

**KONZEPTPAPIER**

**BÜNDNIS 90  
DIE GRÜNEN**  
LANDTAG BAYERN



---

**WOHNEN  
BAUEN  
GRÜNER LEBEN**

---

# I. ZUSAMMENFASSUNG

---

Eine Wohnung ist mehr als ein Dach über dem Kopf. Das Zuhause soll Geborgenheit, Rückzugsmöglichkeit, Behaglichkeit und Platz zur Entfaltung für alle Bewohner\*innen bieten. Auch die Umgebung einer Wohnung – ob das Stadtquartier oder die dörfliche Nachbarschaft – trägt dazu bei, dass sich Menschen wohlfühlen, dass sie gut und gesund leben können. Wohnen ist keine Ware, sondern ein Recht und damit essenziell für den sozialen Zusammenhalt in unserer Gesellschaft. Aber es wird immer schwieriger, Wohnraum zu finden, den sich auch Menschen ohne hohe Einkommen leisten können. Während in ländlichen Regionen Ortszentren ausbluten und es viel Leerstand gibt, steigen die Mieten und Immobilienpreise vielerorts immer weiter. Deshalb ist die Schaffung von ausreichend bezahlbarem Wohnraum die **soziale Frage der Gegenwart**. Wir wollen, dass Menschen überall in Bayern gut leben können. Wir werden handeln, damit insbesondere auch Familien und Alleinerziehende, Studierende, Menschen mit Behinderung, ältere Menschen oder Geringverdiener\*innen nicht in Bedrängnis geraten. Bauen und Gebäudenutzung sind mit Folgen für unsere Umwelt verbunden: Bau und Betrieb von Gebäuden verursachen 40 Prozent des aCO<sub>2</sub>-Ausstoßes, 52 Prozent unseres Müllaufkommens und verbrauchen 90 Prozent der mineralischen, nicht nachwachsenden Rohstoffe in der Baustoffproduktion. Das ist aber auch ein enormes **Potenzial für den Klimaschutz**, das wir nutzen wollen. Auf Landesebene legen wir Grüne den Fokus auf eine passgenaue Weiterentwicklung der Wohnraumförderung und die Unterstützung von gemeinwohlorientierten Akteur\*innen. Wir werden neuen Bedürfnissen der Gesellschaft Rechnung tragen und gemeinschaftliche, experimentelle und genossenschaftliche Wohnformen besonders unterstützen. Außerdem wollen wir die Gestaltungsspielräume für eine aktive Liegenschaftspolitik erhöhen. Statt ungezügelm Neubau und steigendem Flächenverbrauch werden wir bestehenden Wohnraum besser und effektiver nutzen. Wohnungsverluste wollen wir vermeiden und wohnungs- und obdachlose Menschen umfassend unterstützen. Die bestehenden Möglichkeiten des Miet- und Milieuschutzes werden wir ausschöpfen, um Mieter\*innen zu schützen. Außerdem setzen wir uns für eine (Um)Bauwende und einen neuen Umgang mit Rohstoffen ein und unterstützen Städte und Gemeinden bei der Klimaanpassung.

## II. SITUATIONSANALYSE

---

Die Entwicklung im Wohnbereich der vergangenen Jahre in Bayern zeichnet viele Entwicklungen in ganz Deutschland zum Teil in besonders scharfer Form nach. Ein hoher Anteil an Ein- und Zweifamilienhäusern, immer kleiner werdende Haushalte, eine steigende Wohnfläche pro Kopf, steigende Mietpreise und insbesondere weniger Wohnungsangebote in niedrigen Preissegmenten generell sowie in Ballungsräumen.<sup>1</sup>

### 1. Problem: Wohnungsnot in der Stadt, Leerstand auf dem Land

Bayerns Bevölkerung wird auch in den nächsten Jahren wachsen. Gleichzeitig wird Vorausberechnungen zufolge die Schere bei der demografischen Entwicklung regional weiter auseinandergehen. Während größere Städte und angrenzende Landkreise ein überdurchschnittliches Wachstum zu verzeichnen haben, werden die Bevölkerungszahlen in ländlichen Gebieten trotz anhaltender Wanderungsgewinne eher stagnieren oder zurückgehen.<sup>2</sup>

Der Druck auf dem bayerischen Wohnungsmarkt ist enorm. Weil in Städten und Ballungsräumen aufgrund von anhaltendem Zuzug Wohnraum fehlt, müssen immer mehr Menschen ihre Wohnungen aufgeben oder auf engerem Raum zusammenrücken. Ländliche Räume hingegen haben vielerorts Probleme, weil gerade jungen Menschen wegziehen, Ortskerne veröden und Gebäude leer stehen. Trotz dieser Entwicklung gibt es in ländlichen Regionen die Tendenz, weit mehr Bauland auszuweisen und Eigenwohnraum - überwiegend Ein- und Zweifamilienhäuser - neu zu bauen als nötig wäre. Hinzu kommen immer kleinere Haushalte bei einer steigenden Wohnfläche pro Kopf, während Wohnungsangebote in niedrigen Preissegmenten fehlen. Der Mangel an differenzierten Mietwohnungen in ländlichen Kommunen unterstützt darüber hinaus die Abwanderungsbewegungen in Zentren und verschärft dort die weitere Nachfrage nach Wohnraum.[3] Vor diesem Hintergrund geht es in kleinen Kommunen im ländlichen Raum vorwiegend darum, flächenintensive Entwicklungen und gleichzeitig Funktionsverluste von Ortsmitten (sog. „Donuteffekt“) zu vermeiden. Hingegen stehen Kommunen in Verdichtungsräumen mit einem Mangel an bezahlbarem Wohnraum trotz flächeneffizienter Bodennutzung insbesondere vor der Herausforderung, mehr und dauerhaft preisgebundenen Wohnraum zu schaffen.<sup>4</sup>

## **2. Problem: fehlender Wohnraum, hohe Wohnkosten**

Die ungebrochene Nachfrage nach Wohnraum in Städten und Ballungsräumen verteuert das Wohnen zusehends. Die Preise für Bauland sind zwischen 2009 und 2019 bundesweit um 84 Prozent gestiegen.<sup>5</sup> Vor allem die Finanzkrise hat zu verstärkten Immobilienspekulationen und Investitionen in „Betongold“ beigetragen. Wohnen wird auch in Bayern immer teurer. Mieten und Immobilienpreise haben sich in den wirtschaftsstarke Städte und Regionen Bayerns in den letzten Jahren drastisch erhöht. Gerade für Menschen mit niedrigen und mittleren Einkommen ist es zunehmend schwieriger, geeigneten Wohnraum zu finden. Die Mieten sind in Bayern seit 2014 durchschnittlich um 22 Prozent gestiegen.<sup>6</sup> In München steuern Neubauwohnungen mittlerweile auf einen Quadratmetermieten von 20 Euro zu. Und auch die Durchschnittspreise für Bestandseigentumswohnungen haben sich bayernweit in den vergangenen zehn Jahren um 122 Prozent erhöht.<sup>7</sup> Die Staatsregierung hat als Ziel jährlich 70.000 neue Wohnungen ausgerufen, andere Studien gehen von einem Bedarf von ca. 44.000 Wohnungen und die Bayerischen Landesbodenkreditanstalt von ca. 50.000 aus.<sup>8</sup> Grundlegend kommt es dabei jedoch darauf an, was für Wohnungen gebaut werden und in welchem Umfang dafür überhaupt Flächen neu ausgewiesen werden müssen.<sup>9</sup> Zwar sind Neubau und Sanierung seit Anfang der 2010er Jahre nach jahrelanger Flaute wieder in Gang gekommen. Es wird aber nach wie vor zu wenig und fast ausschließlich in den lokal jeweiligen höherpreisigen Segmenten der Wohnungsmärkte gebaut.<sup>10</sup> Verschärft wird die Situation durch die Folgen der geringen Tätigkeit im sozialen Wohnungsbau. Denn während das Mietniveau in vielen bayerischen Städten unaufhaltsam steigt, sinkt der Bestand an Sozialwohnungen kontinuierlich. Gab es im Jahr 1988 noch 495.240 Sozialwohnungen im Freistaat, waren es Ende 2020 nur noch 135.346.<sup>11</sup> Sogenannte „Luxussanierungen“ und „Entmietungen“ treiben Bewohner\*innen aus ihren bisherigen Quartieren – mitunter mit großen Auswirkungen auf die Sozialstruktur kompletter Innenstadtbereiche. Der Mangel an bezahlbarem Wohnraum zeigt sich zudem in einem Anstieg der Wohnungslosigkeit. Knapp 700.000 Menschen in Deutschland gelten als wohnungslos, 41.000 Personen leben auf der Straße.<sup>12</sup> Auch einzelne Erhebungen in Bayern bestätigen diesen traurigen Trend.

