

Antrag

an den Stadtparteitag der Münchner Grünen am 02. und 03. April.

Initiator*innen: Grün-Rosa Stadtratsfraktion (beschlossen am: 25.04.2022)

Titel: **Dringlichkeitsantrag: Münchner Appell an die Bundesregierung: Die Wohnungskrise in München und anderen großen Städten wirksam bekämpfen: Forderungen für eine soziale Wohnungs- und nachhaltige Bodenpolitik**

Antragstext

1 Der Stadtparteitag möge beschließen, den folgenden Münchner Appell an die
2 Bundesregierung zu unterstützen:

3 Die Lage der großen und größten Städte Deutschlands wird immer dramatischer. Das
4 gilt im besonderem Maße auch für München. Dort steigen die Bodenpreise jährlich
5 um durchschnittlich 12%, seit 2010 auf 330 % des damaligen Preises von 1.200 €
6 auf ca. 4.000 € pro Quadratmeter Bauland.

7 Die Immobilien-Neubaupreise haben sich mehr als 2,5-facht, ebenso wie die Preise
8 für Bestandsimmobilien. Neubau-Eigentumswohnungen sind etwa 2,3 mal so teuer wie
9 2010, die Erst- und Wiedervermietungs-Mieten haben sich von 12 und 13 €/m. um
10 durchschnittlich 60 % auf fast 20 bzw. mehr als 21 €/m. erhöht.

11 Als Amts- und Mandatsträger*innen sind wir täglich auf allen politischen Ebenen
12 mit der größten sozialen Frage unserer Zeit, nämlich bezahlbaren Wohnraum zu
13 schaffen und zu erhalten, konfrontiert. Mehr als in anderen Bereichen ist der
14 Handlungsspielraum der Kommunen abhängig von der Gesetzgebung des Bundes. Eng

15 verknüpft mit der Wohnungsfrage ist die Bodenfrage. Dem Bodenpreis folgt die
16 nicht mehr tragbare Dynamik der Preisspirale bei Immobilien und Mieten. Ihr
17 wurde aus Sicht der großen Städte zu wenigen Augenmerk in den
18 Koalitionsverhandlungen gewidmet. Wir meinen: Grund und Boden sind nicht
19 vermehrbar und daher unter besonderen staatlichen Schutz zu stellen. Eine gut
20 aufgestellte Bodenpolitik in den Verdichtungsräumen ist der Schlüssel zu mehr
21 sozialer Gerechtigkeit. Gleichzeitig dient Flächeneffizienz der
22 Klimagerechtigkeit.

23 **Daher stellen wir als Münchner Amts- und Mandatsträger*innen folgende**
24 **Forderungen und bitten unsere Koalitionspartner im Bund um Unterstützung bei**
25 **einer raschen Umsetzung:**

26 In Städten mit angespannten Wohnungsmärkten wird:

- 27 • als Sofortmaßnahme die Wiederherstellung des kommunalen Vorkaufsrechts in
28 Erhaltungssatzungsgebieten durch klarstellende Ergänzungen von § 26 BauGB
29 und § 89,3 BauGB ohne Zeitverzögerung umgesetzt

- 30 • im Baugesetzbuch ein gebietsbezogenes und wirksameres Baugebot durch das
31 neue Instrument der Innenentwicklungsmaßnahme (IEM) sowie die
32 Unterstützung kommunaler Bodenfonds durch ein erweitertes Vorkaufsrecht
33 zum sozial gebundenen Ertragswert ermöglicht

- 34 • privaten Vermieter*innen von Mehrfamilien-Häusern die Körperschafts- bzw.
35 Einkommens-Besteuerung der Erträge aus Vermietung auf ein Drittel gesenkt,
36 wenn und solange die Wohnungen für mindestens zehn Jahre 15% unter
37 Mietspiegel an Haushalte mit Wohnberechtigungsschein vermietet werden
38 („Gemeinwohlwohnen“).

