

Bauen, Wohnen, Grüner Leben

Zukunftsweisender Wohnungsbau

schnell – nachhaltig - bezahlbar

Veranstaltungsreihe der Fraktion



BAUEN WOHNEN GRÜNER LEBEN

Verfassungsrechtliche Grundlagen

Art. 106 BV

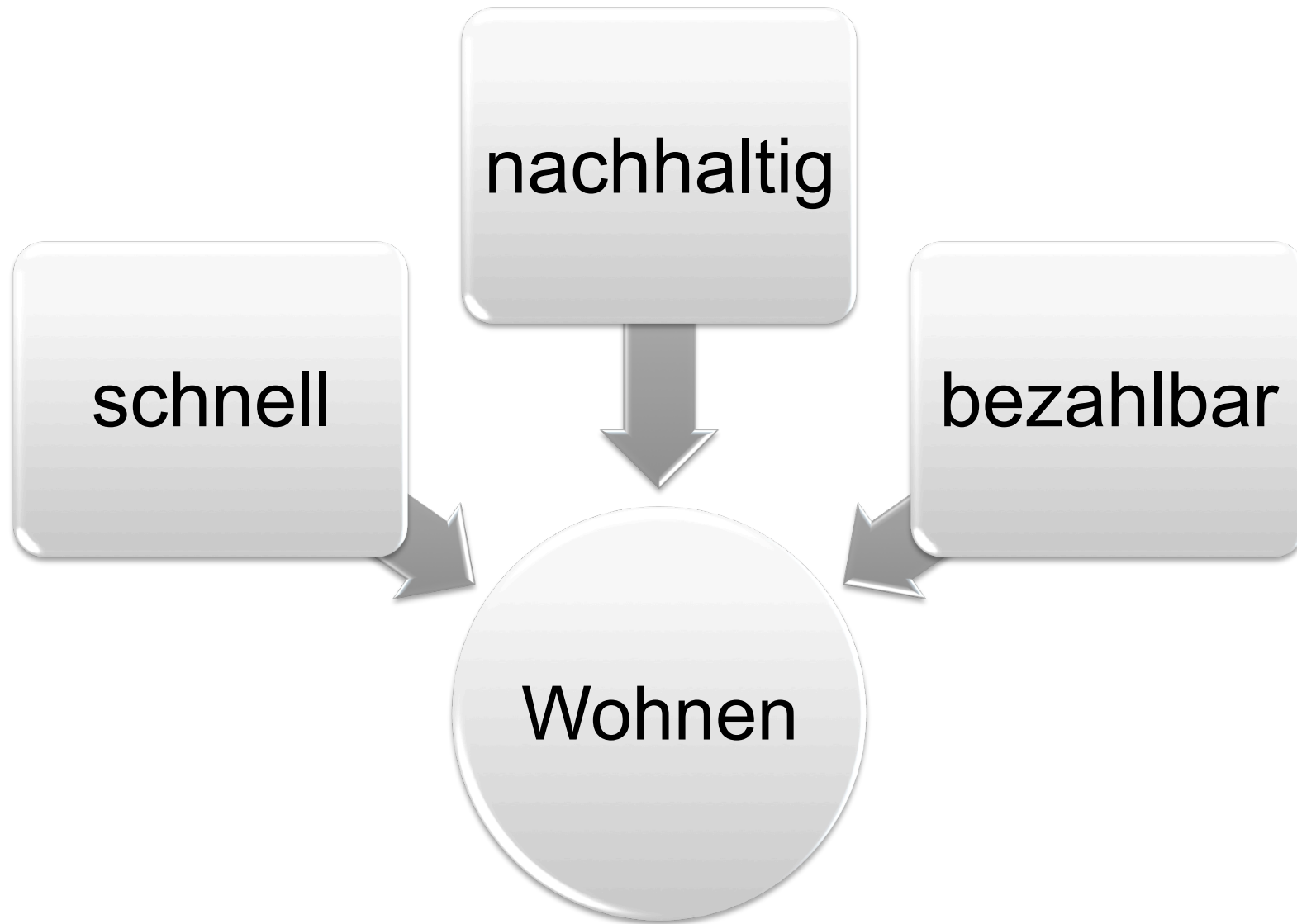
„Jeder Bewohner Bayerns hat Anspruch auf eine angemessene Wohnung. Die Förderung des Baues billiger Volkswohnungen ist Aufgabe des Staates und der Gemeinden“

Art. 83 Abs. 1 BV:

