischen Arm und Reich spiegelt sich auch im Wohnumfeld. Es gibt sowohl prosperierende Stadtteile, aber auch Quartiere, die von städtebaulichen, wirtschaftlichen und sozialen Problemen geprägt sind. Das Programm „Soziale Stadt“ ist im Rahmen der Städtebauförderung Leitprogramm der sozialen Integration. Es soll zur städtebaulichen Aufwertung und zur Stärkung des gesellschaftlichen Zusammenhalts in benachteiligten Stadt- und Ortsteilen beitragen. Städtebauliche Investitionen in das Wohnumfeld, in die Infrastrukturausstattung und in die Qualität des

Wohnens sorgen für mehr Generationengerechtigkeit sowie Familienfreundlichkeit im Quartier und verbessern die Chancen der dort Lebenden auf Teilhabe und Integration. Wir wollen lebendige Nachbarschaften befördern und den sozialen Zusammenhalt stärken, indem wir das Programm Soziale Stadt auf hohem Niveau dauerhaft verstetigen.

Um insbesondere Migrantinnen und Migranten den Zugang auf den Wohnungsmärkten zu erleichtern und damit zu einer gelungenen Integration im Wohnumfeld beizutragen, wollen wir in Kooperation mit Akteuren der Wohnungswirtschaft gegen Diskriminierung bei der Wohnungssuche vorgehen und durch Aufklärungskampagnen und Weiterbildungen dazu beitragen, Vorurteile abzubauen. Mit einem Verbandsklagerecht wollen wir zudem die schwache Position von Wohnungssuchenden im Diskriminierungsfall stärken.

Wohnen in lebenswerten Vierteln und Orten bedeutet auch, sich für neue Wohn- und Lebensformen entscheiden zu können: dazu gehört die Alten-WG genauso wie das gemeinsame Wohnprojekt von Studierenden mit jungen Flüchtlingen oder das Mehrgenerationenhaus. Gemeinschaftliche Wohnprojekte erfreuen sich auch im Freistaat wachsender Beliebtheit. In der Vergangenheit fristeten alternative Wohnformen ein Nischendasein, doch in Zeiten steigender Mieten, des demografischen Wandels und veränderter familiärer Strukturen rückt Wohnen in der Gemeinschaft als Alternative zum trauten Heim verstärkt ins Bewusstsein von Jung und Alt. Dabei ist die Entscheidung für alternative Formen des Zusammenlebens geprägt von dem Bedürfnis nach Selbstbestimmung bis ins hohe Alter, einer guten Nachbarschaft und gegenseitiger Unterstützung im Alltag. Wir wollen Projekte im Rahmen des experimentellen Wohnungsbaus fördern sowie Kommunen unterstützen, die Beratungsangebote für neue Wohnformen auszuweiten.

#### **4. Steuerliche Anreize für bezahlbares und nachhaltiges Wohnen**

Zwar wurde die finanzielle Förderung des Wohnungsbaus ausgeweitet, dennoch kommt der Wohnungsbau nicht wie erhofft in Schwung. Um auf den bayerischen Wohnungsmärkten Angebot und Nachfrage auf ein ähnliches Niveau zu bringen, wäre der Bau von jährlich 70.000 Wohnungen notwendig. Die gemeinwohlorientierten Wohnungsunternehmen allein können den Bedarf nicht stemmen. Wenn wir die Lücke zwischen Angebot und Nachfrage schließen wollen, können wir zudem nicht allein auf öffentliche Fördergelder bauen, sondern müssen auch privates Kapital aktivieren. Durch Verbesserung der steuerlichen Abschreibungsmöglichkeiten wollen wir privates Kapital gezielt für den sozialen Wohnungsbau aktivieren. Diese müssen sich jedoch auf angespannte Wohnungsmärkte beschränken sowie an soziale Kriterien, beispielsweise Mietobergrenzen, gekoppelt sein.

