

Redner zu nachfolgendem Tagesordnungspunkt

Dritter Vizepräsident Peter Meyer

Staatssekretär Gerhard Eck

Abg. Andreas Lotte

Abg. Eberhard Rotter

Abg. Joachim Hanisch

Abg. Jürgen Mistol

Zweite Vizepräsidentin Inge Aures

Dritter Vizepräsident Peter Meyer: Ich rufe **Tagesordnungspunkt 2** auf:

Gesetzentwurf der Staatsregierung

zur Änderung des Bayerischen Wohnraumförderungsgesetzes und des Bayerischen Wohnungsbindungsgesetzes (Drs. 17/18702)

- Erste Lesung -

Den Gesetzentwurf begründet Herr Staatssekretär Eck. Bitte schön, Sie haben das Wort.

Staatssekretär Gerhard Eck (Innenministerium): Herr Präsident, liebe Kolleginnen und Kollegen! Mit dem vorliegenden Gesetzentwurf zur Änderung des Bayerischen Wohnraumförderungsgesetzes und des Bayerischen Wohnungsbindungsgesetzes wollen wir einer Grundentscheidung des Landtags Rechnung tragen. Wie beim Inkrafttreten des Bayerischen Wohnraumförderungsgesetzes im Jahr 2007 sollen durch Gesetzesänderungen circa 60 % der bayerischen Haushalte Zugang zu gefördertem Wohnraum erhalten. Dieser Anteil ist durch die Einkommensentwicklung erheblich zurückgegangen. Zudem sollen erforderliche künftige Anpassungen an die Einkommensentwicklung zeitnah durch Rechtsverordnung erfolgen können. Maßstab, liebe Kolleginnen und Kollegen, dafür soll weiterhin die Grundentscheidung des Gesetzgebers sein; eine wichtige Aussage.

Für bereits gebundenen Wohnraum – auch das ist wichtig – soll ebenfalls durch Verordnung eine Anhebung der Einkommensgrenzen möglich werden. Dieser Gesetzentwurf wird von den Verbänden – das will ich besonders in den Mittelpunkt rücken – ausdrücklich begrüßt. Künftig können damit mehr Haushalte mit mittleren Einkommen und Familien von der Wohnraumförderung profitieren. Zugleich bewahrt das unsere sozial stabilen Bewohnerstrukturen in Bayern.

In diesem Sinne, verehrte Kolleginnen und Kollegen, hoffe ich auf eine positive Beratung dieses Gesetzentwurfes im Plenum sowie anschließend in den Ausschüssen.

(Beifall bei der CSU)

Dritter Vizepräsident Peter Meyer: Danke schön, Herr Staatssekretär. – Damit eröffne ich die Aussprache. Die Gesamtredezeit der Fraktionen, beträgt nach der Geschäftsordnung 24 Minuten. Die Redezeit der Staatsregierung orientiert sich dabei an der Redezeit der stärksten Fraktion. Die Verteilung der Redezeiten ist wie folgt: CSU acht Minuten, SPD sechs Minuten, FREIE WÄHLER und BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN jeweils fünf Minuten und Staatsregierung acht Minuten. Die fraktionslosen Abgeordneten Claudia Stamm, Günther Felbinger und Alexander Muthmann können jeweils bis zu zwei Minuten sprechen. – Ich erteile jetzt Herrn Kollegen Lotte von der SPD-Fraktion das Wort. Bitte schön.

Andreas Lotte (SPD): Sehr geehrter Herr Präsident, verehrte Kolleginnen und Kollegen! Die soziale Wohnraumförderung ist eine der wichtigsten wohnungspolitischen Instrumente in Bayern. Sie sorgt dafür, dass das viel zu geringe Angebot an Wohnungen steigt, und sie sorgt vor allem dafür, dass bezahlbarer Wohnraum für Menschen entsteht, die Unterstützung dabei benötigen, ihre Wohnkosten zu stemmen.