- 39 • für private Vermieter*innen von Mehrfamilien-Häusern die
40 Berechnungsgrundlage der Erbschafts-/Schenkungssteuer auf den Ertragswert
41 von vereinbarten Mieten - auch unterhalb von 20% unter dem Mietspiegel –
42 begrenzt. sowie auf einer Berechnungsbasis des Grundstücks von 30%unter
43 dem Bodenrichtwert reduziert, solange die vereinbarten Mieten nur nach
44 Verbraucherpreisindex und auf maximal 15 % unter dem Mietspiegel erhöht
45 werden. Bei Abweichung und bei Verkauf ohne diese Auflagen muss das Delta
46 zur Regel-Erbschafts-/Schenkungssteuer mit Verzinsung nachgezahlt werden;

47 Außerdem fordern wir:

- 48 • dass qualifizierte Mietspiegel durch die Einbeziehung von Mietverträgen

49 der letzten 20 Jahre eine breitere Basis der tatsächlichen
50 Mietmarktentwicklung erhalten und damit die Dynamik der Treiber von
51 Mietpreiserhöhungen im Neubau und Bestand dämpfen können.

- 52 • dass die 10jährige Spekulationsfrist in § 23 Einkommensteuergesetz
53 abgeschafft wird und damit die Besteuerung privater Immobiliengeschäfte an
54 die anderer Vermögensgüter angeglichen wird.
- 55 • dass die Möglichkeiten eines Bodenpreisdämpfungsgesetzes geprüft werden,
56 mit dem in Städten mit angespannten Wohnungsmärkten Bodenpreissteigerungen
57 (ggf. befristet) auf die Steigerung des Verbraucherpreisindex begrenzt
58 werden (vgl. Difu-Vorschlag).
- 59 • die Unterstützung einer Bundesvorratspolitik der Kommunen für den
60 geförderten und konzeptionellen bezahlbaren Wohnungsbau durch Übertragung
61 von bundeseigenen Grundstücken und Immobilien.

62 **Begründung für die Dringlichkeit unseres Appells:**

63 Die Wohnungsfrage war schon immer vor allem eine Bodenfrage. Eine sozial
64 gerechte und nachhaltige Nutzung des unvermehrten Bodens setzt voraus, dass er
65 der Verwertungsspirale weitgehend entzogen und dem Allgemeinwohl verpflichtet
66 bleibt. Befeuert durch die Nullzinspolitik hat seit der Weltfinanzkrise der
67 Ausverkauf von Boden in Stadt und Land Fahrt aufgenommen. Selbst im Corona-Jahr
68 2020 hielt der Zustrom von Anlagekapital unvermindert an und erreichte ein
69 Transaktionsvolumen (Wohn- und Gewerbeimmobilien) von fast 80 Mrd. Euro. Die
70 Baulandpreise haben sich in den Großstädten mit über 500.000 Einwohner*innen von
71 2009 bis 2019 mehr als verdreifacht und bescheren Finanzinvestoren märchenhafte
72 Renditen ganz ohne eigene Investitionen. In München entfallen bei Baulandpreisen
73 von mehr als 4.000 Euro/m² rund 80 Prozent der Kosten einer Wohnung auf das
74 Grundstück - was zu Neubaumieten jenseits von 20 Euro/m² führt. Selbst mit
75 Baukostensenkungen im zweistelligen Prozentbereich können hier keine bezahlbaren
76 Wohnungen mehr entstehen.

77 Die Wohnungskrise ist nicht zuletzt Teil der bedrohlichen Klimakrise. Vierzig
78 Prozent der CO₂-Belastung in Deutschland resultieren aus Bau, Betrieb und Abriss
79 von Gebäuden. Schon deshalb muss soziale Wohnungspolitik mit Flächeneffizienz
80 und Dekarbonisierung einhergehen. Klimagerecht sind vor allem energetisch
81 ertüchtigte Wohnungen im Bestand. Um den unvermeidlichen Neubau möglichst
82 klimagerecht zu bewerkstelligen, reichen nachwachsende Baustoffe, Bauteil- bzw.
83 Materialrecycling und eine CO₂-freie Wärmeversorgung nicht aus. Vor allem muss
84 der weitere Flächenfraß gestoppt werden. Aufstockung und Nachverdichtung
85 ermöglichen bei gleichzeitigem Ausbau der grünen Infrastruktur eine
86 klimagerechte Innenentwicklung.

87 Dafür sind die oben genannten Instrumente und Maßnahmen unverzichtbar und müssen
88 zeitnah in die Wege geleitet werden.

Begründung

siehe Antragstext

Unterstützer*innen

Martin Ottensmann (KV München)