

Grüne Wohnungspolitik für Bayern

26. September, Weilheim

Jürgen Mistol, MdL



BAUEN WOHNEN GRÜNER LEBEN

**BÜNDNIS 90
DIE GRÜNEN**
LANDTAG BAYERN



I. Wohnen – Ein Grundbedürfnis und Menschenrecht

Die Wohnung ist Zentrum unseres Lebens und Ausdruck der Individualität. Es ist der Ort, den Menschen als Heimat empfinden – der Ort, der uns Sicherheit gibt, weil wir dort Familien und Lebensgemeinschaften gründen, Freizeit verbringen und dort bis ins hohe Alter hinein selbstbestimmt leben wollen.

Wohnen ist ein Grundbedürfnis und kein Luxus



Verfassungsrechtliche Grundlagen

Art. 106 Bayerische Verfassung

„Jeder Bewohner Bayerns hat Anspruch auf eine angemessene
Wohnung.“

Die Förderung des Baues billiger Volkswohnungen ist Aufgabe des
Staates und der Gemeinden“



II. Ausgangslage: soziales Bauen stagniert – nachhaltiger Wohnraum ist Mangelware

Der Wohnungsmarkt 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 große Wohnungen - gebaut als nötig.



Wohnen in Weilheim – Bestand

Bayerischer Statistikatlas – Stadt Weilheim i. OB:

Wohngebäude...	2013 (absolut/%)	2014	2015	2016
... mit einer Wohnung	3545 / 72,5	3572	3590	3596 / 72,4
... mit zwei Wohnungen	617 / 12,6	622	620	622 / 12,5
... mit 3+ Wohnungen	724 / 14,8	728	735	741 / 14,9



Wohnen in Forchheim – Baugenehmigungen

Bayerischer Statistikatlas – Stadt Weilheim:

Gebäude mit...	2010 Anzahl/%	2011	2012	2013	2014	2015	2016
... einer Wohnung	32 / 78,0	12	11	32	17	15	29 / 70,7
... zwei Wohnungen	2 / 4,9	3	3	6	-	1	3 / 7,3
... 3+ Wohnungen	7 / 17,1	2	2	12	3	4	9 / 22,0



Wohnen in Forchheim – Baufertigstellungen

Bayerischer Statistikatlas – Stadt Weilheim:

Gebäude mit...	2010 Anzahl/%	2011	2012	2013	2014	2015	2016
... einer Wohnung	53 / 91,4	17	13	15	29	18	10 / 66,7
... zwei Wohnungen	3 / 5,2	4	1	8	3	-	2 / 13,3
... 3+ Wohnungen	2 / 3,4	3	6	6	5	7	3 / 20,0



Wohnen in Forchheim – Staatliche Wohnraumförderung in Oberbayern

Bewilligte Fördermittel bei Neubau/ Erwerb von Eigenheimen seit
2010 (Grüne Schriftliche Anfrage Juni 2018):

	2010 in Euro	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017
Landkreis Weilheim - Schongau	82.500	100.500	36.000	67.500	35.000	45.000	86.500	92.500



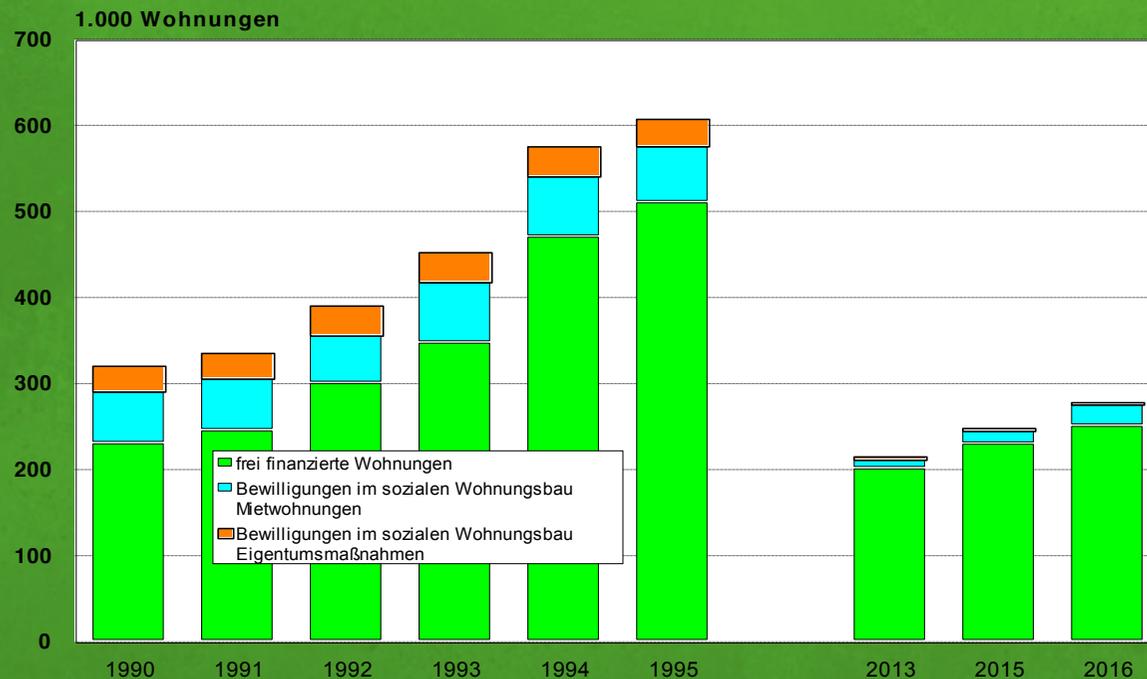
Wohnen in Forchheim – Wohnraumförderung in Oberbayern

