



Schriftliche Anfrage

der Abgeordneten **Ferdinand Mang, Katrin Ebner-Steiner AfD**
vom 31.07.2019

Sozialer Wohnungsbau in Bayern

Anlass dieser Schriftlichen Anfrage ist der stetige Rückgang der Sozialwohnungen in Bayern bei gleichzeitig verstärktem Zuzug nach Bayern. Die Anfrage soll Aufschluss über die Lage in ganz Bayern, vom Land bis zum Ballungsgebiet, geben.

Wir fragen die Staatsregierung:

- 1.1 Wie groß war und ist die Anzahl der Menschen, die in Bayern ihren Wohnungsbedarf nicht über den freien Wohnungsmarkt decken können (bitte der Antwort eine grafische Darstellung der letzten zehn Jahre beifügen)?
- 1.2 Wie verteilen sich die in 1.1 genannten Menschen auf ganz Bayern (bitte Anzahl nach Regierungsbezirken aufschlüsseln)?
- 1.3 Wie ist die Gruppe der Menschen, die auf sozialen Wohnungsbau angewiesen ist, beschaffen (bitte aufschlüsseln nach Alter, Einkommen, Nationalität, Migrationshintergrund und Vorliegen eines Beschäftigungsverhältnisses)?
2. Wie groß war und ist die Anzahl der Sozialwohnungen in Bayern (bitte der Antwort eine grafische Darstellung der letzten zehn Jahre beifügen)?
- 3.1 Wie viele Wohnungen fielen in den letzten zehn Jahren jährlich aus der Sozialbindung?
- 3.2 Wie viele Wohnungen kamen in den letzten zehn Jahren jährlich in die Sozialbindung?
- 3.3 Wie lange ist die durchschnittliche Dauer der Sozialbindung der Sozialwohnungen in Bayern?
4. Nach welchen Kriterien belegen der Freistaat und seine Kommunen den Wohnungsbestand im sozialen Wohnungsbau?
- 5.1 Welche Arten der sozialen Wohnraumförderung gibt es in Bayern (bitte sowohl direkte Förderungen als auch indirekte Förderungen durch bspw. kommunale oder öffentliche Wohnungsbaugesellschaften oder Wohnungsunternehmen aufzuführen)?
- 5.2 Aus welchen Titeln im Haushaltsplan finanzieren sich die Maßnahmen aus 3.2?
- 5.3 Wie hoch ist die Förderung des sozialen Wohnungsbaus insgesamt (bitte aufschlüsseln nach Bundes- und Ländermitteln für die letzten zehn Jahre)?
6. Gibt es Wohnungskontingente bzw. ein Kontingent an Belegungsrechten für einheimische Bürger?
- 7.1 Wie viele einheimischer Bürger haben in den letzten zehn Jahren eine Sozialwohnung zugeteilt bekommen?
- 7.2 Wie viele Ausländer haben in den letzten zehn Jahre eine Sozialwohnung zugeteilt bekommen?
- 7.3 Wie viele temporär Schutz- und Bleibeberechtigte haben in den letzten zehn Jahren eine Sozialwohnung zugeteilt bekommen?

Antwort

des Staatsministeriums für Wohnen, Bau und Verkehr

vom 06.09.2019

- 1.1 **Wie groß war und ist die Anzahl der Menschen, die in Bayern ihren Wohnungsbedarf nicht über den freien Wohnungsmarkt decken können (bitte der Antwort eine grafische Darstellung der letzten zehn Jahre beifügen)?**
- 1.2 **Wie verteilen sich die in 1.1 genannten Menschen auf ganz Bayern (bitte Anzahl nach Regierungsbezirken aufschlüsseln)?**
- 1.3 **Wie ist die Gruppe der Menschen, die auf sozialen Wohnungsbau angewiesen ist, beschaffen (bitte aufschlüsseln nach Alter, Einkommen, Nationalität, Migrationshintergrund und Vorliegen eines Beschäftigungsverhältnisses)?**

