

Grüne Wohnungspolitik für Bayern

Nabburg, 24. Juli 2018

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 keine Ware, sondern ein Grundbedürfnis



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“

Im Grundrechte-Katalog des Grundgesetzes ist das Recht auf eine angemessene Wohnung nicht aufgeführt.



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

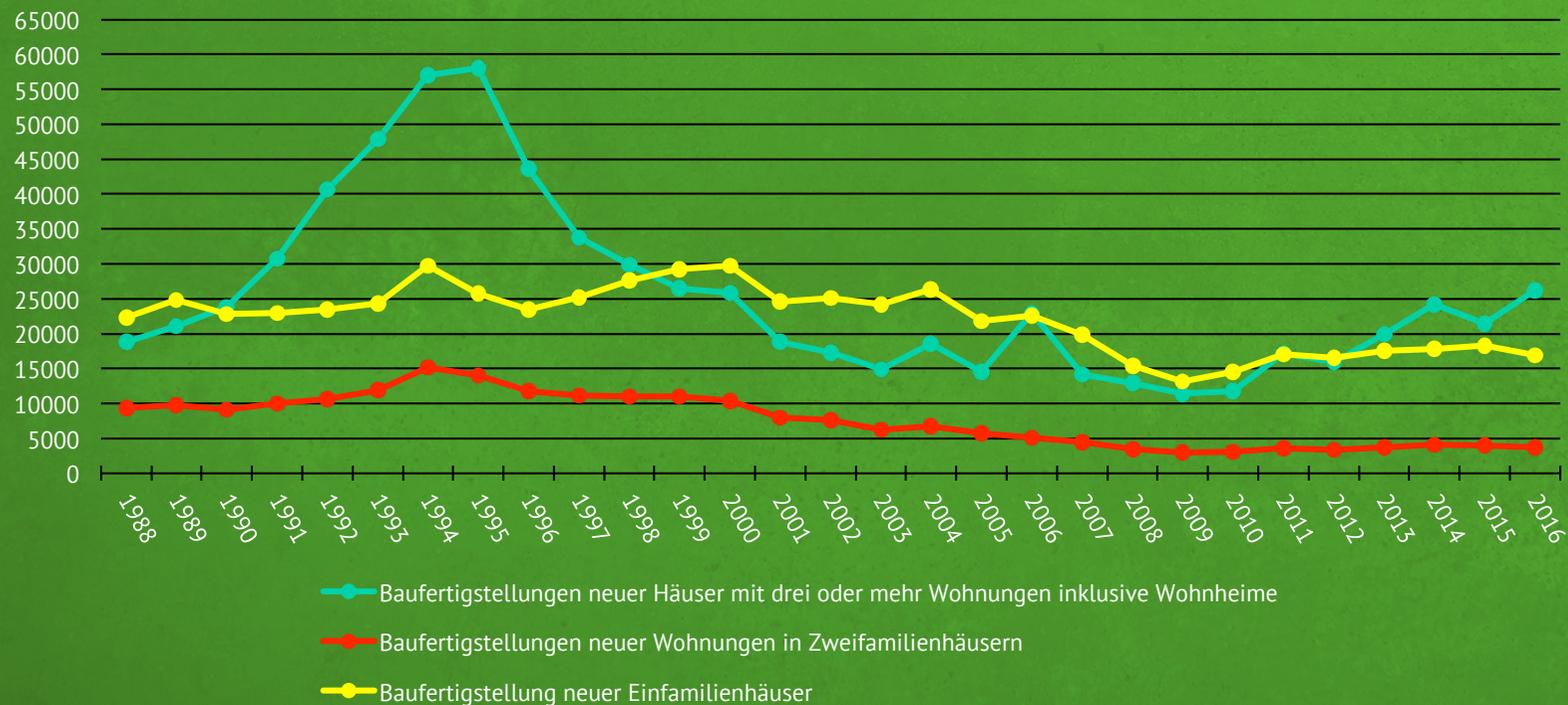
Der Wohnungsmarkt ist in den vergangenen Jahren erheblich aus der Balance geraten und zudem von erheblichen regionalen Unterschieden geprägt.

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.