## **3. Problem: Ressourcenfressendes Bauen und Wohnen**

Die Errichtung, Nutzung und Entsorgung von Gebäuden hat großen Einfluss auf Umwelt, Klima und Gesundheit. Im Bausektor steht bislang der Gebäudeenergieverbrauch im Mittelpunkt des nachhaltigen Bauens, doch auch in Bezug auf den Einsatz von Rohstoffen und bei der Abfallentstehung nimmt er eine Schlüsselrolle bei der Verbesserung der Ressourceneffizienz ein. Alleine in Deutschland werden jährlich 517 Millionen Tonnen mineralischer Rohstoffe verbaut. Das entspricht 90 Prozent der gesamten inländischen Entnahme. Der Abbau der Rohstoffe geht einher mit Zerstörung von Landschaft,

Lebensräumen und Eingriffen in den Wasserhaushalt. Auch der jährliche Einsatz an Baustahl (5,5 Millionen Tonnen) und Zement (26,6 Millionen Tonnen) ist erheblich, was in der Summe dazu führt, dass der deutsche Gebäudebestand inzwischen schätzungsweise 15 Milliarden Tonnen Material umfasst (anthropogenes Materiallager für den Hochbau). An Bau- und Abbruchabfällen fließen jährlich 209 Millionen Tonnen aus dem Baubereich ab, was 52 Prozent des deutschen Abfallaufkommens entspricht.<sup>13</sup> In Bayern werden derzeit lediglich 22,3 Prozent der Bau- und Abbruchabfälle recycelt, lediglich 9,9 Prozent werden direkt wieder bei Baumaßnahmen eingesetzt.<sup>14</sup> Zudem enthalten die meisten Baustoffe und Ausbaumaterialien zahlreiche, teilweise höchst problematische, oft gesundheitsgefährdende Hilfs- und Zusatzstoffe.

In keinem anderen Bundesland wird so viel gebaut wie in Bayern: pro Tag werden hier knapp 12 Hektar Natur überbaut – das entspricht etwa 16 Fußballfeldern. Boden ist ein rares und zunehmend teures Gut geworden, das vor allem in Ballungsräumen extrem nachgefragt wird und die Bodenpreise und das Bauen und Wohnen damit verteuert. Gleichzeitig schlummert in Städten und Dörfern ein Potenzial für (Nach-) Verdichtung und Wachstum auf bereits bebauten und brachliegenden Flächen, das bislang zu wenig genutzt wird. Eine Studie des Bundesinstituts für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR) aus dem Jahre 2012 schätzte bereits damals die Innenentwicklungspotenziale in Bayern auf 20.000 bis 30.000 ha. Das entspricht in etwa der Fläche, die in den letzten ca. 10 Jahren für Wohnen neu in Anspruch genommen worden ist.<sup>15</sup>

### III. GRÜNE ZIELE

---

#### Art. 106

*„Jeder Bewohner [und jede Bewohnerin] Bayerns hat Anspruch auf eine angemessene Wohnung. Die Förderung des Baues billiger Volkswohnungen ist Aufgabe des Staates und der Gemeinden.“*

#### Art. 161

*„Die Verteilung und Nutzung des Bodens wird von Staats wegen überwacht. Mißbräuche sind abzustellen. Steigerung des Bodenwertes, die ohne besondere Arbeits- oder Kapitalaufwand des Eigentümers entstehen, sind für die Allgemeinheit nutzbar zu machen.“*

Diesen Grundsätzen der Bayerischen Verfassung fühlen wir Grüne uns zutiefst verpflichtet. Wir begreifen Wohnen als eine der drängendsten Gerechtigkeitsfragen unserer Zeit, auf die wir sozial und ökologisch adäquate Antworten geben müssen. Gerade weil das Dach über dem Kopf ein knappes und wertvolles Gut ist, darf es nicht allein den Kräften des Marktes überlassen werden, sondern braucht politische Gestaltung auf allen politischen Ebenen. **Wohnraum für alle Menschen im Freistaat** – schnell, nachhaltig und bezahlbar. Das sind die drei Ansprüche, die wir Grüne im Landtag an die Schaffung von Wohnraum stellen. Entscheidend dabei ist, dass der Fokus auf die Wohnqualität gelegt wird. Was heute gebaut wird, soll auch in einigen Jahrzehnten in einem guten Zustand sein. Die Bewohner\*innen sollen sich heute, aber auch in Zukunft wohlfühlen und Wohnraum vorfinden, der sich an ihren Bedürfnissen orientiert. Statt „Bau-Panik“ und ungezügelter Maximierung ist Optimierung der Schlüssel in der Wohnungspolitik. Unser Leitbild sind nachhaltige Städte und Gemeinden, in denen es ausreichend bezahlbaren Wohnraum für alle Bevölkerungsgruppen gibt. Wo es Wohnungen für alle in allen Stadt- und Ortsteilen gibt und niemand aus seinem Viertel, aus seiner Wohnung verdrängt wird. Mietwucher und Diskriminierung auf dem Wohnungsmarkt wollen wir unterbinden und die prekäre Wohnsituation bedürftiger Menschen verbessern. Wir werden dem energie- und ressourceneffizienten, nachhaltigen Bauen zum Durchbruch

verhelfen und regionale Wirtschaftskreisläufe stärken. Ziel ist ein klimaneutraler Gebäudebestand. Eine nachhaltige Baupolitik folgt dem Grundsatz: Erhalt, Ausbau und Sanierung vor Neubau. Um den Folgen des Klimawandels angemessen zu begegnen, setzen wir auf das Prinzip der „Doppelten Innenentwicklung“.