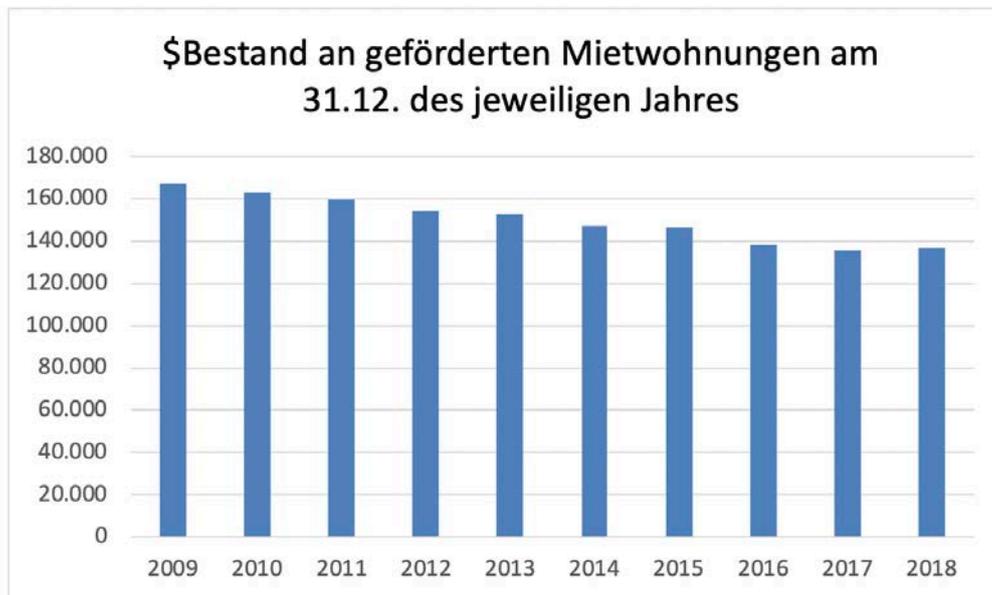
Der Staatsregierung liegt keine Statistik darüber vor, wie viele und welche Menschen in Bayern ihren Wohnungsbedarf nicht über den freien Wohnungsmarkt decken können. Es liegen auch keine Daten über die Zahl der Bewohner und die Bewohnerstruktur von Sozialmietwohnungen vor.

2. **Wie groß war und ist die Anzahl der Sozialwohnungen in Bayern (bitte der Antwort eine grafische Darstellung der letzten zehn Jahre beifügen)?**
- 3.1 **Wie viele Wohnungen fielen in den letzten zehn Jahren jährlich aus der Sozialbindung?**
- 3.2 **Wie viele Wohnungen kamen in den letzten zehn Jahren jährlich in die Sozialbindung?**

In Bayern unterstützt die Wohnraumförderung sowohl den Bau von Mietwohnungen als auch den Bau und Erwerb von Eigenheimen und Eigentumswohnungen (sog. Eigenwohnungen). Die geförderten Wohnungen sind im Gegenzug für einen bestimmten Zeitraum sozial gebunden. Die Gesamtzahl an Wohnungen mit sozialer Bindung umfasst somit Miet- und Eigenwohnungen. Eine fortlaufende Statistik über den Bestand gebundener Wohnungen wird in Bayern nicht geführt. Die Bayerische Landesbodenkreditanstalt ermittelt aber Daten zum Bestand gebundener Mietwohnungen. Danach stellt sich der Bestand an geförderten Mietwohnungen in den vergangenen zehn Jahren in Bayern mit jährlichen Zu- und Abgängen wie in folgender Tabelle ersichtlich dar.

Jahr	Bestand am 31.12.	Zugänge während des Jahres	Abgänge während des Jahres
2009	167.280	1.280	9.733
2010	162.932	1.617	5.965
2011	159.407	1.075	4.600
2012	154.260	1.197	6.344
2013	152.461	1.418	3.217
2014	147.078	1.683	7.066
2015	146.815	1.897	2.160
2016	138.036	4.128	12.907
2017	135.619	3.991	6.408
2018	136.904	5.260	3.975

Nachfolgend die Grafik über den Bestand an geförderten Mietwohnungen in den Jahren 2009 bis 2018:



Viele der geförderten Mietwohnungen stehen auch nach dem Auslaufen der Sozialbindung – als preisgünstige Altbauwohnungen – für einkommensschwächere Haushalte weiter zur Verfügung oder dienen als Wohnung einer kommunalen oder kirchlichen Wohnungsbaugesellschaft weiter der jeweils örtlichen Wohnraumversorgung.