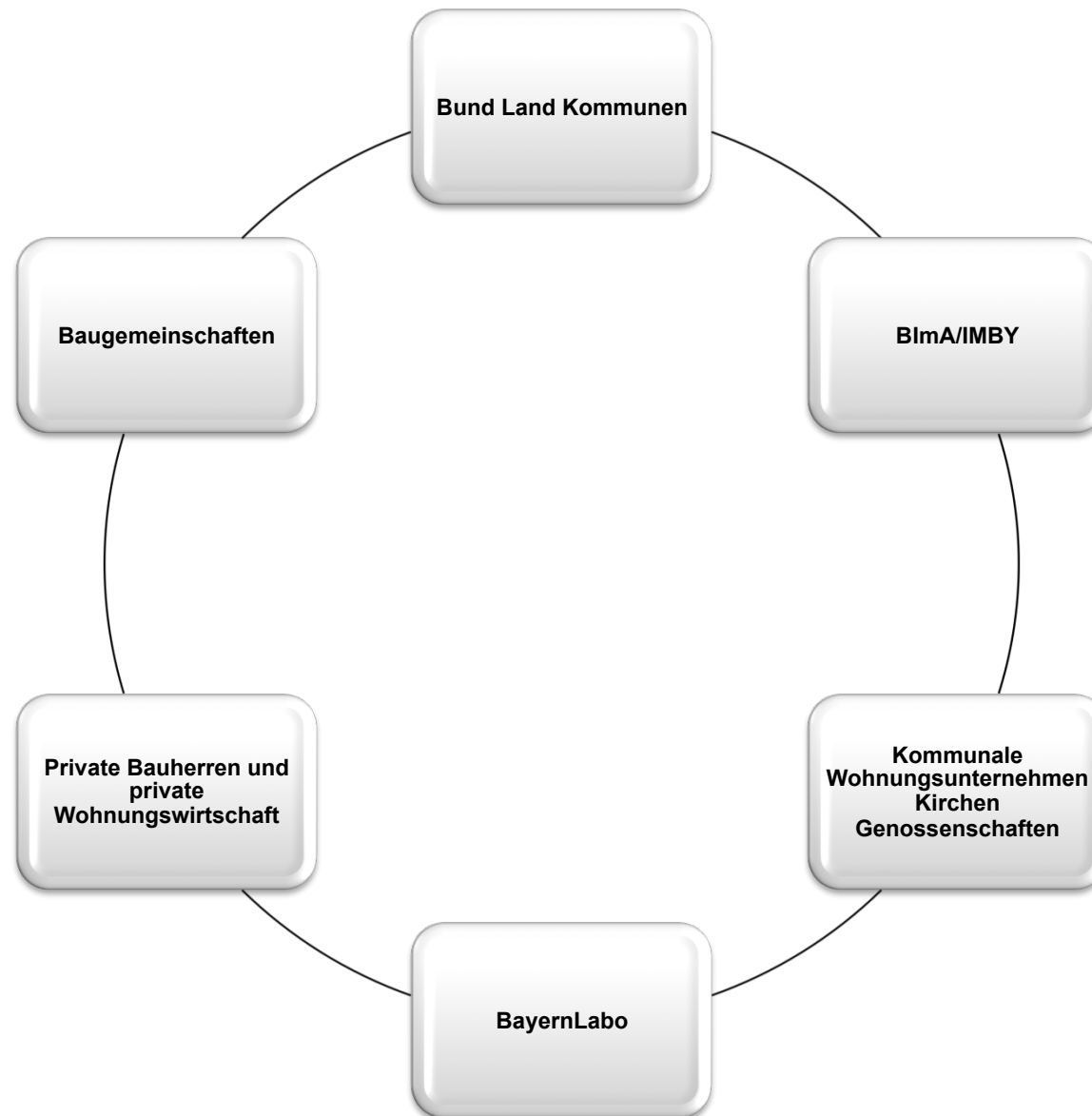
„In den eigenen Wirkungskreis der Gemeinden fallen insbesondere (...) Ortsplanung, Wohnungsbau und Wohnungsaufsicht; (...) Erhaltung ortsgeschichtlicher Denkmäler und Bauten.“

