



Antrag

der Abgeordneten **Katharina Schulze, Ludwig Hartmann, Jürgen Mistol, Gülseren Demirel, Thomas Gehring, Verena Osgyan, Tim Pargent, Gisela Sengl, Johannes Becher, Cemal Bozoğlu, Dr. Martin Runge, Toni Schuberl, Florian Siekmann, Ursula Sowa, Dr. Sabine Weigand** und Fraktion (BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN)

Bezahlbaren Wohnraum schaffen und langfristig halten!

Der Landtag wolle beschließen:

Die Staatsregierung wird aufgefordert,

- die Wohnraumförderungsbestimmungen (WFB 2012) dahingehend anzupassen, dass in Punkt 16.1 die Dauer der Belegungsbindung verbindlich 40 Jahre beträgt,
- im Rahmen der Wohnraumförderung den Erwerb von Belegungsrechten an Bestandswohnungen zugunsten der Zielgruppen des sozialen Mietwohnungsbaus zu ermöglichen. Die Förderung soll den Erwerb von Belegungsrechten an Wohnungen, die keiner Bindung unterliegen und zur Belegung frei sind, und den Erwerb von Belegungsrechten nach Auslaufen bestehender Bindungen abdecken und für Mietwohnungen in Gebieten mit erhöhtem Wohnungsbedarf gemäß Art. 3 Abs. 1 Durchführungsverordnung Wohnungsrecht – DVWoR gelten.

Begründung:

Die Zahl der geförderten Mietwohnungen im Freistaat ist seit dem Jahr 2019 wieder stark rückläufig. Im Jahr 2019 wurden 3 775 Mietwohnungen im Bayerischen Wohnungsbauprogramm gefördert, im Jahr 2020 sind es gerade mal 3 243 Mietwohnungen. Insgesamt sind im letzten Jahr 3 993 Sozialwohnungen aus der Bindung gefallen und damit 750 mehr als die Staatsregierung im Wohnungsbauprogramm gefördert hat. Lediglich im Kommunalen Wohnraumförderungsprogramm (KommWFP) ist die Zahl der geförderten Mietwohnungen steigend. Derzeit zielen die Instrumente des öffentlich geförderten Wohnungsbaus zu sehr auf Wirtschaftsförderung mit „sozialer Zwischennutzung“ ab. Das heißt, dass nach Ablauf und Tilgung der öffentlichen Darlehen sich Sozialwohnungen in ganz normale Mietwohnungen verwandeln und aus der Bindung fallen. Zwar hat die Staatsregierung seit Sommer 2018 die Option geschaffen, die Bindungsdauer auf freiwilliger Basis von 25 auf 40 Jahre zu verlängern, aktuelle Zahlen belegen aber, dass die Zahl der Wohnungen mit 40-jähriger Bindung wieder rückläufig ist. Von den im Jahr 2020 geförderten Mietwohnungen sind 64 Prozent mit 25 Jahren und nur 36 Prozent mit 40 Jahren gebunden. Im Jahr 2019 waren es noch 57,5 Prozent zu 42,6 Prozent. Das zeigt, dass es mit Freiwilligkeit allein nicht getan ist. Um bezahlbaren Wohnraum langfristig zu halten, muss für die Bereitstellung öffentlicher Gelder im Gegenzug eine verbindliche Bindungsdauer von 40 Jahren in den WFB 2012 festgelegt werden.

Die staatlichen Wohnungsbaugesellschaften Stadibau, Siedlungswerk und BayernHeim hinken beim Wohnungsbau ebenfalls hinterher. Bis zum Jahr 2020 sollte die Stadibau 1 000 Wohnungen und das Siedlungswerk 1 200 Wohnungen schaffen. Stand 31.12.2020 hat die Stadibau lediglich 78 Wohneinheiten (+1 Prozent) und das

Siedlungswerk 251 Wohneinheiten (+3,2 Prozent) errichtet. Die BayernHeim hat selbst noch keine Wohnungen gebaut. Es ist also zweifelhaft, dass die bis zum Jahr 2025 angepeilten 10 000 Wohnungen entstehen werden. Um schnell und wirksam für Entspannung auf dem Wohnungsmarkt zu sorgen, sollte deshalb im Rahmen der Wohnraumförderung der Ankauf von Belegungsrechten ermöglicht werden. Die Förderung soll den Erwerb von Belegungsrechten an Wohnungen, die keiner Bindung unterliegen und zur Belegung frei sind, und den Erwerb von Belegungsrechten nach Auslaufen bestehender Bindungen abdecken und für Mietwohnungen in Gebieten mit erhöhtem Wohnungsbedarf gemäß Art. 3 Abs. 1 DVWoR gelten. So empfahl beispielsweise schon die Expertenkommission Wohnungspolitik in ihrem Gutachten aus dem Oktober 1994, die Wohnungsbauförderung mit Finanzhilfen durch die Förderung des Erwerbs von Belegungsbindungen zu ergänzen. Und auch das Institut der deutschen Wirtschaft (IW) Köln kommt in einem Gutachten aus dem Jahr 2017 zu dem Ergebnis, dass der Ankauf von Belegungsrechten eine kostengünstigere Alternative zum Neubau sein kann. Außerdem können Belegungsrechte im Bestand lokal deutlich breiter gestreut und damit ein Beitrag zur Schaffung ausgewogener Bewohnerstrukturen geleistet werden. In Hessen und Baden-Württemberg wird der Erwerb von Belegungsrechten im Rahmen der Wohnraumförderung bereits erfolgreich umgesetzt.