3.3 Wie lange ist die durchschnittliche Dauer der Sozialbindung der Sozialwohnungen in Bayern?

Die Mietpreis- und Belegungsbindungen in der staatlichen Wohnraumförderung betragen 25 Jahre. Seit Mai 2018 gibt es alternativ zu den bestehenden 25-jährigen Bindungen auch die Variante mit 40-jährigen Bindungen. Auch eine Verlängerung der Bindungsfrist bei früher geförderten Maßnahmen ist unter bestimmten Voraussetzungen möglich. Im Kommunalen Wohnraumförderungsprogramm beträgt die Bindungsdauer 20 Jahre.

4. Nach welchen Kriterien belegen der Freistaat und seine Kommunen den Wohnungsbestand im sozialen Wohnungsbau?

Der Bezug einer Wohnung, die durch den Einsatz staatlicher Mittel sozial gebunden ist, setzt grundsätzlich einen Wohnberechtigungsschein voraus. Antragsberechtigt sind Wohnungssuchende, die sich nicht nur vorübergehend im Bundesgebiet aufhalten und rechtlich und tatsächlich in der Lage sind, für ihren Haushalt auf längere Dauer einen Wohnsitz als Mittelpunkt der Lebensbeziehungen zu begründen und dabei einen selbstständigen Haushalt zu führen. Voraussetzung ist zudem, dass die nach dem Bayerischen Wohnraumförderungsgesetz bzw. nach dem Bayerischen Wohnungsbindungsgesetz maßgeblichen Einkommensgrenzen eingehalten werden. Für die Prüfung der Voraussetzungen ist regelmäßig das Landratsamt oder bei kreisfreien Städten die Stadt selbst zuständig. Nach Erhalt des Wohnberechtigungsscheins kann sich der Wohnungssuchende um eine sozial gebundene Wohnung bemühen. Die Entscheidung, ob der Wohnungssuchende die jeweilige Wohnung erhält, trifft aber letztlich der Vermieter.

Abweichend von dem oben beschriebenen Verfahren kommt bei der Belegung von gefördertem Wohnraum 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. Das Benennungsverfahren bedeutet eine Belegungssteuerung, damit auch einkommensschwächere Personen oder Personen mit besonderen persönlichen Umständen eine

Wohnung vermittelt bekommen. 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 mindestens fünf Wohnungssuchende für eine Wohnung. Die zuständige Stelle trifft damit eine Vorauswahl. Die letztendliche Entscheidung, wer neuer Mieter wird, trifft auch hier der Vermieter.

Die Kriterien zur Belegung von sozial gebundenen Wohnungen, für die nur kommunale und keine staatlichen Mittel eingesetzt wurden, bestimmen die Gemeinden in eigener Verantwortung.

5.1 Welche Arten der sozialen Wohnraumförderung gibt es in Bayern (bitte sowohl direkte Förderungen als auch indirekte Förderungen durch bspw. kommunale oder öffentliche Wohnungsbaugesellschaften oder Wohnungsunternehmen aufführen)?

Im Rahmen der staatlichen Wohnraumförderung unterstützt der Freistaat mit dem Bayerischen Wohnungsbauprogramm kommunale und sonstige Wohnungsunternehmen, Investoren sowie Genossenschaften bei der Schaffung von bezahlbarem Wohnraum. Die Einkommensorientierte Förderung (EOF) ist dabei das zentrale Instrument der staatlichen Förderung beim Bau von Mietwohnungen in Mehrfamilienhäusern. Insbesondere für den ländlichen Raum wurde die aufwendungsorientierte Mietwohnraumförderung (AOF) konzipiert. Die Nutzung der AOF bietet sich vor allem in den Regionen an, in denen sich Projekte aufgrund der geringen Mieten mit einer Förderung nach EOF nicht auskömmlich finanzieren lassen.

