



München, 26.04.2018

Newsletter Wohnungspolitik aktuell: Initiativen der BayernSPD-Landtagsfraktion

Arbeitsgruppe Wohnungspolitik der BayernSPD-Landtagsfraktion

Der Newsletter Wohnungspolitik der BayernSPD-Landtagsfraktion informiert über unsere Initiativen im Landtag und bietet Hintergrundinformationen zu den aktuellen Debatten und Veranstaltungen.

UNSERE THEMEN:

- Einsetzung eines Untersuchungsausschusses zum GBW-Verkauf
- Gründung einer staatlichen Wohnungsbaugesellschaft
- Bezahlbaren Wohnraum schaffen: mehr Landesmittel für sozialen Wohnraum
- Staatliche Flächen als Bauland bereitstellen
- Mietpreisbremse vernünftig in Landesrecht umsetzen
- Reform der Grundsteuer
- Terminankündigung: Expertenanhörung Mieterrechte GBW-Mieter

Als wohnungspolitischer Sprecher der SPD-Fraktion im Bayerischen Landtag möchte ich Sie mit diesem Newsletter über aktuelle wohnungspolitische Initiativen und Themen informieren, die in den vergangenen Monaten im Bayerischen Landtag thematisiert worden sind. **Bezahlbares Wohnen** wird eines der wesentlichen Themen der Politik in den nächsten Monaten und Jahren bleiben.

Wir freuen uns auf Anregungen und Kritik.

Viele Grüße

Volkmar Halbleib, MdL

Wohnungspolitischer Sprecher
der BayernSPD-Landtagsfraktion
wohnungspolitik@bayernspd-landtag.de

NATASCHA KOHNEN FORDERT 350 MIO. EURO FÜR WOHNRAUMOFFENSIVE IN BAYERN

Wohnen ist ein Grundrecht. In ihrer Rede zur Regierungserklärung des neuen Ministerpräsidenten hat **Natascha Kohlen** auf das in der **Bayerischen Verfassung verbrieft soziale Grundrecht verwiesen, dass jeder sich ein Dach über dem Kopf leisten können muss**. Kohlen sieht große Versäumnisse des Freistaats und hat die Staatsregierung aufgefordert, endlich ihre landespolitische Verantwortung wahrzunehmen. **Sie fordert eine Wohnraumoffensive, die den Namen auch verdient: 350 Mio. Euro.**

Der Freistaat soll:

- in den nächsten fünf Jahren mindestens 25 000 Wohnungen bauen lassen
- deutlich mehr Mittel für den geförderten Wohnungsbau bewilligen
- Genossenschaften und den Kommunen für den geförderten Wohnungsbau staatliche Flächen als Bauland überlassen, bevorzugt in Erbpacht
- das Verbot von Wohnungsbau für Landkreise fallen lassen. Damit künftig auch Gemeinden und Städte wichtige regionale Impulse für bezahlbare Wohnungen setzen können
- Genossenschaften als eigene Säule ins Wohnraumförderprogramm aufnehmen
- die Bayerische Bauordnung vereinfachen, damit schneller gebaut werden kann

Den Verkauf der 33.000 GBW Wohnungen hält Natascha Kohlen für die größte sozialpolitische Fehlentscheidung der letzten Jahrzehnte.

Im Wortlaut: [Die Rede von Natascha Kohlen zur die Regierungserklärung von Ministerpräsident Söder. Auszug aus dem vorläufigen Plenarprotokoll des Landtags\(PDF\)](#)

EINSETZUNG EINES UNTERSUCHUNGS-AUSSCHUSSES ZUM GBW-VERKAUF

2013 hat die Bayerische **Staatsregierung** die GBW als ehemals staatseigene Immobilien-Tochter der Landesbank privatisiert und **32.000 bezahlbare Wohnungen an ein undurchsichtiges Konsortium verkauft**.

Bis heute gibt es viele ungeklärte Fragen. Die SPD-Fraktion hat gemeinsam mit den Freien Wähler und Grünen im Landtag einen gemeinsamen Fragenkatalog zum Verkauf der GBW-Wohnungen durch den früheren CSU-Finanzminister Markus Söder verabschiedet.

