



Antrag

der Abgeordneten **Katharina Schulze, Johannes Becher, Jürgen Mistol, Ursula Sowa, Ludwig Hartmann, Claudia Köhler, Verena Osgyan, Tim Pargent, Stephanie Schuhknecht, Dr. Markus Büchler, Patrick Friedl, Barbara Fuchs, Mia Goller, Christian Hierneis, Paul Knoblach, Martin Stümpfig, Laura Weber und Fraktion (BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN)**

Privates Kapital für die staatliche Wohnraumförderung mobilisieren – Konservatives Anlageprodukt für bezahlbaren Wohnraum entwickeln

Der Landtag wolle beschließen:

Die Staatsregierung wird aufgefordert, ein finanzwirtschaftliches Konzept vorzulegen, mit dem privates und insbesondere institutionelles Kapital (z. B. Versicherungen, Pensionskassen, Versorgungswerke, Stiftungen) für den staatlich geförderten Wohnungsbau und die staatliche Wohnraumförderung in Bayern mobilisiert wird.

In diesem Gesamtkonzept sind insbesondere Modelle zu prüfen und auszugestalten,

- bei denen über einen oder mehrere landeseigene bzw. landesnahe Immobilien- oder Infrastruktur-Fonds Anlagemöglichkeiten in staatlich gehaltene oder geförderte Wohnungsbestände geschaffen werden,
- bei denen zweckgebundene Anleihen oder Schuldverschreibungen („Wohnbau-Bonds“, „Social Bonds“) emittiert werden, deren Mittel ausschließlich in den Neubau, Ankauf und die energetische und bauliche Sanierung von gefördertem Wohnraum fließen,
- bei denen staatliche Wohnungsunternehmen und -beteiligungen des Freistaates als Plattform dienen, um für Anleger transparente, langfristige und risikoarme Investitionsmöglichkeiten in sozial gebundenen Wohnraum zu eröffnen.

Begründung:

In Bayern ist der Bedarf an bezahlbarem Wohnraum seit Jahren hoch, während die Mittel der staatlichen Wohnraumförderung nur begrenzt steigen und teilweise bereits frühzeitig im Haushaltsjahr ausgeschöpft sind. Der Bedarf erstreckt sich sowohl auf den Neubau von Mietwohnraum als auch auf die Sicherung und Modernisierung bestehender Bestände, etwa durch energetische Sanierung, altersgerechten Umbau und Nachverdichtung im Bestand.

Gleichzeitig verfügen institutionelle Anleger wie Versicherungen, Pensionskassen, Versorgungswerke, kirchliche und gemeinnützige Einrichtungen über erhebliche Volumina, die konservativ, langfristig und zunehmend nachhaltig angelegt werden sollen. Wohnimmobilien in stabilen Märkten mit sozialer Bindung können hierfür ein geeignetes Segment darstellen, sofern eine verlässliche Rendite, ein planbares Risiko und eine klare Governance-Struktur sichergestellt sind.

Ein strukturiertes, vom Freistaat initiiertes Anlageprodukt für geförderten Wohnraum kann eine Win-Win-Situation schaffen:

- Der Staat gewinnt zusätzliche, langfristig orientierte Finanzierungsquellen für die Wohnraumförderung und den staatlichen Wohnungsbau, ohne allein auf Haushaltsmittel angewiesen zu sein.
- Die staatlichen und landesnahen Wohnungsunternehmen erhalten Planungssicherheit und können ihren Bestand an gebundenem Wohnraum ausbauen und qualitativ verbessern.
- Institutionelle Anleger erhalten ein konservatives, sozial und ökologisch ausgerichtetes Anlageprodukt mit stabilen Cashflows und positiver Wirkung auf die Gesellschaft.

Zur konkreten Ausgestaltung bieten sich je nach rechtlichem und finanzmarktaufsichtsrechtlichem Rahmen unterschiedliche Modelle an, etwa ein landesnaher Spezialfonds, der in Bestände staatlicher Wohnungsunternehmen investiert, oder zweckgebundene Anleihen, deren Tilgung und Verzinsung aus Mieterträgen staatlich gehaltener Wohnungsbestände gespeist wird.

Die Staatsregierung wird mit diesem Antrag aufgefordert, die rechtlichen, haushaltsrechtlichen und aufsichtsrechtlichen Rahmenbedingungen umfassend zu prüfen und Vorschläge zu erarbeiten, wie ein oder mehrere solcher Instrumente in Bayern eingeführt und skaliert werden können. Damit leistet der Freistaat einen innovativen Beitrag zur Verstetigung der Wohnraumförderung und zur sozial-ökologischen Ausrichtung des Kapitalmarkts.