



Schriftliche Anfrage

der Abgeordneten **Klaus Adelt, Inge Aures, Susann Biedefeld, Dr. Christoph Rabenstein SPD**
vom 01.04.2016

Sozialer Wohnungsbau im Freistaat Bayern

Der weitere Zuzug von Geflüchteten nach Bayern stellt den bereits seit Jahren angespannten sozialen Wohnungsmarkt mittelfristig vor weitere Herausforderungen. Wir sind der Auffassung, dass es hier zu keiner Konkurrenzsituation zwischen Geflüchteten und Einheimischen kommen darf. Sozial Schwache, Familien mit Kindern, Seniorinnen und Senioren sowie Geflüchtete dürfen nicht gegeneinander ausgespielt werden! Wir brauchen einen sozialen Wohnungsbau für alle, die bezahlbare Wohnungen suchen! Diesen Bedarf hat auch das Bundesbauministerium erkannt, welches die Aufstockung der Mittel für den sozialen Wohnungsbau bekannt gab. Der Wohnungspakt Bayern wird von uns ebenfalls grundsätzlich begrüßt, wäre aber schon frühzeitiger nötig gewesen, um Investitionsstau vorzubeugen.

Daher fragen wir die Staatsregierung:

- 1.1 Welche Investitionen hat die Staatsregierung in den letzten zehn Jahren im sozialen Wohnungsbau getätigt (bitte aufgeschlüsselt nach Jahren und den jeweiligen Regierungsbezirken)?
- 1.2 In welcher Höhe wurde dabei in den Bestand an sozialem Wohnungsbau investiert (Sanierungsmaßnahmen, aufgeschlüsselt nach Jahren und den jeweiligen Regierungsbezirken)?
- 1.3 In welcher Höhe wurde in den Neubau von sozialem Wohnungsbau investiert (bitte aufgeschlüsselt nach Regierungsbezirken)?
2. In welcher Höhe wurden weitere Wohnbauprojekte von kommunaler und privater Seite gefördert (aufgeschlüsselt nach Regierungsbezirken)?
3. Wie viele Wohnungen sind aufgrund dieser Maßnahmen in den letzten zehn Jahren neu entstanden (aufgeschlüsselt nach Jahren und den jeweiligen Regierungsbezirken)?
4. Welcher Sanierungsbedarf besteht im aktuellen Bestand (aufgeschlüsselt nach den jeweiligen Regierungsbezirken)?
- 5.1 Wie viele freie Sozialwohnungen gibt es derzeit im Freistaat Bayern (aufgeschlüsselt nach den jeweiligen Regierungsbezirken)?

- 5.2 Wie hoch ist der Anteil freier Sozialwohnungen in Bayern am Bestand der Sozialwohnungen insgesamt (aufgeschlüsselt nach den jeweiligen Regierungsbezirken)?
- 5.3 Welche Gründe kann die Staatsregierung für diese Leerstände feststellen?
6. Wie viele Personen befinden sich auf den Wartelisten für Sozialwohnungen (aufgeschlüsselt nach Regierungsbezirken)?

Antwort

des Staatsministeriums des Innern, für Bau und Verkehr
vom 11.05.2016

- 1.1 Welche Investitionen hat die Staatsregierung in den letzten zehn Jahren im sozialen Wohnungsbau getätigt (bitte aufgeschlüsselt nach Jahren und den jeweiligen Regierungsbezirken)?
- 1.2 In welcher Höhe wurde dabei in den Bestand an sozialem Wohnungsbau investiert (Sanierungsmaßnahmen, aufgeschlüsselt nach Jahren und den jeweiligen Regierungsbezirken)?
- 1.3 In welcher Höhe wurde in den Neubau von sozialem Wohnungsbau investiert (bitte aufgeschlüsselt nach Regierungsbezirken)?