Art. 161 Abs. 1 und 2 BV

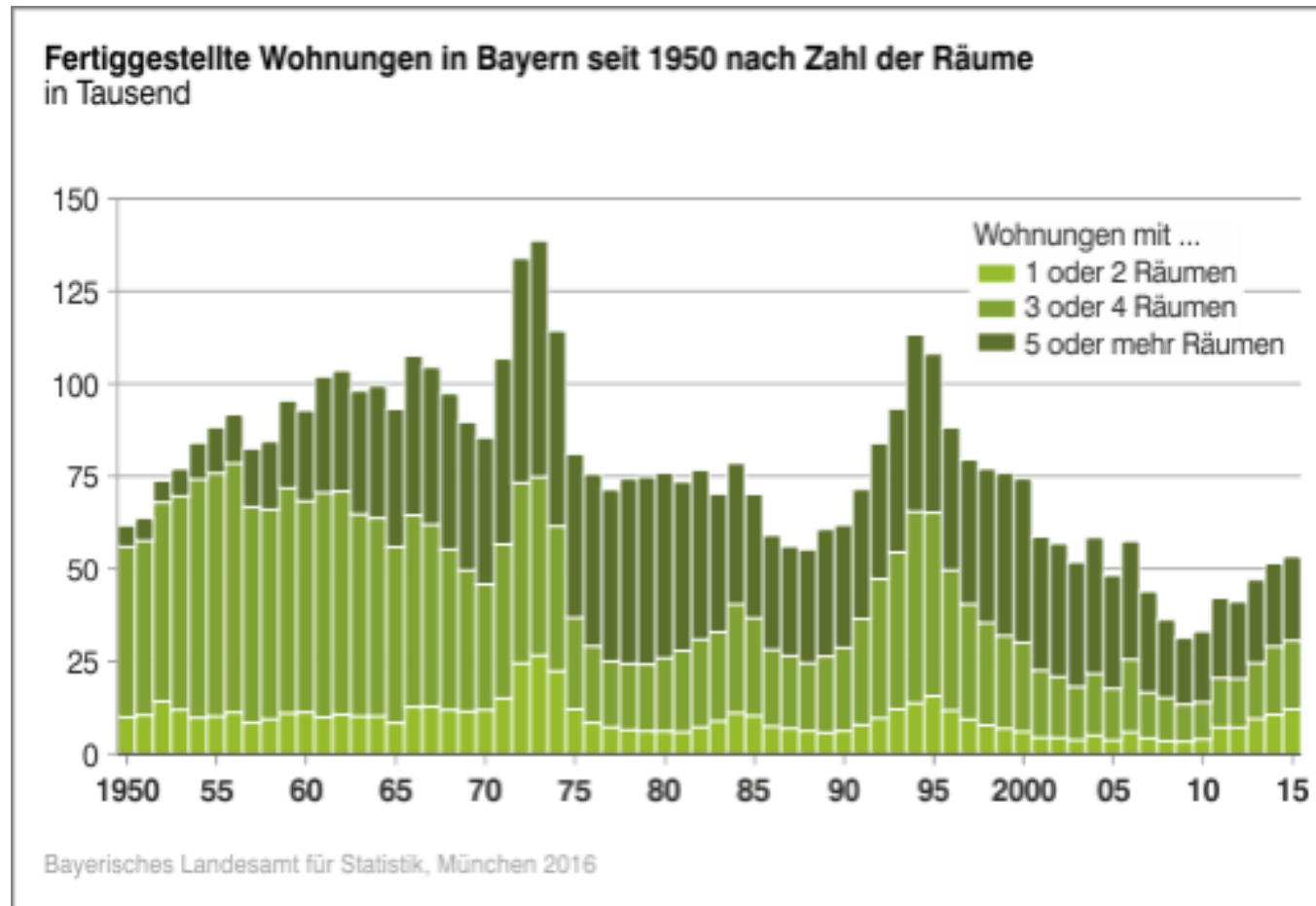
„Die Verteilung und Nutzung des Bodens wird von Staats wegen überwacht. Mißbräuche sind abzustellen...Steigerungen des Bodenwertes, die ohne besonderen Arbeits- oder Kapitalaufwand des Eigentümers entstehen, sind für die Allgemeinheit nutzbar zu machen.“



Akteure im (sozialen) Wohnungsbau



Bautätigkeit / Wohnungsfertigstellungen



Wohnraumförderung

- Gesetzgebungszuständigkeit liegt bei den **Bundesländern**, Art. 70 Abs. 1 GG. Für den Übergang der Gesetzgebungszuständigkeit im Rahmen der Föderalismusreform I leistet der Bund **Kompensationszahlungen**, Art. 143c GG.
- Viele **Kommunen** legen eigene Programme zur Förderung bezahlbaren Wohnraums auf (z.B. „München Modell“ für Mieter/für Käufer; „100 Häuser für 100 Familien“, Stadt Nürnberg), vgl. Art. 1 Satz 3 BayWoFG.

Staatliche Wohnraumförderung

Bayerisches Wohnraumförderungsgesetz

- Mietwohnungen: Neu- und Umbau
- Mietwohnungen: Modernisierung
- Wohneigentum: Bau und Erwerb
- Anpassung von Wohnraum - für schwer kranke und behinderte Menschen
- Wohnraum für Studierende
- Altenpflegeeinrichtungen (nur Ersatzneubau)
- Einrichtungen für Menschen mit Behinderung

https://www.stmi.bayern.de/assets/stmi/buw/wohnen/iic1_uebersicht_wohnraumfoerderung.pdf