Bewilligte Fördermittel für Mietwohnraum seit 2010 (Grüne Schriftliche Anfrage Juni 2018):

	2010 in Euro	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017
Landkreis Weilheim - Schongau	0	0	0	3.862.800	0	7.836.900	3.275.800	12.382.700



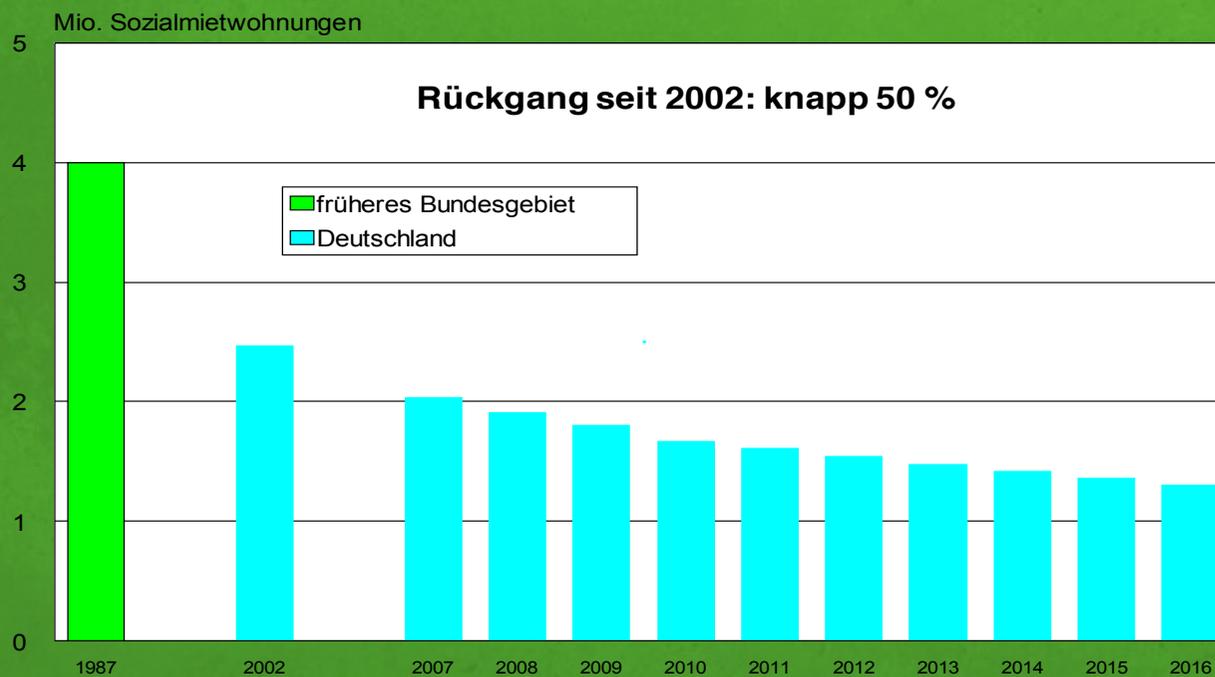
Abbildung 12: Sozialer und frei finanziertem Wohnungsbau in Deutschland von 1990 bis 1995 sowie 2013, 2015 und 2016



