



Bezahlbares Wohnen in Bayern Was kann der Freistaat tun?

Quelle: pixabay

Inhaltsverzeichnis

Studienergebnisse	1
Anlass und Aufgabenstellung der Studie.....	5
Definitionen und Grundlagen	6
Regionale Disparitäten in Bayern	13
Akteure am Immobilienmarkt.....	21
Förderkulissen und Maßnahmen in Bayern.....	23
Best-Practices in Deutschland.....	27
Best-Practice Hamburg	28
Best-Practice Potsdam (Brandenburg).....	29
Best-Practice Rheinland-Pfalz	30
Experteninterviews.....	31
Handlungsempfehlungen.....	34
Anhang.....	41
Kontakt.....	48

Studienergebnisse

» Bezahlbares Wohnen als die soziale Frage unserer Zeit

In Bayern ist der Mangel an Bezahlbarem Wohnen groß. Steigende Mieten, begrenztes Angebot an Wohnraum oder lange Genehmigungsprozesse bei Bauvorhaben erhöhen den Druck auf den angespannten Wohnungsmarkt im Freistaat immens. Für die Beantwortung der Frage, wie Bezahlbares Wohnen für Haushalte mit niedrigen und mittleren Einkommen ermöglicht werden kann, ist ein zielgerichtetes und politisch engagiertes Handeln notwendig. Es bedarf für die Trendwende auf dem bayerischen Wohnimmobilienmarkt eines Maßnahmenkatalogs, damit angemessener Wohnraum für die gesamte Bevölkerung zur Verfügung stehen kann. Die von der BayernSPD Landtagsfraktion in Auftrag gegebene Studie setzt bei dieser Problematik an und untersucht die Frage „Bezahlbares Wohnen in Bayern – Was kann der Freistaat tun?“

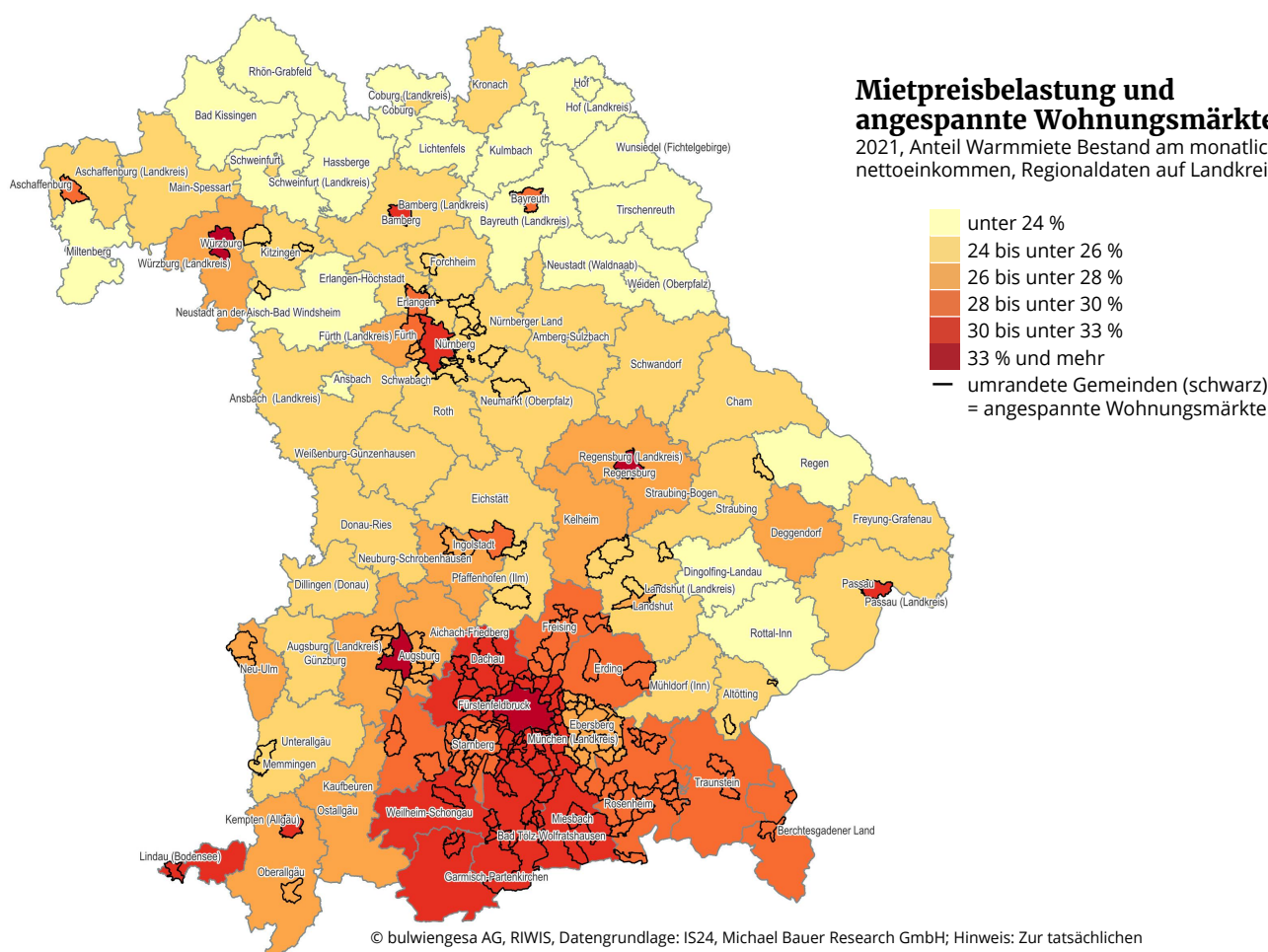
» Treiber auf dem Wohnungsmarkt unterstreichen die regionale Disparität im Freistaat

Mietpreisbelastung: Soziodemografische und -ökonomische Rahmenbedingungen charakterisieren die angespannte Wohnungsmarktlage in Bayern. Die regionale Ungleichheit im Bezahlbarem Wohnen zeigt sich vor allem in den Regionen mit unterschiedlich hohen Mietpreisbelastungen. In den 16 Stadt- und Landkreisen, in denen die Mietbelastung an der Grenze bzw. deutlich über dem leistbaren Niveau von 33 % liegt, leben rd. 4,03 Mio. Menschen, das entspricht 2,26 Mio. Haushalten. Gemessen an der der Gesamtzahl der Haushalte im Freistaat entspricht dies einem Anteil von 34 %.