## IV. UNSER WEG DAHIN

---

### Unsere Forderungen im Überblick

- **Mehr Mietwohnungsbau – genossenschaftlich, öffentlich, privat:** Weiterentwicklung der Wohnraumförderung, mehr Wohnungen in öffentlicher Hand, genossen- und gemeinschaftliche Wohnformen ausweiten, soziale Bodenpolitik, staatlichen Wohnungsbau optimieren
- **Faire Mieten:** Mietobergrenzen im Bestand, Mieterhöhungen begrenzen, Mietpreisbremse schärfen, faire Vermietung unterstützen, qualifizierte Mietspiegel als Standard, Genehmigungsvorbehalt für die Umwandlung von Miet- in Eigenwohnraum
- **Wohneigentum fördern:** Kaufnebenkosten senken, Mietkauf-Modelle etablieren, Innenentwicklung- und Sanierungsbonus
- **Flächenverbrauch reduzieren:** Flächen- und Innenentwicklungsmanagement, Leerstandsbehebung, Doppelte Innenentwicklung, Grundsteuer C, Städtebauförderung ausweiten
- **Eine Bauwende:** ressourcenschonendes und kreislaufgerechtes Bauen, Lebenszyklusbetrachtung von Gebäuden, Sanierung des Gebäudebestandes, Digitalisierung, Baustoffrecycling und klimafreundliche Baustoffe, Barrierefreiheit, Bürgerbeteiligung bei Planungsprozessen
- **Wohnungslosigkeit verhindern:** Wohnungslosenstatistik für Bayern, Ausbau der Fachstellen, Housing-First, Forschung

Mit einer **Allianz für bezahlbares Wohnen und innovatives Bauen** wollen wir alle relevanten Akteur\*innen und Verbände sowie herausragende Kompetenzen aus den Bereichen Architektur, Planung, Bauwirtschaft, Handwerk, Vertreter\*innen der Beschäftigten und Gewerkschaften, Verwaltung und Wissenschaft vernetzen, um Innovationsimpulse für das Planen und Bauen von morgen zu setzen. Zu den Herausforderungen gehören die Schaffung von bezahlbarem Wohnraum, klimaschonendes und ressourceneffizientes ökologisches Bauen, nachhaltige Mobilität, Digitalisierung, demografischer Wandel, Stadtentwicklung. Dabei legen wir Wert auf beispielgebende Projekte und Leuchtturmvorhaben, die auf eine breite Anwendbarkeit in der Praxis abzielen. Im Rahmen der Allianz werden wir auch mögliche Initiativen aus Bayern unterstützen, die sich am „Europäischen Bauhaus“ beteiligen wollen – nach Möglichkeit zusammen mit anderen Regionen.

### 1. Wohnraum für alle – sozial, bezahlbar, vielfältig

Seit der Föderalismusreform 2006 tragen die Bundesländer die Verantwortung für die soziale Wohnraumförderung. Darüber hinaus erhalten die Länder Kompensationsmittel des Bundes für den sozialen Wohnungsbau. Die Entwicklung der Mietpreise in Städten und Ballungsräumen zeigt, dass der Markt allein es nicht richten kann. Die Politik muss steuernd eingreifen! In Bayern mangelt es an Wohnraum. Vor allem in Städten und Ballungsräumen, aber auch im ländlichen Raum fehlt ein vielfältiges Wohnungsangebot für unterschiedliche Bevölkerungsgruppen und Lebensphasen, das den Bedürfnissen

einer modernen, sozial- und umweltgerechten Gesellschaft entspricht.

### 1.1. Mietwohnungsbau fördern

Die staatliche Wohnraumförderung sehen wir Grüne als Königsweg, mit dem langfristig ein hochwertiger bezahlbarer Mietwohnungsbestand geschaffen werden kann. Denn laut Bayerischem Wohnraumförderungsgesetz (BayWoFG) sollen ca. 60 Prozent der bayerischen Haushalte Anspruch auf eine bezahlbare Wohnung haben. Doch immer noch 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 jährlich mehr dieser Wohnungen aus der Bindung, als neue hinzukommen. Die Einführung einer **neuen Wohnungsgemeinnützigkeit** wird die Schaffung von bezahlbarem Wohnraum durch Dritte mit steuerlicher Förderung und Investitionszulagen ankurbeln.

Wir wollen zudem eine **passgenaue und gut ausgestattete Wohnraumförderung**, die den Trend, dass immer mehr Wohnungen aus der Bindung fallen, umkehrt. Um die steigenden Baupreise zu kompensieren, wollen wir den Zuschuss pro Quadratmeter Wohnfläche zur Regelförderung ausreichend erhöhen und regelmäßig dem Baupreisindex anpassen. Damit die geförderten Mietwohnungen langfristig in der Bindung bleiben, wollen wir die **Bindungsfrist verbindlich auf mindestens 40 Jahre** verlängern und den **Erwerb von Belegungsrechten im Wohnungsbestand** ermöglichen.

Zur Verbesserung des Wohnungsangebots für alle Wohnungssuchenden, insbesondere aber auch für Studierende sowie für ältere Menschen und für pflegebedürftige oder behinderte Menschen mit und ohne Betreuungsbedarf, wollen wir Formen des **gemeinschaftlichen Wohnens** fördern. Während sich die Studierendenzahlen auf Rekordniveau bewegen, reichen die Wohnraumplätze bei weitem nicht aus. Im Bereich des studentischen Wohnens werden wir die **Unterbringungsquote von derzeit rund 10 auf 15 Prozent** erhöhen. Aber auch Auszubildende haben vielerorts in Bayern Probleme, bezahlbaren Wohnraum zu finden. Im Rahmen der Wohnraumförderung wollen wir die Schaffung von Wohnraum für Auszubildende in Form von Einzelappartements sowie in Wohngruppen und Wohngemeinschaften unterstützen.

Bei vielen Wohnungsunternehmen - vor allem bei privaten Investor\*innen - herrschen oftmals falsch Vorstellungen über die Zielgruppe des sozialen Mietwohnungsbaus. Es besteht die Befürchtung, dass die Belegung der Wohnungen vorzugsweise mit „Problemmietern“ erfolgt. Tatsache ist jedoch, dass große Teile der arbeitenden Bevölkerung sowie Rentner mit mittlerem und geringem Einkommen wohnberechtigt sind. Aus diesem Grund werden wir eine **Imagekampagne** für den sozialen Wohnungsbau starten.

Eine Schlüsselrolle bei der Schaffung von bezahlbarem Wohnraum spielen die Kommunen. Die Kommunen sollen dabei unterstützt werden, wieder stärker selbst als Akteurin auf dem Wohnungsmarkt aktiv zu werden. Mit dem **Kommunalen Wohnraumförderungsprogramm (KommWFP)** unterstützt der Freistaat bis 2025 die Gemeinden dabei, selbst bezahlbaren Wohnraum zu planen und zu bauen. Wir wollen das Programm dauerhaft als Förderung für gemeindliche Mietwohnungen beibehalten und weiterentwickeln, beispielsweise auch im Hinblick auf den Erhalt von Denkmälern. Wir werden die **Gründung kommunaler Wohnungsbaugesellschaften** unterstützen und prüfen, inwieweit hier im Hinblick auf das Vergaberecht Erleichterungen möglich sind. Mit einem **Kompetenzzentrum** wollen wir die Kommunen bei allen wesentlichen Schritten auf dem Weg hin zur Schaffung von bezahlbarem Wohnraum zielorientiert beraten. Wir schaffen die rechtlichen Voraussetzungen, dass Städte und Gemeinden mit angespannten Wohnungsmärkten bei der Baulandmobilisierung vom **erweiterten Vorkaufsrecht** und **Baugebot** Gebrauch machen können.

Auch Unternehmen können auf unterschiedliche Weise ihre Mitarbeiter\*innen bei der Wohnungssuche unterstützen. Dies kann in Form des klassischen Werkwohnungsbaus geschehen oder in Zusammenarbeit mit kommunalen Wohnungsbaugesellschaften. Bei der Schaffung von **Mitarbeiter\*innenwohnraum** wollen wir Betriebe deshalb gezielt beraten und unterstützen.