Bautätigkeit / Wohnungsfertigstellungen

Wohnungsbaufertigstellung in Bayern



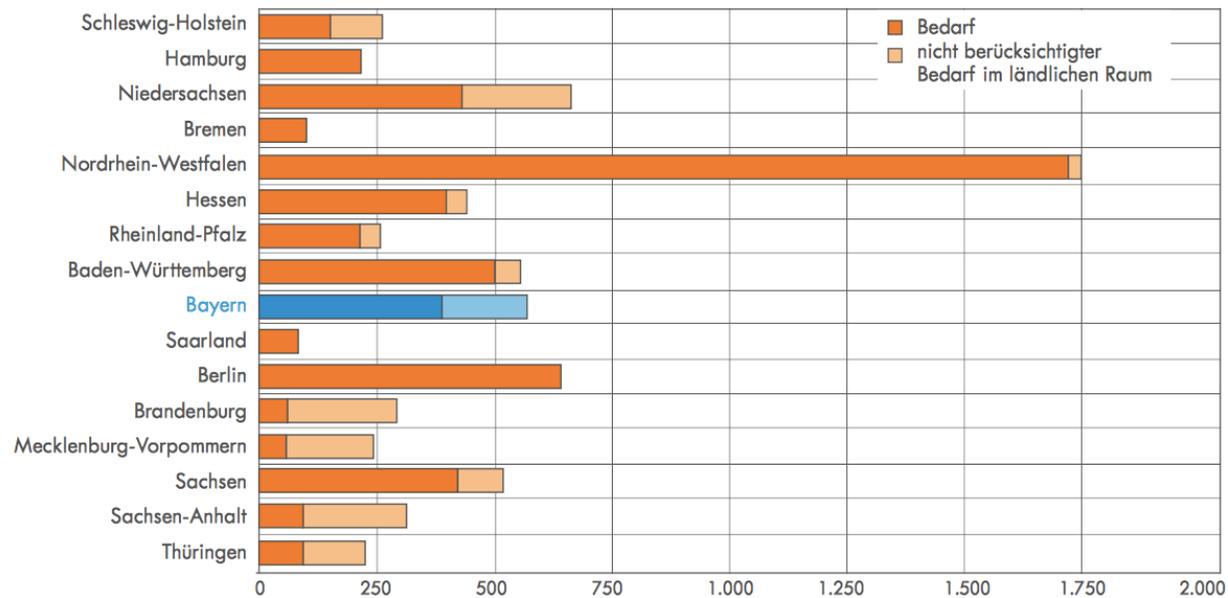
Bautätigkeit steigt an

- Im Jahr **2016** wurde in **Deutschland** der Bau von insgesamt **375 400** Wohnungen genehmigt. Das waren **21,6 %** oder rund **66 700** Baugenehmigungen **mehr** als im Jahr 2015.
- Um in **Bayern** Angebot und Nachfrage auf ähnliches Niveau zu bringen, wäre der Bau von jährlich **70.000** Wohnungen notwendig. **2015** wurden insgesamt **53.352** Wohnungen fertiggestellt. Im Jahr **2016** wurden für **74.542** Wohnungen Baugenehmigungen erteilt.



Bedarf sozialer Wohnraum

Grafik 5: Bedarf an sozialem Wohnraum nach Bundesländern
(in 1.000 Wohnungen)



Quelle: Eduard Pestel Institut für Systemforschung e.V.



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, derzeit jährlich **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.