Quellen: Statistisches Bundesamt; Bundestagsdrucksache 18/13054



Abbildung 13: Entwicklung des Bestandes an Sozialmietwohnungen



Quellen: Statistisches Bundesamt; Bundestagsdrucksache 18/13054



Wohnraumförderung

- Gesetzgebungszuständigkeit liegt allein bei den Bundesländern, Art. 70 Abs. 1 GG. Für den Übergang der Gesetzgebungszuständigkeit im Rahmen der Föderalismusreform I leistet der Bund (bisher zugesagt bis 2019) Kompensationszahlungen, Art. 143c GG, seit 2016 jährlich **1.518,2** Milliarden Euro. (bis 2016: 518,2 Millionen Euro)
- Viele Kommunen legen eigene Programme zur Förderung bezahlbaren Wohnraums auf (z.B. „München Modell“ für Mieter/für Käufer; „100 Häuser für 100 Familien“, Stadt Nürnberg), vgl. Art. 1 Satz 3 BayWoFG.



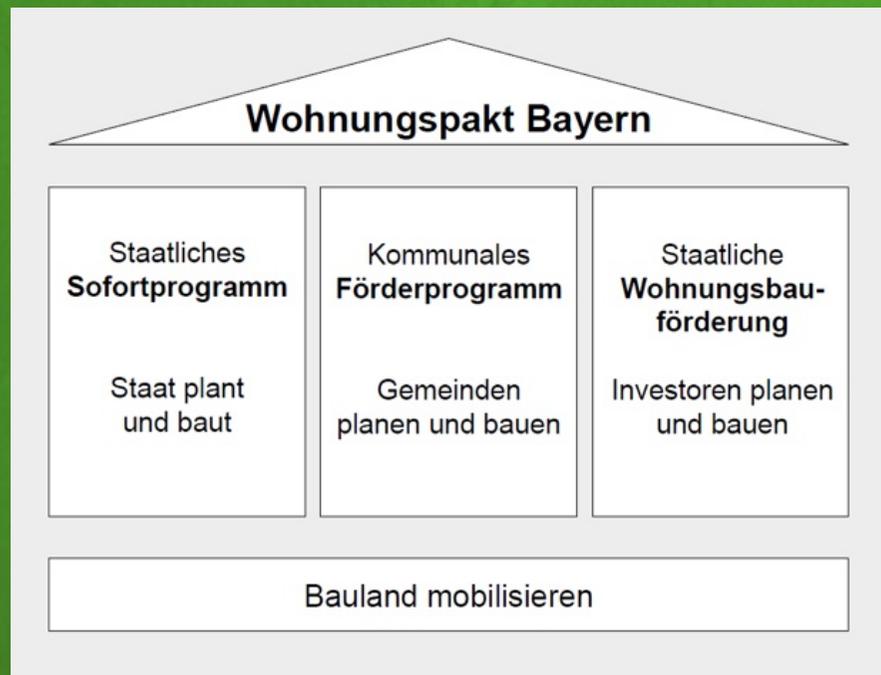
Staatliche Wohnraumförderung seit 2006

Bayerischer Wohnraumförderungsgesetz

- Mietwohnungen: Neu- und Umbau / Modernisierung
- Wohneigentum: Bau und Erwerb
- Anpassung von Wohnraum – für schwer kranke und behinderte Menschen
- Wohnraum für Studierende
- Altenpflegeeinrichtungen
- Einrichtungen für Menschen mit Behinderung (Wohnheimplätze)