In diesen Stadt- und Landkreisen ist die Versorgung mit angemessenem Wohnraum besonders herausfordernd. Unter der Prämisse, dass laut Verband der bayerischen Wohnungsunternehmen ca. 60 % aller Haushalte einen Anspruch auf eine bezahlbare Wohnung haben, entspricht dies in den genannten Wohnungsmärkten ca. 1,3 Mio. Haushalten bzw. rd. 20 % anteilig an den Haushalten Bayerns.

Mietpreisbelastung und angespannte Wohnungsmärkte

2021, Anteil Warmmiete Bestand am monatlichen Haushaltsnettoeinkommen, Regionaldaten auf Landkreisebene

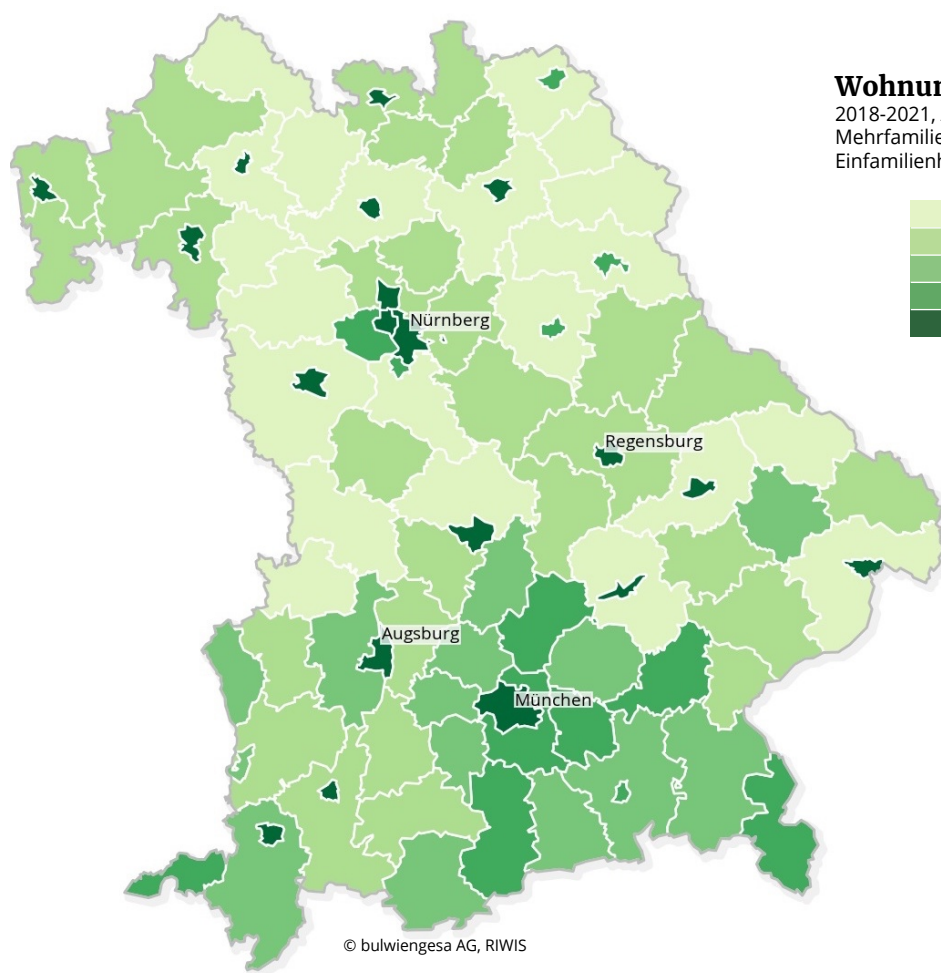


Landflucht: Die Abwanderung bestimmter Bevölkerungsgruppen aus strukturschwachen Regionen hin zu gewachsenen Wirtschaftsregionen und die Folgen des demografischen Wandels führen zu Regionen mit Verlusträumen. Der hohen Nachfrage nach Wohnraum im prosperierenden Süden Bayerns kann man indes kaum gerecht werden. Die Bereitstellung von angemessenem Wohnraum und einer gut funktionierenden Infrastruktur muss für gleichwertige Lebensverhältnisse im ländlichen Raum zwingend gegeben sein, um Abwanderungen entgegenzuwirken.

Einkommensstrukturen: Das Ungleichverhältnis von Angebot und Nachfrage von Wohnraum insbesondere in Großstädten verstärkt die Schere zwischen „Arm und Reich“: Gut verdienende Haushalte mit ≥ 5.000 Euro monatlichem Nettoeinkommen sind gegen Preissteigerungen im Wohnungsmarkt widerstandsfähiger als Niedrigverdiener mit einem monatlichen Nettoeinkommen von ≤ 2.200 Euro. Haushalte mit Bedarf an gefördertem Wohnen leiden stärker unter den steigenden Mietpreisen.

Die Ausweitung des Angebots für Bezahlbares Wohnen für die nachfrageberechtigte Einkommensschicht hat somit oberste Priorität und ist sozial notwendig.

Wohnungsbau: Projektentwicklungen im Geschosswohnungsbau finden vordergründig in München und umliegenden Landkreisen statt. Der Fokus im Wohnungsneubau liegt in den Städten und Räumen Südbayerns. Dies wirkt sich negativ auf ländliche Regionen aus, da Maßnahmen für den geförderten Wohnungsbau und der Erhalt sowie Ausbau der Infrastruktur häufig nicht marktrelevant sind. Aufgrund dieser immobilienwirtschaftlichen Divergenz werden die Nachfrage und der Mangel an Bezahlbarem Wohnen in städtischen Räumen immer gravierender. Neben der Verbesserung der Infrastruktur müssen geeignete Fördermaßnahmen für einen angemessenen Wohnraum im ländlichen Raum sorgen.