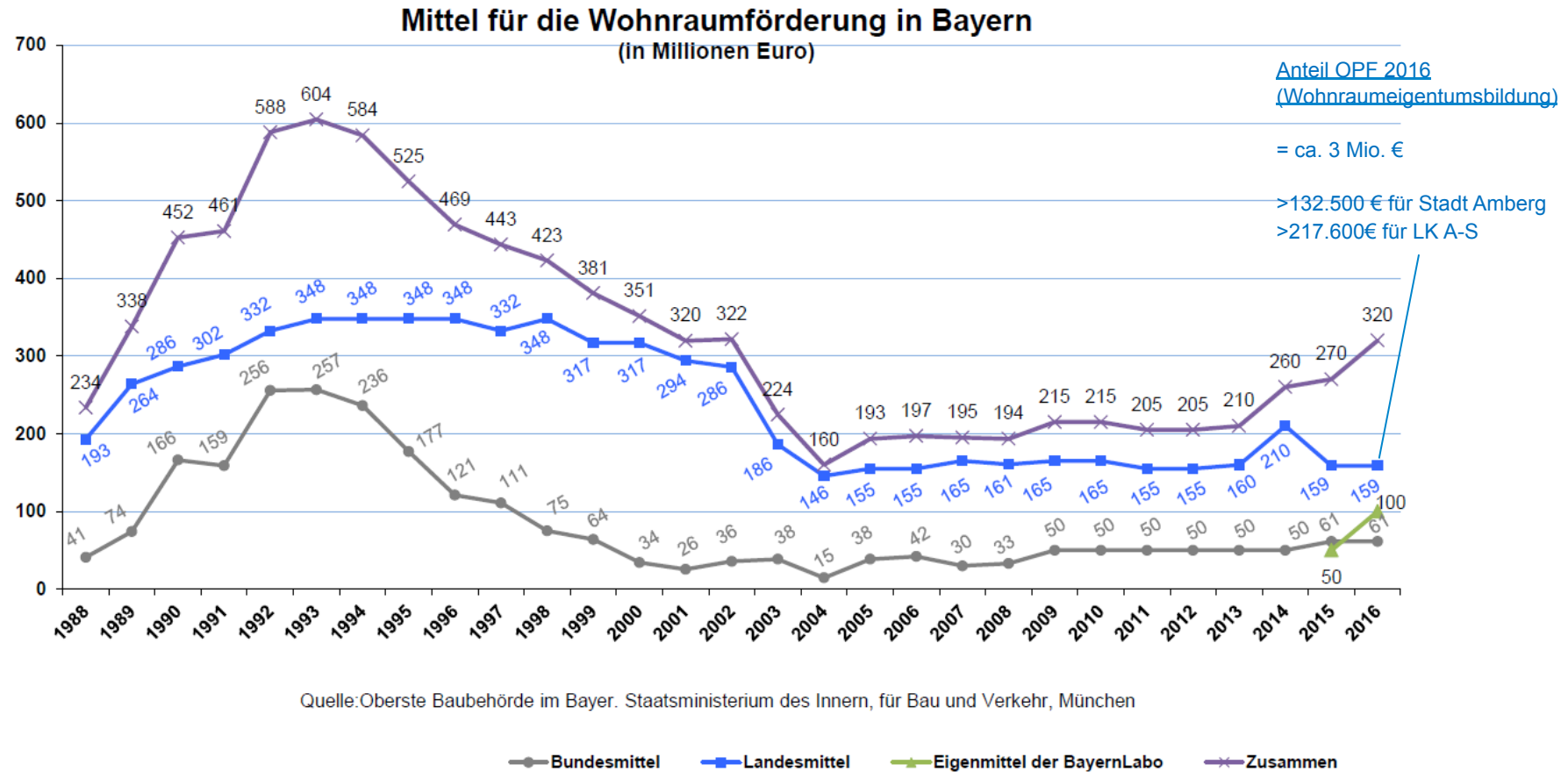
Wohnraumförderung - Grundbegriffe

- **Einkommensorientierte Förderung (EOF):** Die EOF besteht aus einer Grundförderung mit Darlehen für den Bauträger und einer Zusatzförderung mit einem laufenden Zuschuss zur Wohnkostenentlastung für den begünstigten Haushalt
- **Aufwendungsorientierte Förderung (AOF):** Gefördert wird im Wege der Fehlbedarfsfinanzierung. Der tatsächliche Mittelbedarf errechnet sich anhand einer Aufwands- und Ertragsrechnung. Analog zum ersten Förderweg darf nur die zumutbare Miete verlangt werden. Förderung eignet sich insbesondere für Regionen mit niedrigem Mietniveau
- **Neuerungen EOF und AOF seit Oktober 2015:** Ergänzend zur Regelförderung wird ein Zuschuss von 300 € pro Quadratmeter gewährt

