

BEZAHLBARE WOHNUNGEN BAUEN – HANDELN STATT VERSCHIEBEN

In Bayern fehlen 233.000 Wohnungen. Die Haushalte in Bayern müssen im Durchschnitt 33% ihres Einkommens für Wohnen ausgeben. Die Wohnkosten sind vor allem für junge Menschen, junge Familien und Seniorinnen und Senioren besonders hoch. Bis zu 78.000 Wohnungen müssen in Bayern jährlich gebaut werden. (Pestel-Studie 2026)

Bayern muss die Krise der Wohnraumförderung jetzt stoppen und zugleich die Kommunen als zentrale Akteure einer sozialen Wohnungspolitik stärken. Grundstücke des Freistaats müssen der Gemeinnützigkeit dienen und daher den Kommunen für sozialen Wohnungsbau zur Verfügung stehen.

I. Wohnraumförderung

1. Bewilligungsstopp, Vertrauensverlust und überforderte Kommunen

Die Wohnraumförderung in Bayern befindet sich seit 2025 in einer ernsthaften Krise. Ursache ist vor allem die starke Nachfrage nach Fördermitteln, die weit über die verfügbaren Haushaltsmittel hinausging, insbesondere bei der Einkommensorientierten Förderung (EOF).

Aufgrund der hohen Nachfrage wurden die vorhandenen Mittel schnell aufgebraucht. Im Januar 2025 kam es deshalb zu einem faktischen Bewilligungsstopp im sozialen Wohnungsbau. Die Folgen treffen Kommunen, kommunale Wohnungsbaugesellschaften, Genossenschaften und private Bauträger gleichermaßen – mit erheblichen Auswirkungen auf die kommunale Planungssicherheit.

Eine SPD-Anfrage zeigte: Das beantragte, aber noch nicht bewilligte Fördervolumen allein im EOF-Programm lag am 16. Mai 2025 bei 1,7 Milliarden Euro:

- 2023: ca. 82 Mio. Euro
- 2024: ca. 1,2 Mrd. Euro
- 2025: ca. 433 Mio. Euro

Besonders problematisch: 361 Projekte mit 3.414 Wohnungen hatten bereits einen vorzeitigen Maßnahmenbeginn genehmigt bekommen. Diese Genehmigung erlaubt den Baubeginn, sichert jedoch keinen Anspruch auf endgültige Förderung. Staatsminister Bernreiter versprach öffentlich, dass diese Projekte spätestens vor dem Erstbezug bewilligt würden – eine Zusage, die bislang nicht flächendeckend eingelöst ist.

2. Ausblick 2026/2027: Viele Ankündigungen, wenig Planungssicherheit

Im November 2025 kündigte die Staatsregierung für den anstehenden Doppelhaushalt ein sogenanntes Winterpaket 2026 in Höhe von 600 Mio. Euro für neue Projekte an. Ab 2027 soll zudem ein Jahresbauprogramm eingeführt werden, für das sich Projektträger bewerben können.

Bislang fehlen jedoch belastbare Informationen zu:

- Förderkriterien,
- Programmumfang,
- Finanzierungssicherheit.

Für Kommunen und Bauträger bleibt die Situation damit hochgradig unsicher. Verlässliche Investitionsentscheidungen sind kaum möglich.

3. Wohnraumförderung im Doppelhaushalt 2026/2027

Auf den ersten Blick bleiben die Gesamtmittel stabil. Tatsächlich verschiebt sich jedoch die Finanzierungsverantwortung:

- Bundesmittel steigen (Erhöhung durch den Bund 77 Mio. Euro)
- Landesmittel werden entsprechend abgesenkt (Absenkung durch Land: 78 Mio. Euro)
- Wohnraumförderung sinkt nominal um 5,6 Mio. Euro.
- Bereits 300 Mio. Euro sind im Haushalt 2026 durch das Herbstpaket gebunden.
- Projekte mit vorzeitigem Maßnahmenbeginn ohne Bewilligung: ca. 1 Mrd. Euro.
- EOF-Programm weiterhin massiv überzeichnet: offene Anträge über 1,6 Mrd. Euro.
- Insgesamt belaufen sich die bekannten offenen Förderwünsche auf rund 4 Mrd. Euro, die absehbar nicht vollständig finanziert werden können.

II. Eigene Grundstücke gemeinnützig nutzen

- Kein Verkauf staatlicher Immobilien nach Höchstgebot – Bodenpreisspirale stoppen (Beispiel: Strafjustizzentrum München)
- Freie Grundstücke unentgeltlich an Kommunen für bezahlbaren Wohnraum und soziale Infrastruktur überlassen. Kommunen erhalten **Erstzugriffsrecht** bei staatlichen Grundstücken.
- Vergabe bevorzugt im **Erbbaurecht** (mit moderaten Erbbauzinsen) und über Konzeptverfahren unter Berücksichtigung sozialer Kriterien.
- Umbau und Umnutzung staatlicher Gebäude haben Vorrang vor Abriss.

III. Förderung aktiver kommunaler Bodenpolitik

- Restriktionen bei Haushaltsnotlagen aufheben – Kommunen dürfen nicht zum Verkauf gezwungen werden.
- **Grundsteuer C einführen**, um baureifes Land zu mobilisieren.
- Kommunale Bodenpolitik über Städtebau- und Wohnungsbauförderung stärker fördern.
- **Landesweiter Bodenfonds** für bezahlbares Bauland, insbesondere für Kommunen und gemeinwohlorientierte Bauträger.
- EOF-Mittel bedarfsgerecht bereitstellen und Kommunen mit angespanntem Wohnungsmarkt priorisieren.

IV. Forderungen der SPD-Landtagsfraktion

1. **Verlässlichkeit herstellen**: Vollständige Absicherung aller Projekte mit vorzeitigem Maßnahmenbeginn (rund 1 Mrd. Euro).
2. **Landesmittel erhöhen**: Kürzungen beenden und die offenen EOF-Anträge schrittweise abarbeiten (1,6 Mrd. Euro).
3. **Bundesmittel vollständig nutzen**: Sondervermögen vollständig im Doppelhaushalt 2026/2027 einstellen, keine Streckung bis 2030.
4. **Eigene Grundstücke gemeinnützig nutzen**: Erstzugriffsrecht der Kommunen, kein Verkauf nach Höchstgebot
5. **Kommunen stärken**: Aktive Bodenpolitik ermöglichen, kommunale Wohnungsunternehmen absichern und gemeinwohlorientierte Träger priorisieren.