Vor diesem Hintergrund ist es vollkommen richtig, dass die Staatsregierung die Einkommensgrenzen für die Berechtigung auf eine Sozialwohnung anhebt. Das möchte ich an dieser Stelle ausdrücklich begrüßen. Die bloße Beschränkung des Gesetzentwurfs auf die Anhebung der Einkommensgrenzen macht jedoch leider auch deutlich, dass die Staatsregierung die Nöte vieler Menschen aus dem Blick verloren hat. Sie vergibt damit die Chance zu einer Anpassung der einkommensorientierten Förderung, die zielgerichtet bei den Menschen ankommt, die sie benötigen. Das ist offenbar die Absicht des Gesetzes.

Schauen wir uns einmal an, was im Detail passiert ist: Der Freistaat fördert mit eigenen Mitteln Investoren, die bauen wollen. Im Gegenzug werden diese Wohnungen für maximal 25 Jahre nur an Mieter mit einem Berechtigungsschein vergeben. Außerdem sind die Mieten niedriger als auf dem freien Markt. So weit, so gut. Das Problem ist

jedoch, dass die Mieten wie am freien Markt angehoben werden können. Gerade in teuren Ballungsgebieten folgt daraus oftmals, dass die Bewohner der vom Freistaat geförderten Wohnungen alle paar Jahre einen Anstieg der Miete erleben. Sie merken, dass sie sich ihre Wohnung trotz Berechtigungsschein bald nicht mehr leisten können, wenn das so weitergeht.

Damit werden Zukunftsängste ausgelöst. Die Menschen fühlen sich alleingelassen. Wie kann das sein? Die Wohnraumförderung hat doch gerade den Zweck, Menschen Sicherheit zu bieten. Aber selbst diese Förderung scheint nicht mehr darauf ausgelegt zu sein, Menschen mit geringem Einkommen zu helfen. In diesen Fällen versagt die Förderung. Allein in München gab es 2017 zu dieser Problematik 450 Anfragen beim Münchner Mieterverein, wobei ich betonen möchte, dass es sich dabei nicht um ein Münchner Problem handelt.

Schauen wir uns einmal an, wie die Stadt München Wohnungen fördert, damit die Mittel zielgerichtet ankommen: Beim sogenannten "München Modell" können Sie sich noch mit einem Jahresbruttoeinkommen von rund 39.000 Euro für eine Wohnung bewerben. Das ist deutlich mehr als die obere Grenze im Fördermodell des Freistaates. Die höhere Grenze im "München Modell" ist aber auch absolut notwendig, weil die Menschen in Ballungsgebieten auch bei höherem Einkommen größere Probleme mit den Wohnkosten bekommen können. Die Menschen profitieren schon gar nicht mehr von der Förderung des Freistaats. Hier wälzt der Freistaat die Verantwortung auf die Kommunen ab.

Das zweite Problem liegt in der Festlegung der Mieterhöhungen. Der Mieterbund Bayern hat es selbst anschaulich vorgerechnet: Die Bewohner einer vom Freistaat Bayern geförderten Wohnung zahlen spätestens nach fünf Jahren mehr als die Bewohner einer Wohnung im "München Modell", wenn die Vermieter ihre rechtlichen Spielräume ausnutzen. Das machen sie natürlich auf angespannten Mietmärkten.

Ich möchte es noch einmal deutlich sagen: Obwohl die Teilnehmer am "München Modell" ein deutlich höheres Einkommen haben, zahlen sie nach fünf Jahren weniger Miete als die Menschen, die in vom Freistaat geförderten Wohnungen wohnen. Wir brauchen dringend eine stärkere Entlastung niedrigerer Einkommen, sonst können Erzieherinnen, Verkäuferinnen und Angehörige ähnlicher Berufe sich das Wohnen in Ballungsgebieten nicht mehr leisten.

(Beifall bei der SPD)

Das darf nicht sein, und das ist auch nicht gut für die Städte. Die Staatsregierung hat für dieses Problem bislang nur nachträglich eine Lösung gefunden, die es den Kommunen ermöglicht, mit eigenen Mitteln einen Ausgleich zu schaffen. Die Staatsregierung drückt sich offensichtlich auch hier vor der Verantwortung, die sie für ganz Bayern hat. Ich fordere deshalb die Staatsregierung auf, diese Gerechtigkeitslücke zu schließen.

