



Schriftliche Anfrage

der Abgeordneten **Christine Kamm, Jürgen Mistol**
BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN
vom 09.10.2015

Wohnraummangel im Freistaat

In bayerischen Ballungsräumen mangelt es seit Jahren an preisgünstigem Wohnraum für einkommensschwache Bevölkerungsschichten. Gleichzeitig erfordert die Integration von anerkannten Asylbewerbern und Flüchtlingen auf dem Wohnungsmarkt weitere schnelle und unbürokratische Maßnahmen, um dem Wohnraummangel entgegenzuwirken.

Wir fragen die Staatsregierung:

1. Welche landeseigenen Immobilien sollen zum Zwecke der Wohnbebauung veräußert werden (aufgeschlüsselt nach Regierungsbezirken)?
 - a) Welche landeseigenen Immobilien wurden in den vergangenen 10 Jahren zur Wohnbebauung veräußert (aufgeschlüsselt nach Regierungsbezirken)?
2. Welche Militärliegenschaften hat der Freistaat derzeit von der Bundesanstalt für Immobilienaufgaben zur Flüchtlingsunterbringung angemietet?
 - a) Welche Militärliegenschaften kommen im Freistaat zur Wohnraumschaffung infrage?
 - b) Welche Gebietskörperschaften haben bislang von der „Erstzugriffsoption“ zum Erwerb von Konversionsliegenschaften Gebrauch gemacht?
3. Welche Maßnahmen ergreift die Staatsregierung, um bei der Entlastung Gemeinschaftsunterkunfts-System für Asylbewerber/-innen voranzukommen? Konkret: Plant die Staatsregierung, die Auszugsmöglichkeiten für Asylbewerber/-innen im Asylverfahren oder mit einer Duldung, die ihren Lebensunterhalt selbst verdienen können, unabhängig der Identitätsfeststellung durch die Passbeschaffung zu ermöglichen?
 - a) Plant die Staatsregierung, die Auszugsmöglichkeiten aus den Gemeinschaftsunterkünften, welche bisher nur auf Familien beschränkt ist und einen Auszug bereits nach dem Abschluss des behördlichen Erstverfahrens vorsieht, auf alle übrigen Personen auszuweiten?
4. Wie viele Personen sind mit dem Modellprojekt „Fit for move“ befähigt worden, aus den Gemeinschaftsunterkünften auszuziehen?
 - a) Plant die Staatsregierung die Intensivierung des Modellprojekts, um auch dadurch das Gemeinschaftsunterkunfts-System zu entlasten?
5. Welche Erkenntnisse hat die Staatsregierung über Leerstände kommunaler Gebäude?
 - a) Verfügt die Staatsregierung über Erkenntnisse, welche Kommunen im Freistaat über ein Leerstandskataster verfügen?
 - b) Wie beurteilt die Staatsregierung die Einführung eines landesweiten Leerstandskatasters für öffentliche Gebäude?
6. Inwiefern hält die Staatsregierung Lockerungen im Baurecht für erforderlich, um den Wohnungsbau kurz-, mittel- und langfristig anzukurbeln?
7. Hält es die Staatsregierung für erforderlich, im Rahmen der Wohnraumförderung die Dauer der Bindungen auszuweiten?
 - a) Wenn nein, weshalb nicht?
 - b) Welche Maßnahmen will die Staatsregierung ergreifen, um den Anteil der Sozialwohnungen zu erhöhen?
 - c) Was hält die Staatsregierung davon, im Rahmen der Wohnraumförderung Belegungsrechte im Mietwohnungsbestand zu fördern, wie es seit Kurzem in Baden-Württemberg möglich ist?

Antwort

des Staatsministeriums des Innern, für Bau und Verkehr
vom 01.12.2015

Die Schriftliche Anfrage wird im Einvernehmen mit dem Staatsministerium der Finanzen, für Landesentwicklung und Heimat sowie dem Staatsministerium für Arbeit und Soziales, Familie und Integration wie folgt beantwortet:

1. **Welche landeseigenen Immobilien sollen zum Zwecke der Wohnbebauung veräußert werden (aufgeschlüsselt nach Regierungsbezirken)?**
 - a) **Welche landeseigenen Immobilien wurden in den vergangenen 10 Jahren zur Wohnbebauung veräußert (aufgeschlüsselt nach Regierungsbezirken)?**

Die Veräußerung von staatseigenen Immobilien im Rahmen einer öffentlichen Ausschreibung (Art. 64 Abs. 3 Bayerische Haushaltsordnung) erfolgt regelmäßig ohne Zweckbindung. Folglich gibt es auch keine Aufzeichnungen darüber, welche in den vergangenen zehn Jahren veräußerten staatseigenen Immobilien dem Zweck einer Wohnbebauung zugeführt wurden.

