

## Antrag

der Abgeordneten **Margarete Bause, Dr. Martin Runge, Ulrike Gote, Christine Kamm, Renate Ackermann, Dr. Sepp Dürr, Anne Franke, Thomas Gehring, Eike Halitzky, Ludwig Hartmann, Dr. Christian Magerl, Thomas Mütze, Maria Scharfenberg, Theresa Schopper, Adi Sprinkart, Claudia Stamm, Christine Stahl, Susanna Tausendfreund, Simone Tolle** und **Fraktion (BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN)**

### **Bezahlbaren Wohnraum erhalten: Handlungsmöglichkeiten in Satzungsgebieten ausschöpfen, Gentrifizierung stoppen**

Der Landtag wolle beschließen:

Die Staatsregierung wird aufgefordert,

1. den Kommunen durch ein Landesgesetz zu ermöglichen, die Umwandlung von Wohnraum in Eigentum in Satzungsgebieten von deren Zustimmungsvorbehalt abhängig zu machen,
2. die Möglichkeit zur Ausweisung von Satzungsgebieten durch geeignete Initiativen auf Bundesebene zu erleichtern,
3. sich auf Bundesebene dafür einzusetzen, dass der Mieterschutz in Sanierungsgebieten gestärkt wird, und es Kommunen wieder ermöglicht wird, Neuvertragsmieten durch Einführung von Mietobergrenzen in städtebaulichen Sanierungsgebieten zu regeln.

### **Begründung:**

Ein wichtiger Grund für den aktuell steigenden Wohnungsmarktdruck sind die Auswirkungen der zunehmenden Immobilienspekulation. Wohnraum – insbesondere preisgünstiger Wohnraum – wird zur Mangelware, in den letzten zehn Jahren verschwanden beispielsweise in München 8 Prozent des gesamten Wohnungsbestandes, viele wurden in Eigentumswohnungen umgewandelt, und am freien Wohnungsmarkt werden fast nur noch Eigentumswohnungen errichtet.

Die Finanzmarktkrise hat eine enorme Nachfrage auf den großstädtischen Immobilienmärkten ausgelöst, wobei gleichzeitig globale Großanleger und regionale Kleinanleger ihr Kapital im Grundvermögen anlegen. Dies ist seit 2009 der Hauptgrund für rasant ansteigende Immobilienpreise, für zunehmende Eigentums-umwandlungen und die Verringerung des Mietwohnungsbestandes, insbesondere in den größeren Städten und Ballungsgebieten. Es besteht sogar die Gefahr, dass überhitzte und überbelegte Immobilienkäufe bei steigenden Zinsen in einer Immobilienblase münden können. In jedem Fall aber steht die Verteuerung des Wohnens im deutlichen Missverhältnis zu den tendenziell stagnierenden oder real sinkenden Einkommen vieler Bevölkerungsgruppen. Die hohen Immobilienpreise und Mieten verschärfen die Konfliktlinie der sozialen Spaltung in Reich und Arm in hohem Maße. Sie kann nur durch entschiedeneres Handeln gebremst werden, Eigentums-umwandlungen und Mieterverdrängung müssen begrenzt werden. Hierzu müssen den Kommunen die erforderlichen Handlungsmöglichkeiten gegeben werden.

In Bayern muss die Anwendung des § 172 BauGB (Milieuschutz) einen wirksamen Schutz vor Verdrängung für die ansässige Bevölkerung gewährleisten.

Darüber hinaus sollen Änderungen in den §§ 142, 144 und 172 BauGB innerhalb von Satzungsgebieten wieder die Einhaltung von Mietobergrenzen ermöglichen. Außerdem muss der Nachweis über die Sozialverträglichkeit der baulichen Maßnahmen künftig eine Grundvoraussetzung werden.

Die Möglichkeiten der Mieterhöhungsbegrenzung müssen bei der Städtebauförderung und allen Programmen zur Wohnbau- und Sanierungsförderung genutzt werden.

Die soziale Spaltung der Städte ist das Gegenteil einer nachhaltigen Städtebau- und Mietenpolitik. Mietsteigerungen in Bestand und Neubau müssen im Baurecht und im Mietrecht gedämpft, bezahlbarer Wohnraum gebaut werden. Hierfür sind auch die Möglichkeiten des Baurechts zu nutzen, zeitlich und räumlich zielgenau. Bis 2006 war es jenseits der heute verwendeten Auflagen gängige kommunale Praxis, in Erhaltungsgebieten Mietobergrenzen festzulegen. Das schützte ansässige Bewohnerinnen und Bewohner wirkungsvoll vor Verdrängung. Dieses Instrument wurde leider abgesetzt. Die Möglichkeit von Mietobergrenzen in Erhaltungs- und Milieuschutzgebieten muss erneut und rechtssicher im Baurecht verankert werden.