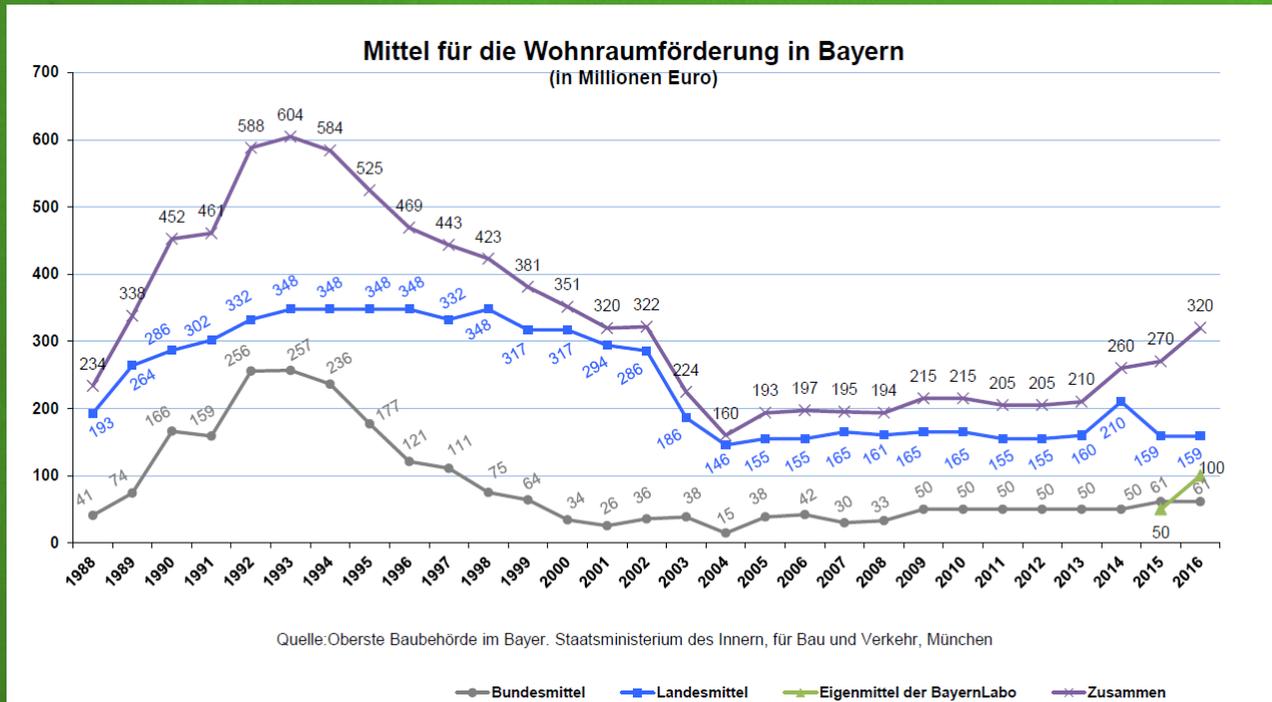
Staatliche Wohnraumförderung

Bayerisches Wohnraumförderungsgesetz

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



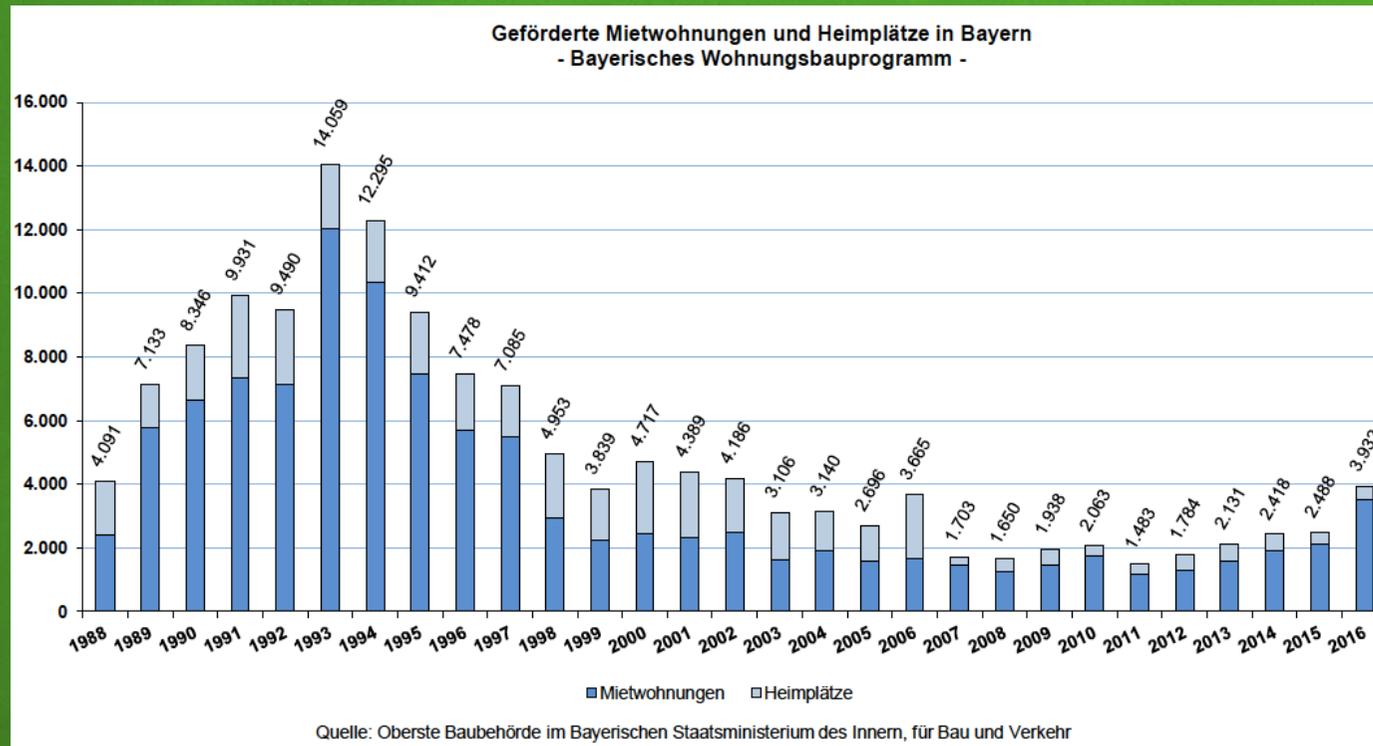
Wohnraumförderung in Bayern



Quelle: Staatsministerium des Innern, für Bau und Verkehr



Wohnraumförderung - Mietwohnungen



Förderung Mietwohnraum in Mehrfamilienhäusern (Oberpfalz)

Stadt/Landkreis	Mietwohnraum in Mehrfamilienhäusern – bewilligte Fördermittel						
	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016
	Fördermittel Euro	Fördermittel Euro	Fördermittel Euro	Fördermittel Euro	Fördermittel Euro	Fördermittel Euro	Fördermittel Euro
Stadt Amberg	1.093.400	0	0	0	0	0	0
Stadt Regensburg	6.452.200	4.480.400	6.351.500	6.317.000	7.147.200	19.044.300	26.587.300
Stadt Weiden	0	0	0	0	0	0	0
Lkr. Amberg-Sulzbach	0	0	0	0	0	0	1.282.200
Lkr. Cham	585.400	0	0	0	0	0	0
Lkr. Neumarkt i. d. Opf.	0	244.200	0	0	0	0	666.900
Lkr. Neustadt a. d. Waldnaab	0	0	1.051.900	0	1.400.000	0	1.025.700
Lkr. Regensburg	0	168.900	0	205.000	0	0	485.700
Lkr. Schwandorf	281.900	310.800	0	1.235.000	500.000	0	138.100
Lkr. Tirschenreuth	0	0	0	800.000	0	0	307.900