Der Handel mit Immobilien boomt. Lag das Investitionsvolumen für Immobilientransaktionen 2009 bei 13,4 Milliarden Euro waren es 2016 rund 65 Milliarden. Für 2017 ist ein annähernd gleiches Niveau prognostiziert.<sup>12</sup> Immobilien zirkulieren so zunehmend zwischen wenigen großen Marktteilnehmern. Die Konzentration von Wohnungsbeständen in den Händen weniger birgt die Gefahr steigender Mietpreise in Ballungsräumen und schwächt die Position der Mieterinnen und Mieter gegenüber ihren Vermietern. Zwar unterliegen Immobilientransaktionen eigentlich der Grunderwerbssteuer, wobei die Einnahmen an die Länder gehen. Werden jedoch nur Anteile an Unternehmen (Shares), in denen die Grundstücke enthalten sind, gekauft, braucht der Käufer keine Grunderwerbssteuer zu bezahlen – jedenfalls, wenn er weniger als 95 % dieser Unternehmensanteile erwirbt (Share Deal). Von dieser

<sup>12</sup> Vgl. statista – Das Statistik-Portal; <https://de.statista.com/statistik/daten/studie/172462/umfrage/transaktionsvolumen-investmentmarkt-fuer-immobilien-seit-2004/>

Gestaltungsmöglichkeit profitieren insbesondere große Marktteilnehmer, die dadurch die Steuerpflicht vermeiden.

Auch der bayerischen Steuerverwaltung sind Fälle von Share Deals bekannt. Der Staat schädigt sich durch steuerfreie Share-Deal-Übernahmen von Unternehmen nicht nur selbst durch entgangene Grunderwerbssteuer. Er schädigt auch seine Bürgerinnen und Bürger durch steigenden Mieten und Bodenpreise. Wir wollen die steuerliche Privilegierung von Share Deals in ihrer bisherigen Form abschaffen. Ohne die Steuerfreiheit der Share Deals würde sich der Handel mit großen Immobilienbeständen und die Fusion großer Wohnungsunternehmen weniger lohnen.

Ein wirtschaftlicher Umgang mit dem knappen Gut Fläche, die innerörtliche Aktivierung von Flächen für Wohnen und Gewerbe und die Ertüchtigung des Gebäudebestandes sind dauerhafte Herausforderungen in und für Städte und Gemeinden überall in Bayern. Der Grundsteuer könnte hierbei eine Schlüsselrolle zukommen, wenn sie hilft, diese Herausforderungen zu bewältigen. Eine Grundsteuerreform wird seit Jahrzehnten diskutiert. Sie soll für eine gerechtere Besteuerung sorgen und Anreize zur Mobilisierung von Bauland schaffen. Viele Private zeigen derzeit wenig Bereitschaft, Flächen selbst zu bebauen oder zu verkaufen. Grundstücke werden stattdessen für die Nachkommenschaft aufbewahrt oder in Erwartung steigender Baulandpreise gehalten.

Städte und Gemeinden brauchen daher geeignete Instrumente um Baulücken zu erschließen. Wir wollen das Grundsteuergesetz um eine neue Komponente zur Mobilisierung von Liegenschaften und zur Reduzierung des Flächenverbrauchs ergänzen. Kommunen sollen die Möglichkeit bekommen, innerstädtische Grundstücke, die für die Bebauung vorgesehen sind, aber brachliegen, höher zu besteuern. Damit wird ein finanzieller Anreiz geschaffen, diese Grundstücke oder leerstehenden Gebäude für Wohnzwecke zu bebauen oder zu nutzen. So könnte die Grundsteuer in Sachen Flächenverbrauch zusätzlich positive Lenkungswirkung bekommen.