In der Städtebauförderung gibt es viele unterschiedliche Programme, die für bestimmte Zwecke der Stadtentwicklung eingesetzt werden. 2020 wurde die Struktur der Städtebauförderung grundlegend erneuert. Das bisherige Programm „Soziale Stadt“ wird im neuen Programm „Sozialer Zusammenhalt – Zusammenleben im Quartier gemeinsam gestalten“ fortgeführt und weiterentwickelt. Die Programmziele bestehen weiterhin darin, die Wohn- und Lebensqualität sowie die Nutzungsvielfalt in den Quartieren zu erhöhen, die Integration aller Bevölkerungsgruppen zu unterstützen und den Zusammenhalt in der Nachbarschaft zu stärken. Wir wollen, dass die Förderprogramme des Landes für den **sozialen Wohnungsbau und die Städtebauförderung in einem integrativen Ansatz** stärker miteinander verzahnt werden. So sollen nicht nur Sozialwohnungen gefördert werden, sondern beispielsweise auch Bewohner\*innentreffs, Quartiersplätze, Gemeinschaftsgärten im Quartier oder ökologische Maßnahmen. Denn Nachbarschaften, in denen gegenseitige Hilfe und Solidarität gelebt werden, sind eine wichtige Ressource für den sozialen Zusammenhalt und das Miteinander. Unterstützen wollen wir die Maßnahmen durch ein **Landesprogramm zur Quartiersentwicklung**. Gleichzeitig werden wir die Förderschwerpunkte und die Mittel für das **Bayerische Städtebauförderungsprogramm** deutlich ausweiten, um vor allem in kleinen Städten und Gemeinden im ländlichen Raum die städtebauliche Erneuerung voranzubringen.

### 1.2. Genossenschaftliches/Gemeinschaftliches Wohnen

Zum guten Wohnen gehört auch das Zusammenleben in den Städten und im ländlichen Raum. Die große Vielfalt unserer Gesellschaft geht mit unterschiedlichen Bedarfen an Wohnraum und Wohnumfeld einher. **Gemeinschaftliches Wohnen**, die Verbindung von Wohnen und Arbeiten oder auch Wohnformen mit sozialem oder kulturellem Anspruch werden zunehmend nachgefragt und können in unterschiedlichen Rechtsformen wie Mietgruppe, Baugemeinschaft, Miethäusersyndikat oder Genossenschaft realisiert werden.

Gerade das **genossenschaftliche Wohnen** zeichnet sich nicht nur als wirtschaftliche Unternehmensform aus, sondern gleichermaßen durch Solidarität und gemeinsame Verantwortung. **Als dritte Säule der Wohnraumversorgung** - neben dem selbst genutzten Wohneigentum und dem Wohnen zur Miete - leistet es seit jeher einen wichtigen Beitrag zur Sicherung und Schaffung bezahlbaren Wohnraums sowie zur Bildung stabiler Nachbarschaften. Wir wollen **gemeinwohlorientierte Akteurinnen** stärken, denn sie sind nicht nur wichtig bei der Bereitstellung von bezahlbarem Wohnraum, sondern spielen auch eine wachsende Rolle für den sozialen Zusammenhalt. Landesliegenschaften wollen wir bevorzugt im Erbbaurecht an Kommunen und für genossenschaftliches, gemeinschaftliches und experimentelles Wohnen vergeben. Wir werden eine **Landesberatungsstelle** für gemeinschaftliche und genossenschaftliche Wohnformen einrichten, die auch **Projektetage** zur Vernetzung von Akteur\*innen veranstaltet. Im Rahmen der Wohnraumförderung wollen wir Haushalte beim **Erwerb von Genossenschaftsanteilen** unterstützen sowie die Wohnraumförderungsbestimmungen im Hinblick auf die Förderung genossenschaftlichen und gemeinschaftlichen Wohnens überarbeiten. Förderfähig sollen dabei auch Gemeinschaftsräume sein. Die **Neugründung von Wohnungsgenossenschaften** unterstützen wir durch Zuschüsse für Gründungsuntersuchungen und -gutachten.

### 1.3. Fair in die eigenen vier Wänden

Viele Menschen und Familien haben den Wunsch, ein eigenes Haus, eine eigene Wohnung zu besitzen. Selbst genutztes Wohneigentum gilt als Altersvorsorge und steht für Unabhängigkeit. Wir Grüne wollen

**Wohneigentum fördern** und zugleich bezahlbaren Wohnraum für alle schaffen. Den Eigentumserwerb werden wir durch Darlehen, Tilgungszuschüsse und Zinsverbilligungen mit Fokus auf Innentwicklung und den Bestandserwerb unterstützen. Um die Wohneigentumsquote zu erhöhen, setzen wir uns zudem für Erleichterungen bei der **Grunderwerbsteuer** für den ersten selbst genutzten Wohnraum ein. Im Gegenzug wollen wir den Missbrauch von sogenannten „Share Deals“ zur Steuerumgehung bei Immobilientransaktionen beenden und setzen auf eine anteilige Besteuerung des Immobilienbesitzes bei Unternehmensverkäufen. Die **Wohnungsbauprämie** und die **Arbeitnehmersparzulage** wollen wir weiterentwickeln, um Wohneigentum sowie eigentumsähnliche Dauerwohnrechte deutlich zu stärken. Zudem wollen wir prüfen, inwiefern diese durch entsprechende Förderungen auf Landesebene ergänzt werden können. Analog zum Mietmarkt wollen wir das **Bestellerprinzip** auch beim Kauf von Immobilien einführen und die Maklergebühren auf 2 Prozent begrenzen. Wir prüfen, inwiefern wir mit Modellen zum Mietkauf den Erwerb von Eigentum unterstützen können. **Mietkauf** bedeutet, dass der Staat als Bürge oder Zwischenkäufer von Wohnungen agiert und Mieter\*innen ermöglicht, einfacher zu Eigentümer\*innen zu werden, indem sie die Kosten der Immobilie mit ihren monatlichen Mietzahlungen tilgen.

#### 1.4. Barrierefreies Wohnen in jedem Alter

Altersgerechter und **barrierefreier Wohnraum** ist eine wichtige Basis für ein selbständiges und selbstbestimmtes Leben – in großen Städten ebenso wie auf dem Land. Der Bedarf an barrierefreiem Wohnraum ist unabhängig von der gewünschten Lebensform – ob in einer eigenen Wohnung, in einer Wohngemeinschaft oder in einer besonderen Wohnform. Wir wollen Wohnungen und das Wohnumfeld so gestalten, dass Menschen unabhängig von ihrem Alter oder ihrer eingeschränkten Bewegungsfreiheit möglichst selbständig und unabhängig in ihrer gewohnten und gewünschten Umgebung leben können. Ergebnisse aus dem Mikrozensus 2018 lassen darauf schließen, dass nur 2 % des Wohnungsbestandes annähernd barrierefrei ist, 18 % sind gar nicht barrierefrei und 80 % teilweise barrierefrei.<sup>16</sup> Um den Bedarf zu decken, werden wir die bestehenden Förderungen für den barrierefreien Um- und Ausbau des Wohnungsbestandes in einer **Förderrichtlinie „Barrierefreies Umbauen“** zusammenführen und deutlich aufstocken. Im Bereich Smart Home und Living erproben wir Projekte und Reallabore für selbstbestimmtes und barrierefreies Wohnen. In der Bayerischen Bauordnung werden wir die Vorgaben zum Anteil barrierefreier sowie für Rollstuhlnutzer\*innen geeignete Wohnungen ausweiten.