Ministerpräsident Söder behauptet bis heute, dass er durch die EU zum Verkauf der GBW-Wohnungen gezwungen worden ist. Das entspricht nach unseren Kenntnissen nicht der

Wahrheit. Der undurchsichtige Verkauf der bezahlbaren Wohnungen hatte gravierende Fehlentwicklungen zur Folge, unter denen **85.000 Mieter der ehemaligen GBW-Wohnungen bis heute leiden**.

Ob und wie sich die Staatsregierung für den Erhalt der staatlichen Wohnungen eingesetzt hat, soll ebenfalls im Rahmen eines Untersuchungsausschusses geklärt werden, der am 27.4.2018 im Bayerischen Landtag eingesetzt wurde.

Im Wortlaut:

- [Der Einsetzungsantrag zum Untersuchungsausschuss GBW \(PDF\)](#)
- [Unter Söders Verantwortung wurden nicht nur 33.000 Wohnungen verkauft, sondern auch 85.000 Mieter. Die Rede von Volkmar Halbleib zur Einsetzung des GBW-Untersuchungsausschusses \(PDF\)](#)
- Video: [Die Rede von Volkmar Halbleib zu Einsetzung des GBW-Untersuchungsausschusses](#)



Mitglieder des GBW-Untersuchungsausschusses sind für die Landtags-SPD der Parlamentarische Geschäftsführer **Volkmar Halbleib** und Landtags-Vizepräsidentin **Inge Aures**.

STAATLICHE WOHNUNGSBAUGESELLSCHAFT

Wir haben schon vor fünf Jahren die Staatsregierung aufgefordert, die **GBW-Wohnungen** von der BayernLB selber zu kaufen und zum **Grundstock einer landeseigenen staatlichen Wohnungsbaugesellschaft** zu machen. Söder als damaliger Finanzminister zog das schnelle Geld vor. In Anbetracht der angespannten Wohnungsmärkte besonders in Ballungsräumen war das ein Kardinalfehler, der uns heute teuer zu stehen kommt.

In seiner Regierungserklärung hat Ministerpräsident Söder am 18. April 2018 die Gründung einer staatlichen Wohnungsbaugesellschaft und den Bau von 10.000 Wohnungen bis 2025

angekündigt. 10.000 Wohnungen in acht Jahren bedeuten rechnerisch 0,6 Wohnungen pro Kommune. Ein Tropfen auf den heißen Stein.

Im Wortlaut: Initiativen der BayernSPD-Landtagsfraktion (PDF)

- [Gründung einer staatlichen Wohnungsbaugesellschaft.](#)
- [Für eine aktive Rolle des Freistaates beim Wohnungsbau – Staatliche Mietwohnungsbaugesellschaft gründen.](#)
- [2. Nachtragshaushalt 2018 - Voraussetzung für die staatliche Wohnungsbaugesellschaft](#)

BEZAHLBAREN WOHNRAUM SCHAFFEN: MEHR LANDESMITTEL FÜR SOZIALEN WOHNRAUM

Jahr für Jahr fallen in Bayern 7.000 Wohnungen aus der Sozial-Bindung, **der Bestand an Wohnungen mit Sozial- und Mietpreisbindung hat sich in den vergangenen 15 Jahren halbiert**, während die Mieten seit 2007 um mehr als ein Drittel gestiegen sind. Inzwischen fehlt in den Ballungsräumen zunehmend Wohnraum auch für mittlere Einkommensgruppen.

Gleichzeitig sind die **Landesmittel für den geförderten Wohnungsbau auf einem historischen Tiefstand** angekommen. 2017 hat die Staatsregierung gerade einmal 87 Mio. Euro bereitgestellt. Der Wohnungspakt Bayern wird somit zum größten Teil durch die Aufstockungen der Bundesmittel finanziert. Auch die für 2018 derzeit vorgesehene Erhöhung der Fördermittel auf 137 Mio. liegt immer noch deutlich unter dem Niveau der 90er Jahre. Hier klafft eine Versorgungslücke und es besteht dringender Handlungsbedarf.

Weil der Freistaat seine Verantwortung nicht wahr nimmt und in den letzten Jahren seine Mittel in dem Maß heruntergefahren hat, wie Bundesmittel zusätzlich zur Verfügung gestellt worden sind, hat sich die Lage weiter dramatisch zugespitzt.