## 5. Bauen für heute und morgen

Bauen ist Rohstoffverwertung. Genau wie bei der Energiegewinnung oder in der Produktion von Autos und Maschinen werden hier wertvolle Ressourcen verarbeitet. Daraus ergibt sich: was heute neu gebaut wird, muss für viele Jahrzehnte gut nutzbar sein und vor allem zum Schutz des Klimas beitragen. Die Anzahl der Bauvorschriften hat sich seit den 1990er Jahren von 5.000 auf 20.000 nahezu vervierfacht. Das Setzen von Standards über das Normungswesen – das in nicht-staatlicher Trägerschaft organisiert ist – kann zur Erhöhung der Baukosten führen, denen nicht immer ein hinreichender Nutzen gegenübersteht. Wir wollen das Normungswesen deshalb einer grundsätzlichen Revision zu unterziehen, wobei insbesondere Kosten- und Praxisaspekte stärker berücksichtigt werden müssen. Wir wollen uns für die Entsendung nationaler Fachleute, die aus öffentlichen Mitteln zu finanzieren sind, einsetzen, die Deutschland bei der Entwicklung neuer technischer Standards auf internationaler und europäischer Ebene vertreten und eine abgestimmte politische Strategie dort einbringen. Generell sollten bei Normungsprozessen die Auswirkungen auf die Höhe der Baukosten bestimmt werden, um eine Kosten-Nutzen-Abwägung vornehmen zu können.

Insbesondere die in der Bayerische Bauordnung vorgeschriebene Schaffung von Stellplätzen wirkt beim geförderten Wohnungsbau, aber auch bei der Nachverdichtung und Aufstockung als Kostentreiber und damit als Hemmnis für Investitionen. Hinzu kommt, dass heutzutage der persönliche PKW nicht den Stellenwert wie früher besitzt und somit in Zukunft der Stellplatzbedarf für PKW eher sinken wird, der Platzbedarf für andere Verkehrsmittel z.B. Fahrräder oder Carsharing wird dagegen ansteigen.

Gerade bei geförderten Wohnungsbau liegt die Leerstandsquote bei Tiefgaragen zum Teil über 50 %, während sich der PKW-Bestand bei sozialwohnungsberechtigten Haushalten gerademal bei 0,2 bis 0,5 bewegt. Wir wollen deshalb die Stellplatzpflicht in der Bayerischen Bauordnung flexibilisieren. Insbesondere beim (sozialen) Wohnungsbau soll die Verpflichtung zur Herstellung oder zum Nachweis von Kfz-Stellplätzen aufgehoben werden. Außerdem wollen wir der Unterbringung von Kinderspielflächen und von Fahrradstellplätzen auf Grundstücken Vorrang vor der Unterbringung von Kfz-Stellplätzen einräumen. Dadurch werden moderne Mobilitätskonzepte befördert, was wiederum zu einem Umdenken für den öffentlichen Raum beiträgt, der derzeit weiterhin vom privaten PKW beherrscht wird.

Häuser und Gebäude verbrauchen fast 40 Prozent der gesamten Endenergie, allein die Hälfte davon für die Raumwärme. Wir wollen den CO<sub>2</sub>-Ausstoß im Gebäude-, Wärme- und Kältesektor bis 2040 auf null senken. Die Wärmeversorgung der Zukunft schützt das Klima und sorgt dafür, dass Wohnen für alle bezahlbar bleibt. Das ist der Leitgedanke einer Grünen Wärmewende. Unsere Bausteine dafür sind eine sicherere Förderung auf Bundes- und Landesebene, soziale Absicherung und Bürgerbeteiligung, regionale Wertschöpfung, Bewusstseins- und Beratungsoffensive, und schließlich klima- und sozialverträgliche Leitplanken im Landesrecht.

Zum Schutz des Klimas wollen wir Schulen und soziale Einrichtungen sanieren, kommunale Wärmeplattformen in Form von Dorfheizungen und Wärmenetzen ausbauen, Sanierungsfahrpläne für Stadtviertel und Ortsteile finanzieren sowie konkrete Maßnahmen an Wohngebäuden finanzieren. Durch die Einführung eines Erneuerbare-Wärme-Gesetzes für Bayern wollen wir nach dem Vorbild Baden-Württembergs für angemessene Qualitätsstandards in Heizungskellern sorgen (vgl. Konzeptpapier „Faire Wärme“). Außerdem wollen wir eine Neukonzipierung von EEG und EEWärmeG im Sinne eines übergreifenden und zeitgemäßen Energieeinspargesetzes für den Gebäudebereich.

