



Antrag

der Abgeordneten **Florian von Brunn, Natascha Kohnen, Annette Karl, Ruth Müller, Martina Fehlner, Volkmar Halbleib, Markus Rinderspacher, Doris Rauscher, Margit Wild, Michael Busch, Christian Flisek, Diana Stachowitz, Ruth Waldmann, Florian Ritter, Arif Taşdelen, Klaus Adelt, Horst Arnold, Inge Aures, Harald Güller, Alexandra Hiersemann, Stefan Schuster, Dr. Simone Strohmayer SPD**

Mehr bezahlbare Wohnungen und besserer Schutz für Mieter jetzt!

Der Landtag wolle beschließen:

Die Staatsregierung wird aufgefordert, umgehend für alle Kommunen mit angespanntem Wohnungsmarkt das Umwandlungsverbot von Miet- in Eigentumswohnungen zu ermöglichen.

Weiterhin wird sie aufgefordert, einen Gesetzentwurf in den Landtag einzubringen, der es den Kommunen ermöglicht, eine Baulandsteuer (Grundsteuer C) zu erheben sowie im nächsten Haushalt die Mittel für die kommunale Wohnungsbauförderung massiv zu erhöhen, mindestens aber um 140 Mio. Euro, also den Betrag, um den sie die Mittel im Haushalt 2022 gekürzt hat.

Begründung:

Städte und Gemeinden in Bayern – und vor allem die Mieterinnen und Mieter – warten nun seit mehr als einem Jahr auf das sogenannte Umwandlungsverbot, dessen rechtliche Grundlagen bereits 2021 im Rahmen des Baulandmobilisierungsgesetzes auf Bundesebene geschaffen wurden. Wie wichtig ein Umwandlungsverbot von gewerblichen Miet- in Eigentumswohnungen für die bayerischen Kommunen ist, zeigten kürzlich wieder Presseberichte zum Fall der Münchner Türkenstraße: Hunderte Mieterinnen und Mieter mussten ihr Zuhause verlassen, weil dort nun für Normalverdienende unbezahlbare Luxuswohnungen geschaffen werden.

Vor diesem Hintergrund ist nicht nachvollziehbar, warum das Kabinett zwar die „Gebietsbestimmungsverordnung Bau“, aber keine Verordnung als Grundlage für ein kommunales Umwandlungsverbot verabschiedet hat.

Mit der oben genannten Verordnung, die auf der Verordnungsermächtigung des § 201a Baugesetzbuch (BauGB) basiert, kann in Bayern nur ein Teil der Instrumente des Baulandmobilisierungsgesetzes umgesetzt werden (erweitertes Vorkaufsrecht, erleichterte Abweichung von Festsetzungen eines geltenden Bebauungsplans, erweitertes Baugebot). Bayerische Kommunen können aber weiterhin nicht eingreifen, wenn in angespannten Wohnungsmärkten Mietobjekte in privates Wohneigentum umgewandelt werden.

Das CSU/FREIE WÄHLER-Kabinett verhindert damit wirksamen Mieterschutz, da in der Verordnung kein Gebrauch von der Verordnungsermächtigung des § 250 Abs. 1 Satz 3 BauGB gemacht wird.

Der Mangel an bezahlbaren Wohnungen erfordert auch dringend, dass in Bayern wieder die sogenannte Baulandsteuer (Grundsteuer C) eingeführt wird. Eine solche Grundsteuer C ist ein wichtiger Baustein, um flächensparsam neuen Wohnraum zu schaffen

und Bodenspekulation in bayerischen Kommunen zu verhindern. Der Gemeindetagspräsident Uwe Brandl (CSU) bezeichnet die Nichteinführung einer Baulandsteuer als „nicht nur vollkommen unverständlich, sondern auch verantwortungslos“ und kritisierte: „CSU und Freie Wähler betonen bei jeder Gelegenheit, die Kommunen zu unterstützen. Hier könnten sie es. Aber: Fehlanzeige! Die Grundsteuer C würde einen wichtigen Beitrag leisten, um einen verantwortungsvollen und nachhaltigen Umgang mit Fläche sicher zu stellen. Weshalb verweigern die beiden Koalitionsparteien den Kommunen dieses Instrumentarium?“¹

Entscheidend für die Schaffung von mehr bezahlbarem Wohnraum ist zusätzlich aber auch eine massive Erhöhung der finanziellen Mittel für die (kommunale) Wohnungsbauförderung. Die SPD-Fraktion hat bei den Haushaltsberatungen deswegen eine Wohnungsmilliarde gefordert, weil es logisch ist, dass mehr Förderung zu mehr Wohnungsbau und damit mehr bezahlbaren Wohnungen und niedrigeren Mieten führt. Die SPD-Fraktion hält eine massive Erhöhung von einer Milliarde Euro angesichts des Wohnungsmangels für dringend notwendig. Die Mittel müssen aber mindestens um den Betrag erhöht werden, um den die Staatsregierung die Mittel für Wohnungsbau im Entwurf des Haushaltsplans 2022 gekürzt hat. Während der Bund den Ländern allein in diesem Jahr eine Milliarde Euro für den Wohnungsbau zur Verfügung stellt – sowie eine weitere Milliarde für klimaverträgliches soziales Bauen – wurden die bayerischen Finanzmittel in der Wohnraumförderung um ca. 140 Mio. Euro zurückgefahren. Angesichts der drastischen Lage auf bayerischen Wohnungsmärkten und angesichts der steigenden Baukosten kann sich Bayern eine Reduzierung der Mittel für die Wohnbauförderung schlichtweg nicht leisten.

Die bisherigen Bemühungen der Staatsregierung in der Schaffung von bezahlbarem Wohnraum erweisen sich als völlig unzureichend, insbesondere nachdem die staatliche Wohnbaugesellschaft BayernHeim Anfang 2022 nur 234 Wohnungen zur Verfügung gestellt – und bisher keine einzige gebaut – hat und damit das Ziel, bis 2025 10 000 Wohnungen fertigzustellen, massiv verfehlen wird. Dies ist eine alarmierende Aussicht, insbesondere vor dem Hintergrund, dass unter dem damaligen Finanzminister Dr. Markus Söder 2013 33 000 staatliche GBW-Wohnungen verkauft wurden. Dieser Verlust an bezahlbarem Wohnraum ist selbst rund zehn Jahre später nicht ansatzweise kompensiert worden.

¹ <https://bay-gemeindetag.de/aktuelles/meldungen/gemeinden-fordern-vehement-eine-grundsteuer-c/>