Seit Jahren fordert die SPD von der Bayerischen Staatsregierung eine größere Anstrengung beim Neubau von geförderten Wohnungen - derzeit entfallen nur drei bis vier Prozent des gesamten Wohnungsbaus auf den sozialen Wohnungsbau. Die landeseigenen Mittel für den sozialen Wohnungsbau müssen mindestens auf den Stand der 90er Jahre angehoben werden. Die landeseigenen Mittel dafür lagen in den 90er Jahren lange bei 350 Mio. Euro.

Im Wortlaut:

- [Wohnungsnot wirkungsvoll bekämpfen – politische Verantwortung nicht einseitig auf den Bund abwälzen! Antrag der BayernSPD-Landtagsfraktion \(PDF\)](#)
- [Handeln statt Mittel kürzen: Auch Bayern muss seiner wohnungspolitischen Verantwortung gerecht werden!](#)
- [Bayern braucht ein Wohnungsbaubeschleunigungsgesetz - die Empfehlungen des Bündnisses für bezahlbares Wohnen und Bauen umsetzen!](#)
- [Bezahlbaren Wohnraum für alle schaffen und erhalten. Antrag der BayernSPD-Landtagsfraktion \(PDF\)](#)

- [Maßnahmen zur Beschleunigung des Wohnungsbaus nicht länger blockieren. Antrag der BayernSPD-Landtagsfraktion \(PDF\)](#)
- [Nachtragshaushaltsplan 2018: Wohnungsbaupolitische Offensive vorantreiben](#)

In den Berliner Koalitionsverhandlungen mit der Union hat die SPD durchgesetzt, dass der **Bund 2 Milliarden Euro zusätzlich in den Bau von Sozialwohnungen investiert**. Außerdem soll das Grundgesetz geändert werden, damit sich der Bund dauerhaft beim sozialen Wohnungsbau engagieren kann. Bisher endet diese Möglichkeit im Jahr 2019.

Im Wortlaut:

- [Wohnungsbau, Mieten und Stadtentwicklung - Bewertung des Koalitionsvertrages](#)
- [Wohnungsbau - Mieterschutz - Städtebau im Koalitionsvertrag 2018](#)

STAATLICHE FLÄCHEN ALS BAULAND BEREITSTELLEN

Da es an Flächen fehlt und die **Preise für Bauland seit 1995 um 170 Prozent gestiegen** sind, dürfen staatliche Flächen im Freistaat Bayern nicht länger an Meistbietende verkauft werden, sondern sollen verbilligt an Kommunen, die preisgünstige Wohnungen bauen, oder an kommunale Wohnungsbaugesellschaften, die günstigen Wohnraum schaffen, abgegeben werden. Nötig in diesem Zusammenhang sind auch größere finanzielle und rechtliche Handlungsspielräume für die Kommunen, damit sie wohnungspolitisch aktiv werden können.

Im Wortlaut: Initiativen der BayernSPD-Landtagsfraktion

- [Bayerische Versorgungskammer: Staatsgrundstücke zum Bau bezahlbarer Wohnungen bereitstellen! \(PDF\)](#)
- [Kommunen stärken - bezahlbaren Wohnraum ermöglichen I: Handlungsmöglichkeiten für Landkreise im sozialen Wohnungsbau schaffen! \(PDF\)](#)
- [Kommunen stärken – bezahlbaren Wohnraum ermöglichen II: Verkauf von staatlichen Grundstücken an Kommunen erleichtern! \(PDF\)](#)
- [Kommunen stärken - bezahlbaren Wohnraum ermöglichen III: Förderprogramm des Wohnungspakts Bayern zugunsten kommunaler Wohnungsgesellschaften verbessern! \(PDF\)](#)
- [Bauland mobilisieren, Wohnraum schaffen! \(PDF\)](#)
- [Sozialer Wohnungsbau in den Kommunen \(PDF\)](#)

MIETPREISBREMSE VERNÜNFTIG IN LANDESRECHT UMSETZEN

Bis heute ist es der **Staatsregierung nicht gelungen, das Bundesgesetz zur Mietpreisbremse in Landesrecht umzusetzen**. Tatsache ist, dass zum Schaden zahlreicher betroffener Mieter in Bayern ausgerechnet die bayerische Staatsregierung bei der Umsetzung des Gesetzes

in Länderrecht so mangelhaft gearbeitet hat, dass im vergangenen Juli 2017 zunächst das Amtsgericht und im Herbst 2017 die höhere Instanz des Landesgerichts München die bayerische Verordnung zur Mietpreisbremse wegen Formfehlern für unwirksam erklärt hat.