Eine Absenkung bzw. Einfrieren von energetischen Standards beim Wohnungsneubau hingegen lehnen wir jedoch aus ökonomischen und ökologischen Gründen ab. Zukunftsfähiger Wohnungsbau kann nur in Verbindung mit Klimaschutz geschehen, denn langfristig wird ein schlecht gedämmtes Gebäude zur Kostenfalle für Mieterinnen und Mieter und Kommunen.

Nachhaltiges Bauen bedeutet für uns Modernisierung, Umbau und Erweiterung statt Abriss und Ersatzneubau, Leicht- anstelle Massivbauweise sowie die Verwendung von wiederverwertbaren und recyclebaren Baumaterialien. Ökologische Baustoffe wie Holz, Naturfasern und Lehm verbessern durch ihre guten Eigenschaften das Raumklima, den Komfort und die Lebensqualität, sie emittieren keine Schadstoffe, sind nachhaltig und gesund. Für jeden von Belang, spielt Wohngesundheit für Familien mit Kindern eine besonders große Rolle. Außerdem sparen Ökobaustoffe in der Herstellung und im Lebenszyklus Energie und damit Kosten gegenüber üblichen Materialien wie Beton.

Als Teil einer nachhaltigen, zukunftsorientierten Stadtentwicklung sind begrünte Gebäude aus der modernen Stadtplanung nicht mehr wegzudenken. Städte stehen vor der Herausforderung, neben den CO<sub>2</sub>-senkenden Klimaschutzmaßnahmen auch Maßnahmen zur Anpassung an die unvermeidlichen Auswirkungen des Klimawandels zu ergreifen. Wir wollen die Verwendung von nachhaltigen und ökologischen Baustoffen verstärkt fördern. Außerdem wollen wir die Hemmnisse in den bayerischen Baugesetzen und Rahmenwerken des Bauens für den mehrgeschossigen Holzbau ausräumen sowie Klimaschutzaspekte (CO<sub>2</sub>-Maßnahmen) verankern. Dort, wo es wirtschaftlich zumutbar ist, wollen wir Fassaden- und Dachbegrünung zum Standard machen. Auch für eine Verbesserung des Baustoffrecyclings werden wir uns stark machen.

## 6. Wohnungsbau und Mietrecht Hand in Hand

Der Platz auf den Wohnungsmärkten wird eng. Bezahlbares Wohnen ist heute in großen bayerischen Städten und Ballungsräumen zur längst zur sozialen Herausforderung geworden. Zu lange wurde der soziale Wohnungsbau vernachlässigt. Da sich die Versäumnisse des letzten Jahrzehnts nicht von heute auf morgen beheben lassen, muss die Schaffung von Wohnraum Hand in Hand mit der Verbesserung der Mieterrechte einhergehen, denn auf den überhitzten Wohnungsmärkten greifen die aktuellen Regeln im Mietrecht schlichtweg zu kurz.

Durch ungenehmigte Zweckentfremdungen von Wohnraum wird der Bevölkerung zusätzlich wertvoller Wohnraum dauerhaft entzogen. Insbesondere das lukrative und wachsende Geschäft im Bereich der Fremdbeherbergungen nimmt zusehends überhand. Die Gesetzesverschärfung zum 01.07.2017 ist zwar eine Verbesserung zum Ist-Zustand. Nichtsdestotrotz bleibt es aber in den entscheidenden Fällen noch immer ein stumpfes Schwert, weil die Kommunen beispielsweise keine Befugnis haben, Wohnungen zu räumen. Wir wollen die Handlungsmöglichkeiten der Kommunen zur Bekämpfung von Zweckentfremdungen deutlich ausweiten, um diesen Wohnraum schnellstmöglich wieder der Wohnnutzung zuführen zu können.

