



Schriftliche Anfrage

des Abgeordneten **Jürgen Mistol**
BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN
vom 03.11.2015

Förderung von Mietwohnraum

Ich frage die Staatsregierung:

1. Inwiefern unterscheiden sich die Auflagen bei der Förderung von Mietwohnraum im Rahmen der Bayerischen Wohnraumförderung zu solchen, die im frei finanzierten Mietwohnungsbau erfüllt werden müssen?
 - a) Inwiefern wurden die Anforderungen in den vergangenen zehn Jahren verändert bzw. angepasst?
 - b) Wie haben sich diese gegebenenfalls auf die Bautätigkeit bei geförderten Mietwohnungen ausgewirkt?
 - c) Sieht die Staatsregierung darin Hemmnisse für die vermehrte Schaffung von gefördertem Mietwohnraum?
2. Was sagt die Staatsregierung zu Aussagen mehrerer genossenschaftlich organisierter Wohnungsunternehmen in Bayern, dass die Gestehungskosten im frei finanzierten Wohnungsbau deutlich niedriger sind als im öffentlich geförderten, und diese Unternehmen deshalb vom Bau öffentlich geförderter Wohnungen mit Mietpreis- und Belegungsbindung grundsätzlich absehen?
3. Wie beurteilt die Staatsregierung, dass die Mittel für die Wohnraumförderung in den letzten 10 Jahren zwar wieder langsam angestiegen sind, sich die Zahl der geförderten Mietwohnungen dennoch nicht maßgeblich erhöht hat?
 - a) In welchem Umfang wurden die Mittel zur Wohnraumförderung in den vergangenen 10 Jahren tatsächlich abgerufen (Soll-Ist-Vergleich)?
 - b) Welche Schlüsse lassen sich daraus für den geförderten Mietwohnungsbau ziehen?
4. Hält die Staatsregierung angesichts von Baukostensteigerung der vergangenen Jahre eine Anhebung der Kostenobergrenzen für notwendig?

Antwort

des **Staatsministeriums des Innern, für Bau und Verkehr**
vom 15.12.2015

1. **Inwiefern unterscheiden sich die Auflagen bei der Förderung von Mietwohnraum im Rahmen der Bayerischen Wohnraumförderung zu solchen, die im frei finanzierten Mietwohnungsbau erfüllt werden müssen?**

Die geförderten Mietwohnungen müssen den bauplanungs- und bauordnungsrechtlichen Vorgaben genügen, die auch für den frei finanzierten Wohnungsbau gelten. Darüber hinaus bestehen für den geförderten Wohnraum folgende Auflagen:

- Mietpreisbindung und Belegungsbindung gemäß Nrn. 14 bis 16 Wohnraumförderungsbestimmungen 2012 (WFB 2012):

Die Dauer der Mietpreis- und Belegungsbindung einer im Bayerischen Wohnungsbauprogramm geförderten Mietwohnung beträgt 25 Jahre.

- Technische Anforderungen gemäß Nr. 22.2 WFB 2012:
Nach Nr. 22.2 WFB 2012 gibt es für die unterschiedlichen Wohnungstypen und Haushaltsgrößen bestimmte Wohnflächenobergrenzen. Bei Vorhaben im Gebäudebestand sind Ausnahmen zugelassen. Die Wohnfläche einer Wohnung muss mindestens 35 m² betragen. Die Bewilligungsstellen können im Rahmen ihrer Zuständigkeit in Einzelfällen Abweichungen zulassen (Nr. 22.2 Satz 5 i. V. m. Nr. 51 WFB 2012). Die Individualräume (Schlafräume oder Kinderzimmer) für eine Person sollen mindestens 10 m², für zwei Personen mindestens 14 m² groß sein. Eine Unterschreitung von bis zu 10 v. H. ist im Einzelfall vertretbar, wenn anderweitig Stellflächen für Schränke oder Spielflächen im räumlichen Zusammenhang mit den Individualräumen vorhanden sind. Sofern Wohnungen neu geplant werden, soll bei Individualräumen für eine Person eine Unterschreitung der Mindestfläche in aller Regel ausscheiden. Die Individualräume sollen möglichst über Flure erschlossen werden und keine Durchgangsräume sein (Nr. 22.3 WFB 2012).

- a) Inwiefern wurden die Anforderungen in den vergangenen zehn Jahren verändert bzw. angepasst?**

Um die Investitionsbereitschaft für den geförderten Mietwohnungsbau zu verbessern, entfällt seit Januar 2015 die in Nr. 22.6 Satz 4 WFB 2012 für die Vergabe von Aufträgen vorgeschriebene Anwendung der Vergabe- und Vertragsordnung für Bauleistungen Teil A (VOB/A). Die haushaltsrechtlichen Verwaltungsvorschriften, welche die grundsätzliche Anwendung des Vergaberechts vorsehen, stehen einer Ausnahme im Rahmen der Wohnraumförderung nicht entgegen. Andere rechtliche Verpflichtungen zur Vergabe, etwa aus § 98 des Gesetzes über den Abbau von Wettbewerbsbeschränkungen (GWB), bleiben hiervon unberührt. Der geförderte Mietwohnungsbau wird für viele Investoren dadurch attraktiver, weil sie von Verfahrensvorschriften entbunden werden.