(Beifall bei der SPD)

Der Freistaat muss klare Grenzen für die Mieterhöhungen einführen. München hat vorgemacht, wie das geht. Vor diesem Hintergrund ist nicht einzusehen, dass der Gesetzentwurf für Ehepaare, die länger als sieben Jahre verheiratet sind, eine Senkung der Einkommensgrenze vorsieht. Auf dieses Thema möchte ich hier nicht ausführlich eingehen, aber es macht doch keinen Sinn, an anderer Stelle die Einkommensgrenzen wieder enger zu fassen. Der soziale Wohnungsbau muss insgesamt mehr Menschen zur Verfügung stehen.

Das ist mein Stichwort vor dem Schluss meines Beitrags: Die Anhebung der Einkommensgrenzen ist zu begrüßen. Entscheidende Probleme werden aber vollkommen ignoriert. Der Gesetzentwurf ist nur ein Täuschungsmanöver, das von den großen Problemen der sozialen Wohnraumförderung ablenken soll. Solange der Freistaat nicht bald wieder deutlich mehr Sozialwohnungen zur Verfügung stellt, wird dieser Gesetzentwurf in der Praxis nicht viel ändern. Wir werden einzig und allein längere Wartelis-

ten für Sozialwohnungen haben. Der Lebenswirklichkeit der Menschen werden wir damit nicht gerecht.

Wir brauchen einen strategischen Wechsel in der Wohnraumförderung. Das bedeutet konkret 20.000 bezahlbare geförderte Wohnungen pro Jahr. Wir brauchen eine staatliche Wohnungsbaugesellschaft für ganz Bayern, eine verbesserte Förderung der Genossenschaften und die Stärkung der Kommunen, indem wir deren Handlungsmöglichkeiten im sozialen Wohnungsbau ausweiten. Wir müssen den Verkauf staatlicher Grundstücke an Kommunen erleichtern und den Wohnungspakt Bayern zugunsten kommunaler Wohnungsbaugesellschaften verbessern.

(Beifall bei der SPD)

Dritter Vizepräsident Peter Meyer: Danke sehr, Kollege Lotte. – Als nächster Redner spricht Kollege Rotter für die CSU-Fraktion. Bitte schön.

Eberhard Rotter (CSU): Herr Präsident, liebe Kolleginnen und Kollegen! Es war nichts anderes zu erwarten, als dass Kollege Lotte den Gesetzentwurf zwar grundsätzlich begrüßen muss, dass er aber auf der anderen Seite jede Menge Haare in der Suppe findet. Sie haben den Gesetzentwurf gar noch als Täuschungsmanöver bezeichnet. Hier haben Sie sich gewaltig im Ton vergriffen, Herr Kollege.

(Beifall bei der CSU)

Worum geht es bei diesem Gesetz? – Natürlich kann es nicht alle Probleme auf dem Wohnungsmarkt lösen. Das ist überhaupt keine Frage. Für einen nicht unerheblichen Teil der Wohnungsnachfrager bietet es aber die Chance, eine sozial geförderte Wohnung zu bekommen. Das ist ganz wichtig und entscheidend; denn in den vergangenen Jahren haben wir dank der erfreulichen Einkommensentwicklung erlebt, dass nicht mehr 60 %, sondern nur mehr weniger als 50 % aller bayerischen Haushalte die Chance haben, eine geförderte Wohnung zu bekommen. Daher ist es richtig und wichtig, dass die Staatsregierung eine Initiative der CSU-Landtagsfraktion aufgegriffen hat.

Vor eineinhalb Jahren haben wir im Landtag mit einem einstimmig verabschiedeten Antrag beschlossen, dass die Einkommenshöchstgrenzen überprüft werden sollen. Nach knapp zehn Jahren war diese Überprüfung durchaus angemessen.