Wohnraumförderung - Grundbegriffe

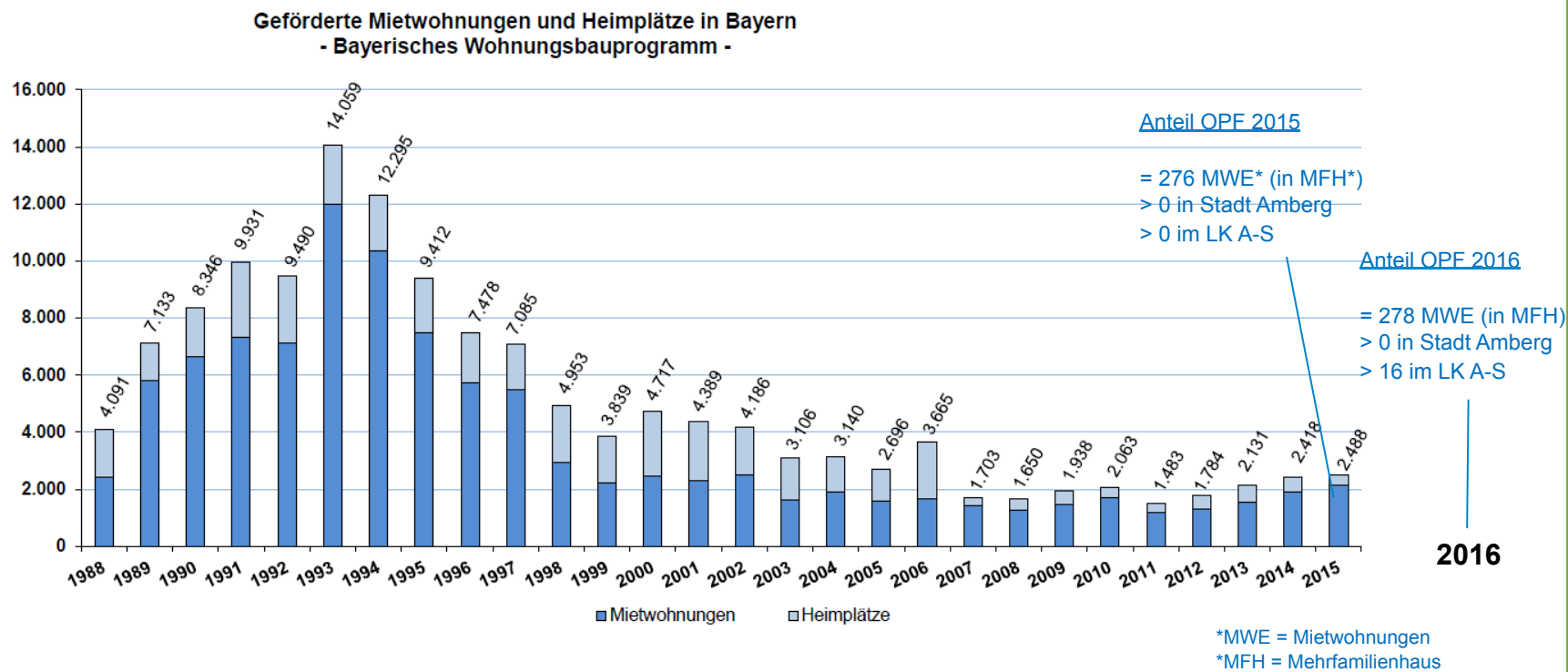
- **Belegungsbindung:** Staatliche und kommunale Wohnraumförderung verlangen die Einräumung einer Belegungsbindungen. Der Vermieter darf Wohnraum nur einem Wohnungssuchenden überlassen, dessen Wohnungsberechtigung sich aus einem vom Wohnungssuchenden vorgelegten Wohnungsberechtigungsschein oder eine Benennung durch die zuständige Stelle ergibt.
- **Mietbindung:** Der Vermieter darf Wohnraum nicht gegen eine höhere als in der Förderentscheidung festgelegte höchstzulässige Miete überlassen.
- **Mittelbare Belegung:** Bei der mittelbaren Belegung werden Belegungsrechte und Mietbindungen an einer anderen als an der geschaffenen Wohnung als Ersatz eingeräumt
- **Ankauf von Belegungsrechten:** als Alternative zum Neubau von Sozialwohnungen

Wohnraumförderung in Bayern



Quelle: Staatsministerium des Innern, für Bau und Verkehr

Wohnraumförderung - Mietwohnungen



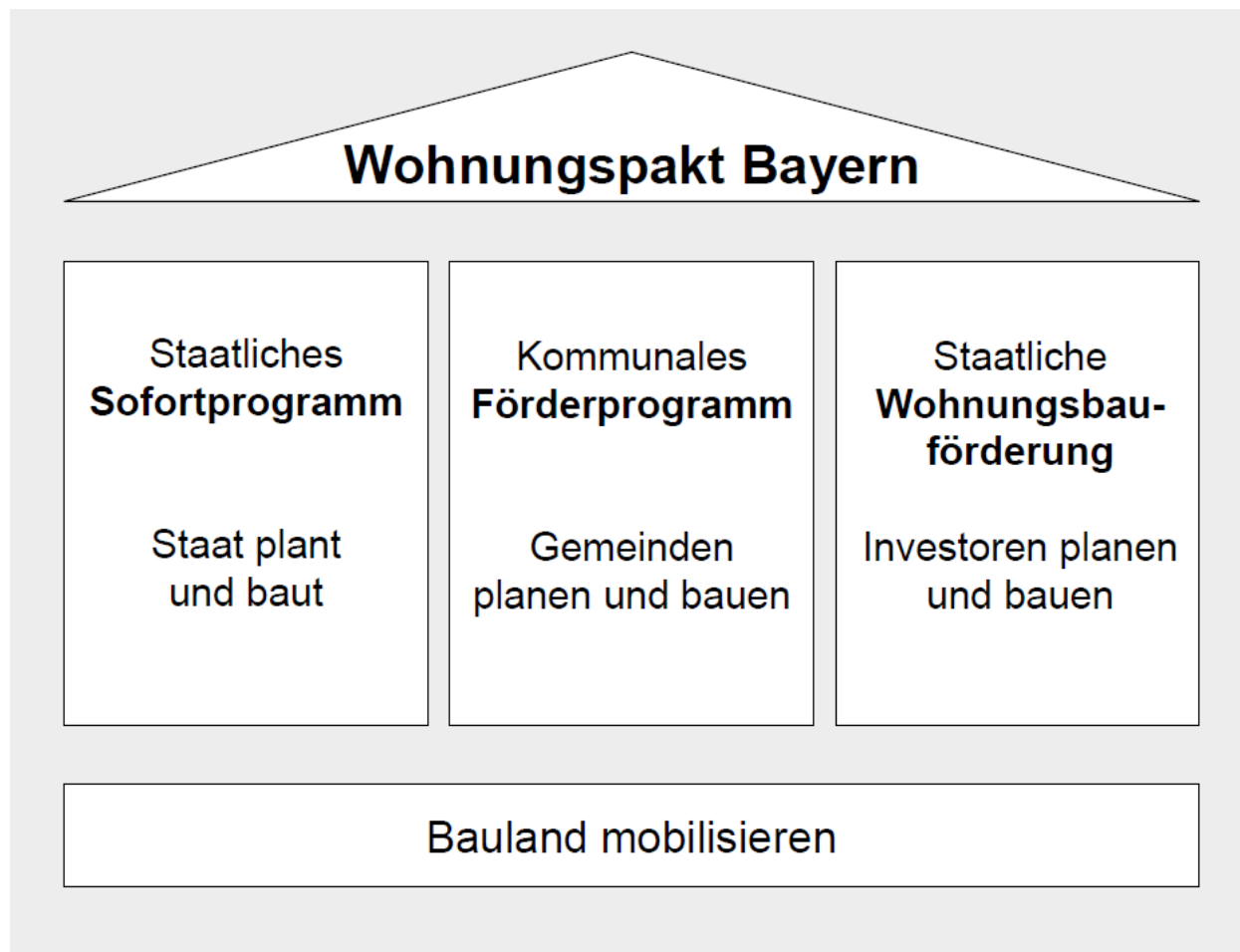
Quelle: Staatsministerium des Innern, für Bau und Verkehr

