



## **Schriftliche Anfrage**

der Abgeordneten **Doris Rauscher SPD**  
vom 07.08.2019

### **Sozialer Wohnungsbau, Wohnraumförderung und Fehlbelegungsabgabe I**

Ich frage die Staatsregierung:

1. a) Wie hat sich die Anzahl der in Bayern vorhandenen Sozialwohnungen seit 2016 bis heute entwickelt (bitte in relativen und absoluten Zahlen nach Regierungsbezirk aufschlüsseln)?  
b) Wie hat sich die Anzahl der preisgebundenen Wohnungen des vormaligen Ersten Förderungsweges in Bayern seit 2016 bis heute entwickelt (bitte in relativen und absoluten Zahlen nach Regierungsbezirk aufschlüsseln)?  
c) Wie hat sich die Anzahl der Mietwohnungen, die im Rahmen der Einkommensorientierten Förderung (EOF) in Bayern gefördert wurden, seit 2016 bis heute entwickelt (bitte in relativen und absoluten Zahlen nach Regierungsbezirk aufschlüsseln)?
2. Welche weiteren Gründe für die Abschaffung der Fehlbelegungsabgabe zum 01.01.2008 gab es, nachdem dies seitens der Staatsregierung mit dem Missverhältnis zwischen dem Aufkommen aus der Fehlbelegungsabgabe und dem Verwaltungsaufwand begründet wurde (vgl. Drs. 17/8171, Nr. 11)?
3. a) Wurden die zwischen den Jahren 2002 und 2007 tatsächlich an die Staatsoberkasse abgeführten Einnahmen aus der Fehlbelegungsabgabe zweckgebunden in den sozialen Wohnungsbau reinvestiert?  
b) Falls ja, in welcher Form wurden diese Mittel eingesetzt (bitte in relativen und absoluten Zahlen angeben und einzelne Haushaltsposten auflisten)?  
c) Falls nein, für welche anderen Zwecke wurden sie investiert (bitte aufgelistet nach Zeitraum, in relativen und absoluten Zahlen sowie nach einzelnen Haushaltsposten)?
4. Wie begründet die Staatsregierung die hohen Schwankungen im Bereich „pausch. Verwaltungsaufwand“ (2002: 924.320,97 Euro; 2003: 1.337.453,04 Euro; 2004: 1.632.070,71 Euro; 2005: 417.330,50 Euro; 2006: 788.434,25 Euro und 2007: 1.324.999,84 Euro) in der Gegenüberstellung der Einnahmen aus der Fehlbelegungsabgabe für den Zeitraum 2002 bis 2007 und dem finanziellen Aufwand in ihrer Antwort in Drs. 17/8171, Nr. 11, Anhang?
5. a) Ab welcher Höhe tatsächlich an die Staatsoberkasse abgeführter Einnahmen aus der Fehlbelegungsabgabe sähe die Staatsregierung eine Fehlbelegungsabgabe als zielführende Maßnahme an?  
b) Ab welcher Höhe tatsächlich an die Staatsoberkasse abgeführter Einnahmen aus der Fehlbelegungsabgabe sähe die Staatsregierung eine Fehlbelegungsabgabe als profitable Maßnahme an?
6. Welche Kriterien wurden bei der Festsetzung des Wertes „pausch. Verwaltungsaufwand“ zugrunde gelegt?

# Antwort

des Staatsministeriums für Wohnen, Bau und Verkehr

vom 03.09.2019

1. a) Wie hat sich die Anzahl der in Bayern vorhandenen Sozialwohnungen seit 2016 bis heute entwickelt (bitte in relativen und absoluten Zahlen nach Regierungsbezirk aufschlüsseln)?
- b) Wie hat sich die Anzahl der preisgebundenen Wohnungen des vormaligen Ersten Förderungsweges in Bayern seit 2016 bis heute entwickelt (bitte in relativen und absoluten Zahlen nach Regierungsbezirk aufschlüsseln)?
- c) Wie hat sich die Anzahl der Mietwohnungen, die im Rahmen der Einkommensorientierten Förderung (EOF) in Bayern gefördert wurden, seit 2016 bis heute entwickelt (bitte in relativen und absoluten Zahlen nach Regierungsbezirk aufschlüsseln)?

Im Rahmen der Wohnraumförderung unterstützt der Freistaat Bayern 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 Bestand und Auslauf aller gebundenen Wohnungen wird in Bayern nicht geführt. Die Bayerische Landesbodenkreditanstalt als Förderbank des Freistaates Bayern ermittelt allerdings Daten zum Bestand sozial gebundener Mietwohnungen. Die folgenden Tabellen beziehen sich auf diesen Bestand.