Mit Mitteln der Wohnraumförderung werden bedarfsgerechte Miet- und Eigenwohnungen, aber auch Heimplätze für Menschen mit Behinderung sowie bauliche Anpassungen von Wohnungen an die Belange von Menschen mit Behinderung gefördert. Der Schwerpunkt der Förderung von erschwinglichen Mietwohnungen liegt in den Ballungsgebieten. Die Förderung von Eigenwohnraum für Familien mit Kindern, die nur mit staatlicher Hilfe Wohneigentum bilden können, ist ein wichtiger Beitrag zur Stärkung des ländlichen Raums. Qualifizierte Fachkräfte und junge Familien können sich so in ihrer Heimatregion ein Zuhause aufbauen und machen die bisherige Mietwohnung frei. Die Wohneigentumsförderung trägt somit auch zur Entspannung auf dem Mietwohnungsmarkt bei. Mit Mitteln des Bayerischen Modernisierungsprogramms werden Mietwohnungen in Mehrfamilienhäusern an die aktuellen Bedürfnisse des Wohnungsmarktes z. B. durch Barriereabbau sowie die energetischen Notwendigkeiten sozialverträglich angepasst und die nachhaltige Nutzung als Mietwohnraum ermöglicht.

Die Fragestellungen werden aus dem Gesamtzusammenhang heraus dahingehend verstanden, dass sie auf Informationen zum geförderten sozial gebundenen Mietwohnraum zielen. In der beigefügten Übersicht sind deshalb

die in den vergangenen zehn Jahren bewilligten Mittel für den Neubau und die Modernisierung von Mietwohnungen in Mehrfamilienhäusern aufgeführt. Weitere Informationen namentlich zu den geförderten Eigentumsmaßnahmen und Wohnplätzen können den Förderberichten der Bayerischen Landesbodenkreditanstalt (BayernLabo) über ihre Tätigkeit als Organ der staatlichen Wohnungspolitik entnommen werden. Die Förderberichte stellen ausführlich die jeweiligen Jahresergebnisse dar. Der Förderbericht für das Jahr 2015 wird voraussichtlich Ende Mai 2016 vorgelegt. Die Mitglieder des Bayerischen Landtags erhalten üblicherweise jeweils ein Exemplar des Förderberichts. Im Internet sind die Berichte unter <https://bayernlabo.de/foerderinstitut/bayernlabo/publikationen/> einsehbar.

2. In welcher Höhe wurden weitere Wohnbauprojekte von kommunaler und privater Seite gefördert (aufgeschlüsselt nach Regierungsbezirken)?

Der Staatsregierung liegen dazu keine Erkenntnisse vor.

3. Wie viele Wohnungen sind aufgrund dieser Maßnahmen in den letzten zehn Jahren neu entstanden (aufgeschlüsselt nach Jahren und den jeweiligen Regierungsbezirken)?

In nachfolgender Tabelle sind die in den vergangenen zehn Jahren mit staatlichen Mitteln neu geschaffenen Mietwohnungen in Mehrfamilienhäusern aufgeführt.

Jahr	Regierungsbezirke						
	Oberbayern	Niederbayern	Oberpfalz	Oberfranken	Mittelfranken	Unterfranken	Schwaben
	WE	WE	WE	WE	WE	WE	WE
2006	798	69	33	22	267	0	127
2007	824	22	52	20	77	20	39
2008	630	47	102	0	116	0	67
2009	782	23	40	49	124	19	165
2010	979	37	69	44	178	12	164
2011	668	0	43	84	111	0	109
2012	836	9	96	0	122	34	100
2013	787	28	90	41	137	81	228
2014	910	31	98	19	234	110	262
2015	918	46	178	32	323	156	244

WI = Wohneinheiten

4. Welcher Sanierungsbedarf besteht im aktuellen Bestand (aufgeschlüsselt nach den jeweiligen Regierungsbezirken)?

Dazu liegen der Staatsregierung keine Erkenntnisse vor. Die Bewirtschaftung früher geförderter Objekte obliegen dem jeweiligen Investor.

5.1 Wie viele freie Sozialwohnungen gibt es derzeit im Freistaat Bayern (aufgeschlüsselt nach den jeweiligen Regierungsbezirken)?

5.2 Wie hoch ist der Anteil freier Sozialwohnungen in Bayern am Bestand der Sozialwohnungen insgesamt (aufgeschlüsselt nach den jeweiligen Regierungsbezirken)?