#### 1.5. Gemeinwohlorientierte Liegenschaftspolitik

Die stärksten Kostentreiber beim Wohnen sind Grundstücks- und Baulandpreise. Grund und Boden ist zum Spekulationsobjekt geworden und explodierende Bodenpreise schlagen auf die Immobilienpreise und Mieten durch. Wenn davon gesprochen wird, dass günstiges Bauen kaum mehr möglich ist, liegt das zuvorderst an den inzwischen für sehr viele Menschen unbezahlbaren Grundstückspreisen. Aber **Boden ist ein Allgemeingut**, unvermehrbar, unentbehrlich und sozial gebunden. Im Kampf gegen steigende Mieten und Verdrängung sind Liegenschaften der öffentlichen Hand Gold wert. Auch der Freistaat als Eigentümer muss seine Liegenschaftspolitik endlich am Gemeinwohl ausrichten und nicht länger am größtmöglichen Gewinn für den Landeshaushalt. Nur so können wir langfristig bezahlbaren Wohnraum bereitstellen und kommunale Gestaltungsspielräume stärken. Wir werden ein Flächen- und Baulückenkataster für staatliche und kommunale Liegenschaften einführen, um die Voraussetzungen für einen koordinierten und effektiven Wohnungsbau der öffentlichen Hand zu schaffen. Die staatliche Immobilienverwaltung **„Immobilien Freistaat Bayern“ (IMBY)** wollen wir umstrukturieren und stärker auf bau-, wohnungs- und stadtentwicklungspolitische und ökologische Ziele ausrichten. Wir werden die rechtlichen Voraussetzungen schaffen, dass landeseigene Grundstücke zum Zwecke des öffentlich geförderten Mietwohnungsbaus verbilligt abgegeben werden können. Wir setzen bei Landesgrundstücken verstärkt auf Vergabe im **Erbbaurecht**, und wenn Verkauf, dann nicht meistbietend, sondern mittels **Konzeptvergaben**. Damit wollen wir Quartiersentwicklung, Städtebau und Nachhaltigkeit qualifizieren

und einen Rahmen schaffen, in dem auch gemeinwohlorientierte Akteure eine faire Chance auf Erwerb von Grundstücken erhalten. Wir wirken darauf hin, dass auch Kommunen vermehrt zu diesen Instrumenten greifen und Leitlinien für die **Sozialgerechte Bodennutzung** zur Verfügung stellen. Zudem wollen wir die **kommunale Bodenbevorratung** unterstützen und dafür Mittel aus der Wohnraum- und Städtebauförderung sowie Sacheinlagen in Form landeseigener Grundstücke aufwenden. Um Städte und Gemeinden beim Aufbau kommunaler Flächenreserven für den Wohnungsbau zudem zu unterstützen, richten wir einen **Grundstücksfonds** zum Zwischenerwerb ein. Mit einem solchen Fonds sollen geeignete Grundstücke für Kommunen durch den Freistaat angekauft und für einen bestimmten Zeitraum bevorratet werden. Innerhalb dieser Zeit kann die Kommune die Voraussetzungen für eine gemeinwohlorientierte Wohnbebauung und den Erwerb des Grundstücks schaffen. Die Zusammenarbeit zwischen den **drei staatlichen Wohnungsbaugesellschaften** StadiBau, Siedlungswerk und BayernHeim und der staatlichen Immobilienverwaltung mit den Wohnungsunternehmen und Kommunen wollen wir optimieren und Synergieeffekte bei der Schaffung von Wohnraum nutzen.

### 1.6. Wohnungslosigkeit verhindern

Als Folge des Mangels an bezahlbarem Wohnraum und steigender Mietpreise ist seit Jahren ein Anstieg der Wohnungslosigkeit zu beobachten. Wohnungslosigkeit ist ein weit verbreitetes, aber oftmals auf den ersten Blick nicht sichtbares Problem. Denn wohnungslos ist nicht nur, wer auf der Straße lebt, sondern jede Person, die über keinen mietvertraglich abgesicherten Wohnraum verfügt. Die Folgen der Corona-Pandemie verschärfen die Situation obendrein, wenn Einkommensausfälle und Mietrückstände von Betroffenen nicht kompensiert werden können. Um die Ausgrenzung auf dem Wohnungsmarkt zu beenden, setzen wir auf ein Aktionsprogramm zur Vermeidung und Bewältigung von Wohnungs- und Obdachlosigkeit. Wir wollen die **Datenerhebung zur Wohnungslosigkeit** im Freistaat dauerhaft und regelmäßig fortschreiben. Um obdachlose Personen zu erfassen, unterstützen wir in den größeren die Durchführung von **Straßenzählungen** in den größeren bayerischen Städten. Die Datenerhebung soll durch **Forschung** begleitet werden, um Ursachen, Erscheinungs- und Verlaufsformen der Wohnungslosigkeit zu ergründen. Hierbei stehen besonders vulnerable Gruppen wie Frauen, Jugendliche und junge Erwachsene, Menschen mit Behinderung sowie LSBTIQ\* verstärkt im Blickpunkt. Wir werden den **flächendeckenden Ausbau der „Fachstellen zur Vermeidung von Wohnungs- und Obdachlosigkeit“**, die Hilfsangebote bedarfsgerecht und schon zu einem frühen Zeitpunkt der drohenden Wohnungslosigkeit anbieten, voranbringen und eine kontinuierliche Förderung gewährleisten. Um obdach- und wohnungslose Menschen schnell mit Wohnraum zu versorgen, unterstützen wir Kommunen und freie Träger bei **Housing-First-Projekten**. Bei diesem Ansatz wird Wohnungslosigkeit unmittelbar beendet und durch flexible wohnbegleitende Hilfen zum dauerhaften Wohnungserhalt ergänzt. Die Wohnraumversorgung steht hier an erster Stelle und unterscheidet sich dadurch von bestehenden Hilfen, bei denen Betroffene zunächst ihre „Wohnfähigkeit“ unter Beweis stellen müssen. Mit den Wohnungsunternehmen wollen wir eine **Kooperationsvereinbarung** zur Verbesserung der Wohnraumversorgung und Vermeidung von Wohnungsverlusten schließen.

### 1.7. Faire Mieten

Mieten sind in bayerischen Städten und Ballungsräumen in den letzten zehn Jahren geradezu explodiert. Sie fressen den Großteil des Einkommens vieler Menschen auf. Für diese sind Wohnungen oft zu alt, zu klein, zu teuer – und doch alternativlos. Immer mehr Leute wohnen, wo sie müssen und nicht, wo sie wollen. Der Frust über die schnell steigenden Mieten schlägt in Angst um. Mieter\*innen protestieren zu Zehntausenden, um zu zeigen, dass die Menschen kein „weiter so“ mehr akzeptieren und die wohnungspolitischen Probleme gelöst werden müssen. Wir werden uns auf Bundesebene für ein starkes soziales und zwischen Mieter\*innen sowie Vermieter\*innen ausgewogenes Mietrecht, auch zur Vermeidung von Mietwucher und Missbrauch, einsetzen. Hierzu gehören **Mietobergrenzen** im Bestand zu ermöglichen,

Mieterhöhungen zu begrenzen und die Mietpreisbremse zu schärfen. Kleingewerbe und soziale Einrichtungen wollen wir zudem durch ein **neues Gewerbemietrecht** besser schützen. Das **Vorkaufsrecht** als wichtiges planungsrechtliches Instrument zum Schutz von Mieter\*innen vor Verdrängung wollen wir nach dem Urteil des Bundesverwaltungsgerichtes schnellstmöglich rechtssicher ausgestalten. Nach geltendem Bundesrecht kommt es aber auch für Vermieter\*innen zu nachteiligen steuerlichen Folgen, wenn Wohnraum erheblich unter dem ortsüblichen Mietniveau vermietet wird. Aus diesem Grund setzen wir uns für eine **steuerliche Entlastung bei verbilligter Wohnraumüberlassung** für private Vermieter\*innen, die über Jahre hinweg Mieten gar nicht oder nur maßvoll erhöhen, ein.