Wohnraumförderung - Mietwohnungen

Stadt / Landkreis	Mietwohnraum in Mehrfamilienhäusern -bewilligte Fördermittel -						
	2010 Fördermittel Euro	2011 Fördermittel Euro	2012 Fördermittel Euro	2013 Fördermittel Euro	2014 Fördermittel Euro	2015 Fördermittel Euro	2016 Fördermittel Euro
Stadt Amberg	1.093.400	0	0	0	0	0	0
Stadt Regensburg	6.452.200	4.480.400	6.351.500	6.317.000	7.147.200	19.044.300	26.587.300
Stadt Weiden	0	0	0	0	0	0	0
Lkr. Amberg-Sulzbach	0	0	0	0	0	0	1.282.200
Lkr. Cham	585.400	0	0	0	0	0	0
Lkr. Neumarkt i.d.Opf.	0	244.200	0	0	0	0	666.900
Lkr. Neustadt a.d.Waldnaab	0	0	1.051.900	0	1.400.000	0	1.025.700
Lkr. Regensburg	0	168.900	0	205.000	0	0	485.700
Lkr. Schwandorf	281.900	310.800	0	1.235.000	500.000	0	138.100
Lkr. Tirschenreuth	0	0	0	800.000	0	0	307.900
insgesamt	8.412.900	5.204.300	7.403.400	8.557.000	9.047.200	19.044.300	30.493.800

Quelle: Staatsministerium des Innern, für Bau und Verkehr (auf Anfrage)

Wohnungspakt Bayern



Quelle: Staatsministerium des Innern, für Bau und Verkehr

Wohnungspakt Bayern

	Sofortprogramm für anerkannte Flüchtlinge und einheimische Bedürftige	Kommunales Wohnraumförderungsprogramm für Alle	Wohnraumförderung für Alle
Ziel	<p>Staat plant und baut</p> <ul style="list-style-type: none"> • kurzfristiger Auszug der Fehlbeleger aus den Gemeinschaftsunterkünften und dezentralen Unterbringungen • befristetes Wohnen mit reduziertem Standard 	<p>Gemeinden planen und bauen</p> <ul style="list-style-type: none"> • Förderung von Gemeinden, um Wohnungsangebote für örtlichen Bedarf zu schaffen 	<p>Investoren planen und bauen</p> <ul style="list-style-type: none"> • Schaffung von dauerhaftem Wohnraum für alle Sozialwohnungsberechtigte • Erhöhung der Anreize für Investoren durch Ausweitung der Wohnraumförderung nebst Zuschussanteil, um allgemeinen Wohnungsmarkt zu entlasten
Inhalt	<ul style="list-style-type: none"> • Jahresprogramm • staatliche und gemeindliche Grundstücke • wichtigste Kriterien <ul style="list-style-type: none"> ○ schnelle Verfügbarkeit ○ Erschließung ○ Baurecht • Kleinstwohnungen für drei bis vier Personen • Wohnheimplätze 	<ul style="list-style-type: none"> • 4 - Jahresprogramm • kommunale Grundstücke • Zweckbindung für ausschließliche Vergabe an anerkannte Flüchtlinge und andere einkommensschwache Personen • Gemeinden steuern die soziale Mischung in den Quartieren 	<ul style="list-style-type: none"> • 4 - Jahresprogramm • private Grundstücke • ergänzende Zuschussförderung <ul style="list-style-type: none"> ○ allgemein in der Mietwohnraumförderung ○ Höhe abhängig von den Aufwendungen des Fördernehmers ○ Ermöglicht angemessene Vergütung und angemessene Rendite