2. Welche Militärliegenschaften hat der Freistaat derzeit von der Bundesanstalt für Immobilienaufgaben zur Flüchtlingsunterbringung angemietet?

In den Regierungsbezirken werden folgende militärische Einrichtungen der Bundesanstalt für Immobilienaufgaben (BlmA) teilweise durch den Freistaat Bayern zur Unterbringung von Asylbewerbern genutzt:

Oberbayern:

- Funkkaserne, München
- Fliegerhorst, Fürstenfeldbruck
- Abrams-Komplex, Garmisch-Partenkirchen
- Max-Immelmann-Kaserne, Ingolstadt/Manching
- Universität der Bundeswehr, Neubiberg

Oberpfalz:

- Pionierkaserne, Regensburg
- Bajuwarenkaserne, Regensburg
- Camp Pitman, Weiden
- Nordgaukaserne, Cham

Oberfranken:

- Warner Barracks, Bamberg
- Geisenfelder Straße 50, 52 und 98, Bamberg

Mittelfranken:

- Otto-Lilienthal-Kaserne, Roth

Unterfranken:

- Emery Barracks, Würzburg
- US-Graves, Aschaffenburg
- Conn Barracks, Schweinfurt
- Bundeswehrgelände Veitshöchheim
- Wasserübungsplatz Nordheim, Landkreis Kitzingen

Schwaben:

- Alfred-Delp-Kaserne, Donauwörth
- Grüntenkaserne, Sonthofen

Im Regierungsbezirk **Niederbayern** wird derzeit keine militärische Liegenschaft der BlmA durch den Freistaat Bayern genutzt.

a) Welche Militärliegenschaften kommen im Freistaat zur Wohnraumschaffung infrage?

Es kommen solche Militärliegenschaften infrage, deren Nutzung durch die Bundeswehr oder die Stationierungstreitkräfte aufgegeben wird, für die kein vorrangiger Bedarf des Bundes oder des Landes besteht und für die die Gemeinden im Rahmen ihrer Planungshoheit die entsprechenden Voraussetzungen schaffen.

b) Welche Gebietskörperschaften haben bislang von der „Erstzugriffsoption“ zum Erwerb von Konversionsliegenschaften Gebrauch gemacht?

Seit Einführung des Erstzugriffsrechts im März 2012 sind folgende Liegenschaften im Rahmen des Erstzugriffsrechts an die jeweiligen Kommunen veräußert worden:

Benningen	ehem. NATO-Flugplatz Memmingen (Restgrundstücke Benningen)
Hawangen	ehem. NATO-Flugplatz Memmingen (Restgrundstücke Hawangen)
Markt Wildflecken	ehem. Kaserne Oberwildflecken und Wald- bzw. Außenbereichsflächen

Markt Wildflecken, Gemeinde Oberweißbrunn	ehem. Standortübungsplatz Oberwildflecken
Nersingen	Mobilmachungsstützpunkt Nersingen-Straße
Deggendorf	Kreiswehersatzamt
Sonthofen	Grüntenkaserne (Teilfläche, ca. 5.000 m ²)
Aschaffenburg	ehem. US-Wohnsiedlung Travis-Park (Spessart-Gärten)
Schweinfurt	US-Ledward Barracks
Markt Wildflecken	ehem. Pumpwerk in Wildflecken sowie Übertragung von Leitungsrechten
Kempten	Kreiswehersatzamt
Bamberg	Kreiswehersatzamt
Markt Giebelstadt	Ochsenrainquelle Darstadt (ehem. Versorgungsanlage der BW)

