

Bayerisches Staatsministerium des Innern, für Bau und Verkehr



Oberste Baubehörde im Bayerischen Staatsministerium des
Innern, für Bau und Verkehr • Postfach 22 12 53 • 80502 München

Präsidentin
des Bayerischen Landtags
Frau Barbara Stamm, MdL
Maximilianeum
81627 München

Bayern.
Die Zukunft.

Ihr Zeichen, Ihre Nachricht vom
Drs. 17/5912
26.03.2015

Unser Zeichen
IIC3-4731-011/15

Telefon / - Fax
089 2192-3314 / -13314

Bearbeiter
Herr Seyfried

Zimmer
LAZ67-1201

München
17.07.2015

E-Mail
matthias.seyfried@stmi.bayern.de

Beschluss des Bayerischen Landtags vom 26.03.2015 betreffend: Erfolgreiche bayerische Wohnraumförderung fortsetzen

Anlagen:

3 Kopien dieses Schreibens

Sehr geehrte Frau Landtagspräsidentin,

dem Beschluss wird wie folgt Rechnung getragen:

Die Staatsregierung hat sich in den Kabinettsitzungen vom 28. April und 19. Mai 2015 eingehend mit Maßnahmen zur Verbesserung der Wohnraumversorgung der bayerischen Bevölkerung im Allgemeinen und anerkannter Flüchtlinge im Besonderen befasst. Mit ihrer „Initiative Wohnungspolitik“ verfolgt sie zwei Hauptziele:

- A. Bezahlbaren Wohnraum erhalten
- B. Neuen Wohnraum schaffen

Zu A. Bezahlbaren Wohnraum erhalten

- Unter Mitwirkung der Obersten Baubehörde im Bayerischen Staatsministerium des Innern, für Bau und Verkehr (StMI) entwickelte das Bundesministerium für

Telefon: 089 2192-02
Telefax: 089 2192-13350

poststelle-obb@stmi.bayern.de
www.innenministerium.bayern.de

Franz-Josef-Strauß-Ring 4 • 80539 München
Dienstgebäude Lazarettstr. 67, München

Umwelt, Naturschutz, Bau und Reaktorsicherheit (BMUB) einen Vorschlag, der die bayerischen Forderungen nach Erhöhung des **Wohngeldes** aufgreift, insbesondere die Wohngeldleistungen an die allgemeine Mieten- und Einkommensentwicklung anzupassen und die Höchstbeträge für die Miete und Belastung zu aktualisieren. Das Gesetzgebungsverfahren läuft, in Kraft treten soll die Wohngeldreform zum 1. Januar 2016.

- Die **Gebietskulissen** für die **Vergabe von Sozialmietwohnungen** im Benennungsverfahren (Art. 5 BayWoBindG i. V. m. § 3 DVWoR) (StMI) sowie zur Senkung der **Kappungsgrenze** bei Bestandsmieten (nach § 558 Abs. 3 Sätze 2 und 3 BGB i. V. m. §§ 1a, 1b WoGeV) und zur Verlängerung der Kündigungsbeschränkung bei Wohnungsumwandlung (nach § 577a Abs. 2 BGB i. V. m. § 1 WoGeV) (jeweils Staatsministerium der Justiz - StMJ) werden mit Unterstützung des Bayerischen Landesamtes für Statistik in einem umfassenden Verfahren seit Ende 2013 überprüft. Die im Erhebungsverfahren ermittelten Daten wird der jeweilige Ordnungsgeber im Rechtsetzungsverfahren bewerten und die bestehenden Gebietskulissen entsprechend anpassen. Die neuen Gebietskulissen sollen zum 1. Januar 2016 in Kraft treten.
- Wie Herr Ministerpräsident bereits am 12. November 2013 angekündigt hat, ist es das Ziel der Staatsregierung, Mieter vor überzogenen Mietbelastungen zu bewahren. Dafür hat sich die Staatsregierung erfolgreich beim Bund eingesetzt. Durch das Gesetz zur Dämpfung des Mietanstiegs auf angespannten Wohnungsmärkten und zur Stärkung des Bestellerprinzips bei der Wohnungsvermittlung (Mietrechtsnovellierungsgesetz – MietNovG) vom 21. April 2015 (BGBl. S. 610) wurden zum 1. Juni 2015 Regelungen zur zulässigen Miethöhe bei Mietbeginn, die sog. **Mietpreisbremse**, in den §§ 556d bis 556g des Bürgerlichen Gesetzbuchs erlassen. Die Landesregierungen werden darin ermächtigt, durch Rechtsverordnung für höchstens fünf Jahre Gebiete mit angespannten Wohnungsmärkten auszuweisen, in denen die zulässige Miete bei der Wiedervermietung von Bestandswohnungen höchstens auf das Niveau der ortsüblichen Vergleichsmiete zuzüglich zehn Prozent steigen darf. Eine entsprechende Rechtsverordnung legt das StMJ demnächst dem Ministerrat zur Entscheidung vor.
- Zur bestmöglichen Nutzung des Wohnungsbestandes wird verstärkt leerstehender, sanierungsbedürftiger und gerade auch außerhalb der Verdichtungsräume befindlicher Wohnraum ertüchtigt. Diese Sanierung und Inwertsetzung wird im Bayerischen **Modernisierungsprogramm** gefördert; damit werden der

Gebrauchswert der Wohnungen erhöht und die allgemeinen Wohnverhältnisse verbessert. Maßnahmen, die den Umfang einer Modernisierung überschreiten, können im Bayerischen Wohnungsbauprogramm gefördert werden. Das gilt auch für den Ersatzbau von Mietwohnungen. Zur Versorgung anerkannter Flüchtlinge mit dauerhaftem Wohnraum können bei Vorliegen der entsprechenden Fördervoraussetzungen auch die Städtebauförderung sowie Fördermaßnahmen der Dorferneuerung beitragen.