Eine belastbare und abschließende Antwort auf die Fragen 5.1 und 5.2 ist nur aufgrund einer flächendeckenden Erhebung mit den entsprechenden Angaben sämtlicher zuständiger Stellen in Bayern möglich; diese Angaben konnten in der zur Verfügung stehenden Zeit mit vertretbarem

Verwaltungsaufwand nicht gewonnen werden. Investitionen im geförderten Mietwohnungsbau sind wie auch im freifinanzierten Mietwohnungsbau auf die Erwirtschaftung von Mieterträgen ausgerichtet. Damit werden die Finanzierungs- und Betriebskosten sowie eine angemessene Eigenkapitalrendite erwirtschaftet. Es liegt daher im eigenen Interesse jedes Projektträgers, Leerstände und damit Mietausfälle so gering wie möglich zu halten. Bzgl. der beim Zensus 2011 insgesamt ermittelten Wohnungsleerstände wird auf die Antwort der Staatsregierung vom 24. April 2015 auf der Drucksache 17/ 6578 zur Schriftlichen Anfrage des Herrn Abgeordneten Jürgen Mistol betreffend Umgang mit Leerständen hingewiesen. Bei den geförderten Wohnungen in den Räumen mit hoher Nachfrage nach preiswertem Wohnraum ist davon auszugehen, dass die bayernweite Leerstandsquote von 3,7 % unterschritten wird.

5.3 Welche Gründe kann die Staatsregierung für diese Leerstände feststellen?

Gründe für Leerstände sind in erster Linie Modernisierungs- und Instandsetzungsarbeiten. Hinzu kommt die normale Fluktuation aufgrund von Mieterwechseln. Lediglich in einer geringen Zahl liegen dauerhafte Leerstände (länger als drei Monate) vor, die auf anderen Gründen beruhen, wie beispielsweise die räumliche Lage (strukturschwacher Raum) oder die Ausstattung der Wohnung.

6. Wie viele Personen befinden sich auf den Wartelisten für Sozialwohnungen (aufgeschlüsselt nach Regierungsbezirken)?

Eine rechtliche Verpflichtung sämtlicher zuständiger Stellen zur Führung von Wartelisten besteht nicht; ob eine solche Liste geführt wird, hängt insbesondere davon ab, ob es sich um ein Gebiet mit erhöhtem Wohnungsbedarf handelt: In solchen Gebieten erfolgt die Vermittlung einer geförderter Wohnung nicht durch Vorlage eines Wohnberechtigungsscheines, sondern im Rahmen des Benennungsverfahrens (Art. 5 Bayerisches Wohnbindungsgesetz i. V. m. § 3 Verordnung zur Durchführung des Wohnungsrechts und Besonderen Städtebaurechts (DVWoR) und Art. 14 Abs. 1 Satz 1 BayWoFG i.V.m. Nr. 16.1 Wohnraumförderbestimmungen 2012). Dabei schlägt die zuständige Stelle dem Vermieter einer geförderter Wohnung mindestens fünf Wohnungssuchende vor, aus deren Kreis der Vermieter einen Wohnungssuchenden auswählen kann. Zur Vorbereitung einer Benennung führen die zuständigen Stellen zweckmäßigerweise Listen. Die Beantwortung der Frage beschränkt sich daher auf wohnungssuchende Haushalte, die zur Durchführung des Benennungsverfahrens gelistet sind. Aufgeschlüsselt nach Regierungsbezirken stellt sich dies aufgrund der anlässlich dieser Schriftlichen Anfrage abgegebenen Meldungen wie folgt dar: Oberbayern 19.560, Niederbayern 21, Oberpfalz 330, Oberfranken 92, Mittelfranken 10.270, Unterfranken 436, Schwaben 1.056. Diese sich sehr stark unterscheidenden Zahlen beruhen auch darauf, dass die Gebietskulisse für das Benennungsverfahren in der Anlage zu § 3 Abs. 1 DVWoR zum 1. Januar 2016 neu bestimmt wurde. Bis Ende 2015 war in Niederbayern, Oberfranken und Unterfranken kein Gebiet mit erhöhtem Wohnungsbedarf festgelegt; so sind auch etwa die Städte Augsburg, Bayreuth, Landshut, Regensburg und Würzburg erst seit Anfang dieses Jahres in die Gebietskulisse einbezogen. Für diese neu aufgenommenen Gebiete sind die Wartelisten bzw. Datenbanken teilweise noch im