3. Welche Maßnahmen ergreift die Staatsregierung, um bei der Entlastung Gemeinschaftsunterkunftssystem für Asylbewerber/-innen voranzukommen? Konkret: Plant die Staatsregierung, die Auszugsmöglichkeiten für Asylbewerber/-innen im Asylverfahren oder mit einer Duldung, die ihren Lebensunterhalt selbst verdienen können, unabhängig der Identitätsfeststellung durch die Passbeschaffung zu ermöglichen?

a) Plant die Staatsregierung, die Auszugsmöglichkeiten aus den Gemeinschaftsunterkünften, welche bisher nur auf Familien beschränkt ist und einen Auszug bereits nach dem Abschluss des behördlichen Erstverfahrens vorsieht, auf alle übrigen Personen auszuweiten?

Die Fragen 3 und 3 a werden wegen ihres Zusammenhangs nachfolgend gemeinsam beantwortet:

Grundlage für die Unterbringung in Gemeinschaftsunterkünften ist neben Artikel 4 des Gesetzes über die Aufnahme und Unterbringung der Leistungsberechtigten nach dem Asylbewerberleistungsgesetz (Aufnahmegesetz – AufnG) auch § 53 Asylgesetz (AsylG), wonach Ausländer, die einen Asylantrag gestellt haben und nicht oder nicht mehr verpflichtet sind, in einer Erstaufnahmeeinrichtung zu wohnen, in der Regel in Gemeinschaftsunterkünften untergebracht werden sollen.

Personen, denen ein Asylrecht oder ein Schutzgrund zuerkannt wurde, sind nicht verpflichtet, in Gemeinschaftsunterkünften zu leben und können jederzeit aus den Gemeinschaftsunterkünften ausziehen. Darüber hinaus hat die Staatsregierung bereits in der Vergangenheit zahlreiche Auszugstatbestände geschaffen. Nach Art. 4 Abs. 6 AufnG besteht insbesondere die angesprochene Möglichkeit, in eine Privatwohnung zu ziehen, wenn der Lebensunterhalt aus eigenem Erwerbseinkommen oder Vermögen bestritten werden kann.

Weiterhin bestehen Auszugsmöglichkeiten, wenn medizinische oder familiäre Gründe vorliegen. Familien und Alleinerziehende mit Kindern, die im Erstverfahren vor dem Bundesamt für Migration und Flüchtlinge keinen Schutzgrund zugesprochen bekommen haben, können in der Regel aus den Gemeinschaftsunterkünften ausziehen, soweit nicht eine Rückführung zeitnah bevorsteht. Aber auch alle übrigen abgelehnten Asylbewerber dürfen vier Jahre nach Abschluss ihres behördlichen Erstverfahrens ausziehen. Voraussetzung dabei ist Rechtstreue.

Die Staatsregierung hat damit bereits vor längerer Zeit wichtige Schritte zu einer bedarfsorientierten Weiterentwicklung der staatlichen Unterbringung vorgenommen. Damit werden Plätze für nachkommende Asylbewerber verfügbar und insbesondere Bedürfnissen von Familien Rechnung getragen.

Begleitet wird die Ausweitung der Auszugsmöglichkeiten durch das Modellprojekt „Fit for move“ mit dem Ziel der Förderung der Mietbefähigung für auszugsberechtigte Asylbewerber und anerkannte Flüchtlinge. Die Zeitgemäßheit der Regelungen wird von der Staatsregierung regelmäßig überprüft. Ein generelles Auszugsrecht über alle Personengruppen hinweg unabhängig von den konkreten Umständen der Asylbewerber und v. a. der Rechtstreue wird allerdings nicht angedacht.

4. Wie viele Personen sind mit dem Modellprojekt „Fit for move“ befähigt worden, aus den Gemeinschaftsunterkünften auszuziehen?

Für Asylbewerber, die eigentlich aus den staatlichen Gemeinschaftsunterkünften ausziehen dürften, ist es in einigen Kommunen Bayerns – vor allem in den Ballungsräumen – aufgrund des dortigen Wohnungsmangels häufig schwierig, eine geeignete Wohnung zu finden. Mit dem Modellprojekt „Fit for move“ greift das Staatsministerium für Arbeit und Soziales, Familie und Integration zusammen mit den Wohlfahrtsverbänden auszugsberechtigten Asylbewerbern bei der Wohnungssuche aktiv unter die Arme. Die Betroffenen erhalten wertvolle Informationen und tatkräftige Hilfestellung bei der Suche von Wohnraum, wie beispielsweise Begleitung bei Besichtigungen.