insgesamt	8.412.900	5.204.300	7.403.400	8.557.000	9.047.200	19.044.300	30.493.800

Quelle: Antwort auf Schriftliche Anfrage „Staatliche Wohnraumförderung in der Oberpfalz“, vom 24.01.2017.



Geförderte Mietwohnungen (Oberpfalz)

Stadt/ Landkreis	Zahl der geförderten Mietwohnungen in Mehrfamilienhäusern (Neubau und Gebäudeänderung)										
	2010		2011		2012	2013		2014	2015	2016	
	Neubau WE	Umbau WE	Neubau WE	Umbau WE	Neubau WE	Neubau WE	Umbau WE	Neubau WE	Neubau WE	Neubau WE	Umbau WE
St. Amberg	0	24	0	0	0	0	0	0	0	0	0
St. Regensburg	51	61	29	50	79	76	0	81	178	230	0
St. Weiden	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Lkr. Amberg-Sulzbach	0	0	0	0	0	0	0	0	0	16	0
Lkr. Cham	12	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Lkr. Neumarkt i. d. Opf.	0	0	4	0	0	0	0	0	0	6	0
Lkr. Neustadt a. d. Waldnaab	0	0	0	0	17	0	0	8	0	10	0
Lkr. Regensburg	0	0	4	0	0	4	0	0	0	7	0
Lkr. Schwandorf	6	0	6	0	0	10	0	9	0	0	3
Lkr. Tirschenreuth	0	0	0	0	0	0	17	0	0	0	6
insgesamt	69	85	43	50	96	90	17	98	178	269	9

Quelle: Antwort auf Schriftliche Anfrage „Staatliche Wohnraumförderung in der Oberpfalz“, vom 24.01.2017.