>> Vor allem privatwirtschaftliche und kommunale Unternehmen schaffen Wohnraum in Bayern

Die derzeitige Situation und regionale Heterogenität am Wohnimmobilienmarkt Bayern lässt sich in der Verteilung der Top-10-Bestandsentwickler für Wohnen nach Akteursgruppen (Aufteilung nach privatwirtschaftlichen Unternehmen, kommunalen/öffentlichen Trägern, Genossenschaften und kirchlichen Trägern) deutlich erkennen. Privatwirtschaftliche Unternehmen realisieren mit 53 % die meisten wohnungswirtschaftlichen Projektentwicklungen, gefolgt von kommunalen Trägern mit 40 %. Hierbei werden die meisten Wohnbauprojekte zentriert in München, gefolgt von Nürnberg und Augsburg, realisiert.

>> Staatliche Wohnungsbaugesellschaften im Freistaat mit sehr unterschiedlicher Performance

In Bayern sind drei staatliche Gesellschaften (Stadibau, Siedlungswerk Nürnberg, BayernHeim) für die Erhaltung und Schaffung von Bezahlbarem Wohnen zuständig. Von der Stadibau werden aktuell ca. 8.500 Wohneinheiten angeboten und beim Siedlungswerk sind rd. 8.400 Wohneinheiten in der Verwaltung. Die im Juli 2018 neu gegründete BayernHeim GmbH soll mit einem Startkapital von 500 Mio. Euro ein Angebot an Bezahlbarem Wohnen für alle Haushalte in ganz Bayern schaffen. Die Erreichung des gesetzten Ziels von 10.000 neu geschaffenen Wohnungen bis 2025 wird derzeit klar verfehlt. Nach Angaben des Bauministeriums sind aktuell lediglich 234 angekaufte Wohneinheiten im Bestand und 522 Wohnungen in Bau (Stand Februar 2022), dies entspricht weniger als 10 % des für 2025 angepeilten Ziels.

>> Experteninterviews unterstreichen Notwendigkeit einer auf die regionalen Bedarfe ausgerichteten Wohnungspolitik in Bayern

Expertengespräche mit Vertretern der sieben Regierungsbezirke einschließlich der Städte München, Augsburg und Nürnberg geben weitere Aufschlüsse zu wohnungspolitischen Problemen und Lösungsansätzen zum Thema Bezahlbares Wohnen. Die Expertengespräche unterstreichen, dass die Problematik des bezahlbaren Wohnraums bayernweit vorhanden, aber unterschiedlich stark ausgeprägt ist. Die Forderungen bestehen in der verstärkten Handlung auf kommunaler Ebene, der engeren Zusammenarbeit mit dem Freistaat und der intensiveren Auseinandersetzung mit regionalen Disparitäten zwischen städtischen und ländlichen Regionen. Hierzu gehören u. a. Forderungen wie die vermehrte Handhabung von KommWFP, Vorkaufsrechte der Städte, die Entbürokratisierung und Verschlinkung von Genehmigungsverfahren, die Bereitstellung von preisgünstigen Grundstücken und die Einsetzung von Wohnraumlotsen oder die Einführung eines Leerstandkatasters.

>> Maßnahmenvorschläge zur Schaffung von Bezahlbarem Wohnen im Freistaat

Der Mangel an Bezahlbaren Wohnen ist durch regionale Disparitäten bedingt. Unter Berücksichtigung der wohnungsmarktrelevanten Rahmenbedingungen und der vorhandenen Förderinstrumente in Bayern lassen sich zur Schaffung von bezahlbarem Wohnraum folgende Handlungsempfehlungen ableiten, die sich für den gesamten Freistaat Bayern anwenden lassen:

1. Fördergeld muss zielgerichtet fließen

Ausgangssituation: In Bayern fördert der Staat nicht nach Bedarf, sondern überall gleich. Dies führt dazu, dass in Gegenden mit hohen Mieten die Fördersummen zu niedrig sind.

Maßnahmenvorschläge: **Anpassung der Förderkulisse an die regionalen Ausgangsstrukturen und Bedarfe**

- a) Festlegung unterschiedlicher Einkommens- und Fördermietstufen je nach regionalem Bedarf
- b) Einführung eines Bayerischen Wohngelds
- c) Anpassung der Förderzuschüsse an die regionalen Baukosten

2. Finanzielle Anreize für den Wohnungsbau schaffen

Ausgangssituation: Es lohnt sich für Investoren und Grundstückseigentümer, baureifes Land brachliegen zu lassen.

Maßnahmenvorschläge: **Einführung von unterstützenden und lenkenden Maßnahmen, die eine aktive Bodenpolitik gerade für Kommunen und das gemeinwohlorientierte Bauen (Genossenschaften) ermöglichen.**

- a) Einführung einer Baulandsteuer (Grundsteuer C) für brachliegende Flächen
- b) Fachliche und finanzielle Unterstützung bei der Etablierung von Flächenkatastern, um baureife Grundstücke zu identifizieren und zu priorisieren
- c) Einrichtung eines Bodenfonds zur finanziellen Unterstützung der Kommunen beim Erwerb von Flächen für kommunalen Wohnungsbau und Bodenbevorratung

3. Regionale Wohnraumlotsen sollen Kommunen unterstützen

Ausgangssituation: Die personelle und fachliche Kompetenz zur Wohnungsmarktsteuerung ist gerade in kleineren Kommunen stark eingeschränkt.

Maßnahmenvorschläge: **Einführung von regionalen Wohnraumlotsen mit einem ganzheitlichen Ansatz**

- a) Etablierung von Beratungsstellen für Eigentümer, Kommunen und Bauwirtschaft als gemeinsames Netzwerk zur Schaffung von bezahlbarem Wohnraum
- b) Aktive Ansprache von Grundstückseigentümern und deren fachliche Beratung
- c) Beratung beim Einsatz von Fördermitteln und Ausschreibungen

4. Mehr Wohnungsangebote für Menschen mit mittlerem Einkommen schaffen

Ausgangssituation: Viele Menschen können sich Bezahlbares Wohnen nicht mehr leisten. Die Förderprogramme und Wohnberechtigungsscheine greifen nicht bei mittleren Einkommen.

