



Antrag

der Abgeordneten **Katharina Schulze, Johannes Becher, Jürgen Mistol, Ursula Sowa, Ludwig Hartmann, Claudia Köhler, Verena Osgyan, Tim Pargent, Stephanie Schuhknecht, Dr. Markus Büchler, Patrick Friedl, Barbara Fuchs, Mia Goller, Christian Hierneis, Paul Knoblach, Martin Stümpfig, Laura Weber** und Fraktion **(BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN)**

Leerstand vermeiden – Kommunale Handlungsmöglichkeiten stärken

Der Landtag wolle beschließen:

Die Staatsregierung wird aufgefordert, dem Landtag einen Gesetzentwurf vorzulegen zur Vermeidung von dauerhaftem Wohnungsleerstand in Gebieten mit angespanntem Wohnungsmarkt, beziehungsweise eine Klarstellung vorzunehmen im Gesetz über das Verbot der Zweckentfremdung von Wohnraum (ZwEWG), da das Leerstehenlassen dort in Art. 1 Satz 2 Nr. 4 einer Zweckentfremdung gleichgestellt wird.

Die Regelungen sollen in Gebieten mit angespanntem Wohnungsmarkt Geltung erlangen und folgendes umfassen:

– Leerstandsgenehmigung:

Eigentümerinnen und Eigentümer, die Wohnraum länger als sechs Monate leer stehen lassen wollen, müssen eine Genehmigung der Kommune beantragen. Diese kann erteilt werden, wenn berechtigte Gründe vorliegen (insbesondere laufende Sanierung oder noch nicht abgeschlossene Erbaueinandersetzung). Die Genehmigung wird für sechs Monate erteilt und kann verlängert werden.

– Kommunale Leerstandsabgabe:

Wird keine Genehmigung beantragt oder verlängert, kann die Kommune eine Leerstandsabgabe erheben. Diese beträgt 30 Prozent der ortsüblichen Vergleichsmiete.

Zudem wird die Staatsregierung aufgefordert, das Grundsteuergesetz für eine Grundsteuer C zu öffnen und eine solche einzuführen.

Begründung:

In vielen Städten und Gemeinden Bayerns herrscht ein eklatanter Mangel an bezahlbarem Wohnraum, während zugleich zahlreiche Gebäude oder Wohnungen über Jahre ungenutzt bleiben. Nach Zensus-Daten stehen in Bayern etwa 300 000 Wohnungen leer. Bestehende rechtliche Möglichkeiten greifen häufig zu spät oder sind zu schwach ausgestaltet, um wirksam gegenzusteuern.

Ein verbindliches, zweistufiges Modell stärkt die kommunale Steuerungskompetenz und sorgt zugleich für ein faires, nachvollziehbares Verfahren, das berechtigte Leerstände respektiert, aber spekulativem Stillstand entgegenwirkt.

1. Stufe: Leerstandsgenehmigung

Die Verpflichtung, nach sechs Monaten Leerstand eine Genehmigung zu beantragen, schafft Transparenz und beugt ungerechtfertigten Leerständen vor. Zugleich bleibt Raum für legitime Ausnahmefälle, etwa bei Sanierungen oder Erbaueinandersetzungen.

2. Stufe: Kommunale Leerstandsabgabe

Fehlt eine Genehmigung, kann die Kommune eine Abgabe in Höhe von 30 Prozent der ortsüblichen Vergleichsmiete erheben. So entsteht ein ökonomischer Anreiz, leerstehenden Wohnraum wieder nutzbar zu machen.

Mit dem zweistufigen Leerstandsmodell werden kommunale Handlungsmöglichkeiten erweitert, Leerstände reduziert und ein Beitrag zu einer sozial gerechten und ökologisch verantwortungsvollen Wohnungspolitik in Bayern geleistet. Bei einer Aufnahme der Regelungen in das Gesetz über das Verbot der ZwEWG wird ein Regelungsgleichklang erzielt, der die Regelungsziele vereinheitlicht.

Ergänzende Maßnahme: Grundsteuer C

Zur Unterstützung der bayerischen Kommunen soll die Staatsregierung die rechtliche Grundlage für die Grundsteuer C zu schaffen. Sie ermöglicht es Gemeinden, baureife, aber unbebaute Grundstücke gezielt höher zu besteuern, um Spekulation entgegenzuwirken.