Insgesamt wurden im Modellprojekt „Fit for move“ vom 1. April 2013 bis 31. Dezember 2014 insgesamt 361 Personen befähigt, aus einer Gemeinschaftsunterkunft auszuziehen. Im selben Zeitraum wurden zudem über die Beratungsstellen insgesamt 810 Personen in Privatwohnungen direkt vermittelt. Die Zahlen für den Projektzeitraum 2015 liegen dem Staatsministerium für Arbeit und Soziales, Familie und Integration (StMAS) seitens der Projektträger noch nicht vor.

a) Plant die Staatsregierung die Intensivierung des Modellprojekts, um auch dadurch das Gemeinschaftsunterkunftssystem zu entlasten?

Durchgeführt wird das Projekt durch einen Projektträger mithilfe von ehrenamtlichen Kräften und bürgerschaftlichem Engagement. Es ruht im Wesentlichen auf drei Säulen: Mietbefähigung und Wohnungsvermittlung von Auszugsberechtigten, Akquise und Betreuung von Ehrenamtlichen sowie Evaluation und Dokumentation der Erfahrungen.

Das Projekt wurde an insgesamt neun Standorten angeboten. Es handelt sich hierbei um die Standorte Augsburg, Mindelheim, München, Mühldorf, Würzburg, Aschaffenburg, Neuburg, Bayreuth und Nürnberg. Das Ziel des Projektes war es, von Beginn an ein Handbuch zu erarbeiten, das den Einsatz der gewonnenen Erkenntnisse in der Fläche ermöglicht. Dieses Handbuch wird gerade fertiggestellt, sodass die Inhalte des Modellprojekts voraussichtlich zeitnah in ganz Bayern umgesetzt werden können.

5. Welche Erkenntnisse hat die Staatsregierung über Leerstände kommunaler Gebäude?

Aufgrund der kommunalen Selbstverwaltung hat die Staatsregierung in der Regel keine Kenntnis darüber, wie viele bzw. welche kommunalen Gebäude leer stehen. Allenfalls

erlangt die staatliche Immobilienverwaltung im Einzelfall von kommunalen Gebäuden dann Kenntnis, wenn diese durch die jeweilige Kommune dem Freistaat Bayern für staatliche Zwecke zum Kauf angeboten werden.

Mit Ausnahme der im Rahmen des Zensus 2011 erhobenen Zahl leer stehender Wohnungen liegen der Staatsregierung daher keine flächendeckenden Statistiken zu Leerständen im Bereich der Wohn-, Gewerbe- und Industriegebäude im kommunalen Bereich vor.

a) Verfügt die Staatsregierung über Erkenntnisse, welche Kommunen im Freistaat über ein Leerstandskataster verfügen?

Der Staatsregierung liegen keine Erkenntnisse darüber vor, ob bzw. welche Kommunen im Freistaat über ein Leerstandskataster verfügen.

b) Wie beurteilt die Staatsregierung die Einführung eines landesweiten Leerstandskatasters für öffentliche Gebäude?

Im Gespräch zwischen den Fraktionsvorsitzenden der im Bayerischen Landtag vertretenen Fraktionen sowie Herrn Ministerpräsidenten Seehofer am 30. Oktober 2015 bestand Einigkeit, auch den Bestand staatlicher Gebäude nochmals auf zusätzliche Möglichkeiten zu überprüfen und soweit sinnvoll auch für die Unterbringung von Asylbewerbern zu nutzen. Inwieweit hier zusätzlich Möglichkeiten bestehen, muss jetzt aus verschiedenen Blickwinkeln überprüft und beurteilt werden. In diesem Gespräch bestand ebenfalls Einigkeit, dass eine Erfassung und Beschlagnahme privaten Eigentums nicht in Betracht kommt. Im kommunalen Bereich muss die einzelne Kommune im Rahmen ihrer Planungshoheit für ihren Bereich eigenverantwortlich beurteilen, ob sie die Anlegung und Pflege eines Leerstandsregisters für sinnvoll erachtet; rechtsaufsichtliche Vorgaben sind hier nicht möglich.