Die juristische Pfuscherei der bayerischen Staatsregierung geht zu 100 Prozent auf Kosten der bayerischen Mieterinnen und Mieter, die mit ihrem berechtigten Anliegen gescheitert sind, weil beide gerichtlichen Instanzen die Mietpreisbremse in Bayern gekippt haben. Selbst wenn die nun von der Bayerischen Staatsregierung nachgebesserte Mietpreisbremse hält, hilft dies den Mietern, die bereits vorher geklagt hatten, nicht mehr.

Wir haben im **Berliner Koalitionsvertrag die Mietpreisbremse verschärft**: künftig müssen Vermieter offenlegen, was der Vormieter gezahlt hat. Außerdem haben wir eine **Begrenzung der Modernisierungumlage** und die Einführung einer **Kappungsgrenze nach Modernisierungen** durchgesetzt.

Im Wortlaut: Initiativen der BayernSPD-Landtagsfraktion

- [Mietpreisbremse ohne Verzug umsetzen!](#)
- [Mieterrechte stärken!](#)
- [Mietpreisbremse transparent gestalten](#)
- [Mieterrechte stärken: Mietspiegel und Modernisierungumlage reformieren!](#)

REFORM DER GRUNDSTEUER

Erwartungsgemäß hat das Bundesverfassungsgericht die Regelungen zur Bemessung der Grundsteuer für verfassungswidrig erklärt. Wie im Berliner Koalitionsvertrag vereinbart, muss eine Reform jetzt umgehend in Angriff genommen werden. Für die SPD-Bundestagsfraktion besteht das wichtigste Ziel darin, die Grundsteuer mit ihrem Aufkommen von derzeit rund 14 Milliarden Euro im Jahr als verlässliche Einnahmequelle der Städte und Gemeinden zu sichern. Im Koalitionsvertrag hat die SPD außerdem verabredet: „Wir werden nach einer verfassungsrechtlichen Prüfung den Kommunen durch Schaffung der rechtlichen Grundlagen die Möglichkeit einräumen, die Baulandmobilisierung durch steuerliche Maßnahmen zu verbessern. Durch die Einführung einer Grundsteuer C ermöglichen wir den Städten und Gemeinden die Möglichkeit, die Verfügbarmachung von Grundstücken für Wohnzwecke zu verbessern.“

Im Wortlaut:

- [SPD-Standpunkt zur Grundsteuerreform, Bayerischer Staatsanzeiger vom 20.04.2018](#)
- [Koalitionsvertrag 2018 zum Wohnungsbau - Mieterschutz - Städtebau](#)

TERMINANKÜNDIGUNG:

Expertenanhörung Mieterrechte GBW-Mieter im Bayerischen Landtag in der dritten Septemberwoche 2018 (genauer Termin wird noch mitgeteilt)

Die vom ehemaligen Finanzminister Söder im Zuge des GBW-Verkaufs ausgehandelte **“Sozialcharta“ für die GBW-Wohnungen läuft im April 2018 aus**. Sie können jetzt aufgeteilt und weiterverkauft werden. Den Mietern drohen Mieterhöhungen und Verdrängung. Gemeinsam mit den anderen Oppositionsfraktionen führt die SPD eine **Expertenanhörung zur Sicherung des Mieterschutzes** bei den GBW-Mieterinnen und Mietern durch. Dabei sollen insbesondere der Mieterschutz durch die Sozialcharta, die Beschränkung von Mieterhöhungen, der besondere Kündigungsschutz, der Bestandserhalt durch Beschränkung von Veräußerungen, die Rolle des Ombudsmannes und die Wertentwicklung der ehemaligen GBW-Wohnungen beleuchtet werden.