VdW Bayern e.V. - Stollbergstr. 7 - 80539 München

Frau Ministerialrätin
Katharina Patermann
Bayerisches Staatsministerium
für Wohnen, Bau und Verkehr
Franz-Josef-Strauß-Ring 4
80539 München

München, 29. April 2024
I / 20547 / HMA
Tel.: +49 89 290020-411
hans.maier@vdwbayern.de

Stellungnahme zum geplanten Gesetz zur Änderung des Bayerischen Wohnungsbindungsgesetzes (BayWoBindG)

Sehr geehrte Frau Ministerialrätin Patermann,

der Verband bayerischer Wohnungsunternehmen bedankt sich für Ihr Schreiben vom 23. April 2024 und die Möglichkeit einer Stellungnahme zur geplanten Änderung des Bayerischen Wohnungsbindungsgesetzes (BayWoBindG).

Die geplante Erhöhung der Einkommensgrenzen des BayWoBindG analog zu den im Jahr 2023 erfolgten Erhöhungen der Einkommensgrenzen im BayWoFG sowie der DVWoR begrüßen wir ausdrücklich.

Es sollte nach Ansicht des VdW Bayern und seiner Mitgliedsunternehmen allerdings auch darüber nachgedacht werden, künftige Einkommensentwicklungen anhand eines Index jährlich direkt auf die Einkommensgrenzen des BayWoBindG, des BayWoFG sowie des DVWoR zu übertragen, um ein erneutes Auseinanderdriften von Einkommensgrenzen, allgemeiner Einkommensentwicklung und sozialpolitischer Zielsetzung zu verhindern. Weiterhin möchten wir darauf hinweisen, dass sich ohne eine deutliche Steigerung der Fertigstellungszahlen im Bereich des geförderten Mietwohnungs-/Eigenheimbaus auch nach einer Anhebung der Einkommensgrenzen viele Menschen – trotz eines formalen Anspruchs – mit einer solchen Wohnung am Markt nicht werden versorgen können. Wir halten daher weitere Anreize und Erleichterungen für Unternehmen, die solche Wohnungen errichten wollen, für nötig.

Zu den von Ihnen übersandten Änderungsvorschlägen nehmen wir im Einzelnen wie folgt Stellung.

Erhöhung der Einkommensgrenzen im BayWoBindG
Die vorgeschlagene Erhöhung der Einkommensgrenzen um 25 Prozent bei Ein- und Zweipersonenhaushalten sowie für weitere Haushaltsmitglieder bzw. Kinder erscheint als geeignetes Mittel, um der sozialpolitischen Zielsetzung der bayerischen Staatsregierung, rund 60 Prozent der bayerischen Haushalte den Anspruch auf eine geförderte Wohnung zu verschaffen, im Lichte der allgemeinen Einkommenssteigerung gerecht werden zu können.

Wir möchten anregen, dass die Einkommensgrenzen nicht nur des BayWoBindG, sondern auch des BayWoFG sowie des DVWoR, künftig regelmäßig an die Einkommensentwicklung angepasst werden. So kann ein erneutes Auseinanderdriften von Einkommensentwicklung und Fördergrenzen verhindert werden. Ebenso würde ein solches Vorgehen den sprunghaften Anstieg des Berechtigtenkreises ausschließen, welcher zu einem noch stärkeren punktuellen Nachfrageüberhang nach geförderten Wohnungen führt. Gegebenenfalls könnte eine regelmäßige Anpassung auf Grundlage von Lohnindizes erfolgen. Sollte das Ziel eines Berechtigtenkreises von 60 Prozent aller bayerischen Haushalte Bestand haben, so erscheint auch eine regelmäßige Neujustierung der Fördergrenzen auf Basis des Mikrozensus denkbar.

Auch Erhöhung der Kostenmiete notwendig
Neben der Anpassung der Einkommensgrenzen wäre aus unserer Sicht seitens der zuständigen Bewilligungsstellen vielerorts eine Fortschreibung/Anpassung der Kostenmiete dringend notwendig. Aufgrund der insbesondere im Neubau in den letzten Jahren stark gestiegenen Mieten erscheint eine solche Anpassung dringend geboten.

Anmerkungen zu den mittelbaren Auswirkungen der Gesetzesänderung

Nachfrageüberhang auf dem geförderten Mietwohnungsmarkt
Auch angesichts der jüngst für Bayern verbesserten Förderbedingungen im Zuge des Wohnbau-Boosters erscheint es aktuell unwahrscheinlich, dass sich der geförderte Wohnungsbestand im Freistaat signifikant erhöhen wird. Damit Haushalte, die einen Anspruch auf eine geförderte Wohnung erhalten, sich künftig auch mit einer solchen am Markt versorgen können, ist zwingend eine weitere Verbesserung der Rahmenbedingungen für den (geförderten) Wohnungsbau nötig. Diese Verbesserungen könnten in Erleichterungen während des Bau-/Genehmigungsprozesses, Möglichkeiten für einfacheres Bauen (Stichwort: Gebäudetyp E) und eines weiteren Ausbaus der Förderung bestehen.

Für Rückfragen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.

Freundliche Grüße

Hans Maier
Verbandsdirektor