Maßnahmenvorschläge: **Die Angebotserweiterung im Wohnungsbau ist auch für Menschen mit mittlerem Einkommen notwendig.**

- a) Ankaufunterstützung von Grundstücken für gemeinwohlorientierte Wohnungsunternehmen
- b) Vorkaufsrechte für gemeinwohlorientierte Wohnungsunternehmen bzw. preislimitiertes Vorkaufsrecht zur konsequenten Bodenbevorratung einführen
- c) Gesetzliche Regelung zur verbilligten Veräußerung landeseigener Grundstücke für Zwecke des Gemeinwohls schaffen

5. Baugenehmigungsverfahren und Bauvorschriften sollen dereguliert werden

Ausgangssituation: Es kommt zu Verzögerungen in Genehmigungsverfahren aufgrund der Komplexität ordnungsrechtlicher Vorschriften.

Maßnahmenvorschläge: **Durch Vereinfachung von Baugenehmigungsverfahren und Reduzierung von Bauvorschriften kann schnell ein größeres Angebot an bezahlbarem Wohnraum geschaffen werden.**

- a) Geförderten Wohnungsbau in allen Regierungsbezirken, unabhängig von regionalen und kommunalen Gegebenheiten, nach gleichen Maßstäben in der Ausgestaltung und baulichen Ausstattung durchführen (Fokus auf „Gebäudeklasse E“ und modulares Bauen)
- b) Schnellstmögliche bayernweite einheitliche Umsetzung der digitalen Bauakte zur Beschleunigung der Genehmigungsverfahren
- c) Anforderungen bei Modernisierungen reduzieren

Quelle: bulwiengesa; Auszug der Maßnahmenvorschläge

Anlass und Aufgabenstellung der Studie

» Wohnraum im Freistaat als soziale Frage

Die Politik steht seit geraumer Zeit unter Druck, Maßnahmen gegen den angespannten Wohnungsmarkt in Bayern zu unternehmen. Probleme wie steigende Mieten in den Großstädten und Ballungsräumen bei gleichzeitig begrenztem Angebot von Wohnraum und fehlenden Grundstücken sowie zeitintensiven Baugenehmigungsverfahren erhöhen den Druck auf die soziale Frage der Zeit: Wie ist der Erhalt und die Schaffung von Bezahlbarem Wohnen möglich?

Aktuell schwierige Bedingungen, wie geopolitische Krisen (z. B. Ukraine-Krieg), Lieferengpässe und Kostensteigerung bei Baumaterialien, steigende Energiepreise, Zinsanstieg oder die steigende Inflation erschweren den Fortbestand und die Schaffung von bezahlbarem Wohnraum.

Ambitionierte Ziele wie die Errichtung von 10.000 bezahlbaren Wohnungen bis 2025 in Bayern werden mit der in 2018 gegründeten staatlichen Gesellschaft BayernHeim nach derzeitigem Stand im erheblichen Maße verfehlt.

Zudem wird sich der Wohnungsbedarf in wirtschaftlich starken Regionen trotz aktueller Suburbanisierungstendenzen weiter erhöhen, da in Städten und Ballungsräumen Haushaltszuwächse zu erwarten sind.

Die Bekämpfung von Wohnungsmangel und Mietpreisanstieg ist eine soziale Herausforderung. Nur mit Hilfe einer Kombination aus einem Bündel an Maßnahmen wird die derzeitige Situation auf dem bayerischen Wohnungsmarkt entschärft und auf längere Sicht regional ausgegliedert werden können.

» Aufgabenstellung

Die unabhängige bulwiengesa AG wurde von der SPD Landtagsfraktion mit der Erstellung einer Studie zum Thema „Bezahlbares Wohnen in Bayern – Was kann der Freistaat tun?“ beauftragt.

Ziel der Studie ist es, Handlungsempfehlungen zum Erhalt und vor allem zur Neuerrichtung von Bezahlbarem Wohnen für die Landespolitik in Bayern zu erarbeiten. In den Handlungsempfehlungen werden diejenigen Instrumente definiert, mit denen landespolitisch für ein größeres Angebot an bezahlbaren Wohnungen für die verschiedenen Einkommensgruppen gesorgt werden kann. Zur empirischen Belegung der Empfehlungen werden die soziodemografisch, sozioökonomisch und immobilienwirtschaftlich wichtigsten Kennzahlen für den Freistaat herausgearbeitet.

Die kompakte Darstellung derzeitiger ausgewählter Förderkulturen im Freistaat Bayern gibt einen Überblick über die Förderlandschaft. Die Darstellung dient als Einführung in die Thematik des geförderten Wohnens im Freistaat und als Basis für die finale Ableitung der Empfehlungen. Mit der Darstellung von Best-Practice-Beispielen soll die Effektivität von Förderprogrammen zur Schaffung von Bezahlbarem Wohnen in ausgewählten Bundesländern bzw. Städten vorgestellt werden. Anhand geführter Experteninterviews mit Vertretern aus allen Regierungsbezirken sowie den Städten München, Nürnberg und Augsburg werden praxisnahe Instrumente als Maßnahmen zur zukünftigen Ausgestaltung des landespolitischen Angebots an bezahlbarem Wohnraum erarbeitet. Ausgehend von den relevanten Nachfrage- und Angebotsstrukturen, der vorhandenen Förderkulisse in Bayern sowie der aus den Expertengesprächen gewonnenen Erkenntnisse werden Handlungsempfehlungen für die Schaffung von bezahlbarem Wohnraum für den Freistaat Bayern abgeleitet.

