



Schriftliche Anfrage

der Abgeordneten **Doris Rauscher SPD**
vom 07.08.2019

Sozialer Wohnungsbau, Wohnraumförderung und Fehlbelegungsabgabe II

Ich frage die Staatsregierung:

1. a) Bestehen seitens der Staatsregierung Überlegungen, die Fehlbelegungsabgabe – wie im Bundesland Hessen bereits geschehen – wieder einzuführen?
b) Falls ja, mit welchen Maßnahmen könnte die Staatsregierung, den (Verwaltungs-) Aufwand dafür gegenüber den damit erzielten Einnahmen zu verringern?
c) Falls nein, wie rechtfertigt die Staatsregierung den mit der Abschaffung der Fehlbelegungsabgabe herbeigeführten Verlust von Mitteln, die durch die Fehlbelegungsabgabe tatsächlich an die Staatsoberkasse abgeführt werden und zweckgebunden für den Bau neuer Sozialwohnungen verwendet werden können (2002: 15.208.296,04 Euro, 2003: 11.838.073,53 Euro, 2004: 10.618.128,26 Euro, 2005: 9.067.922,90 Euro, 2006: 7.443.793,86 Euro und 2007: 7.684.721,46 Euro, Drs. 17/8171, Nr. 11, Anhang)?
2. a) Plant die Staatsregierung andere Maßnahmen, die zukünftig verhindern sollen, dass Sozialwohnungen von Menschen bewohnt werden, deren Einkommenssituation sich nach dem Einzug so verbessert hat, dass kein Anspruch auf eine öffentlich geförderte Wohnung mehr besteht?
b) Falls ja, welche Maßnahmen sind das?
c) Falls nein, mit welcher Begründung?
3. Wie hoch wird die aktuelle Fehlbelegerquote diesbezüglich (vgl. Frage 2a–2c) eingeschätzt (bitte Entwicklung seit 2002 in relativen und absoluten Zahlen nach Regierungsbezirk aufgeteilt darstellen)?
4. Wie viele staatliche Grundstücke könnten aktuell in Erbpacht an die Gemeinden für sozialen Wohnungsbau abgegeben werden (bitte nach Art, Größe und Lage in den einzelnen Regierungsbezirken aufschlüsseln)?
5. Wie viele Sozialwohnungen konnten in den letzten fünf Jahren vergeben werden?
6. Wie hat sich die Nachfrage nach Sozialwohnungen in den letzten fünf Jahren entwickelt?
7. Mit welcher Entwicklung rechnet die Staatsregierung diesbezüglich (vgl. Frage 6) in den kommenden fünf bis zehn Jahren?
8. Wie viele genehmigte Anträge auf Bezug einer Sozialwohnung liegen den Städten, Gemeinden oder Landkreisen aktuell vor?

Antwort

des Staatsministeriums für Wohnen, Bau und Verkehr

vom 28.08.2019

1. a) **Bestehen seitens der Staatsregierung Überlegungen, die Fehlbelegungsabgabe – wie im Bundesland Hessen bereits geschehen – wieder einzuführen?**
- b) **Falls ja, mit welchen Maßnahmen könnte die Staatsregierung, den (Verwaltungs-)Aufwand dafür gegenüber den damit erzielten Einnahmen zu verringern?**
- c) **Falls nein, wie rechtfertigt die Staatsregierung den mit der Abschaffung der Fehlbelegungsabgabe herbeigeführten Verlust von Mitteln, die durch die Fehlbelegungsabgabe tatsächlich an die Staatsoberkasse abgeführt werden und zweckgebunden für den Bau neuer Sozialwohnungen verwendet werden können (2002: 15.208.296,04 Euro, 2003: 11.838.073,53 Euro, 2004: 10.618.128,26 Euro, 2005: 9.067.922,90 Euro, 2006: 7.443.793,86 Euro und 2007: 7.684.721,46 Euro, Drs. 17/8171, Nr. 11, Anhang)?**

Die Staatsregierung beabsichtigt nicht, die Fehlbelegungsabgabe wiedereinzuführen. Die für die Abschaffung wesentlichen Gründe gelten heute umso mehr, weil der maßgebliche Bestand der im vormaligen Ersten Förderungsweg geförderten Wohnungen seit der Abschaffung nochmals deutlich zurückgegangen ist. Damit wäre es aktuell noch schwieriger, die vom Bundesverfassungsgericht festgelegten Anforderungen an eine Erhebung – grundsätzliche Einbeziehung aller Sozialmieter bei zugleich vertretbarem Verhältnis von Aufkommen und Verwaltungsaufwand – zu erfüllen.

