



Antrag

der Abgeordneten **Natascha Kohnen, Florian von Brunn, Ruth Müller, Markus Rinderspacher, Dr. Simone Strohmayer, Arif Taşdelen, Margit Wild, Horst Arnold, Klaus Adelt, Inge Aures, Michael Busch, Martina Fehlner, Christian Flisek, Harald Güller, Volkmar Halbleib, Alexandra Hiersemann, Annette Karl, Doris Rauscher, Florian Ritter, Stefan Schuster, Diana Stachowitz, Ruth Waldmann SPD**

Weil die Ressource „Boden“ unermesslich wertvoll ist – gemeinwohlorientierte Liegenschaftspolitik in die Bayerische Verfassung!

Der Landtag wolle beschließen:

Die Staatsregierung wird aufgefordert,

1. sich dafür einzusetzen, dass eine gemeinwohlorientierte Liegenschaftspolitik als Grundsatz in der Bayerischen Verfassung verankert wird,
2. sich zum Prinzip der sozialen Bodennutzung im Freistaat zu bekennen und dem Landtag Vorschläge zu machen, wie dieses Prinzip zukünftig in Bayern umgesetzt werden kann. Dabei sollen einerseits Handlungsleitfäden und Informationen, andererseits auch verbindliche Regularien für die Bauleitplanung bei Gemeinden mit angespanntem Wohnungsmarkt entworfen werden.

Begründung:

Die Versorgung mit angemessenem Wohnraum ist Daseinsvorsorge.

Die intensivsten Bemühungen von kommunalen, gemeinwohlorientierten und privaten Wohnbauträgern reichen aktuell aber dennoch bei Weitem nicht aus, die Lage auf vielen bayerischen Wohnungsmärkten zu entspannen. Die Mieten ziehen weiter an. Fast die Hälfte der Haushalte in deutschen Großstädten tragen, gemessen an ihrem Nettoeinkommen, eine prekär hohe Mietbelastung – das hat eine aktuelle Studie der Hans-Böckler-Stiftung festgestellt.

Mitverantwortlich für dieses Problem ist der Umgang mit der knappen Ressource „Boden“. Die Kosten für Bauland sind in vielen Orten mittlerweile unbezahlbar. Allein zwischen den Jahren 2000 und 2019 haben sich die Quadratmeterpreise für baureifes Land in Bayern mehr als verdoppelt – von 139 Euro auf mehr als 300 Euro.

Eine gemeinwohlorientierte Liegenschaftspolitik, die zum Ziel hat, Flächen (vor allem für bezahlbaren Wohnraum) in öffentlichem Besitz zu halten und zu entwickeln, statt sie den spekulativen Kräften des Marktes zu überlassen, ist bisher nicht in der Bayerischen Verfassung verankert.

Eine Anhörung im Ausschuss für Wohnen, Bau und Verkehr des Landtags hat am 22. Juni 2021 dieses Thema behandelt. Insbesondere der Sachverständige des Verbands bayerischer Wohnungsunternehmen Bayern (VdW) hat darauf gedrungen, dass die Gemeinwohlorientiertheit in Bayern festgeschrieben werden müsse und sogar Verfassungsrang bekommen solle.

Zu den Befürwortern einer gemeinwohlorientierten Bodenpolitik gehört unter anderem das Deutsche Institut für Urbanistik (difu): Es favorisiert aktive politische Eingriffe und skizziert in seiner „Bodenpolitischen Agenda 2020 bis 2030“: „Die Tatsache, dass Grund und Boden nicht vermehrbar und unersetzlich sind, macht den Boden zum Schlüssel für eine nachhaltige, gemeinwohlorientierte Stadtentwicklung.“ Laut difu dürfe verschuldeten Kommunen künftig keinesfalls mehr zum Verkauf kommunaler Grundstücke geraten werden, da dies langfristig sehr negative Auswirkungen habe. Auch der Deutsche Städtetag sieht eine am Allgemeinwohl ausgerichtete Bodenpolitik fast wortgleich als „Schlüssel für eine sozial ausgewogene Stadtentwicklung“.

Eine sozialgerechte Bodennutzung (SoBoN) beteiligt Planungsbegünstigte, also Eigentümerinnen und Eigentümer von Flächen, die durch Bebauungspläne „leistungslos“ an Wert gewinnen, auch an den Kosten und Lasten, damit diese nicht vollständig mit öffentlichen Geldern finanziert werden müssen. Sie sollen Anteile der Herstellungskosten und Flächenabtretungen für Erschließungsmaßnahmen, für Grün- und Ausgleichsflächen übernehmen. Ziel ist eine solidarische und gemeinschaftliche Baulandentwicklung zwischen Kommunen, Investoren, der Bauwirtschaft, Eigentümerinnen und Eigentümern – statt leistungsloser Gewinne für Einzelne.

Nur so kann die Staatsregierung dem Auftrag der Bayerischen Verfassung gerecht werden, die festlegt: „Steigerungen des Bodenwertes, die ohne besonderen Arbeits- oder Kapitalaufwand des Eigentümers entstehen, sind für die Allgemeinheit nutzbar zu machen“ (Art. 161 Abs. 2).