Die vor zwei Jahren eingeführten Mietpreisbremse funktioniert mehr schlecht als recht – deshalb zahlen Mieterinnen und Mieter nach wie vor deutlich zu viel Miete. Wir wollen die Schlupflöcher der Mietpreisbremse sofort schließen und zusätzlich Ausnahmen abschaffen. Je schneller die Mietpreisbremse als funktionsfähig gemacht wird, umso mehr Lasten bleiben den Mieterinnen und Mietern erspart. Damit könnten wir innerhalb von zwei Jahren Mieterinnen und Mieter sogar um zwei Milliarden Euro entlasten. Im Freistaat bestimmt die Mieterschutzverordnung u.a. die Städte und Gemeinden, in denen die Mietpreisbremse gilt. Derzeit gilt die Mietpreisbremse in 137 Städten und Gemeinden. Aber auch in anderen Kommunen, die nicht in der Gebietskulisse aufgenommen sind, gibt es angespannte Wohnungsmärkte. Wir wollen daher die Mietpreisbremse bayernweit ausdehnen.

Auch bei der zweiten Möglichkeit zur Mieterhöhung in Form der ortsüblichen Vergleichsmiete wollen wir mieterfreundlich nachbessern, indem die Kappungsgrenze weiter abgesenkt und der Schonzeitraum, der keine Mieterhöhungen erlaubt, erweitert wird. Da die Mieten der letzten vier Jahre in die Bildung der ortsüblichen Vergleichsmiete einbezogen werden, kann dies stetige Mieterhöhungen auch bei Bestandsmieten zur Folge haben. Deshalb wollen wir bei der Bildung der Vergleichsmiete die Mietentgelte einer größeren Zeitspanne einbeziehen.

Wichtig für eine funktionierende Mietpreisbremse ist das Vorhandensein eines Mietspiegels. Er legt die ortsübliche Vergleichsmiete fest, an denen sich MieterInnen und VermieterInnen orientieren, wenn es um Mieterhöhungen geht. Wir halten es deshalb dringend notwendig den den Mietspiegel auf eine rechtssichere und gerichtsfeste Grundlage zu stellen, der bundesweit auf einheitlichen Kriterien beruht. Da in Bayern überhaupt nur 33 Kommunen einen einfachen oder qualifizierten Mietspiegel haben, wollen wir es Gemeinden mit Wohnraumangel erleichtern, qualifizierte Mietspiegel zu erstellen, in dem eine anteilige Förderung gewährt wird.

Werden Wohnungen modernisiert, können 11 Prozent der Modernisierungskosten auf die Mieterinnen und Mieter umgelegt werden. Deswegen muss die Modernisierungsumlage deutlich abgesenkt und in der Höhe insgesamt gekappt werden. Zusätzlich soll sie auf die zentralen Herausforderungen des Wohnungsmarktes ausgerichtet werden. Umlagefähig sollen künftig ausschließlich Investitionen in die energetische Gebäudesanierung, in den Abbau von Barrieren und den Einbruchschutz sein. Damit

werden die künftigen Investitionsströme in die zentralen Modernisierungsbereiche geleitet, ohne die Mieterinnen und Mieter dabei finanziell zu überfordern.

Um wirksam gegen Mietpreisüberhöhungen vorgehen zu können, wollen wir den § 5 Wirtschaftsstrafgesetzbuch (Wucher) endlich praxistauglich ausgestalten. Die derzeitige Regelung legt mit dem Tatbestandsmerkmal des „Ausnutzens“ dem Mieter eine kaum zu erfüllende Darlegungslast auf. Er muss im Einzelnen erklären, welche Bemühungen er bei der Suche nach einer angemessenen Wohnung unternommen hat, weshalb die Suche erfolglos war und dass er wegen mangelnder Ausweichmöglichkeit nun auf den Abschluss des ungünstigen Mietvertrags angewiesen war. Diese Hürden wollen wir absenken.