Infolge der Föderalismusreform haben wir als eines der ersten Bundesländer ein eigenes Wohnraumförderungsgesetz beschlossen, das am 10. April 2007 hier im Plenum verabschiedet worden ist. Jetzt müssen wir dringend die Einkommensgrenzen erhöhen, und das tut die Staatsregierung mit diesem Gesetzentwurf. Bislang konnte ein Einpersonenhaushalt bis zu einem Einkommen von 19.000 Euro – wohlgemerkt netto! – eine Wohnraumförderung bekommen. Diese Einkommensgrenze wird künftig auf 22.600 Euro erhöht. Bei einem Zweipersonenhaushalt erhöht sich die Einkommensgrenze von 29.000 Euro auf 34.500 Euro. Bei einem Vierpersonenhaushalt – das sind Familien, die wir natürlich besonders fördern wollen – erhöht sich die Einkommensgrenze künftig auf 51.400 Euro. Das ist immerhin eine Erhöhung um gut 20 %.

Liebe Kolleginnen und Kollegen, ich bin mir sicher, dass die Nachfrager dadurch mehr Sicherheit bekommen. Natürlich werden sie nicht in Wohnungen einziehen können, in denen klar ist, dass es 10, 15 oder 20 Jahre lang keine Mieterhöhung geben wird. Zunächst aber ist sicherzustellen, dass überhaupt Wohnungen gebaut und zur Verfügung gestellt werden können. Das geschieht wiederum auf privater Seite nur dann, wenn damit eine wenn auch kleine Rendite erwirtschaftet werden kann. Daher helfen die Debatten über Mietpreisbegrenzungen etc. bei den Bemühungen, dass Wohnungen gebaut werden sollen, nicht weiter.

Mit diesem Gesetzentwurf werden wir sicherstellen, dass mehr Haushalte die Chance haben, in eine geförderte Wohnung einzuziehen und sich dafür zu bewerben. Ich glaube, dass eine moderate Erhöhung der Einkommensgrenzen nach zehn Jahren in Höhe von 15 % bis 20 % je nach Größe der Haushalte durchaus angezeigt ist. Eine Erhöhung auf ein Bruttoeinkommen von immerhin knapp 75.000 Euro ist schon ganz happig. Damit erreichen wir einen durchaus erheblichen Anteil der Haushalte in Bayern. Dass diese Erhöhung der Förderung auch wichtig ist, um in den geförderten Woh-

nungen eine sozial stabile Bewohnerstruktur bilden zu können, wissen wir alle. Das wissen insbesondere auch die Verbände der Wohnungswirtschaft. Daher haben Sie diesen Gesetzentwurf auch unisono begrüßt.

Ich sehe es auch als richtig und sinnvoll an, dass es durch eine Verordnung künftig möglich ist, die Einkommensgrenzen schneller anzupassen, und dass die unterschiedlichen Fördermöglichkeiten mehr vereinheitlicht werden. Ich bin überzeugt, dass dadurch bei positiven Einkommensentwicklungen schneller reagiert werden kann.

Ich gehe davon aus, dass wir dieses Gesetz in den Ausschüssen zügig beraten und dass es – womöglich trotz der Haare in der Suppe, die der eine oder andere finden mag – parteiübergreifend Zustimmung finden wird.

(Beifall bei der CSU)

Dritter Vizepräsident Peter Meyer: Danke sehr, Herr Kollege Rotter. – Die nächste Wortmeldung: Kollege Hanisch für die FREIEN WÄHLER. Bitte schön.

Joachim Hanisch (FREIE WÄHLER): Herr Präsident, meine Damen und Herren! Die Wohnraumsituation in Bayern ist äußerst prekär, und es ist höchste Zeit, sie zu verbessern. Im internationalen Vergleich liegt Deutschland weit unter dem europäischen Durchschnitt, wenn es darum geht, wie viel Wohneigentum die Bevölkerung und die einzelnen Bürger haben. Dabei schneiden wir nach wie vor schlecht ab. Dagegen etwas zu tun, vor allem für die sozial Schwächeren, ist eine wichtige Aufgabe und eine Pflichtaufgabe des Staates, der er durch die Mittel des sozialen Wohnungsbaus gerecht wird.