Definitionen und Grundlagen

>> Verfassungsauftrag

Wohnen ist ein Grundbedürfnis und zugleich Recht eines jeden Menschen im Freistaat. Bedingt durch die extreme Mietpreisentwicklung und den Angebotsmangel an erschwinglichem Wohnraum bei gleichzeitig hoher Nachfrage, befinden sich im bundesweiten Vergleich die meisten Kommunen mit angespannten Wohnungsmärkten in Bayern.

Nach Artikel 106, Absatz 1 und 2 der bayerischen Verfassung lautet der Verfassungsauftrag in Bayern:

- 1 Jeder Bewohner Bayerns hat Anspruch auf eine angemessene Wohnung.
- 2 Die Förderung des Baus billiger Volkswohnungen ist Aufgabe des Staates und der Gemeinden.

Geplante Angebotsausweitungen durch Neubauaktivitäten oder die Einführung der Mietpreisbremse sind geeignete Mittel für die Schaffung bzw. den Erhalt von mehr bezahlbarem Wohnraum. Für die Gewährleistung und Zielerreichung eines erschwinglichen Mietwohnungsmarkts bedarf es seitens des Landesgesetzgebers jedoch effizienterer Maßnahmen, die den Verfassungsauftrag vollumfänglich erfüllen können.

>> Angespannte Wohnungsmärkte in Bayern

Gebiete, in denen die ausreichende Versorgung der Bevölkerung mit Mietwohnungen zu angemessenen Bedingungen besonders gefährdet ist, werden als angespannte Wohnungsmärkte eingeordnet. Angebot und Nachfrage sind in Schieflage geraten und eine hohe Mietpreisentwicklung ist die Folge.

Im bundesweiten Vergleich gibt es in Bayern die meisten angespannten Wohnungsmärkte: Von den derzeit 2.056 Städten, Märkten und Gemeinden in Bayern werden 208 (10,1 %) als angespannte Wohnungsmärkte bewertet (Bayerische Staatskanzlei, Begründung der Verordnung vom 14. Dezember 2021).

In § 201a Baugesetzbuch (BauGB) sind die Voraussetzungen für einen angespannten Wohnungsmarkt festgelegt. Der Wohnungsmarkt ist als besonders gefährdet einzuordnen, wenn

1. die Mieten deutlich stärker steigen als im bundesweiten Durchschnitt,
2. die durchschnittliche Mietbelastung der Haushalte den bundesweiten Durchschnitt deutlich übersteigt,
3. die Wohnbevölkerung wächst, ohne dass durch Neubautätigkeit insoweit erforderlicher Wohnraum geschaffen wird,
4. geringer Leerstand bei großer Nachfrage besteht.

Auf Grundlage des Bürgerlichen Gesetzbuches (BGB) sind verschiedene Maßnahmen zum Schutz der Mieter vorgesehen:

- Mietpreisbremse (§§ 556d ff. BGB): Begrenzung der zulässigen Anfangsmiete auf höchstens 110 % über der ortsüblichen Vergleichsmiete.
- Abgesenkte Kappungsgrenze (§ 558 Abs. 3 BGB): Senkung der Mieterhöhungen von 20 % auf 15 %.
- Kündigungssperrfrist (§ 577a Abs. 2 BGB): In Fällen von Umwandlungen vermieteter Wohnungen in Wohnungseigentum von drei auf bis zu zehn Jahre.

Die neue Mieterschutzverordnung trat ab 1. Januar 2022 in Kraft und gilt vorerst bis Ende 2025.

>> Bezahlbares Wohnen

Nach dem Bundesministerium für Wohnen, Stadtentwicklung und Bauwesen gibt es keine einheitliche Definition für „Bezahlbares Wohnen“. Aufgrund der regionalen Unterschiede hinsichtlich der Wohn- und Baukosten, der Wohnungsnachfrage sowie des Einkommens kann bundesweit kein einheitlicher Maßstab vorgegeben werden. Zudem sollten laut Bundesministerium bei der Beurteilung der Bezahlbarkeit nicht nur die Wohnkosten berücksichtigt werden. Wichtige Faktoren wie das verfügbare Einkommen müssen ebenfalls in die Bewertung zu Bezahlbarem Wohnen mit einfließen. Dem allgemeinen Verständnis nach ist unter „Bezahlbarkeit von Wohnraum“ gemeint, dass sich alle Einkommensklassen Wohnen leisten können. Primär ist der Bereich des bezahlbaren Mietwohnungsmarkts vom Einkommen des jeweiligen Haushalts abhängig.

Auf Grundlage wissenschaftlich basierter Definitionen aus Politik, Immobilienwirtschaft, der deutschen und europäischen Statistikämter und der Bundes- und Forschungsinstitute ist die Definition von Bezahlbarem Wohnen wie folgt:

„Bezahlbares Wohnen ist die zumutbare Verhältnismäßigkeit zwischen Wohnkosten und Haushaltsnettoeinkommen. Die Wohnkostenbelastung (Bruttowarmmiete) des in einer gemeinsamen Wohnung lebenden Haushalts sollte dauerhaft nicht 33 % des Einkommens überschreiten.“

Unter Wohnkosten ist die Warmmiete inkl. der Betriebskosten (Nebenkosten) zu verstehen. Zu Betriebskosten gehören Positionen wie u. a. Wasser, Aufzug, Müllbeseitigung, Gartenpflege, Strom oder Versicherungen. Aufgrund der Zunahme der sogenannten „zweiten Miete“ durch stark ansteigende Energiekosten (insbesondere Heiz- und Stromkosten) wird Wohnen immer teurer. So wird nach OECD und EU-SILC bei Verrechnung des Energiewerts sogar von bis zu 40 % Wohn-

kostenbelastung ausgegangen. Das Haushaltsnettoeinkommen sollte nach Abzug der Wohnkosten (Warmmiete) noch einen gewissen verbleibenden Betrag zur Lebensführung aufweisen. Die Berechnung basiert hierbei auf den Grundlagen des Wohnraumförderungsgesetzes (WoFG). Das Rechenbeispiel der Friedrich-Ebert-Stiftung veranschaulicht den verbleibenden Betrag zur Lebensführung auf Grundlage der Mietbelastungsgrenze von 33 % im Folgenden.