Wohnungspakt Bayern 2016 - 2019

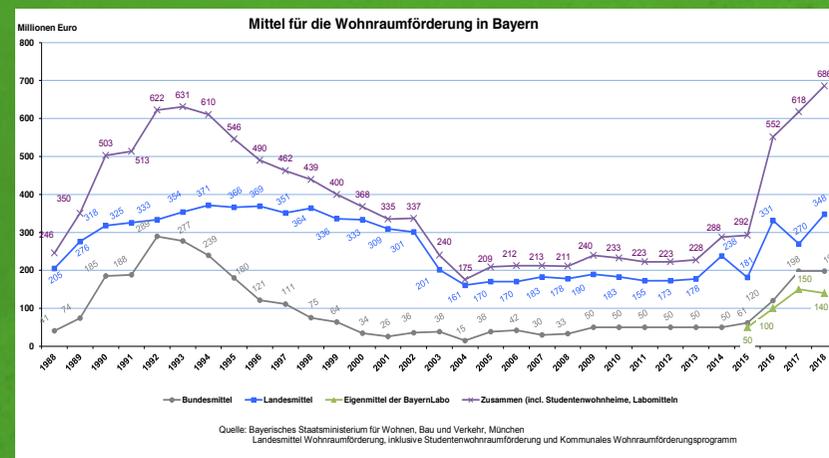


Bis 2019 sollen im Rahmen des Wohnungspakts Bayern bis zu 28.000 neue staatlich finanzierte oder geförderte **Mietwohnungen** entstehen. Von den jährlich geplanten 7.000 neuen Mietwohnungen konnte im letzten Jahr mit 3.932 Wohnungen nur etwas mehr als die Hälfte der Zielmarke erreicht werden.

Quelle: Staatsministerium des Innern, für Bau und Verkehr



Wohnraumförderung in Bayern

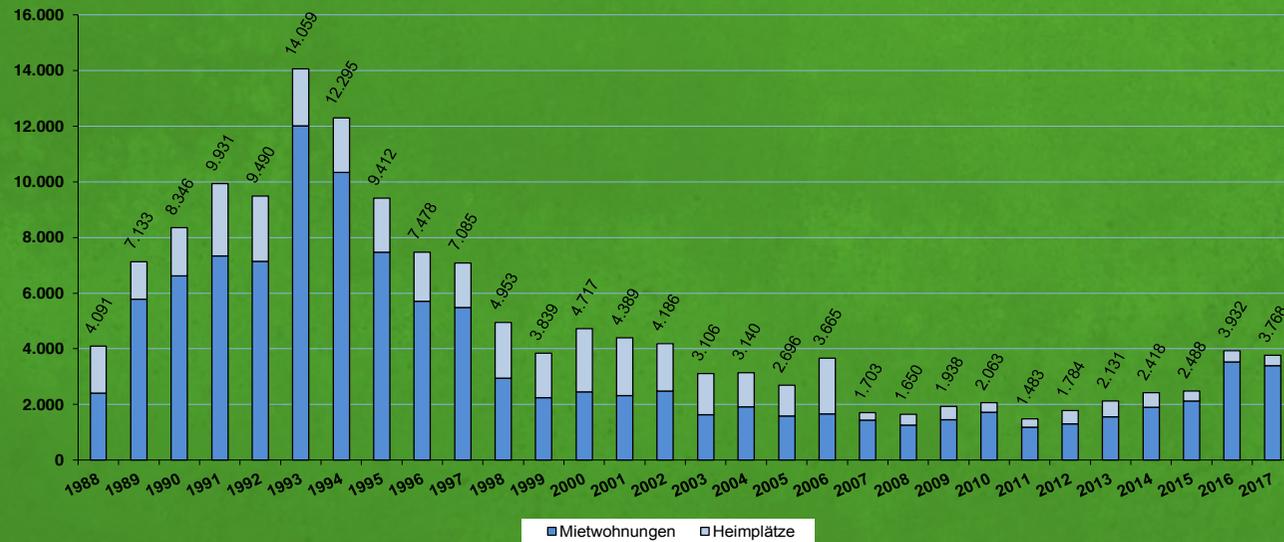


Quelle: Staatsministerium des Innern, für Bau und Verkehr



Wohnraumförderung - Mietwohnungen

Geförderte Mietwohnungen und Heimplätze in Bayern
- Bayerisches Wohnungsbauprogramm -



Quelle: Bayerisches Staatsministerium für Wohnen, Bau und Verkehr, München



Staatliche Wohnraumförderung - Ausblick

Werkzeugkasten für mehr bezahlbaren Wohnraum

Ziel: 500.000 Wohnungen bis 2025!