Meine Damen und Herren, wenn ich allerdings sehe, dass wir die Einkommenssätze zehn Jahre lang gleich gelassen haben, während sich die Einkommenssituation in diesen zehn Jahren natürlich deutlich erhöht hat, dann sage ich: Es ist höchste Zeit für den Gesetzentwurf in dieser Form geworden. Er schlägt für mich zwei Fliegen mit einer Klappe: Zum einen wird die Wohnraumförderung für mehr Menschen garantiert.

Durch die Erhöhung der Einkommensgrenzen kommen wesentlich mehr Menschen in den Genuss dieser Förderung; sie werden sie – da bin ich mir sicher – auch in Anspruch nehmen. Zum anderen ist für mich die Tatsache wichtig, dass man in Zukunft wohl daran denkt, die Einkommenshöchstgrenzen der Entwicklung laufend anzupassen – das war bisher leider nicht der Fall –, sodass man damit nicht jedes Mal ins Hohe Haus gehen muss. Die statistischen Berechnungen zum Verhältnis der Einkommensentwicklung zu den Höchstgrenzen im Rahmen des Verordnungsweges durchführen zu können, ist ebenfalls eine sinnvolle Entscheidung, die wir natürlich mittragen. Wir freuen uns, dass man diesen Weg gegangen ist.

Meine Damen und Herren, es ist unwahrscheinlich wichtig, bezahlbaren Wohnraum zu schaffen. Herr Lotte, Sie haben die Situation in München angesprochen. Für München gebe ich Ihnen recht. Allerdings ist es auch die Pflicht einer Kommune, zu reagieren, wenn die allgemeinen Rahmenbedingungen, die für ein ganzes Land gelten, für ein, zwei oder drei große Kommunen nicht mehr zutreffen. Es ist insofern ein toller Schritt, dass München mit dem genannten Programm hier etwas tut. München ist damit zwar besser als der Freistaat Bayern, aber wir können trotzdem nicht sagen, das muss jetzt über das ganze Land gestülpt werden.

Wenn immer davon gesprochen wird, dass man den Menschen in unserem Land zuzumutet, nicht nur auf die Rente zu vertrauen, sondern sich neben ihrer Rente – Riese-, Rürup-Rente und was hier so alles am Markt ist – ein zweites Standbein zuzulegen, dann meine ich, dass es durchaus auch eine sinnvolle Altersvorsorge ist, in ein Wohngebäude zu investieren. Vor allem junge Leute sollten das rechtzeitig tun, um später im Rentenalter keine Miete mehr zahlen zu müssen. Diesen Aspekt dürfen wir ebenfalls nicht vernachlässigen.

Meine Damen und Herren, um es kurz zu machen: Wir begrüßen diesen Gesetzentwurf und werden ihm zustimmen.

(Beifall bei den FREIEN WÄHLERN)

Dritter Vizepräsident Peter Meyer: Vielen Dank, Kollege Hanisch. – Für BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN darf ich dem Kollegen Mistol das Wort erteilen. Bitte schön.

Jürgen Mistol (GRÜNE): Danke schön. – Herr Präsident, Kolleginnen und Kollegen! Bezahlbarer Wohnraum wird in den bayerischen Städten und Ballungsräumen aufgrund des anhaltenden Zuzugs in den Freistaat sicher auch noch in den nächsten Jahren heiß begehrt und hart umkämpft sein. Die Mietpreise für Wohnungen oder Häuser gehen im Freistaat weiterhin durch die Decke. Bei den Altbauwohnungen – dazu gibt es Zahlen vom Bayerischen Rundfunk – haben sie sich in den letzten zehn Jahren um 35,5 % erhöht, bei den Bestandswohnungen um 38,8 % und bei den Neubauwohnungen um 34,6 %. Noch stärker ist der Anstieg bei Reihenhäusern und Doppelhaushälften.

Von den steigenden Mieten und Grundstückskosten sind zunehmend auch Haushalte mit mittleren Einkommen betroffen, die auf den überhitzten bayerischen Wohnungsmärkten das Nachsehen haben. Der von der Staatsregierung vorgelegte Gesetzentwurf sieht eine entsprechende Erhöhung der Einkommensgrenzen vor. Das ist sicherlich richtig; die Notwendigkeit liegt auf der Hand. Aus Sicht der GRÜNEN sage ich: Diese Anpassung ist nach zehn Jahren längst überfällig.