Landkreis Schwandorf

Wohnraumförderung

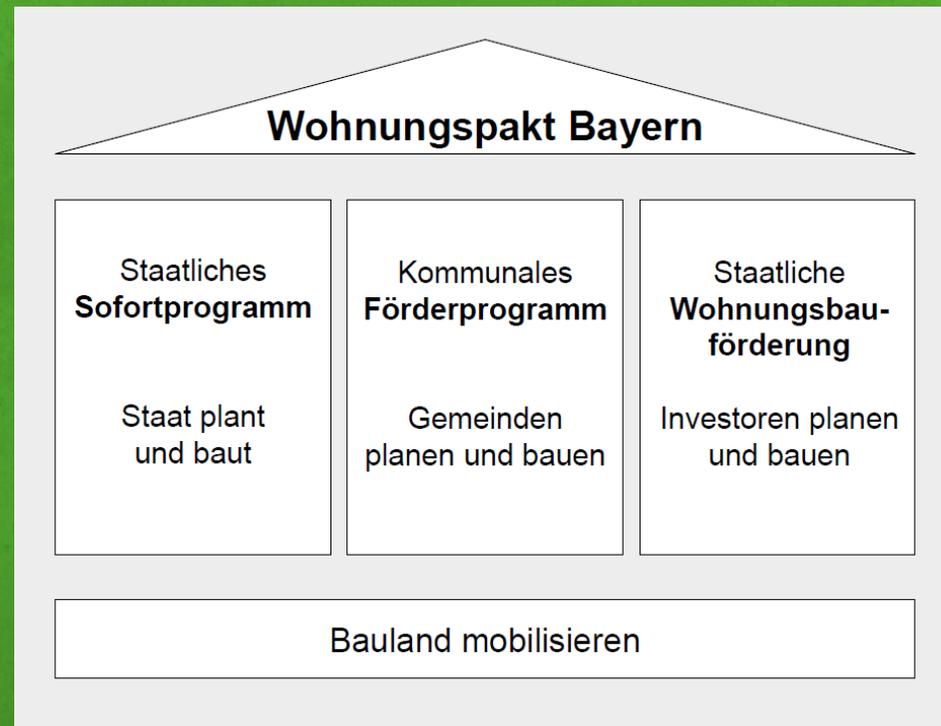
- Schwerpunkt: Bildung von Wohneigentum
- Vergabe von Darlehen über:

Bay. Wohnungsbauprogramm

Bay. Zinsverbilligungsprogramm



Wohnungspakt Bayern



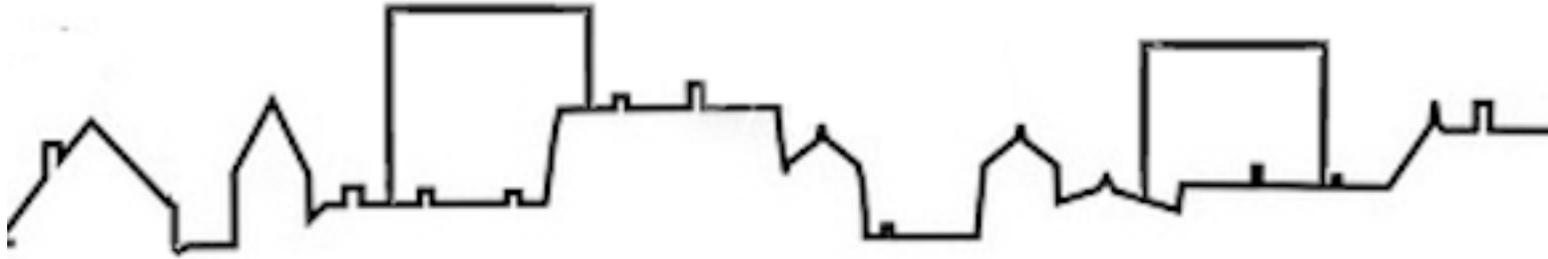
Quelle: Staatsministerium des Innern, für Bau und Verkehr