Zudem war der eigentliche Zweck der Fehlbelegungsabgabe die Abschöpfung des ungerechtfertigten Subventionsvorteils beim Mieter einer öffentlich geförderten Wohnung. Es bestand mithin kein zweckbezogenes Junktim zwischen dem Aufkommen der Fehlbelegungsabgabe und der Dotation der jeweiligen Landesfördermittel für die Wohnraumförderung im Staatshaushalt. Im Übrigen sank das Aufkommen aus den vormaligen Ausgleichszahlungen im Zeitablauf stetig und wäre ohne die Abschaffung infolge des Auslaufens der Bindungsfristen weiterer öffentlich geförderter Mietwohnungen zwischenzeitlich auf ein deutlich niedrigeres Niveau gefallen.

Demgegenüber hat die Staatsregierung die Ansätze der Landesmittel für die Wohnraum- und Studentenwohnraumförderung von 182,5 Mio. Euro im Jahr 2007 auf ein Rekordhoch von insgesamt 547,5 Mio. Euro (einschließlich Kommunales Wohnraumförderungsprogramm) im Jahr 2018 gesteigert. 2019 wurden die Wohnraumfördermittel auf dieser Höhe verstetigt.

2. a) **Plant die Staatsregierung andere Maßnahmen, die zukünftig verhindern sollen, dass Sozialwohnungen von Menschen bewohnt werden, deren Einkommenssituation sich nach dem Einzug so verbessert hat, dass kein Anspruch auf eine öffentlich geförderte Wohnung mehr besteht?**
- b) **Falls ja, welche Maßnahmen sind das?**
- c) **Falls nein, mit welcher Begründung?**

Die Einkommensorientierte Förderung (EOF) als Regelförderung in der bayerischen Wohnraumförderung sorgt bereits durch ihre Ausgestaltung dafür, dass eine Fehlsubventionierung von vorneherein vermieden wird. Zur Prüfung, inwieweit eine Wohnkostenentlastung weiterhin gerechtfertigt ist, finden insoweit auch während des laufenden Sozialmietverhältnisses regelmäßig Einkommensüberprüfungen statt. Abhängig vom jeweiligen Einkommen werden die Sozialmieter in unterschiedlicher Höhe von den Wohnkosten entlastet. Dieses Modell der Vermeidung von Fehlförderungen hat sich bewährt. Weitere Maßnahmen sind daher nicht veranlasst.

3. Wie hoch wird die aktuelle Fehlbelegerquote diesbezüglich (vgl. Frage 2a–2c) eingeschätzt (bitte Entwicklung seit 2002 in relativen und absoluten Zahlen nach Regierungsbezirk aufgeteilt darstellen)?

Der Staatsregierung liegen hierzu keine Erkenntnisse vor. Einen allgemein gültigen, durch bestimmte Einkommensgrenzen definierten und für alle sozial gebundenen Wohnungen anwendbaren Begriff der Fehlbelegung gibt es nicht.

4. Wie viele staatliche Grundstücke könnten aktuell in Erbpacht an die Gemeinden für sozialen Wohnungsbau abgegeben werden (bitte nach Art, Größe und Lage in den einzelnen Regierungsbezirken aufschlüsseln)?