- b) Wie haben sich diese gegebenenfalls auf die Bautätigkeit bei geförderten Mietwohnungen ausgewirkt?
- c) Sieht die Staatsregierung darin Hemmnisse für die vermehrte Schaffung von gefördertem Mietwohnraum?

Messbare Erkenntnisse liegen dazu nicht vor.

2. Was sagt die Staatsregierung zu Aussagen mehrerer genossenschaftlich organisierter Wohnungsunternehmen in Bayern, dass die Gestehungskosten im frei finanzierten Wohnungsbau deutlich niedriger sind als im öffentlich geförderten, und diese Unternehmen deshalb vom Bau öffentlich geförderter Wohnungen mit Mietpreis- und Belegungsbindung grundsätzlich absehen?

Der Staatsregierung liegen dazu keine Erkenntnisse vor.

3. Wie beurteilt die Staatsregierung, dass die Mittel für die Wohnraumförderung in den letzten 10 Jahren zwar wieder langsam angestiegen sind, sich die Zahl der geförderten Mietwohnungen dennoch nicht maßgeblich erhöht hat?

Der Staat unterstützt die Wohnraumförderung mit erheblichen staatlichen Mitteln. Er ist jedoch nicht selbst Bauherr, sondern ist auf die Bereitschaft von Wohnungsunternehmen und sonstigen privaten Investoren angewiesen, sich im sozialen Wohnungsbau zu engagieren. Sie müssen über ein Grundstück verfügen und außerdem entsprechenden Baubedarf sehen. Die Zahl der Bewilligungen in den letzten Jahren nahm von 1.192 geförderten Mietwohnungen in 2011 kontinuierlich auf 1.901 Mietwohnungen in 2014 zu.

Neben der Förderung von erschwierlichem Mietwohnraum insbesondere in den Ballungsgebieten ist die staatliche Förderung von Eigenwohnraum für Familien mit Kindern, die nur mit staatlicher Hilfe Wohneigentum bilden können, ein wichtiger Beitrag zur Stärkung gerade des ländlichen Raums. Qualifizierte Fachkräfte und junge Familien können sich so in ihrer Heimatregion ein Zuhause aufbauen und machen die bisherige Mietwohnung frei. Somit trägt die Wohneigentumsförderung auch zur Entspannung auf dem Mietwohnungsmarkt bei.

- a) In welchem Umfang wurden die Mittel zur Wohnraumförderung in den vergangenen 10 Jahren tatsächlich abgerufen (Soll-Ist-Vergleich)?

- b) Welche Schlüsse lassen sich daraus für den geförderten Mietwohnungsbau ziehen?

In den Jahren 2005 bis 2014 wurden die folgenden Wohnraumförderungsmittel aus dem Staatshaushalt ausbezahlt.

Jahr	Soll		Ist	
	Tsd. Euro		Tsd. Euro	
2005	137.102,0		158.789,5	
2006	132.496,0		181.191,9	
2007	128.617,0		119.270,3	
2008	119.617,0		126.046,9	
2009	119.617,0		130.417,8	
2010	119.517,0		137.210,8	
2011	116.317,0		140.332,5	
2012	117.317,0		135.800,1	
2013	124.945,0		153.633,4	
2014	129.854,0		84.209,0	
Summe	1.245.399,0		1.366.902,2	

Die in verschiedenen Jahren höheren Istausgaben konnten durch außerplanmäßige Rückflüsse aufgebracht werden. Die Mittelabrufe in der Wohnraumförderung erfolgen nach Baufortschritt. Dabei werden Eigenheime (z. B. Einfamilienhäuser) in kürzerer Zeit gebaut als die üblicherweise deutlich größeren Projekte des Mietwohnungsbaus (Geschosswohnungsbau). 2014 wurden im Vergleich zu den Vorjahren deutlich mehr Mietwohnungsprojekte gefördert, weshalb die Auszahlung der Mittel entsprechend der Baufortschritte noch nicht in voller Höhe erfolgen konnte.

4. Hält die Staatsregierung angesichts von Baukostensteigerung der vergangenen Jahre eine Anhebung der Kostenobergrenzen für notwendig?

Die Kostenobergrenzen wurden von 1.640 € je m² in 2014 auf aktuell 1.840 € je m² Wohnfläche angehoben. Des Weiteren wurde im März 2014 die Nebenkostenpauschale (Kosten der Architekten- und Ingenieurleistungen) von 15,4 % auf 18,0 % angehoben (Nr. 22.7 WFB 2012). Die Baukostensteigerungen wurden somit in Bezug auf die Förderung angemessen berücksichtigt.