Quelle: Staatsministerium des Innern, für Bau und Verkehr

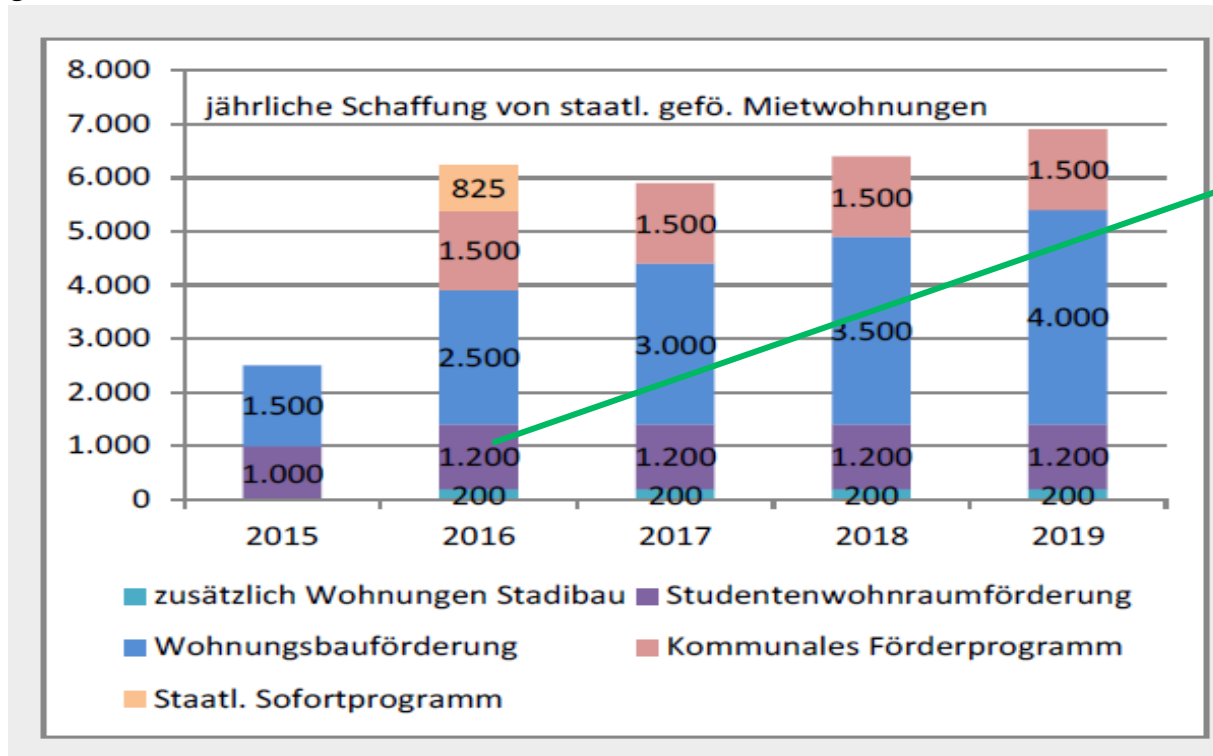
Wohnungspakt Bayern

	Sofortprogramm für anerkannte Flüchtlinge und einheimische Bedürftige	Kommunales Wohnraumförderungsprogramm für Alle	Wohnraumförderung für Alle
Volumen	<ul style="list-style-type: none"> 550 Mietwohnungen <u>Anteil OPF 2016:</u> >30 Mietwohnungen > 22 davon in der Stadt Amberg 	<ul style="list-style-type: none"> mindestens 1.500 Mietwohnungen pro Jahr mit durchschnittlich 65 m² Wohnfläche 	<ul style="list-style-type: none"> 2.500 neue Mietwohnungen in 2016 jährliche Steigerung um 500 Wohnungen auf 4.000 Mietwohnungen im Jahr 2019
Mittel	<p>Zusätzliche Landesmittel:</p> <ul style="list-style-type: none"> Mittelbedarf Baukosten 2016 70 Mio. € 	<p>Zusätzliche Landesmittel:</p> <ul style="list-style-type: none"> Bedarf an Zuschussmitteln 2016 - 2019 150 Mio. € pro Jahr <p>Gesamtmittel 600 Mio. €</p> <p><u>Geplante Fördersumme für OPF in 2017:</u> 17,7 Mio. €</p>	<p>Zusätzliche Mittel:</p> <ul style="list-style-type: none"> Erhöhung Bewilligungsrahmen auf 379,1 Mio. € in 2016 (100 Mio. € BayernLabo) Studentenwohnraumförderung (22,5 Mio. € im Jahr 2016) Gesamtbetrag Wohnraumförderung 2016: 401,6 Mio. € ab 2017: kontinuierliche jährliche Erhöhung der Wohnraumförderung <p>Geplante Gesamtfördermittel 2016 – 2019 ca. 1,9 Mrd. €</p> <p><u>Geplante Fördermittel für OPF in 2017:</u> 21,5 Mio. €</p> <p>> <u>Stadt Amberg:</u> 0 €</p> <p>> <u>Lkr. Amberg-Sulzbach:</u> 140.000€</p>

Quelle: Staatsministerium des Innern, für Bau und Verkehr

Wohnungspakt Bayern

Ziel: 28.000 neue staatlich und staatliche geförderte Mietwohnungen bis 2019



[Anteil Studentenwohnraumförderung OPF 2016:](#)

> 249 (ausschließlich in Rbg.)
> 0 davon in Amberg

Quelle: Staatsministerium des Innern, für Bau und Verkehr

⇒ Weiterführung und Erhöhung der Bundes- und Landesmittel

Mobilisierung von Bauland

- **Bauleitplanung:** Städte und Gemeinden können mit ihrer Bauleitplanung für die Bereitstellung ausreichender Wohnbauflächen zu adäquaten sorgen (vgl. § 9 Abs. 1 Nr. 7 und 8 BauGB).
- **Städtebauliche Verträge:** werden mit den Eigentümern und Investoren parallel zum Bauleitplanverfahren verhandelt. Ziel ist die Schaffung stabiler Quartiere (vgl. § 11 BauGB). Beispiel: Modell der sozialgerechten Bodennutzung (SoBoN) München.
- **Verbilligte Abgabe von Grundstücken:** Gebietskörperschaften sollen Grundstücke für die Schaffung von bezahlbarem Wohnraum verbilligt abgeben (Konzeptvergabe).
- **Veräußerung landwirtschaftlicher Betriebsflächen:** steuerliche Relevanz führt häufig zu fehlender Bereitschaft, Bauland an Kommunen zu veräußern.