Mit dem Kommunalen Wohnraumförderungsprogramm (KommWFP) unterstützt der Freistaat Städte und Gemeinden beim Bau eigener Mietwohngebäude für einkommensschwächere Haushalte.

Kommunale Wohnungsunternehmen sind auch außerhalb der staatlichen Wohnraumförderung wichtige Partner der Städte und Gemeinden bei der Schaffung und Erhaltung preiswerten Wohnraums. Kommunale Wohnungsunternehmen unterliegen den kommunalrechtlichen Beschränkungen, insbesondere der städtischen bzw. gemeindlichen Kontrolle, und dienen nicht in erster Linie wirtschaftlichen Interessen. Städte und Gemeinden können so auf den Wohnungsmarkt steuernd Einfluss nehmen und zu einer Dämpfung der Mietzinsen beitragen.

5.2 Aus welchen Titeln im Haushaltsplan finanzieren sich die Maßnahmen aus 3.2?

Die Mittel für die Wohnraumförderung waren bis einschließlich des Haushaltsjahres 2018 in den Haushaltsplänen des Einzelplans 03B, Kapitel 03 64 und sind seit 2019 im Haushaltsplan des Einzelplans 09, Kapitel 09 04 veranschlagt.

5.3 Wie hoch ist die Förderung des sozialen Wohnungsbaus insgesamt (bitte aufschlüsseln nach Bundes- und Ländermitteln für die letzten zehn Jahre)?

In den Jahren 2009 bis 2018 standen für die Wohnraum- und Studentenwohnraumförderung sowie das Kommunale Wohnraumförderungsprogramm insgesamt die in nachfolgender Tabelle jeweils aufgeführten Mittel zur Verfügung.

Jahr	Mittel für Neubewilligungen Mio. Euro	davon Mittel des Bundes Mio. Euro
2009	239,5	50
2010	232,5	50
2011	222,5	50

Jahr	Mittel für Neubewilligungen Mio. Euro	davon Mittel des Bundes Mio. Euro
2012	222,5	50
2013	227,5	50
2014	287,5	50
2015	292,5	61,3
2016	551,7	120,5
2017	617,7	198,2
2018	885,7	198,2

6. Gibt es Wohnungskontingente bzw. ein Kontingent an Belegungsrechten für einheimische Bürger?

Kontingente für bestimmte Personengruppen sind bei der Förderung des sozialen Wohnungsbaus nicht vorgesehen. Wie bereits zu Frage 4 ausgeführt, richtet sich die Belegungssteuerung in Gebieten mit erhöhtem Wohnungsbedarf nach der Dringlichkeit und den Bewohnerstrukturen. Die Dringlichkeit wiederum bestimmt sich nach dem sozialen Gewicht des Wohnungsbedarfs und ergänzend danach, wie lange sich der antragstellende Wohnungssuchende schon in der kreisfreien Gemeinde oder dem Landkreis gewöhnlich aufhält, wo er sich um eine Wohnung bewirbt.

7.1 Wie viele einheimischer Bürger haben in den letzten zehn Jahren eine Sozialwohnung zugeteilt bekommen?

7.2 Wie viele Ausländer haben in den letzten zehn Jahre eine Sozialwohnung zugeteilt bekommen?

7.3 Wie viele temporär Schutz- und Bleibeberechtigte haben in den letzten zehn Jahren eine Sozialwohnung zugeteilt bekommen?

Der Staatsregierung liegen hierzu keine Daten vor.

Mit der Wohnraumförderung trägt der Freistaat dazu bei, das Angebot an preisgünstigem Wohnraum für alle Wohnungssuchenden, die sich nicht nur vorübergehend im Bundesgebiet aufhalten und rechtlich und tatsächlich in der Lage sind, für ihren Haushalt auf längere Dauer einen Wohnsitz als Mittelpunkt der Lebensbeziehungen zu begründen, und die eine bestimmte Einkommensgrenze einhalten, zu erhöhen.