Wir weisen in diesem Zusammenhang ergänzend auf die Antwort zur Schriftlichen Anfrage des Herrn Abgeordneten Jürgen Mistol betreffend „Umgang mit Leerständen“ (Drs. 17/6578 vom 17. Juni 2015) hin. In den Fragen 1 und 1 a befasst diese sich ebenfalls mit dem Thema Leerstände – Entwicklung und Quoten im Freistaat und in den Kommunen.

6. Inwiefern hält die Staatsregierung Lockerungen im Baurecht für erforderlich, um den Wohnungsbau kurz-, mittel- und langfristige anzukurbeln?

Die Staatsregierung hält insbesondere Erleichterungen im Bauplanungsrecht für die Schaffung bezahlbaren Wohnraums für erforderlich. Es wird derzeit im zuständigen Staatsministerium des Innern, für Bau und Verkehr geprüft, ob und welche Regelungen zur Beschleunigung der Bauleitplanverfahren sowie zur dem Wohnungsbau dienenden Handhabung bauplanungsrechtlicher Zulässigkeitsstatbestände für Vorhaben sinnvoll sind. Die Abstimmung dieser Fragestellungen erfolgt über die Gremien der ARGEBAU (Arbeitsgemeinschaft der Bauminister der Länder). Die Zuständigkeit für entsprechende Änderungen im Bauplanungsrecht liegt aber beim Bund.

Das Bauordnungsrecht wurde durch die Bauordnungsnoellen der Jahre 1994, 1998 und 2008 bereits dahingehend vereinfacht, dass Verfahrensfreiheit ausgeweitet wurde, Verfahren auf das notwendige Maß beschränkt und die materiell-rechtlichen Anforderungen auf das aus Sicherheitsgründen notwendige Mindestmaß beschränkt wurden.

7. Hält es die Staatsregierung für erforderlich, im Rahmen der Wohnraumförderung die Dauer der Bindungen auszuweiten?

a) Wenn nein, weshalb nicht?

Die Fragen 7 und 7a werden wegen ihres Sachzusammenhangs gemeinsam beantwortet:

Die Dauer der Mietpreis- und Belegungsbindung einer im Bayerischen Wohnungsbauprogramm geförderten Mietwohnung beträgt 25 Jahre. Eine im Bayerischen Modernisierungsprogramm geförderte Mietwohnung ist auf die Dauer von zehn Jahren belegungsgebunden. Der Staat hat zwar ein grundsätzliches Interesse an lang laufenden Mietpreis- und Belegungsbindungen, weitreichendere Sozialbindungen würden jedoch das Interesse der Investoren zur Inanspruchnahme staatlicher Wohnraumfördermittel unterlaufen. Vor diesem Hintergrund hält die Staatsregierung an den aktuellen Bindungsfristen fest.

Eine einseitige Verlängerung von Mietpreis- und Belegungsbindungen an früher geförderten Sozialmietwohnungen kommt nicht in Betracht. Zum einen kann sich der Wohnungseigentümer dagegen auf durch bestandskräftige Förderbescheide gesicherte Rechtspositionen berufen. Zum anderen wäre schon die Ankündigung entsprechender Maßnahmen ein fatales Signal für die Wohnungsbauinvestoren.

b) Welche Maßnahmen will die Staatsregierung ergreifen, um den Anteil der Sozialwohnungen zu erhöhen?

Die Wohnraumfördermittel im Staatshaushalt werden seit Jahren auf einem im Ländervergleich hohen Stand dotiert. Zusätzlich hat der Ministerrat bereits am 19. Mai 2015 beschlossen, dass die Bayerische Landesbodenkreditanstalt im Rahmen ihres Förderauftrags 2015 zusätzliche Mittel für die Wohnraumförderung in Höhe von insgesamt weiteren 50 Mio. Euro aus Eigenmitteln bereitstellen kann. Das Fördervolumen weitet sich damit für 2015 auf 270 Mio. Euro aus.