Neue Werkzeuge des Freistaats

Gründung
BayernHeim

10.000 neue Wohnungen
bis 2025

Stärkung der
Wohnraumförderung

Längere
Sozialbindungen
für Wohnungen

Anreize für die
Modernisierung des
Wohnungsbestandes

Anreize für den Neubau
von Mietwohnraum
Mietwohnraumförderung
Studentenwohnraumförderung

Anreize für den
Bau und Erwerb von
Wohneigentum
bayerisches Baukindergeld Plus
bayerische Eigenheimzulage
Familienkomponente



Staatliche Wohnraumförderung - Ausblick

Werkzeugkasten für mehr bezahlbaren Wohnraum

Unterstützung für Städte und Gemeinden

Stärkung der Städtebauförderung

Förderinitiativen der Städtebauförderung
Innen statt Außen
Flächenentsiegelung

Initiativen auf Bundesebene
Baulandmobilisierung

Verlängerung der Geltungsdauer des Umwandlungsverbots

Kommunales Wohnraumförderungsprogramm

Außenbereich
Steuerliche Anreize
Grunderwerb (BImA)

Initiativen für wirtschaftliches Bauen

Modellvorhaben Experimenteller Wohnungsbau
Wir zeigen wie es gehen kann:
Dichte - Pkw-Stellplätze - Serielles Bauen - Low Tech
Grundrissoptimierung - Anwendernetzwerk

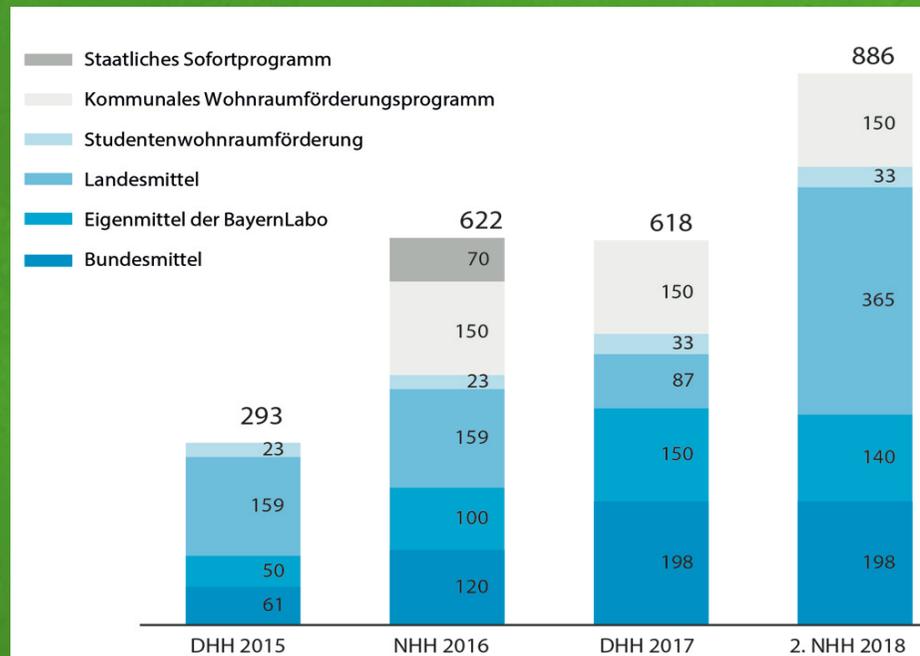
Technische Standards auf dem Prüfstand
Energieeinsparverordnung
Bauordnung

digitales Baugenehmigungsverfahren



Staatliche Wohnraumförderung - Ausblick

Grafik: Mittelsituation der Wohnraumförderung in Bayern (in Millionen Euro)



Staatliche Wohnraumförderung - Bewertung

„Alter Wein in neuen Schläuchen“

- BayernHeim versus Privatisierung GBW
- Einseitige Subventionierung von Eigenwohnraum geht an Bedarf vorbei
- Deckelung der Mieterhöhungen bei geförderten Wohnungen
- Landesmittel dauerhaft erhöhen und verstetigen
- Flächensparen bislang Lippenbekenntnis (Bsp.: § 13b BauGB)



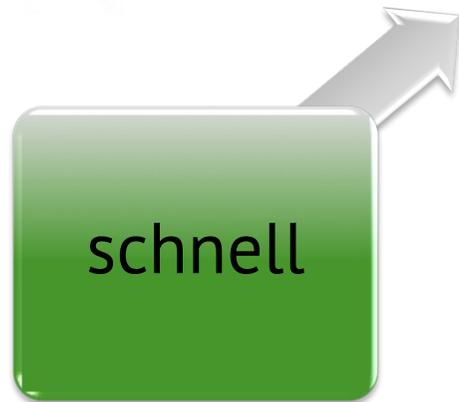
III. Grüne Prinzipien: Zusammenhalt stärken – bezahlbar gut wohnen

- Eine sozial verträgliche, integrative und nachhaltige Wohnungs- und Siedlungsentwicklung braucht politische Gestaltung.
- 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.