Zu **B. Neuen Wohnraum schaffen**

- Gerade in Ballungsräumen fehlt Wohnbauland. Auf entsprechende Forderungen Bayerns und anderer Länder hin sieht der Bundeshaushalt 2015 die Möglichkeit vor, **Konversionsflächen** insbesondere für den sozialen Wohnungsbau, für Studentenwohnraum und für Gemeinbedarfsnutzungen verbilligt an die Kommunen abzugeben. Den Gemeinden wird somit der Weg geebnet, solche Flächen schnell einer Wohnbebauung zuzuführen.
- Nicht nur die quantitative Nachfrage nach Wohnraum aufgrund der zunehmenden Zahl an bayerischen Privathaushalten wächst. Der Neubaubedarf an Wohnraum nimmt auch in qualitativer Hinsicht aufgrund der demographischen Entwicklung zu. Die Staatsregierung hält daher daran fest, die Förderung von mehrgeschossigem Wohnungsbau an die Bedingung der Herstellung von **Barrierefreiheit** zu knüpfen. Darüber hinaus können bauliche Maßnahmen zur Anpassung von bestehenden Miet- und Eigenwohnungen an die Belange von **alten oder gehandikapten Menschen** mit Wohnungsbaufördermitteln bis zu 10.000 Euro je Wohnung gefördert werden. Außerdem bietet der Bund seit 1. Oktober 2014 eine Zuschussförderung zum Abbau von Barrieren in Wohngebäuden im Kreditprogramm der KfW „Altersgerecht Umbauen“ an.
- Die **Förderkonditionen** in der sozialen Wohnraumförderung wurden zeitnah an die aktuellen Erfordernisse angepasst, namentlich wurden die berücksichtigungsfähigen Kostenobergrenzen und Nebenkostenpauschalen angehoben. Zudem wird nun auch eine neue, speziell für Investitionen im ländlichen Raum abgestimmte aufwendungsorientierte Förderung (AOF) in der Mietwohnraumförderung angeboten.
- Als Reaktion auf die durch Zuwanderung weiter steigende Wohnraumnachfrage und gemäß dem Verfassungsauftrag, möglichst allen Bewohnern Bayerns angemessenen Wohnraum bereitzustellen, beschloss der Ministerrat am 19. Mai

2015, im Rahmen der Wohnraumförderung unter Berücksichtigung des jeweiligen Bedarfs und der jeweiligen Bewohnerstrukturen vor Ort **Vergabevorbehalte** für anerkannte Flüchtlinge vorzusehen. Damit soll auch, um hierfür die erforderlichen Investitionsanreize zu setzen, ergänzend zur Regelförderung bis zu 300 Euro je Quadratmeter Wohnfläche gewährt werden, wenn sich der Bauherr zur Einräumung eines entsprechenden siebenjährigen Belegungsrechts bereit erklärt.

- Die Mittel für die **Wohnraumförderung** im Staatshaushalt werden seit Jahren auf einem im Ländervergleich hohen Stand dotiert. Für den Doppelhaushalt 2015/ 2016 sind jeweils 220 Mio. Euro eingestellt. In seiner Sitzung am 19. Mai 2015 hat der Ministerrat darüber hinaus beschlossen, die Möglichkeit zu nutzen, dass die Bayerische Landesbodenkreditanstalt im Rahmen ihres Förderauftrags zusätzliche Mittel für die Wohnraumförderung in Höhe von weiteren 50 Mio. Euro aus Eigenmitteln bereitstellen kann. Das Fördervolumen für die Wohnraumförderung weitet sich in 2015 damit auf insgesamt 270 Mio. Euro aus. In den Folgejahren bis 2019 wird die Bayerische Landesbodenkreditanstalt im Rahmen ihrer Möglichkeiten jeweils weitere 50 Mio. Euro für die Wohnraumförderung zur Verfügung stellen.
- Bei der Förderung von **Wohnraum für Studierende** wird das Fördermittelkontingent auf hohem Stand gehalten. Im Doppelhaushalt 2015/ 2016 stehen mit jeweils 22,5 Mio. Euro 5 Mio. Euro pro Jahr mehr zur Verfügung als im Bezugsjahr 2013.
- Entgegen ursprünglich anderer Absicht hat der Bund seine **Kompensationszahlungen** nach der Föderalismusreform I ab 2014 nicht reduziert, sondern stellt die Kompensationsmittel für die Wohnraumförderung bis 2019 in unveränderter Höhe weiter zur Verfügung. Entsprechende Anstrengungen der Staatsregierung führten hier schließlich doch zum Erfolg.

Die Kompensationsmittel für die Wohnraumförderung sind Teil der sogenannten Entflechtungsmittel. Die Länder setzen sich im Rahmen der **Neuordnung der Bund-Länder-Finanzbeziehungen** gemeinsam für eine dynamisierte und dauerhafte Anschlussregelung für die Entflechtungsmittel ein. Der Bund hat eine Anschlussregelung für die Entflechtungsmittel in den bisherigen Verhandlungen abgelehnt.

- Zur Verbesserung der allgemeinen Wohnraumversorgung bedarf es aber vor allem auch privater Investitionen in den Wohnungsneubau. Steuerliche Anreize hält die Staatsregierung dabei für ein unverzichtbares Instrument. Zur Ankurbelung

lung des Wohnungsbaus wird sich die Staatsregierung gemäß des Minister-
ratsbeschlusses vom 28. April 2015 auf Bundesebene weiterhin für die **Wie-
dereinführung der degressiven Abschreibung für Mietwohnungsneubau-
ten** einsetzen.

Mit freundlichen Grüßen

Joachim Herrmann
Staatsminister