## 7. Plätze, Räume, Bauten: Heimat ist, was wir daraus machen

Bei allem Streben nach bezahlbarem Wohnraum darf der Anspruch an ein qualitätsvolles und ästhetisches Bauen nicht auf der Strecke bleiben. Baukultur ist und schafft Identität und Heimat. Baukultur in ihrer regionalen Vielfalt prägt Lebensqualität in unseren Städten und Gemeinden und ist als Standortfaktor von strukturpolitischer Bedeutung. Kein Bauwerk steht dabei für sich allein. Alle zusammen bilden sie unsere gebaute Umwelt und prägen unser tägliches Leben. Funktionalität, Nachhaltigkeit und gute Gestaltung sind Qualitätsmerkmale zukunftsfähiger Baukultur. Um diese Qualitäten geht es bei Städtebau, Architektur und Ingenieurbau, bei Landschafts- und Innenarchitektur sowie beim Umgang mit dem kulturellen Erbe.

Doch unsere gebaute Heimat ist zu sehr durch Monofunktionalität und Zweckgebundenheit geprägt. Gebaute Strukturen sind deshalb häufig nicht mehr nachhaltig in Bezug auf den gesellschaftlichen Wandel bzw. den individuellen Lebenszyklus. Beispielsweise ist das Einfamilienhaus auf dem Land mit hohen Aufwendungen in die Infrastruktur verbunden und trägt zum Flächenverbrauch bei, gleichzeitig kann es im Alter für den Einzelnen selbst zur wachsenden Belastung werden. Zudem wird verstärkt der Verlust an Gemeinschaft beklagt. Doch dafür fehlen Strukturen, Räume und Entfaltungsmöglichkeiten. Wir wollen bei der baulichen Entwicklung unserer Heimat verstärkt auf den gesellschaftlichen (Mehr) Wert abzielen. Dafür braucht es eine neue Abwägung und Fokussierung baulicher Vorhaben im Hinblick auf ihre Bedeutung für das Gemeinwohl vor Ort. Baukultur hat eine Schlüsselfunktion für attraktive Lebensräume, Wirtschaftsstandorte oder touristische Ziele. Dies gilt umso mehr in einer Zeit des Umbaus unserer Lebenswelt: Demografie, Klimawandel, Mobilität, Energiewende etc. erfordern bauliche Maßnahmen, die eine Anfrage an die Kultur unseres Planens und Bauens sind. In einer pluralistischen Gesellschaft, die komplexe Herausforderungen zu bewältigen hat, lebt eine zukunftsfähige, nachhaltige Baukultur von der Berücksichtigung und Abwägung der Erfordernisse, Interessen und Bedürfnisse, die sich an jedem Ort auf spezifische Weise stellen.

Wir wollen deshalb eine Leitlinie für Baukultur entwickeln und eine Vorreiterrolle beim nachhaltigen Sanieren und Bauen, bei der Barrierfreiheit und bei der Stärkung von Wettbewerbsverfahren einnehmen. Zudem wollen wir Netzwerke für Baukultur unterstützen, die Wissen und Erfahrung beteiligter Akteure verknüpfen und innovative Lösungsansätze unter Einbindung der breiten Öffentlichkeit anbieten. Baukultur ist ein Querschnittsthema von breiter politischer und gesellschaftlicher Bedeutung, das die öffentliche Debatte um die beste Lösung wert ist. Dieses Bewusstsein für die Bedeutung unserer gebauten und gestalteten Umwelt und für die Baukultur als Zukunftsfaktor zur Gestaltung unserer Heimat wollen wir stärken und fördern.





**Kontakt:**

Jürgen Mistol, MdL  
[juergen.mistol@gruene-fraktion-bayern.de](mailto:juergen.mistol@gruene-fraktion-bayern.de)

BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN  
im Bayerischen Landtag  
Maximilianeum, 81627 München

---