Aufbau und aggregierte Daten daher entweder noch nicht verfügbar oder nur bedingt aussagekräftig. Zudem können bei den genannten Zahlen auch Doppelerfassungen enthalten sein (mehrere Anträge eines Wohnungssuchenden bei unterschiedlichen zuständigen Stellen). Außerhalb der Gebiete mit erhöhtem Wohnungsbedarf führen die zustän-

digen Stellen grundsätzlich weder Listen mit Wohnungssuchenden noch sind sie in den Vermittlungsprozess eingebunden. In den Regierungsbezirken, die nur einzelne Gebiete mit erhöhtem Wohnungsbedarf haben, werden Wohnungssuchende daher schon auf der kommunalen Ebene weitgehend nicht erfasst.

Anlage

Bewilligte Mittel für den Neubau und die Modernisierung von Mietwohnungen in Mehrfamilienhäusern in den Jahren 2006 bis 2015											
Regierungsbezirk	Mietwohnraum- förderung	2006 in Mio. €	2007 in Mio. €	2008 in Mio. €	2009 in Mio. €	2010 in Mio. €	2011 in Mio. €	2012 in Mio. €	2013 in Mio. €	2014 in Mio. €	2015 in Mio. €
Oberbayern	Neubau	60,4	71,5	54,9	62,1	86,3	67,6	82,0	80,4	86,9	91,0
	Modernisierung	26,2	35,0	40,2	33,7	11,9	26,4	14,1	16,1	14,0	4,4
	gesamt:	86,6	106,5	95,1	95,8	98,2	94,0	96,1	96,5	100,9	95,4
Niederbayern	Neubau	2,5	0,9	2,5	1,1	1,8	0,0	0,4	2,9	2,2	5,5
	Modernisierung	8,2	12,5	8,4	14,4	0,6	3,0	2,7	7,1	3,0	3,0
	gesamt:	10,7	13,4	10,9	15,5	2,4	3,0	3,1	10,0	5,2	8,5
Oberpfalz	Neubau	1,4	2,5	5,2	2,1	3,9	2,5	7,4	7,8	9,1	19,1
	Modernisierung	8,4	12,0	8,6	6,2	1,6	2,2	0,8	5,1	4,8	3,7
	gesamt:	9,8	14,5	13,8	8,3	5,5	4,7	8,2	12,9	13,9	22,8
Oberfranken	Neubau	0,8	0,9	0,0	1,7	2,4	3,8	0,0	3,3	1,8	3,1
	Modernisierung	15,9	8,2	7,8	13,8	10,5	15,4	3,2	4,6	13,6	10,4
	gesamt:	16,7	9,1	7,8	15,5	12,9	19,2	3,2	7,9	15,4	13,5
Mittelfranken	Neubau	14,9	4,4	8,3	8,8	10,7	9,0	10,6	13,0	20,0	27,3
	Modernisierung	26,7	25,6	26,9	38,8	2,9	21,8	4,6	8,9	7,2	2,8
	gesamt:	41,6	30,0	35,2	47,6	13,6	30,8	15,2	21,9	27,2	30,1
Unterfranken	Neubau	0,0	0,8	0,0	0,9	1,2	0,0	2,8	7,9	13,6	16,8
	Modernisierung	10,1	14,4	18,0	23,1	5,1	19,8	5,9	13,0	9,3	12,9
	gesamt:	10,1	15,2	18,0	24,0	6,3	19,8	8,7	20,9	22,9	29,7
Schwaben	Neubau	6,3	1,5	4,1	9,1	10,7	7,5	8,1	19,5	23,8	28,0
	Modernisierung	25,9	51,3	34,2	37,7	15,9	32,0	24,9	16,8	14,4	14,0
	gesamt:	32,2	52,8	38,3	46,8	26,6	39,5	33,0	36,3	38,2	42,0