

25.03.2025

Herrn
Oberbürgermeister
Dieter Reiter
Rathaus

Verfassungsauftrag ernst nehmen: Erhöhung der Wohnraumförderung und bessere Verteilung nach Brennpunkten des Bedarfs in Bayern

Antrag

Der Oberbürgermeister wird beauftragt, sich bei der Staatsregierung und dem Bayerischen Städtetag dafür einzusetzen, dass

- in 2025 die Mittel für die Wohnraumförderung in Bayern erheblich auf das erforderliche Maß erhöht werden,
- die Mittel zugunsten von Städten und Gemeinden mit einer durchschnittlichen Mietbelastungsquote über 30% und nach Länge der Bindungszeit priorisiert werden,
- die Mittel vorrangig an nachhaltig sozialorientierte Wohnungsunternehmen ausgereicht werden,
- die Wohnungen des Freistaats aus einem separaten Topf gefördert werden.

Begründung:

Das Grundgesetz (Art. 74 Abs. 1 Nr. 18 GG) und die Bayerische Verfassung (Art. 106 Abs. 2 BV) bestimmen, dass der Freistaat für den sozialen Wohnungsbau in Bayern zuständig ist. Derzeit kommt der Freistaat diesem klaren Verfassungsaufträgen nicht nach. Die Fördersummen für den sozialen Wohnungsbau im Haushalt reichen schon im zweiten Jahr in Folge nicht mehr. In München kann nur ein Bruchteil der Förderanträge bewilligt werden. Statt - wie in den Vorjahren mehr als 100 Mio. Euro - wurden der Landeshauptstadt München im Jahr 2024 laut Planungsreferat nur noch 60 Mio. Euro für den sozialen Wohnungsbau zugewiesen. Im laufenden Jahr ist davon auszugehen, dass es dafür nur noch 25 Mio. Euro gibt. Der Bau von bezahlbaren Wohnungen wird damit abgewürgt.

Gleichzeitig spitzt sich die Situation auf dem Münchner Mietwohnungsmarkt weiter dramatisch zu. Die Zahl bezahlbarer Wohnungen schmilzt durch Ablauf der Sozialbindungen wie Butter in der Sonne dahin. Auch im privaten Bestand nimmt die Zahl günstiger Wohnungen, insbesondere beim Generationenübergang und durch Verkäufe an institutionelle Investoren kontinuierlich ab.

Die durchschnittliche ortsübliche Vergleichsmiete liegt in der Landeshauptstadt entsprechend dem Mietspiegel 2025 bei 15,38 €/m². Ca. 25 000 Menschen warten in München auf eine Sozialwohnung. Nicht nur für Haushalte mit kleinem Geldbeutel liegt die Mietbelastungsquote oft bei über 50%.

In den bayerischen Städten insgesamt liegt der Fehlbestand bezahlbarer Wohnungen laut dem Verband bayerischer Wohnungsunternehmen bei rund 200.000. Deshalb ist es dringend geboten, gerade auch um das Grundrecht auf Wohnen im Sinne der bayerischen Verfassung sicher zu stellen, dass der Freistaat Bayern über die Bundesmittel hinaus, seinen Anteil an der Wohnraumförderung bedarfsgerecht erhöht.

Eine Anfrage von MdL Florian Siekmann vom 25.02.2025 an den Bayerischen Landtag hat ergeben, dass 2023 aus München 15 Anträge auf Gewährung von Mitteln der sozialen Wohnbauförderung für Mietwohnungen (EOF) mit einer Fördersumme von 102.917.400 Euro beim Freistaat eingingen, die alle genehmigt wurden. 2024 gingen beim Freistaat aus München zwölf Anträge mit einer Fördersumme von 171.649.300 Euro ein, genehmigt wurde davon in etwa ein Drittel (57.865.700 Euro). Bemerkenswert dabei ist, dass 2024 erstmalig die Bayernheim Gelder bekam (13,4 Millionen, 89 Millionen waren beantragt) und privatwirtschaftliche Wohnungsunternehmen 8 Mio. Euro mehr als 2023 bekamen (der Anteil an der Fördersumme stieg von 18% auf 47%).

Wichtig ist auch, dass die Mittel transparent an der Dringlichkeit des Bedarfs und der Nachhaltigkeit ausgereicht werden. Deshalb ist es geboten, die Ausreichung transparent entsprechend der Mietbelastungsquote der Städte und Gemeinden und der Länge von angebotenen Bindungszeiten zu priorisieren. Schließlich sollte zu einem wesentlich höheren Anteil den sozialorientierten Bestandhaltern vor privatwirtschaftlichen Wohnungsunternehmen der Vorzug gegeben werden.

Es ist begrüßenswert, dass der Wohnungsbau des Freistaates mittlerweile in die Gänge gekommen ist. Es ist jedoch unbefriedigend, wenn die Förderung dieser Wohnungen aus demselben Topf gespeist werden, da für alle anderen Akteur*innen weniger zur Verfügung steht und diese keinerlei Planungssicherheit mehr haben.

Fraktion Die Grünen – Rosa Liste

Sibylle Stöhr
Anna Hanusch
Paul Bickelbacher
Angelika Pilz-Strasser
Christian Smolka
Florian Schönemann
Sebastian Weisenburger
Clara Nitsche
Mitglieder des Stadtrates