Rechenbeispiel: Verbleibender Betrag zur Lebensführung

Orientierung am Wohnraumförderungsgesetz

Haushaltsgröße (Personen)	1	2	3	4
WoFG	12.000	18.000	22.100	26.200
Einkommensgrenze (jährlich, netto, Euro)				
Mietbelastungsgrenze	33 %	33 %	33 %	33 %
Warmmiete (jährlich, Euro)	3.960	5.940	7.293	8.646
Restbetrag (jährlich, Euro)	8.040	12.060	14.807	17.554
Verbleibender Betrag zur Lebensführung (monatlich, Euro)	670	1.005	1.234	1.463

Quelle: Friedrich-Ebert-Stiftung, Wohnungspolitisches Konzept der Landeshauptstadt Potsdam

Individuelle Kriterien einer angemessenen Wohnung hinsichtlich der Lage, Größe sowie Bevölkerungsgruppe (z. B. Senioren) und des individuellen Verhaltens (z. B. Heizverhalten) bleiben hierbei ungeachtet. Mit Einführung des in 2007 verabschiedeten Bayerischen Wohnraumförderungsgesetzes (BayWoFG) haben laut Verband bayerischer Wohnungsunternehmen in Bayern rd. 60 % der Haushalte mit der höchstmöglichen Einkommensgrenze (BayWoFG Art. 11: Einkommensgrenzen) einen Anspruch auf bezahlbare Wohnungen. In 2018 fand eine Erhöhung der Einkommensgrenzen für geförderte Wohnungen statt, damit mehr Haushalten Fördermaßnahmen zur Verfügung stehen.

» Berechnung der Wohnkostenbelastung und Ableitung des leistbaren Wohnraums

Nach Anwendung der Methode wird die Mietbelastungsquote eines Haushalts als Anteil der Bruttowarmmiete am Haushaltsnettoeinkommen definiert.

Das durch bulwiengesa gerechnete Praxisbeispiel eines Singlehaushalts in München und Bayreuth zeigt, dass die Mietbelastung zur Lebensführung regional unterschiedlich hoch ausgeprägt ist. So liegt exemplarisch die Wohnkostenbelastung in Bayreuth bei 30,5 % und in München bereits bei einer überdurchschnittlichen Belastung von 36,4 %. Um eine tatsächlich leistbare Mietbelastung von max. 33 % zu erzielen, müsste die Miete in München signifikant gesenkt werden.

Praxisbeispiel Mieten: München vs. Bayreuth

Single-Haushalt, 45 qm Wohnfläche, Bestandsmiete Durchschnitt

	München	Bayreuth
Ø Verfügbares jährliches Einkommen je Einwohner 2020	31.860 Euro	21.990 Euro
Ø Kaltmiete 2021	18,00 Euro/qm	8,90 Euro/qm
Nebenkosten	3,50 Euro/qm	3,50 Euro/qm
Warmmiete (inkl. NK)	21,50 Euro/qm	12,40 Euro/qm
Wohnungsgröße	45 qm	45 qm
Warmmiete (jährlich)	11.610 Euro	6.696 Euro
Warmmiete (monatlich)	968 Euro	558 Euro
Restbetrag (jährlich)	20.250 Euro	15.294 Euro
Verbleibender Betrag zur Lebensführung (monatlich)	1.688 Euro	1.275 Euro
Mietbelastung (Warmmiete zu Einkommen)	36,4 %	30,5 %

Tatsächlich maximal leistbare Mietbelastung zur Lebensführung:

Maximal leistbare Kaltmiete 2021	15,97 Euro/qm	9,94 Euro/qm
Maximal leistbare Warmmiete	19,47 Euro/qm	13,44 Euro/qm
Warmmiete (jährlich)	10.514 Euro	7.257 Euro
Warmmiete (monatlich)	876 Euro	605 Euro
Restbetrag (jährlich)	21.346 Euro	14.733 Euro
Verbleibender Betrag zur Lebensführung (monatlich)	1.779 Euro	1.228 Euro
Mietbelastung	33 %	33 %

Quelle: RIWIS, Berechnungen bulwiengesa

In Städten wie Bayreuth ist Wohnen rein rechnerisch noch leistbar. Es muss jedoch die Frage gestellt und beantwortet werden, mit welchen Mitteln bzw. Maßnahmen Wohnungsmärkte mit hohen Mietbelastungen wie in München bezahlbarer gemacht werden können.

Regionale Unterschiede zur Mietbelastung eines Familienhaushalts zeigt folgendes Rechenbeispiel. Hier wird ersichtlich, dass für einen 3-Personen-Haushalt eine frei-finanzierte Neubauwohnung (75 qm) mit einer überdurchschnittlichen Mietpreisbelastung von 35,6 % nicht leistbar ist. In Bayreuth ist die Leistbarkeit einer 3-Zimmer-Wohnung für eine Familie mit 30,7 % Mietbelastung an der Grenze des Bezahlbaren Wohnens.

Praxisbeispiel Mieten: München vs. Bayreuth

3-Personen-Haushalt: 2 Erwachsene + 1 Kind, 75 qm Wohnfläche (3-Zimmer-Wohnung), Miete Erstbezug Durchschnitt

	München	Bayreuth
Ø Verfügbares jährliches Einkommen 2020 (Doppelverdiener)	63.720 Euro	43.980 Euro
Ø Kaltmiete 2021	20,70 Euro/qm	10,50 Euro/qm
Nebenkosten*	4,50 Euro/qm	4,50 Euro/qm
Warmmiete (inkl. NK)	25,20 Euro/qm	15,00 Euro/qm
Wohnungsgröße	75 qm	75 qm
Warmmiete (jährlich)	22.680 Euro	13.500 Euro
Warmmiete (monatlich)	1.890 Euro	1.125 Euro
Restbetrag (jährlich)	41.040 Euro	30.480 Euro
Verbleibender Betrag zur Lebensführung (monatlich)	3.420 Euro	2.540 Euro
Mietbelastung (Warmmiete zu Einkommen)	35,6 %	30,7 %