Belegungsgebundene Mietwohnungen insgesamt				
Gebiet	2016	2018	Veränderung 2016 bis 2018 absolut	Veränderung 2016 bis 2018 in %
Oberbayern	60.883	62.202	1.319	2,2
Niederbayern	7.469	6.689	-780	-10,4
Oberpfalz	10.062	9.725	-337	-3,3
Oberfranken	12.474	11.325	-1.149	-9,2
Mittelfranken	23.672	22.998	-674	-2,8
Unterfranken	9.723	10.100	377	3,9
Schwaben	13.753	13.865	112	0,8
Bayern	138.036	136.904	-1.132	-0,8

Belegungsgebundene Mietwohnungen des vormaligen 1. Förderungswegs				
Gebiet	2016	2018	Veränderung 2016 bis 2018 absolut	Veränderung 2016 bis 2018 in %
Oberbayern	50.919	49.587	-1.332	-2,6
Niederbayern	6.657	5.847	-810	-12,2
Oberpfalz	8.092	7.684	-408	-5
Oberfranken	10.678	9.429	-1.249	-11,7

<b>Belegungsgebundene Mietwohnungen des vormaligen 1. Förderungswegs</b>				
<b>Gebiet</b>	<b>2016</b>	<b>2018</b>	<b>Veränderung 2016 bis 2018 absolut</b>	<b>Veränderung 2016 bis 2018 in %</b>
Mittelfranken	20.157	19.180	-977	-4,8
Unterfranken	9.518	9.618	100	1,1
Schwaben	11.344	11.474	130	1,1
Bayern	117.365	112.819	-4.546	-3,9

<b>Belegungsgebundene Mietwohnungen EOF</b>				
<b>Gebiet</b>	<b>2016</b>	<b>2018</b>	<b>Veränderung 2016 bis 2018 absolut</b>	<b>Veränderung 2016 bis 2018 in %</b>
Oberbayern	9.964	12.615	2.651	26,6
Niederbayern	812	842	30	3,7
Oberpfalz	1.970	2.041	71	3,6
Oberfranken	1.796	1.896	100	5,6
Mittelfranken	3.515	3.818	303	8,6
Unterfranken	205	482	277	135,1
Schwaben	2.409	2.391	-18	-0,7
Bayern	20.671	24.085	3.414	16,5

- 2. Welche weiteren Gründe für die Abschaffung der Fehlbelegungsabgabe zum 01.01.2008 gab es, nachdem dies seitens der Staatsregierung mit dem Missverhältnis zwischen dem Aufkommen aus der Fehlbelegungsabgabe und dem Verwaltungsaufwand begründet wurde (vgl. Drs. 17/8171, Nr. 11)?**

Die Gründe für die Abschaffung finden sich in der Begründung zu § 2 des Gesetzentwurfs zur Umsetzung der Föderalismusreform im Wohnungswesen, Drs. 15/6917.

- 3. a) Wurden die zwischen den Jahren 2002 und 2007 tatsächlich an die Staatsoberkasse abgeführten Einnahmen aus der Fehlbelegungsabgabe zweckgebunden in den sozialen Wohnungsbau reinvestiert?**
- b) Falls ja, in welcher Form wurden diese Mittel eingesetzt (bitte in relativen und absoluten Zahlen angeben und einzelne Haushaltsposten auflisten)?**
- c) Falls nein, für welche anderen Zwecke wurden sie investiert (bitte aufgelistet nach Zeitraum, in relativen und absoluten Zahlen sowie nach einzelnen Haushaltsposten)?**

Die zwischen den Jahren 2002 und 2007 an die Staatsoberkasse abgeführten Einnahmen aus der Fehlbelegungsabgabe wurden nach Abzug des pauschalen Verwaltungsaufwands in voller Höhe zur Förderung von Miet- und Genossenschaftswohnungen in den Gebieten eingesetzt, in denen sie erhoben wurden. Die Mittel aus der Fehlbelegungsabgabe waren in den jeweiligen Haushaltsplänen des Einzelplans 03B, Kapitel 03 64 veranschlagt.

