

# 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/m<sup>2</sup> rund 80 Prozent der Kosten einer Wohnung auf das  
74 Grundstück - was zu Neubaumieten jenseits von 20 Euro/m<sup>2</sup> 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 CO<sub>2</sub>-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 CO<sub>2</sub>-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)