Tatsächlich maximal leistbare Mietbelastung zur Lebensführung:

Maximal leistbare Kaltmiete 2021	18,86 Euro/qm	11,63 Euro/qm
Maximal leistbare Warmmiete	23,36 Euro/qm	16,13 Euro/qm
Warmmiete (jährlich)	21.028 Euro	14.513 Euro
Warmmiete (monatlich)	1.752 Euro	1.209 Euro
Restbetrag (jährlich)	42.692 Euro	29.467 Euro
Verbleibender Betrag zur Lebensführung (monatlich)	3.558 Euro	2.456 Euro
Mietbelastung	33 %	33 %

Quelle: RIWIS, Berechnungen bulwiengesa;

* Höhere Nebenkosten im Vergleich zum Single-Haushalt aufgrund des veränderten Nutzungsverhaltens bei Mehrpersonenhaushalten

Im Praxisbeispiel München müsste die Kaltmiete (Euro/qm) stark reduziert werden, damit sich ein Paar mit Kind angemessenen Wohnraum in einem Neubauprojekt leisten könnte.

» Starke Belastung der Mittelschicht bei der Mietzahlungsbelastung

Die Forderung nach der Bereitstellung von mehr Wohnungen mit Wohnberechtigungsscheinen (WBS) wird lauter. Doch Untersuchungen des Instituts der deutschen Wirtschaft Köln (IW Köln) haben ergeben, dass hierbei der Anteil der Fehlbelegung bei ca. 54 % liegt. Fehlbelegungsabgaben wurden in 2008 in Bayern abgeschafft, sodass der Auszug von gut verdienenden Mietern nicht verpflichtend ist und eben diese Wohnungen am Markt für die nachfrageberechtigte Zielgruppe nicht verfügbar sind. Lediglich in Hessen, im Saarland und in Teilen von Rheinland-Pfalz sind Ausgleichszahlungen für Sozialwohnungen zu leisten.

Neben dem Angebot an Sozialwohnungen, für dessen Belegung ein Wohnberechtigungsschein notwendig ist, ist die Unterstützung für die Mittelschicht als Großteil der Bevölkerung zunehmend gefordert. Die Forderung, preisgedämpfte Wohnungen auch für die Mittelschicht anzubieten, soll daher nachfolgend überprüft werden. Denn eine starke Mittelschicht ist Basis für eine stabile Gesellschaft und Wirtschaft. Die Mittelschicht gilt nach der Bertelsmann-Stiftung als die Bevölkerungsgruppe, deren verfügbares Einkommen zwischen 75 und 200 % des nationalen Medians liegt. Eine weitere Unterscheidung erfolgt in die untere Mittelschicht (75 bis 100 % des Medians), mittlere Mittelschicht (100 bis 150 % des Medians) und obere Mittelschicht (150 bis 200 % des Medians). Diese Gruppen werden nach dem Durchschnitt ihres Medians abgebildet, um die leistbare Warmmiete im Neubau in den Städten und Mittelschichtgruppen abzuleiten:

- Untere Mittelschicht: 87,5 % des Ø-Einkommens
- Mittlere Mittelschicht: 125,0 % des Ø-Einkommens
- Obere Mittelschicht: 175,0 % des Ø-Einkommens

Das Ziel der folgenden Berechnung ist, die jeweilige leistbare Warmmiete im Neubau in den nach der immobilienwirtschaftlichen Klassifikation ausgewählten Städten München (A-Stadt), Nürnberg (B-Stadt), Augsburg (C-Stadt) und Schweinfurt (D-Stadt) je nach verfügbarem Einkommen (netto) abzubilden. Pro Haushalt stehen beispielsweise der unteren Mittelschicht in München monatlich 3.996 Euro und der oberen Mittelschicht 7.991 Euro zur Verfügung. In Augsburg hingegen sind pro Haushalt zwischen 2.779 und 5.558 Euro monatlich verfügbar. Als nächstes wird die Mietbelastungsquote von 33 % des Einkommens angenommen. Für München ergibt sich daraus eine Zahlungsfähigkeit von monatlich 1.319 Euro (untere Mittelschicht) bis 2.637 Euro (obere Mittelschicht) für eine Mietwohnung. In Augsburg reicht die mögliche Mietbelastung von rd. 917 bis 1.834 Euro/Monat pro Haushalt. Die mögliche Mietbelastung im Erstbezug nach Neubau und Sanierung wird in das Verhältnis zu den

durchschnittlichen Marktmieten zuzüglich 3,50 Euro/qm Nebenkosten gesetzt. In München kann sich beispielsweise ein durchschnittlicher Haushalt der unteren Mittelschicht eine etwa 54 qm große Wohnung leisten, die obere Mittelschicht kann sich bereits eine doppelt so große Wohnung mit 109 qm leisten. In Augsburg reicht eine bezahlbare Wohnung von 56 qm bis 112 qm.

Mietzahlungsbelastung der Mittelschicht

Miete 2021, Einkommen/Haushaltsgröße 2020

		München	Nürnberg	Augsburg	Schweinfurt
Ø Verfügbares Einkommen pro Kopf*	Euro p. a.	31.859	23.511	21.173	22.615
	Euro p. m.	2.655	1.959	1.764	1.885
Ø Haushaltsgröße	Pers.	1,72	1,83	1,80	1,95
Verfügbares Einkommen pro Ø-Haushalt					
untere Mittelschicht	Euro p. m.	3.996	3.137	2.779	3.216
mittlere Mittelschicht	Euro p. m.	5.708	4.482	3.970	4.594
obere Mittelschicht	Euro p. m.	7.991	6.274	5.558	6.431
Mietbelastung pro Ø-Haushalt					
untere Mittelschicht	Euro p. m.	1.319	1.035	917	1.061
mittlere Mittelschicht	Euro p. m.	1.884	1.479	1.310	1.516
obere Mittelschicht	Euro p. m.	2.637	2.071	1.834	2.122
Mietbelastungsgrenze		33 %	33 %	33 %	33 %
Ø Mietniveau Erstbezug**	Euro/qm	24,30	15,90	16,40	12,90
Leistbare Wohnungsgröße pro Ø-Haushalt					
untere Mittelschicht	qm	54	65	56	82
mittlere Mittelschicht	qm	78	93	80	118
obere Mittelschicht	qm	109	130	112	165