Der Liegenschaftsverwaltung des Freistaates Bayern ist es aufgrund der Vielzahl der zu beteiligenden Stellen u. a. im (bundes)staatlichen und kommunalen Bereich nicht möglich, die erforderlichen komplexen Informationen innerhalb der vorgegebenen Frist zu ermitteln. Allgemein lässt sich jedoch feststellen: Die Grundstücke des Freistaates Bayern werden fortlaufend auf einen Staatsbedarf hin überprüft, wobei die Prüfung auf die Eignung für Geschosswohnungsbau z. B. für die BayernHeim GmbH standardmäßig durchgeführt wird. Bei fehlendem Staatsbedarf werden die Grundstücke öffentlich auf der Homepage der Immobilien Freistaat Bayern ausgeschrieben und so dem allgemeinen Grundstücksmarkt zur Verfügung gestellt. Damit ist gewährleistet, dass alle im Eigentum des Freistaates stehenden Grundstücke, die sich für Wohnungsbau eignen, zur Schaffung von Wohnraum zur Verfügung gestellt werden. Eine Vergabe im Zuge des Erbbaurechts steht dabei dem Verkauf gleich.

Eine freihändige Vergabe zum Zwecke des Wohnungsbaus an die Gemeinden ist nach den Grundstücksverkehrsrichtlinien in der Regel weder im Wege des Erbbaurechts noch des Verkaufs zulässig.

5. Wie viele Sozialwohnungen konnten in den letzten fünf Jahren vergeben werden?

Der Bezug einer sozial gebundenen Wohnung setzt grundsätzlich einen Wohnberechtigungsschein voraus. Nach Erhalt des Wohnberechtigungsscheins kann sich der Wohnungssuchende um eine sozial gebundene Wohnung bemühen. Die Entscheidung, ob der Wohnungssuchende die jeweilige Wohnung erhält, trifft letztlich der Vermieter.

Abweichend hiervon kommt in den Gebieten mit erhöhtem Wohnungsbedarf das sog. Benennungsverfahren zur Anwendung. Danach darf der Vermieter die Wohnung nur einem von der zuständigen Stelle benannten Wohnungssuchenden überlassen. Die zuständige Stelle benennt unter Beachtung des verfassungsrechtlichen Gleichheitssatzes, unter Berücksichtigung des sozialen Gewichts des Wohnungsbedarfs und der Bewohnerstrukturen sowie ergänzend nach der bisherigen Dauer des gewöhnlichen Aufenthalts jeweils fünf Wohnungssuchende für eine Wohnung. Die zuständige Stelle trifft damit aber nur eine Vorauswahl. Die letztendliche Entscheidung, wer neuer Mieter wird, trifft auch hier der Vermieter.

Eine bayernweite Erhebung bei den zuständigen Stellen auf der kommunalen Ebene oder Nacherhebung bei den Wohnungssuchenden im Anschluss an die Überlassung der Wohnung findet nicht statt.

6. Wie hat sich die die Nachfrage nach Sozialwohnungen in den letzten fünf Jahren entwickelt?

Die Wohnungsmarktsituation in Bayern entwickelt sich differenziert, die Herausforderungen sind regional unterschiedlich. Insbesondere in den Ballungszentren hat sich die seit Anfang des Jahrzehnts ohnehin angespannte Wohnraumversorgungslage durch die Zuwanderung aus dem In- und Ausland sowie durch die positive wirtschaftliche Entwicklung weiter zugespitzt. Die Wohnungsmärkte in den ländlichen Regionen sind dagegen weiterhin weitgehend ausgeglichen.

Eine pauschale Aussage ist wegen der dargestellten regionalen Besonderheiten nicht möglich. Eine bayernweite Statistik existiert nicht.

7. Mit welcher Entwicklung rechnet die Staatsregierung diesbezüglich (vgl. Frage 6) in den kommenden fünf bis zehn Jahren?

Das Thema bezahlbarer Wohnraum bleibt eine Daueraufgabe. Die der Staatsregierung bekannten Prognosen zeigen, dass die Bevölkerung in Bayern in den kommenden 20 Jahren voraussichtlich um fast vier Prozent wachsen wird. Die Nachfrage nach bezahlbarem Wohnraum insbesondere in den Ballungsräumen wird daher aller Voraussicht nach auch in den kommenden fünf bis zehn Jahren hoch bleiben.

8. Wie viele genehmigte Anträge auf Bezug einer Sozialwohnung liegen den Städten, Gemeinden oder Landkreisen aktuell vor?

Es existiert hierzu keine bayernweite Statistik.