Mobilisierung von Bauland

- **Nachverdichtung/Baulücken:** Nutzung baulicher Potentiale, insbesondere Baulücken, Aufstocken vorhandener Bauten, Ersatzneubauten oder Errichtung weiterer Gebäude. Konflikte und Akzeptanzprobleme. Auswirkungen auf Stellplatzanforderungen.
- **Baugebot:** zur Schließung von Baulücken (vgl. § 176 BauGB)
- **Baulandumlegung:** ist ein geregeltes Grundstücksflächentauschverfahren zur Schaffung von Grundstücken, die nach Lage, Form und Größe für eine bauliche Nutzung geeignet sind (vgl. § 45 BauGB)
- **Städtebauliche Entwicklungsmaßnahme:** soll Teile eines Gemeindegebiets entsprechend ihrer besonderen Bedeutung für die städtebauliche Entwicklung erstmalig entwickelt oder einer neuen Entwicklung zugeführt werden (vgl. § 165 ff BauGB). Bsp. Konversion

Baukosten

- **Energieeinsparverordnung (EnEV):** bautechnische Standardanforderungen zum energieeffizienten Betriebsenergieverbrauch. Mindestanforderungen für den Neubau sowie den Gebäudebestand.
- **Erneuerbare-Energien-Wärmegesetz (EEWärmeG):** nachhaltige Entwicklung der Energieversorgung und Förderung von Technologien zur Erzeugung von Wärme und Kälte aus Erneuerbaren Energien
 - ⇒ Neukonzipierung im Sinne eines übergreifenden und zeitgemäßen Energieeinspargesetz für den Gebäudebereich
 - ⇒ Bayerisches Erneuerbare-Wärme-Gesetz nach Vorbild Baden-Württembergs

Baukosten

- **Stellplatzanforderungen:** Aufweichen der Stellplatzverordnung senkt Baukosten und fördert indirekt nachhaltige Mobilitätskonzepte (vgl. Art. 47 BayBo). Gemeinden sind ermächtigt, notwendige Stellplätze durch örtliche Bauvorschrift festzulegen
- **Normungswesen (in nicht-staatlicher Trägerschaft):** ist einer Revision zu unterziehen, wobei insbesondere Kosten- und Praxisaspekte stärker berücksichtigt werden sollten.
- **Musterbauordnung:** Einführung einer einheitlichen Bauordnung in allen Bundesländern.
- **Baugebietstyp „Urbanes Gebiet“:** verdichtete Mischgebiete in denen Ausnahmen von bestehenden Vorgaben zugelassen sind

Steuerliche Rahmenbedingungen

- Mittels steuerlicher Anreizsysteme kann der Neubau von preiswertem Wohnraum in Gebieten mit angespannter Wohnungslage gefördert werden:
 - Lineare Abschreibung
 - Degressive Abschreibung
 - Erhöhte Abschreibung bei Sozialbindung
 - Grunderwerbssteuer
 - Grundsteuer
- ⇒ Unterschiedliche Wirkung auf Investitionstätigkeit und Höhe der Steuerausfälle

Genossen- und gemeinschaftliches Wohnen

Genossenschaften haben das Ziel, ihre Mitglieder mit preisgünstigen Wohnraum zu versorgen. Eignen sich durch ihre speziellen Zielsetzungen besonders für integrative soziale Ansätze

Gemeinschaftliche Wohnprojekte erfreuen sich in Zeiten steigender Mieten, des demografischen Wandels und veränderter familiärer Strukturen wachsender Beliebtheit

- ⇒ Unterstützung von Neugründungen
- ⇒ Stärkere Berücksichtigung im Rahmen der Wohnraumförderung
- ⇒ Einbezug in Kooperationsvereinbarungen

Städtebauförderung

Die Städtebauförderung bietet verschiedene Programme, die (auch) dazu bestimmt sind, Wohnungsbedingungen in Städten und Gemeinden zu verbessern.

Ein wichtiger Bereich ist das Bund-Länder-Programm „**Soziale Stadt**“, das zur städtebaulichen Aufwertung und zur Stärkung des gesellschaftlichen Zusammenhalts dient.

Das landeseigene **Bayerische Städtebauförderungsprogramm** ist zur Stärkung von Städten und Gemeinden im ländlichen Raum konzipiert

- ⇒ Erhöhung der Städtebauförderung auf Bundes- und Landesebene
- ⇒ Erstellung eines Baulands – und Leerstandskatasters

Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit



Ich freue mich auf die Diskussion!