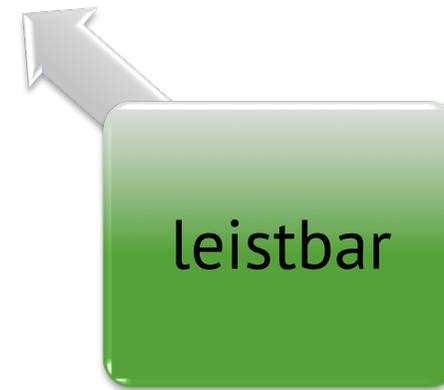
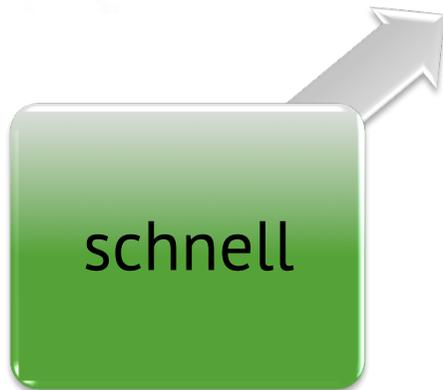
III. Grüne Prinzipien: Zusammenhalt stärken – bezahlbar gut wohnen

- 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

1. Vorfahrt für den sozialen Wohnungsbau
 2. Leistbarer Erwerb von Eigentum durch Einheimischenmodelle
 3. Mobilisierung von Bauland – Innen- vor Außenentwicklung
 4. Gleiche Wohnchancen und Lebensqualität, egal wo in Bayern
 5. Steuerliche Anreize für bezahlbares und nachhaltiges Wohnen
 6. Bauen für heute und morgen
 7. Plätze, Räume, Bauten: Heimat ist, was wir draus machen
-



1. Vorfahrt für den sozialen Wohnungsbau

Die Landesregierung hat in diesem Bereich einen konkreten 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 konnte im letzten Jahr mit 3.932 Wohnungen nur etwas mehr als die Hälfte der Zielmarke erreicht werden.



Sozialer Wohnungsbau zur Schaffung von Mietwohnungen

Wir Grüne wollen in den kommenden fünf Jahren in Bayern

- ❖ 50.000 neue öffentlich geförderte Wohnungen bauen
- ❖ und dafür 5 Mrd. Euro zur Verfügung stellen.

Instrumente des öffentlich geförderten Wohnungsbaus zielen heute zu sehr auf Wirtschaftsförderung mit „sozialer Zwischennutzung“ ab. Mehr Mietwohnraum muss in Sozialbindung gebracht oder gehalten werden.



Kommunale Wohnungsunternehmen

Kommunale Wohnungsunternehmen als Partner sind die stärksten Instrumente bei der Erhaltung preiswerten Wohnraums, sozialverträglicher Modernisierung und Sicherung des sozialen Umfelds von Quartieren.

Wir wollen die Gründung kommunaler Wohnungsbaugesellschaften, beispielsweise durch Gründungsförderung, und interkommunale Zusammenarbeit zur Schaffung von Wohnraum fördern.

Neben der Ausweitung der staatlichen Wohnraumfürsorge, sollen Kommunen, Wohnungs- und Bauwirtschaft sowie Mietvereine in einem Landesbündnis an der Schaffung von bezahlbaren und klimafreundlichem Wohnen beteiligt werden.



2. Leistbarer Erwerb von Eigentum durch Einheimischenmodelle



Einheimischenmodelle

Leitlinienkompromiss

- **Rechtssicherheit für Kommunen**
- **Ortsansässigkeit nicht mehr Zugangs- sondern nur noch Auswahlkriterium**
- **Maximal 50 % Ortsbezugskriterien**
- **transparentes Verfahren durch objektive und klare Definition der Vergabekriterien**
- **Sozialkriterien: Vermögen und Einkommen**
- **Sicherungsmaßnahmen bei vorzeitiger Veräußerung**



Einheimischenmodelle

für Eigentumswohnungen

- Leitlinienmodell kann entsprechend für Eigentumswohnungen angewendet werden. Vermögensobergrenze bezieht sich dann nicht auf Grundstückswert, sondern auf Kaufpreis der Wohnung
- Auch Kooperation mit Bauträgern möglich (z.B. Landsberger Modell)
- Immobilien können auch von Selbstbauern im Rahmen einer Baugemeinschaft errichtet werden
- Verhältnismäßigkeit zwischen Kaufpreisen und beschränktem Budget der Kaufwilligen beachten!