Es geht aber nicht nur um die Anpassung der Einkommensgrenzen, sondern Sie nehmen auch die eingetragenen Lebenspartnerschaften mit auf. Das ist loblich – 17 Jahre, nachdem der Bundesgesetzgeber die eingetragenen Lebenspartnerschaften beschlossen hat. Es entbehrt auch nicht einer gewissen Ironie, dass Sie die Regelung gerade zu einem Zeitpunkt in dieses Gesetz aufnehmen, zu dem jüngst die Ehe für alle beschlossen wurde und das Rechtsinstitut der eingetragenen Partnerschaften seit 1. Oktober 2017 nicht mehr neu begründet werden kann. Allerdings ist es richtig, das aufzunehmen, obwohl das viele, viele Jahre zu spät geschieht; denn dieses Rechtsinstitut wird es, auch wenn es ausläuft, natürlich weiterhin noch geben.

Kolleginnen und Kollegen, alles in allem ist die Zielsetzung des Gesetzentwurfs unstrittig. Allerdings bedarf es weiterer Anstrengungen seitens der Staatsregierung, die Wohnraumförderung auf eine breitere Basis zu stellen. Sie müssen insbesondere dem sozialen Mietwohnungsbau absolute Vorfahrt einräumen, und dafür brauchen wir in erster Linie eine deutliche Aufstockung der Landesmittel für die Wohnraumförderung. Herr Kollege Rotter, hier erwarten wir GRÜNE ein klares Signal beim anstehenden Nachtragshaushalt, damit das wieder mehr wird.

(Beifall bei den GRÜNEN – Zuruf von der CSU: Das wird es auch!)

– Ich höre das gerne.

Gleichzeitig zielen aus unserer Sicht die Instrumente des öffentlich geförderten Wohnungsbaus zu sehr auf die Eigenheimförderung und – böse gesagt – auf die Wirtschaftsförderung mit sozialer Zwischennutzung ab. Seit Jahren fallen mehr Wohnungen aus der Bindung, als neue hinzukommen. Um mehr Mietwohnraum in die Sozialbindung zu bringen oder dort zu halten, ist es notwendig, an weiteren Schrauben der Wohnraumförderung zu drehen. Gerade wenn mehr und mehr private Bauträger diese Fördergelder in Anspruch nehmen, ist es notwendig, die Sozialbewirtschaftung bei der einkommensorientierten Förderung durch eine langfristige Begrenzung der Mieterhöhung zu verstetigen. Aus unserer Sicht muss auch über die Bindungsfrist hinaus gewährleistet sein, dass diese Wohnungen sozialbewirtschaftet werden. Ich denke, das ist eine große Herausforderung, für die wir noch nicht die richtigen Instrumente haben. Darüber müssten wir im Rahmen der weiteren Debatte auch noch einmal intensiv nachdenken. Zur Schaffung und Erhaltung ausgewogener Bewohnerstrukturen sollte die mittelbare Belegung wieder stärker in den Fokus gerückt werden. Ich denke, in dieser Richtung ist ebenfalls noch viel Musik drin.

Kolleginnen und Kollegen, das Dach über dem Kopf ist ein knappes und wertvolles Gut. Es darf deshalb nicht allein den Kräften des Marktes überlassen werden, sondern

es bedarf der politischen Gestaltung, um den sozialen Zusammenhalt zu stärken. In der Wohnungspolitik haben wir diesbezüglich noch viel zu tun; packen wir es an.

(Beifall bei den GRÜNEN)

Zweite Vizepräsidentin Inge Aures: Danke schön. – Damit ist die Aussprache geschlossen. Ich schlage vor, den Gesetzentwurf dem Ausschuss für Kommunale Fragen, Innere Sicherheit und Sport als federführendem Ausschuss zu überweisen. Besteht damit Einverständnis? – Dann ist das so beschlossen.