Wohnen



IV. Grüne Forderungen für bezahlbares und lebenswertes Wohnen im Freistaat

- 50.000 Wohnungen mit Sozialbindung in den nächsten 5 Jahren
- die Wohnraumförderung stärken am Gemeinwohl orientieren
- Grundstücksspekulationen durch eine zukunftsfähige Bodenpolitik beenden
- Genossenschaften, Baugruppen und alternative Wohnformen unterstützen
- Klimaschutz in Gebäuden und Quartieren voranbringen
- dafür kämpfen, dass günstige Wohnungen günstig bleiben
- vielfältige und lebendige Innenstädte und Ortsmitten fördern



Vorfahrt für den sozialen Wohnungsbau

- 50.000 neue öffentlich geförderte Wohnungen bauen
- eine Milliarde jährlich für den sozialen Wohnungsbau
- keine Wirtschaftsförderung mit „sozialer Zwischennutzung“
- Ausweitung der Dauer von Sozialbindungen auf verbindliche 40 Jahre
- Verlängerung und Schaffung von Sozialbindungen im Bestand
- Schaffung von Miet- und Studierendenwohnraum
- gezielte Förderung von energetischer Modernisierung und barrierefreier Umbau



Unterstützung gemeinwohlorientierter Akteure

- Unterstützung bei der Gründung kommunaler Wohnungsbaugesellschaften
- Stärkung der interkommunalen Zusammenarbeit bei der Schaffung von Wohnraum
- Leitlinien für sozialgerechte Bodennutzung
- Unterstützung von Genossenschaften, Baugruppen und alternativen Wohnformen durch Beratungsangebote und Gründungsförderungen



Mobilisierung von Bauland – Innen- vor Außenentwicklung

- Horizontale und vertikale Nachverdichtung mit Augenmaß
- Grundsatz der doppelten Innenentwicklung: Erhalt von Grünflächen und Ausweitung der Gebäudebegrünung
- verantwortlicher Umgang mit öffentlichem Boden (vgl. Art. 161 Bay. Verfassung):
 - ✓ Vergabe im Erbbaurecht
 - ✓ wenn Verkauf, dann nach Konzept nicht nach Höchstpreis
- gesetzliche Höchstgrenze für den Flächenverbrauch



Steuerliche Anreize für bezahlbares Wohnen

- degressive Abschreibung für den Bau von Mietwohnungen in Gebieten mit angespannten Wohnungsmärkten
- Keine Steuervergünstigung für Share Deals im Rahmen der Grunderwerbssteuer
- Grundsteuerreform: höhere Besteuerung brachliegender innerstädtischer Grundstücke in Verbindung mit zonierte Heberecht für Kommunen



Gleiche Chancen für jede und jeden, unabhängig vom Wohnort

- Klimaschutz in Gebäuden und Quartieren voranbringen
 - Städtebauförderung ausweiten
 - ✓ vielfältige und lebendige Innenstädte und Ortsmitten fördern
 - ✓ Soziale Stadt zur Förderung des gesellschaftlichen Zusammenhalts
 - Schule im Dorf lassen
 - Mobilität auch ohne Auto garantieren
 - Glasfaseranschluss in jedem Haus
 - verlässliche Nah- und Gesundheitsversorgung
-



Wohnungsbau und Mietrecht Hand in Hand

- Mietpreisbremse ohne Schlupflöcher
- Mieterhöhungen in bestehenden Mietverträgen dämpfen
- gesetzliche Vorgaben zur Erstellung von Mietspiegeln
- schärfere Eingriffsmöglichkeiten bei Zweckentfremdungen



Bauen für heute und morgen

- Bürgerbeteiligungsverfahren bei Orts- und Stadtentwicklung
- Förderung nachhaltiger und ökologischer Baustoffe
- (mehrgeschossigen) Holzbau erleichtern
- Verankerung des Klimaschutzes im Baurecht
- Senkung von Baukosten durch Flexibilisierung der Stellplatzpflicht
- Denkmalschutz fördern



Vielen Dank für Eure
Aufmerksamkeit!

Ich freue mich auf die Diskussion.



Bildquelle: [daniel stricker/pixelio.de](https://www.pixelio.de)

**BÜNDNIS 90
DIE GRÜNEN** 
LANDTAG BAYERN