Auf Landesebene werden wir die zur Verfügung stehenden rechtlichen Möglichkeiten nutzen, um Mieter\*innen vor Verdrängung besser zu schützen. Wir wollen das **Zweckentfremdungsgesetz (ZwEWG)** nachjustieren und die Handlungsmöglichkeiten der Kommunen ausweiten, insbesondere auch im Hinblick auf die Schaffung von Ersatzwohnraum. Mit der **Verlängerung der Mietpreisbremse** werden wir einen lückenlosen Mieterschutz bis 2029 gewährleisten und wenn möglich die **Gebietskulisse angespannter Wohnungsmärkte** ausweiten. Mietspiegel sind ein wichtiges Instrument zum Mieterschutz, weshalb wir Kommunen bei der **Erstellung von Mietspiegeln** unterstützen. Bei der Umwandlung von Miet- in Eigenwohnraum wollen wir den Kommunen weiterhin einen **Genehmigungsvorbehalt** einräumen und diesen im Sinne des Mieterschutzes vollumfänglich ausschöpfen.

## 2. (Um)Bauwende einläuten

Beim Boden-, Umwelt- und Klimaschutz gibt es im Bausektor trotz der enormen Herausforderungen immer noch zu wenig Fortschritte. Ökologische und energieeffiziente Sanierung, die Senkung des Siedlungsflächenverbrauchs sowie der Einsatz von umwelt- und klimaschützenden Baustoffen, Bautechniken und regenerativer Energien machen wir zum Standard, um die **Klima- und Nachhaltigkeitsziele** zu erreichen. Notwendig ist ein neuer, an den Prinzipien einer Kreislaufwirtschaft orientierter Ansatz beim Planen, Bauen und Nutzen von Wohn- und Gewerbebau sowie Infrastruktur. Wir Grüne setzen uns für eine **Bauwende** und einen neuen Umgang mit Rohstoffen ein. Das erfordert, den Verbrauch von Primärrohstoffen drastisch zu verringern und in eine echte Kreislaufwirtschaft einzusteigen.

### 2.1. Flächenverbrauch reduzieren

Der pauschale Ruf nach „Bauen, Bauen, Bauen“ verkennt, dass es zum einen in Bayern starke regionale Unterschiede gibt, zum anderen es insbesondere in Teilmärkten große Defizite gibt, nachdem vor allem der Bestand an preisgebundenen Wohnungen in den letzten Jahrzehnten massiv eingebrochen ist. Boden ist zudem ein begrenztes Gut und wir wollen den anhaltenden hohen Flächenverbrauch deutlich reduzieren. Zentrale Aufgabe bei der Schaffung von Wohnraum ist der **schonende und sparsame Umgang mit Flächen** in Stadt und Land. Das Ziel, die Flächenneuanspruchnahme auf fünf Hektar pro Tag zu reduzieren, ist mit dem Ziel ausreichend Wohnraum zu schaffen vereinbar. Dafür muss der Vorrang auf **Innenentwicklung, maßvolle Nachverdichtung** – auch unter Einbezug der vertikalen Dimension – und **flächensparendes Bauen** in allen Städten und Gemeinden zur Routine und obersten Prämisse werden. Deshalb wollen wir langfristig von „**Innen vor Außen**“ zu „Innen statt Außen“ gelangen.

Um den Bedarf an Wohnraum schnell und gleichzeitig flächensparend zu decken, wollen wir gemäß dem Grundsatz „Innen- vor Außenentwicklung“ bestehende **Innenentwicklungspotenziale** vorrangig vor der Neuausweisung von Wohnbauflächen nutzen. Sei es als Baulücken in bestehenden Baugebieten, Leerstände im Gebäudebestand, untergenutzte Gebäude, ungenutzte und leerstehende Hofstellen, Gebäude mit Leerstandsrisiko, Nachverdichtungspotenziale oder Gewerbebrachen. Hierfür werden wir ein bayernweites **Flächen- und Innenentwicklungsmanagement** etablieren und fördern. Dazu gehört die Einrichtung von **Agenturen für Innenentwicklung** auf Landkreisebene, die Kommunen bei der

Mobilisierung von Innenentwicklungspotenzialen unterstützen, einen interkommunalen Ansatz verfolgen und als „Scharnier“ zur Regionalplanung und den Bezirksregierungen fungieren.

Das rechtliche Instrumentarium zur Innenentwicklung wird von den Kommunen nur sehr selektiv genutzt, sei es aufgrund der komplexen Verfahren oder damit verbundener möglicher Eingriffe ins Eigentum. Deshalb braucht es Unterstützung bei der Anwendung **planungsrechtlicher Instrumente**, ergänzt durch **Fortbildungsangebote** für Verwaltungen. Das gilt auch für die Erstellung von **Bebauungsplänen im Innenbereich** als wichtiges Werkzeug zur geordneten Nachverdichtung, da die Planung im bestehenden Baurecht oftmals zeit- und kostenintensiver ist.

Die Entbürokratisierung der Baugesetze und die Abschaffung der Ortsplanungsstellen bei den Regierungen hat zu einem Verlust an Baukultur geführt. Um die Kommunen bei Erstellung ihrer Flächennutzungs- und Bebauungspläne sowie bei der interkommunalen Zusammenarbeit beraten zu können, wollen wir die **Ortsplanungsstellen** wiederbeleben und die Genehmigung der Bauleitpläne wieder auf die Ebene der Regierungsbezirke verlagern.

Im Rahmen der Städtebauförderung werden wir **Programme zum Flächensparen** in Förderspektrum, Volumen und Antragsberechtigung deutlich ausbauen.

Im bayerischen Grundsteuergesetz wollen wir eine **Grundsteuer C**, um den Kommunen ein Steuerungsinstrument für unbebaute Grundstücke an die Hand zu geben. Dadurch erhalten die Gemeinden die Möglichkeit, baureife Grundstücke zu bestimmen und dafür einen gesonderten Hebesatz festzusetzen. So schaffen wir Wohnraum ohne unnötigen Flächenverbrauch und können gleichzeitig Grundstücksspekulationen unterbinden.

Um die Akzeptanz in der Bevölkerung für dichteres Bauen zu steigern, bedarf es einer breit angelegten **Informationskampagne**, durch die positive Beispiele für eine angepasste verdichtete Bauweise vor allem in Gemeinden ländlicher Räume kommuniziert werden. Den baukulturellen Wandel wollen wir durch einen breiten **gesellschaftlichen Diskurs** voranbringen, der verlässliche Rahmenbedingungen erzeugt, Vorbehalte abbaut und konstruktive Lösungen erarbeitet. Dieser Transformationsprozess braucht neue Formen der Partizipation und des Aushandelns, beispielsweise in Form eines **Runden Tisches**.

## 2.2. Bestehenden (Wohn)Raum effektiv nutzen

Bauen soll vermehrt ohne Neubau auskommen. Statt nur neu zu bauen, wird das **Umbauen und Modernisieren** immer wichtiger. Die wesentliche Steuerungsgröße liegt nicht im Neubau, sondern im klugen Umgang mit dem Bestand und der Vermeidung von leichtfertigem Abriss. Bestehende Gebäude binden wertvolle Baumaterialien, Energie und Arbeitszeit. Bei der Beurteilung der Nachhaltigkeit eines Bestandsgebäudes sollte deshalb nicht nur der aktuelle Energiebedarf für den Betrieb, sondern auch die bereits in den Mauern des Gebäudes gebundene graue Energie berücksichtigt werden.

Die Bayerische Bauordnung (BayBO) wollen wir vor diesem Hintergrund zu einer **Umbauordnung** weiterentwickeln sowie Nachhaltigkeitskriterien und Ressourcenschonung verankern und die **Sanierung von Bestandsgebäuden** erleichtern mit dem Ziel: weniger Abriss, mehr Recycling und qualitätsvolles Bauen im Bestand. Eine Umbauordnung kann dabei stark von den Erfahrungen der **Denkmalpflege** profitieren, die als Blaupause für einen nachhaltigen, ressourcenschonenden und klimapositiven Umgang mit Bestandsgebäuden steht.

