



Antrag

der Abgeordneten **Sabine Gross, Holger Griebhammer, Volkmar Halbleib, Anna Rasehorn, Doris Rauscher, Arif Taşdelen, Markus Rinderspacher, Ruth Müller, Christiane Feichtmeier, Nicole Bäuml, Horst Arnold, Florian von Brunn, Martina Fehlner, Harry Scheuenstuhl, Dr. Simone Strohmayer, Ruth Waldmann, Katja Weitzel SPD**

Längere Bindungsdauer für Sozialwohnungen erhalten

Der Landtag wolle beschließen:

Die Staatsregierung wird aufgefordert, die Dauer der Belegungsbindung im Rahmen der angekündigten Novellierung der Wohnraumförderbestimmungen nicht pauschal auf 35 Jahre festzusetzen. Es muss auch weiterhin eine staatlich geförderte Möglichkeit geben, eine längere Bindungsdauer von 40 bis 55 Jahren für Sozialwohnungen festzulegen.

Begründung:

Am 22. Juli 2026 kündigte das Staatsministerium für Wohnen, Bau und Verkehr (StMB) an, die Wohnraumförderung mit dem Jahresbauprogramm 2027 neu zu gestalten. Unter anderem ist geplant, die Bindungsdauer für Sozialwohnungen auf 35 Jahre festzulegen, während die Möglichkeit einer längeren Bindungsdauer entfällt. Auf Anfrage bestätigte das Staatsministerium mit Schreiben vom 20. August 2026, dass diese Entscheidung allein aus Kostengründen getroffen wird. Dabei wurden laut dem Bau-Monitor 2026 des Pestel-Instituts im Jahr 2025 gegenüber 2023 in Bayern 18 753 weniger Wohnungen gebaut, es herrscht ein Mangel von 220 000 Wohnungen. Die Mietkosten sind allein im letzten Jahr um 58 Prozent gestiegen und mittlerweile müssen laut dem Deutschen Mittelstands-Bund e. V. (DMB) etwa 11,2 Prozent der Mieter 40 Prozent ihres Einkommens für die Miete aufwenden. Diese Entwicklung setzt sich ungebrems fort und hat mittlerweile nicht zu übersehende, wirtschaftliche Konsequenzen. In dieser Situation ist die Beschränkung der Bindungsdauer ein Fehler.

Dabei sind sich die Regierungsparteien bewusst, dass eine längere Bindungsdauer sinnvoll ist. So bestätigte Herr Abgeordneter Joachim Konrad in der 29. Sitzung des Ausschusses für Wohnen, Bau und Verkehr am 1. Juli 2025, dass man seitens des StMB eine Verlängerung der Bindungsdauer als sinnvoll erkannt habe und daran arbeite. In der gleichen Sitzung stellte Herr Abgeordneter Josef Schmid fest, dass für die meisten Kommunen in der Praxis meist nur eine Bindung von 40 oder sogar 60 Jahren gewünscht ist. Und auch Staatsminister für Wohnen, Bau und Verkehr Christian Bernreiter versprach noch in der 36. Sitzung des Ausschusses für Wohnen, Bau und Verkehr am 27. Januar 2026, dass in den neuen Förderbedingungen eine Festsetzung auf 40 bis 55 Jahre erfolgen soll. Die Bindungsdauer nun plötzlich auf 35 Jahre festzulegen, wirft die Planung aktueller Projekte durcheinander. Dabei haben sich Kommunen darauf verlassen, dass längere Bindungen auch in Zukunft möglich sein werden.

Die ohnehin überlasteten Kommunen werden mit den Konsequenzen allein gelassen. Eine lange Bindungsdauer ist oft essenziell für die Finanzierung sozialer Wohnbauprojekte. Sie ermöglichen sowohl günstige Mietpreise als auch eine langfristige

planbare Tilgung notwendiger Kredite für den Bau. Nur indem der Freistaat durch Fördergelder die niedrigen Mieten für Sozialwohnungen kompensiert, können Kommunen solche Projekte überhaupt stemmen. Nun wird die Rechtsgrundlage für bereits verhandelte Verträge mit langen Bindungsdauern aus dem Nichts zerstört. Doch laut Staatsminister Christian Bernreiter liegen „Vorgaben aus Regelungen einer SoBoN oder städtebaulichen Verträgen [...] nicht in der Hand des Freistaates Bayern, sondern werden zwischen Kommunen und deren Vertragspartnern vereinbart.“ Es liegt sehr wohl in der Hand des Freistaates, die Rahmenbedingungen so zu gestalten, dass die nötige Flexibilität bei der Bindungsdauer gemäß dem örtlichen Bedarf gewählt werden kann. Die Krise auf dem Wohnungsmarkt kann sich ohne angemessene Unterstützung der Kommunen durch den Freistaat nur weiter verschärfen.