Die Staatsregierung beschloss am 9. Oktober 2015 zudem den Wohnungspakt Bayern mit drei Säulen ab 2016:

1. Im Rahmen eines staatlichen Sofortprogramms als erster Säule des Wohnungspakts plant und baut der Staat Wohnungen für anerkannte Flüchtlinge. Hierfür plant die Staatsregierung, 70 Mio. Euro bereitzustellen, mit dem das Staatsministerium des Innern, für Bau und Verkehr (StMI)/Oberste Baubehörde Wohnungen mit reduziertem Wohn- und Baustandard und befristeter Standzeit erstellt.
2. Ein kommunales Förderprogramm ist die zweite Säule des Wohnungspakts. Damit werden die Kommunen und Kirchen in die Lage versetzt, entsprechend der örtlichen Notwendigkeit Wohnraum für anerkannte Flüchtlinge zu schaffen. Das Vierjahresprogramm umfasst ab 2016 pro Jahr 150 Mio. Euro. Damit können jährlich mindestens 1.500 Wohnungen subventioniert werden.
3. Die dritte Säule des Wohnungspakts Bayern ist der Ausbau der staatlichen Wohnraumförderung. Mit einem

Vierjahresprogramm sollen 2016 zunächst 2.500 Mietwohnungsneubauten gefördert werden, die allen Sozialwohnungsberechtigten zur Verfügung stehen. Die Zahl der neu gebauten Sozialmietwohnungen soll in den Folgejahren kontinuierlich steigen. Dazu wird die Wohnraumförderung in 2016 um die Bayern aus der Erhöhung der Bundesmittel zustehenden Mittel für den sozialen Wohnungsbau in Höhe von 59,1 Mio. Euro sowie um 100 Mio. Eigenmittel der Bayerischen Landesbodenkreditanstalt verstärkt. 2016 steht damit ein Betrag von 379,1 Mio. Euro für die Wohnraumförderung zur Verfügung.

Alles in allem sollen in Bayern bis 2019 insgesamt 28.000 neue staatliche bzw. staatlich geförderte Mietwohnungen entstehen.

c) Was hält die Staatsregierung davon, im Rahmen der Wohnraumförderung Belegungsrechte im Mietwohnungsbestand zu fördern, wie es seit Kurzem in Baden-Württemberg möglich ist?

Der isolierte, also von der Neu-, Aus- oder Umbauförderung losgelöste Erwerb von Belegungsbindungen für die Wohnraumversorgung Einkommensschwächerer wird für eine kostengünstige Alternative zum Bau von Sozialwohnungen gehalten. So empfahl beispielsweise schon die Expertenkommission Wohnungspolitik in ihrem Gutachten vom Oktober 1994, die Wohnungsbauförderung mit Finanzhilfen durch die Förderung des Erwerbs von Belegungsbindungen zu ergänzen.

In der Vergangenheit haben sich immer wieder einmal unterschiedliche Städte bemüht, solche Belegungsrechte zu erwerben. Derartige Bemühungen hatte der Freistaat seit 1992 auch mit einem Förderangebot aus dem Aufkommen der Fehlbelegungsabgabe unterstützt. Von Einzelerwerben abgesehen sind diese Initiativen aber mehr oder weniger im Sande verlaufen. Zuletzt hat die Landeshauptstadt München im Rahmen eines vom Bund mitfinanzierten Projekts des Experimentellen Wohnungs- und Städtebaus (ExWoSt) seit 2008 entsprechende Aktionen gestartet, letztlich aber ohne den erhofften Erfolg. Ähnliche Erfahrungen werden aus anderen Ländern berichtet. Die Gründe liegen u. a. darin, dass die Forderungen der wenigen dazu bereiten Vermieter für die Überlassung von Belegungsrechten in Kommunen mit großer Wohnungsnachfrage sehr hoch sind; wenn aber die geforderten Beträge sich den Förderbeträgen für den Bau von Sozialwohnungen nähern, ist der Neubau sinnvoller. Zudem bewirkt der Erwerb von Belegungsbindungen – gerade an Wohnungen kommunaler Wohnungsunternehmen, deren Wohnungsbestände ohnehin aufgrund Vertrag oder Satzung einem kommunalen Belegungsrecht unterliegen – keine Entlastung des Marktes. In der Praxis hat sich dieses Instrument jedenfalls nicht bewährt.