Die Sanierung von Gebäuden und die Nutzung erneuerbarer Energien zur Wärmeerzeugung haben ein riesiges Potenzial bei Kampf gegen die Erdüberhitzung. Angesichts von stark steigenden Energiepreisen für fossile Energien ist die Einsparung und Umstellung auf erneuerbare Energien nicht nur die

beste Lösung für das Klima, für den Erhalt der Bausubstanz, sondern auch für dauerhaft bezahlbare Wärmekosten. Unser Ziel ist eine klimaneutrale Wärmeversorgung in Bayern bis 2040. Deshalb brauchen wir ein modernes und innovatives **Wärmegesetz für Bayern** mit klaren Zielen und Maßnahmen für die nächsten Jahre, wie einen Sanierungsfahrplan für alle Gebäude, kommunale Wärmeplanung und einen Stufenplan zur Qualität der energetischen Sanierung und zum Anteil der erneuerbaren Energien.

Um verstärkt Dachflächen zur PV-Stromerzeugung zu nutzen, wollen wir eine Pflicht für **Photovoltaik-Anlagen** für alle neuen Gebäude und bei Dachsanierungen von Bestandsgebäuden. Die PV-Pflicht soll zudem die Solarthermie auf oder an Gebäuden (innovative Fassadenbekleidung) umfassen.

Von besonderem Interesse im Hinblick auf die **Aktivierung bzw. Revitalisierung von Wohnraum** sind Wohnungsbestände der 1950er bis 1970er Jahre, die wir im Rahmen einer Sanierungswelle nutzbar und als gemischte, lebenswerte Quartiere für alle weiterentwickeln. Dazu gehören auch die ortsbildprägenden Einfamilienhausgebiete, die Möglichkeiten zur Nachverdichtung, der barrierefreien Umgestaltung sowie zur Unterteilung in weitere Wohneinheiten bieten. Grundsätzlich muss Innenentwicklung preisgünstiger werden als das Bauen im Neubaugebiet. Mit einem Bonus für die Nutzung von Innenentwicklungspotenzialen und Bestandsimmobilien werden wir die vorhandenen Instrumente der Wohnraumförderung schärfen und ausweiten. Um die Eigenheimförderung insgesamt auf Innenentwicklung und Leerstandsbehebung zu lenken, wollen wir ein landesweites Programm für die **Förderung Bau- und Sanierungswilliger in Ortszentren** konzipieren.

Im Sinne einer kompakten, gemischten und sozialen Stadt wollen wir durch intelligente Mehrfachnutzung und funktionale Mischung nicht nur die Versorgung der wachsenden Bevölkerung mit Angeboten des täglichen Bedarfs im unmittelbaren Wohnumfeld gewährleisten, sondern auch zusätzlichen Wohnraum im Innenbereich schaffen. Verschiedene Nutzungen wie Gewerbe, Dienstleistungen und Wohnen wollen wir wieder zusammenführen und setzen bei der **Grundrissgestaltung** auf mehr Flexibilität. Darüber hinaus werden wir **Wohnungsbau ohne Flächenfraß** auf Dächern, Park- und Sportplätzen sowie Flachbauten wie z.B. Supermärkten mittels Praxisbeispielen und Handreichungen zur Umsetzung fördern.

Klassische Büronutzung könnte sich mit fortschreitender Digitalisierung verstärkt von den Arbeits- in den Wohnbereich verlagern. Die Corona-Pandemie hat diesen Trend verstärkt und beschleunigt. Wir wollen prüfen, welche Potenziale für die Umwandlung von **Bürräumen** zu Wohnraum daraus entstehen, dass Arbeitnehmer\*innen verstärkt die Möglichkeit zu Home-Office nutzen. Wir werden die Einrichtung von **CoWorking-Spaces in ländlichen Regionen**, etwa in öffentlichen Einrichtungen, unterstützen und fördern.

Auch **Wohnraummanagement** kann dazu beitragen, den bestehenden Wohnraum besser zu nutzen, beispielsweise indem es hilft, zu groß gewordene Wohnungen wieder für Familien zur Verfügung zu stellen. Mit einem **Programm für flächensparendes Wohnen** fördern wir Umzüge, Umbauten und Wohnungstausch durch Information, Beratung und Zuschüsse. Um Anreize zur Wiedervermietung leerstehender Wohnungen zu setzen, wollen wir Kommunen bei der Vermietung von Leerständen mit einer **Wiedervermietungsprämie** unterstützen, wenn dafür im Gegenzug preisgebundener Mietraum bereitgestellt wird.

### 2.3. Nachhaltiges und ressourcenschonendes Bauen

Der Bausektor hat erhebliche Umwelt- und Klimaauswirkungen, zugleich hat er enorme Potenziale, sich zu einem nachhaltigen Wirtschaftssektor zu entwickeln – zum Nutzen aller.

Klimaneutrales Bauen bedeutet eine ganzheitliche Betrachtungsweise einzunehmen, über den gesamten Lebenszyklus eines Bauwerks hinweg. Die **Lebenszykluskostenbetrachtung** umfasst die Planungs- und

Herstellungsphase sowie die Nutzungs- und Rückbauphase. Wir setzen uns für die **Einführung eines modernen Bewertungssystems Nachhaltiges Bauen (BNB)** im staatlichen Hochbau ein und wollen dieses auch den Kommunen als Planungswerkzeug zur Verfügung stellen und in der Förderung kommunaler Hochbauten integrieren. Überhaupt wollen wir **Öffentliche Auftraggeber** in ihrer Vorbildfunktion beim nachhaltigen Bauen bestärken und fortbilden.

Die Ansprüche an Wohnraum sind individuell und mitunter wechselhaft. Modulare Bauweise kann dazu beitragen, Bauen nachhaltiger zu gestalten, indem Gebäude so konstruiert werden, dass sie auseinandergelöst und die einzelnen Elemente wiederverwendet werden können. Dadurch werden Ressourcen geschont und die Zirkularität von Baustoffen gefördert. Auch beim Innenausbau können flexible Raumelemente eingesetzt werden, um Wohnraum je nach Bedarf zu erweitern oder zu verkleinern. Zur Entwicklung nachhaltiger Wohnkonzepte wollen wir den Einsatz von **Modulbauweisen und seriellem Bauen** stärken und ausweiten.

Den Abbruch von Gebäuden wollen wir weitestgehend vermeiden. Wenn es dennoch unumgänglich ist, setzen wir auf die Recyclingfähigkeit von Bauprodukten und Bauarten, indem Rohstoffe systematisch erfasst und zurückgewonnen werden. Siedlungsflächen und ihre Infrastruktur können das Materiallager der Zukunft bilden, die Fundgrube für „**Urban Mining**“. Diese Idee beruht darauf, Sekundärstoffe, die sich in Städten und Siedlungen ansammeln, wiederzuverwenden. Dafür wollen wir ein Ressourcenkataster für Gebäude erproben und wissenschaftlich begleiten. Zusätzlich fördern wir den erhöhten **Einsatz von Recycling-Baustoffen** im Neubau und wollen eine **Recycling-Quote** für den staatlichen Hochbau einführen.

