



Bezahlbarer Wohnraum und Maßnahmen zur Wohnraum-schaffung von Bund, Ländern und Kommunen

In der Wohnungsfrage gibt es nicht nur einen Verantwortlichen, sondern Bund, Länder und Kommunen müssen gemeinsam die rechtlichen und planerischen Rahmenbedingungen für leistbares Wohnen für alle Bevölkerungsschichten schaffen.

Was kann der Bund tun?

- Erhöhung des Bundesanteils an der Wohnraumförderung
- Wiedereinführung der Wohnungsgemeinnützigkeit nach österreichischem Vorbild für Unternehmen, die ausschließlich im Wohnungssektor tätig sind
- Schaffung eines unbedingten Vorkaufsrechts für die Kommunen
- Die Übertragung unbebauter Flächen des Bundes und der Bahn an die Kommunen statt Verkauf an Höchstbietende
- Einführung eines Planungswertausgleichs als Ausgleich für die dafür erreichten Bodenwertgewinne
- Änderung des Baugesetzbuches und damit verbunden eine Satzungsermächtigung für die Gemeinden für eine Innenentwicklungsmaßnahme (heute Bebauung nach § 34 BauGB)
- Einführung einer Grundsteuer C für nicht bebaute Grundstücke, die bebauungsreif wären, um damit Spekulationen auf die Wertentwicklung von Grundstücken zu unterbinden
- Überarbeitung der Regelungen zum Erbbaurecht, das an die derzeitige Marktsituation angepasst werden muss
- Verstärkte Kontrolle des Geldwäschegesetzes, damit kein Schwarzgeld mehr in Wohnungsbestände investiert werden kann
- Überprüfung von baulichen Standards und sinnvolle Entschlackung von Baunormen
- Überprüfung der Wirksamkeit der Vorschriften zum Mieterschutz wie Mietpreisbremse, Schutz vor Kündigung und Umwandlung von Wohnraum auf wissenschaftlicher Basis
- Förderung der Eigentumbildung auch für einkommensschwächere Haushalte durch die Einführung von staatlich geförderten Mietkaufmodellen (Vorschlag dazu im DIW Wochenbericht 29/2019)

Was kann der Freistaat Bayern tun?

- Verstetigung des Finanzierungsanteils an der Wohnraumförderung sowohl für Miet- als auch für Eigenwohnraum, damit immer ausreichende und planbare Haushaltsmittel zur Verfügung stehen
- Überprüfung der als technische Baubestimmungen eingeführten Normen auf Sinnhaftigkeit
- Beschleunigung von Genehmigungsverfahren durch ausreichende Personalausstattung und Digitalisierung der Baugenehmigungsbehörden
- Änderung des kommunalen Haushaltsrechts, damit die Gemeinden Baugrundstücke nicht zum Höchstgebot oder zu den Bodenrichtwerten abgeben müssen. Auch sollte es ihnen möglich sein, Grundstücke zur Baulandbevorratung zu erwerben
- Förderung des Werkwohnungsbaus

Was können die Kommunen tun:

- Errichtung von Wohnungen im Eigenbesitz mit Mitteln des kommunalen Wohnraumförderungsprogramms des Freistaats
- Bodenvorratspolitik nach dem Vorbild der Stadt Ulm. Bebauungspläne werden erst erlassen, wenn die Gemeinde die entsprechenden Grundstücke erworben hat
- Einführung bzw. Weiterführung der Sozialgerechten Bodennutzung (SOBON) mit höheren Anteilen für geförderten Wohnraum. Förderung und Unterstützung von Baugenossenschaften und Baugruppen, insbesondere beim Grundstückserwerb
- Unterstützung der eigenen Wohnungsunternehmen durch den Verkauf von Grundstücken zu Preisen, die unter den marktüblichen Richtwerten liegen
- Verzicht auf Gewinnabführungen an die Städte und Landkreise durch kommunale Wohnungsunternehmen
- Förderung von flächensparendem Bauen durch die Bauleitplanung
- Reduzierung der Stellplatzanforderungen und Einführung neuer Mobilitätskonzepte
- Unterstützung von nicht mehr mietfähigen Personen durch Anmietung von Wohnungen vom privaten Wohnungsmarkt und Betreuung der Mieter, damit diese danach wieder eigenständig Mieter sein können. Dies kann auch auf Landkreisebene erfolgen. Vorbild dafür ist die Stadt Ulm mit dem Programm „Drehscheibe Wohnraum“
- Einrichtung einer Fachstelle zur Vermeidung von Wohnungslosigkeit auf Landkreisebene
- Kommunale Förderprogramme für Miet- und Eigenwohnungen nach dem Modell der Stadt Friedrichshafen

Was können die Wohnungsunternehmen der Kommunen, Kirchen und Wohnungsgenossenschaften tun?

- Aufstockung und sinnvolle Nachverdichtung bei bestehenden Gebäuden und Flächen
- Setzen von Anreizen zum Wohnungstausch nach dem Beispiel der Wohnbaugruppe Augsburg (Zahlung einer Tauschprämie, Garantie der gleichen Quadratmetermiete und Unterstützung beim Umzug)
- Einrichtung einer Börse für barrierefreie Wohnungen
- Unterstützung der Mieter bei Wohnungsanpassungsmaßnahmen
- Freiwilliger Verzicht auf mögliche Mieterhöhungen nach dem Vorbild der Münchner Wohnungsunternehmen
- Förderung der mittelbaren Belegung nach dem „Kemptener Modell“
- Verlängerung von Bindungen durch Weiterführung der Förderdarlehen aus der einkommensorientierten Förderung (EOF)
- Verzicht auf vorzeitige Rückzahlung von Förderdarlehen (dies führt zu einem schnelleren Ende der Sozialbindung)

Es gibt auf diesem Feld noch viel zu tun, damit leistbares Wohnen für alle möglich wird. Greifen wir bei der Gestaltung auf die bewährten Modelle aus der Vergangenheit oder dem Ausland zurück und kombinieren wir sie mit den Instrumenten, die bereits heute bei uns erfolgreich angewendet werden. Auch die privaten Akteure sind aufgerufen, ihren Teil zu einer besseren und gerechteren Versorgung mit Wohnraum beizutragen.

Hildegard Schütz, Diözesanratsvorsitzende

im Namen des Diözesanrats des Bistums Augsburg