- 4. Wie begründet die Staatsregierung die hohen Schwankungen im Bereich „pausch. Verwaltungsaufwand“ (2002: 924.320,97 Euro; 2003: 1.337.453,04 Euro; 2004: 1.632.070,71 Euro; 2005: 417.330,50 Euro; 2006: 788.434,25 Euro und 2007: 1.324.999,84 Euro) in der Gegenüberstellung der Einnahmen aus der Fehlbelegungsabgabe für den Zeitraum 2002 bis 2007 und dem finanziellen Aufwand in ihrer Antwort in Drs. 17/8171, Nr. 11, Anhang?**

Die pauschale Erstattung des Verwaltungsaufwands wurde nicht nach dem jeweiligen Aufkommen an Fehlbelegungsabgabe errechnet, sondern nach einem nach Jahrgangsgruppen und Leistungszeiträumen gestaffelten Verfahren. Die Jahrgangsgruppen waren im Laufe der Zeit unterschiedlich groß, z. B. sind aus der ersten Jahrgangsgruppe, die die Förderjahrgänge bis 1954 umfasste, bis zu dem angesprochenen Zeitraum von 2002 bis 2007 zahlreiche Wohnungen durch planmäßige oder außerplanmäßige Tilgungen der öffentlichen Baudarlehen bereits ausgeschieden. Die Schwankungen sind also im Erhebungsverfahren begründet. Zur Berechnung vgl. Antwort zu Frage 6.

- 5. a) Ab welcher Höhe tatsächlich an die Staatsoberkasse abgeführter Einnahmen aus der Fehlbelegungsabgabe sähe die Staatsregierung eine Fehlbelegungsabgabe als zielführende Maßnahme an?**  
**b) Ab welcher Höhe tatsächlich an die Staatsoberkasse abgeführter Einnahmen aus der Fehlbelegungsabgabe sähe die Staatsregierung eine Fehlbelegungsabgabe als profitable Maßnahme an?**

Die Fehlbelegungsabgabe war auf den Abbau von Fehlsubventionierungen im Bereich des geförderten Wohnungsbaus gerichtet. Die Schaffung einer weiteren Einnahmequelle für den Staat hingegen war keine Regelungsintention. Der maßgebliche Wohnungsbestand der im vormaligen Ersten Förderungsweg geförderten Wohnungen ist seit der Abschaffung nochmals deutlich zurückgegangen. Damit wäre es aktuell noch schwieriger, die vom Bundesverfassungsgericht festgelegten Anforderungen an eine Erhebung – grundsätzliche Einbeziehung aller Sozialmieter bei zugleich vertretbarem Verhältnis von Aufkommen und Verwaltungsaufwand – zu erfüllen.

Aktuelle Fördermodelle in der bayerischen Wohnraumförderung, namentlich die Einkommensorientierte Förderung (EOF) als Regelförderung, sorgen zudem durch ihre Ausgestaltung dafür, dass eine Fehlsubventionierung von vorneherein vermieden wird. Eine nachträgliche Abschöpfung einer nicht gerechtfertigten Wohnkostenentlastung in Form einer Fehlbelegungsabgabe ist insbesondere bei den nach EOF geförderten Wohnungen daher nicht notwendig.

- 6. Welche Kriterien wurden bei der Festsetzung des Wertes „pausch. Verwaltungsaufwand“ zugrunde gelegt?**

Die Festsetzung des Wertes „pauschaler Verwaltungsaufwand“ bestimmte sich nach der Verordnung über die Abgeltung des Verwaltungsaufwands beim Abbau der Fehlsubventionierung im Wohnungswesen (AFWoVwAV). Nach § 1 Abs. 2 AFWoVwAV betrug die Zuweisung 18 Euro je öffentlich geförderter Wohnung der jeweiligen Jahrgangsgruppe im Sinn des § 4 Abs. 1 AFWoG in Verbindung mit Art. 2 Abs. 8 Gesetz über den Abbau der Fehlsubventionierung im Wohnungswesen in Bayern (BayAFWoG) im Gebiet der zuständigen Stelle in dem Jahr, in dem der jeweilige Leistungszeitraum begann; bei den Landkreisen wurden der Berechnung der Zuweisung die öffentlich geförderten Wohnungen in den nach Art. 1 Satz 2 Nr. 1 BayAFWoG bestimmten Gemeinden zugrunde gelegt. Ferner wurden 15 Euro zusätzlich je Jahr und Wohnung zugewiesen, für deren Inhaber am 1. August des jeweiligen Jahres eine Fehlbelegungsabgabe festgesetzt wurde.

Maßgeblich für die Festsetzung der genannten Beträge war der angenommene Verwaltungsaufwand. Die Zuweisungsbeträge wurden während der Geltungsdauer der Verordnung unter Berücksichtigung der allgemeinen Preisentwicklung angepasst.