Die Wahl der Baumaterialien beeinflusst maßgeblich den Gesundheitszustand der Nutzer\*innen von Gebäuden und unserer Umwelt. Wir setzen auf **regionale, nachwachsende und gesunde Bau- und Dämmmaterialien**. Den Einsatz nachwachsender Baustoffe aus Stroh, Hanf, Schilf, Flachs, Kork, Roggen oder Pilzen im Neubau und bei der energetischen Sanierung wollen wir fördern. Das Bauen mit Holz trägt erheblich zur Reduktion der CO<sub>2</sub>-Emissionen und damit zum Klimaschutz bei. Holz kann zudem einen Beitrag zur raschen Bereitstellung von dringend benötigtem Wohnraum leisten. Ganze Gebäudeteile lassen sich vorfertigen und auf der Baustelle rasch und kostengünstig aufbauen. Holz ist zudem leichter als Stahl und Beton und damit hervorragend für Dachausbauten geeignet. Auch im sozialen Wohnungsbau bietet sich mehrgeschossiger Holzbau für neue Lösungen an. Wir werden eine **Holzbauoffensive** im Freistaat starten, um die Holzbauquote zu erhöhen. Der Einsatz von heimischem Holz als Baustoff muss dabei immer im Einklang mit Waldumbau und -entwicklung stattfinden, um auf Holzimporte möglichst verzichten zu können. Auch **Lehm** ist ein zukunftsfähiger und klimafreundlicher Baustoff, den wir fördern werden. Langfristig wollen wir mit dem **Cradle-to-Cradle-Prinzip** eine durchgängige und konsequente Kreislaufwirtschaft im Bausektor umsetzen.

Die Klimakrise erfordert, dass wir unsere Siedlungen neu denken müssen. Denn die schon jetzt, und in Zukunft noch öfter auftretenden Extremwetterereignisse stellen uns vor große Herausforderungen. Statt Hitzeinseln in Asphalt- und Betonwüsten braucht es Entsiegelungen und klimatisch günstige Siedlungsstrukturen. Das können wir nur erreichen, indem wir mehr Platz für die Natur und Grün schaffen. Deshalb verfolgen wir bei der Entwicklung von Siedlungen die Strategie einer „**doppelten Innenentwicklung**“, indem wir nicht nur eine bauliche Verdichtung anstreben, sondern auch die **grünblaue Infrastruktur** im Fokus haben. **Stadtgrün, Gebäudegrün auf Dächern und Fassaden sowie mehr Stadtnatur** werden wir stärken. Durch den Rückbau von nicht mehr benötigter Infrastruktur sowie durch die **Entsiegelung von Flächen** können wir zudem das Stadtklima und die Lebensqualität verbessern und das Prinzip der **Schwammstadt** realisieren. Auch bei der Planung und Gestaltung von Gewerbegebieten und Gewerbebauten setzen wir auf Flächensparen und naturnahe Gestaltung, um Lebensräume für Tiere und Pflanzen zu schaffen. **Qualifizierte Freiflächengestaltungspläne** bei allen öffentlichen und privaten Bauvorhaben wollen wir zur Voraussetzung machen.

Zur Senkung von Baukosten wollen wir die Anforderungen bei der **Stellplatzpflicht** durch die Anrechnung umweltfreundlicher Mobilitätskonzepte deutlich verringern. Zudem soll bereits bei der Planung von Parkplätzen ein möglicher Umbau bzw. Umnutzung berücksichtigt werden. Freiwerdende Verkehrsflächen und Parkplätze sollen in öffentliche Räume und Grünräume umgewandelt werden.

Wir sehen die großen Chancen einer **Internationalen Bauausstellung (IBA)** in der Metropolregion München als Reallabor für eine zukunftsorientierte Raum- und Stadtentwicklung unter dem Motto „Mobilität“. Als renommiertes und international beachtetes Instrument der Stadt- und Regionalentwicklung kann eine IBA „Blaupause“ für überregional übertragbare Lösungen sein, die wir unterstützen und zum Erfolg führen wollen, gegebenenfalls zusammen mit anderen Regionen.

Die Digitalisierung kann erheblich dazu beitragen, Verwaltungsprozesse zu beschleunigen und eine vernetzte Planung und Bewirtschaftung von Gebäuden zu ermöglichen – durch das sogenannte **Building Information Modeling (BIM)**, auf das wir im Freistaat umstellen wollen. Dadurch wird die optimierte Planung, Ausführung und Bewirtschaftung von Gebäuden über den gesamten Lebenszyklus hinweg mittels Software ermöglicht. Die Digitalisierung in der Bauverwaltung hin zum „virtuellen Bauamt“ bringen wir voran und statten die **Bauaufsichtsbehörden** mit der notwendigen digitalen Infrastruktur besser aus.

Die Kapazitätsengpässe im deutschen Bausektor sehen wir mit Sorge. Ein entscheidendes Problem für die Bauwirtschaft und Verwaltung ist der Fachkräftemangel. Wir werden im Rahmen einer **Fachkräfteallianz** mit den beteiligten Verbänden eine Ausbildungs-, Umschulungs- und Studienoffensive für die Berufe im Bausektor starten und die Forschung im Bereich Stadt- und Raumplanung und der Bauwirtschaft stärken.

Wir setzen auf **Bürgerbeteiligung** in der Planung, insbesondere durch digitale Formate. Bei der Bauleitplanung und auch bereits vor der Aufstellung von Bebauungsplänen wollen wir neue **Beteiligungsformate** wie zum Beispiel Foren für Bürgerinnen und Bürger ermöglichen, um die Akzeptanz von Baumaßnahmen zu fördern und Verfahren zu beschleunigen.

Jürgen Mistol, MdL  
Wohnungspolitischer Sprecher

Ursula Sowa, MdL  
Baupolitische Sprecherin

#### Quellenangaben:

- [1] Vgl. Studie „Flächensparen und Wohnraumversorgung“ S. 25
- [2] Vgl. <https://www.bayerisches-innenministerium.de/med/aktuell/archiv/2021/210825demographie-spiegel/>
- [3] Vgl. Studie „Flächensparen und Wohnraumversorgung“ S. 40
- [4] Vgl. Studie „Flächensparen und Wohnraumversorgung“ S. 49
- [5] Vgl. [https://www.haufe.de/immobilien/entwicklung-vermarktung/marktanalysen/wohnungsbau-baulandpreise-sind-die-groesster-kostentreiber\\_84324\\_426172.html](https://www.haufe.de/immobilien/entwicklung-vermarktung/marktanalysen/wohnungsbau-baulandpreise-sind-die-groesster-kostentreiber_84324_426172.html)
- [6] Vgl. <https://www.statistik.bayern.de/presse/mitteilungen/2019/pm298/index.html>
- [7] Vgl. <https://www.br.de/nachrichten/wirtschaft/immobilien-in-bayern-viel-geld-im-markt,SWeg32Q>
- [8] Vgl. Studie „Flächensparen und Wohnraumversorgung“ S. 42
- [9] Vgl. Studie „Flächensparen und Wohnraumversorgung“ S. 43
- [10] Vgl. Studie „Flächensparen und Wohnraumversorgung“ S. 42
- [11] Vgl. <https://www.br.de/nachrichten/wirtschaft/sozialwohnungen-in-bayern-ehlen-und-wie-es-besser-ginge,SrCSAVZ>
- [12] Vgl. <https://www.bagw.de/de/themen/zahl-der-wohnungslosen/index.html>
- [13] <https://www.ressource-deutschland.de/themen/bauwesen/>
- [14] <https://www.baustoffrecycling-bayern.de/baustoffrecycling/mineralische-abfaelle>
- [15] Vgl. Studie „Flächensparen und Wohnraumversorgung“ S. 41
- [16] <https://www.destatis.de/DE/Themen/Gesellschaft-Umwelt/Wohnen/Tabellen/barrierereduktion.html>

## KONTAKT

---

Stand: 16.5.2022



**Jürgen Mistol, MdL**

Wohnungspolitischer Sprecher

Tel. 089 4126-2102

[juergen.mistol@gruene-fraktion-bayern.de](mailto:juergen.mistol@gruene-fraktion-bayern.de)



**Ursula Sowa, MdL**

Baupolitische Sprecherin

Tel. 089 4126-2828

[ursula.sowa@gruene-fraktion-bayern.de](mailto:ursula.sowa@gruene-fraktion-bayern.de)

---