3. Mobilisierung von Bauland – Innen- vor Außenentwicklung

In Ballungsräumen mit steigenden Bevölkerungszahlen ist das größte Problem derzeit die mangelnde Grundstücksverfügbarkeit

- **Verbilligte Abgabe von Grundstücken:** Gebietskörperschaften sollen Grundstücke für die Schaffung von bezahlbarem Wohnraum verbilligt abgeben (Konzeptvergabe).
- **Nachverdichtung/Baulücken:** Nutzung baulicher Potentiale, insbesondere Baulücken, Aufstocken vorhandener Bauten, Ersatzneubauten oder Errichtung weiterer Gebäude. Konflikte und Akzeptanzprobleme. Auswirkungen auf Stellplatzanforderungen.



Flächensparen

Ziel der **Bundesregierung** ist es, den Flächenverbrauch bis 2020 auf **30 Hektar** pro Tag zu reduzieren (**derzeit ca. 69 Hektar** pro Tag).

Ziel der **Staatsregierung** ist es, den Flächenverbrauch deutlich zu reduzieren (Flächenverbrauch **derzeit ca. 13 Hektar** täglich).

Grüne Forderung: Reduzierung auf **4,7 Hektar pro Tag**, ab 2030 Reduzierung **auf 0**.

Was tun? **Wir müssen dichter und höher bauen! Flächenhandel einführen! Kommunen mit Know-How und finanziell unterstützen!**

Voraussetzung: Verbleibende **Grünräume** mit hoher **ökologischer** Qualität und guter **Aufenthaltsqualität**.



4. Gleiche Wohnchancen und Lebensqualität, egal wo in Bayern

Schwarmstädte und Schrumpfreionen

- Schwarmverhalten produziert zwei Probleme: **Knappheiten** in den wenigen Schwarmstädten, **Leerstand** in allen anderen Regionen.
- Schwarmverhalten eindämmen: z.B. durch Attraktivität in schrumpfenden Regionen erhöhen, **cooles Image** entwickeln, **Mobilitätsangebote**, **Nahversorgung**, **ärztliche Versorgung**, **Bildungsangebote verbessern**.
- Höhere und steigende **Lebenshaltungskosten** in Schwarmstädten zulassen, nicht gegensteuern?

basierend auf empirica-Studie, 2015



Städtebauförderung

- Die Städtebauförderung bietet verschiedene Programme, die (auch) dazu bestimmt sind, **Wohnungsbedingungen** in Städten und Gemeinden zu verbessern.
 - Ein wichtiger Bereich ist das Bund-Länder-Programm „**Soziale Stadt**“, das zur städtebaulichen Aufwertung und zur Stärkung des gesellschaftlichen Zusammenhalts dient.
 - Das **Bayerische Städtebauförderungsprogramm** ist zur Stärkung von Städten und Gemeinden im ländlichen Raum konzipiert
- ⇒ Erhöhung der Städtebauförderung auf Bundes- und Landesebene



5. Steuerliche Anreize für bezahlbares und nachhaltiges Wohnen

- Mittels **degressiver Abschreibung** kann der Neubau von **preiswerten Mietwohnungen** in **Gebieten mit angespanntem Wohnungsmarkt** gefördert und privates Kapital, das derzeit in den Bau teurer Eigentumswohnungen fließt, dorthin umgeleitet werden.
- Reform **Grunderwerbssteuer**: Große Bauträger können Steuer oft umgehen.
- Reform **Grundsteuer**: unterschiedlicher Hebesatz für bebaute sowie unbebaute Grundstücke und Grundstücke mit Leerständen.
- steuerliche Anreize einsetzen, die die Investitionsbereitschaft gezielt auf den leistbaren Mietwohnungsbau lenken



6. Bauen für heute und morgen

Genau wie bei der Energiegewinnung oder in der Produktion von Autos und Maschinen werden beim Bau 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.



Gemeinschaftliches Wohnen

Gemeinschaftliche Wohnprojekte erfreuen sich in Zeiten steigender Mieten, des demografischen Wandels und veränderter familiärer Strukturen wachsender Beliebtheit. Gut für stabile Quartiere.

- ⇒ Unterstützung von Neugründungen durch stärkere Information und Beratung.
- ⇒ Sensibilisierung der Entscheidungsträger in der Verwaltung und der Politik.



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 Identität und Heimat sowie als Standortfaktor von strukturpolitischer Bedeutung.

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.



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