Quelle: RIWIS, Berechnungen bulwiengesa; * entspricht Nettoeinkommen; ** inkl. 3,50 Euro/qm Nebenkosten; Bezug auf Neubaumieten (anstatt Bestand), da zukünftig die Perspektive von Neubau und dementsprechenden Neubaumieten wichtiger wird

Die Berechnung der Mietzahlungsbelastung der Mittelschicht zeigt die großen regionalen Disparitäten im Freistaat Bayern. Die untere und mittlere Mittelschicht am freien Wohnungsmarkt kann sich nur eingeschränkt mit neugebauten Mietwohnungen versorgen.

Mietzahlungsbelastung der Mittelschicht

Miete 2021, Einkommen/Haushaltsgröße 2020

Regierungsbezirk Stadt	Unterfranken		Mittelfranken		Oberfranken		Oberpfalz		Oberbayern		Niederbayern		Schwaben	
	Haßfurt	Aschaf- fenburg	Ans- bach	Erlan- gen	Hof	Bam- berg	Tir- schen- reuth	Regens- burg	Traun- stein	Unter- schleiß- heim	Dingol- fing	Lands- hut	Kauf- beuren	Lindau (Boden- see)
Ø Verfüg- bares Ein- kommen Euro pro Kopf*	23.334	25.036	22.508	25.916	23.122	23.982	22.758	24.245	25.361	31.871	25.492	26.353	24.723	26.201
Ø Haus- haltsgröße	1.945	2.086	1.876	2.160	1.927	1.999	1.897	2.020	2.113	2.656	2.124	2.196	2.060	2.183
Verfügbares Einkommen pro Ø-Haushalt	2,18	2,02	2,01	1,81	2,04	1,80	2,09	1,61	2,08	1,94	2,17	2,19	1,78	1,90
untere Mittel- schicht	3.709	3.688	3.299	3.420	3.439	3.148	3.468	2.846	3.846	4.508	4.034	4.208	3.209	3.630
mittlere Mittel- schicht	5.299	5.268	4.713	4.886	4.913	4.497	4.955	4.066	5.495	6.441	5.762	6.012	4.584	5.186
obere Mittel- schicht	7.418	7.375	6.598	6.841	6.879	6.295	6.936	5.693	7.693	9.017	8.067	8.416	6.418	7.260
Mietbelastung pro Ø-Haushalt	1.224	1.217	1.089	1.129	1.135	1.039	1.145	939	1.269	1.488	1.331	1.389	1.059	1.198
mittlere Mittel- schicht	1.749	1.738	1.555	1.612	1.621	1.484	1.635	1.342	1.813	2.125	1.902	1.984	1.513	1.711
obere Mittel- schicht	2.448	2.434	2.177	2.257	2.270	2.077	2.289	1.879	2.539	2.976	2.662	2.777	2.118	2.396
Mietbelastungs- grenze	33 %	33 %	33 %	33 %	33 %	33 %	33 %	33 %	33 %	33 %	33 %	33 %	33 %	33 %
Ø Miet- niveau Euro/ qm Bestand**	10,40	14,20	11,00	14,10	9,30	13,20	9,30	14,40	13,20	18,50	10,80	13,70	11,40	14,90
Leistbare Wohnungsgröße pro Ø-Haushalt	118	86	99	80	122	79	123	65	96	80	123	101	93	80
untere Mittel- schicht	168	122	141	114	174	112	176	93	137	115	176	145	133	115
mittlere Mittel- schicht	235	171	198	160	244	157	246	130	192	161	246	203	186	161
obere Mittel- schicht														

Quelle: RIWIS, Berechnungen bulwiengesa; * entspricht Nettoeinkommen, bei kreisangehörigen Städten Verwendung des Landkreiswerts; ** inkl. 3,50 Euro/qm Nebenkosten

Der exemplarische Vergleich von Städten in den jeweiligen Regierungsbezirken des Freistaats zeigt unterschiedliche leistbare Wohnungsgrößen pro Haushalt unter Zugrundelegung von durchschnittlichen Bestandsmieten. Am Beispiel der Leistbarkeit in Dingolfing wird die Divergenz des heterogenen Mietwohnungsmarkts in Bayern deutlich: In Dingolfing kann sich ein Haushalt der unteren Mittelschicht rein rechnerisch Wohnraum von 123 qm leisten, was dem Größenverhält-

nis eines Einfamilienhauses entspricht. Am Beispiel Dingolfing wird außerdem die Bedeutung einer starken regionalen Wirtschaftskraft (wie z. B. BMW-Werk) für die Leistbarkeit von Wohnen für alle Zielgruppen sichtbar. In München hingegen kann sich ein durchschnittlicher Haushalt eine Wohnung mit lediglich 54 qm trotz höheren Einkommen leisten (Siehe S. 9).

» Belastung der Mittelschicht bei der Mietzahlung

Für die Ermittlung des Wohnraumbedarfs pro Kopf wurden die Bestimmungen des Freistaat Bayerns für einen Wohnberechtigungsschein (WBS) als Benchmark herangezogen. Die Bestimmungen gelten bayernweit. Es werden somit folgende allgemeingültigen Wohnflächen für die Berechnung des leistbaren Wohnbedarfs herangezogen, die jedem Haushalt in Bayern zur Verfügung stehen sollten:

- 1-Personen-Haushalt: 50 qm für 1 Person
- 2-Personen-Haushalt: 33 qm für 1 Person
- 3-Personen-Haushalt: 25 qm für 1 Person
- 4-Personen-Haushalt: 23 qm für 1 Person

Leistbare Erstbezugswohnungen für die Mittelschicht

Ø-Wohnbedarf gemäß WBS ggü. Zahlungsfähigkeit

		Leistbar durch ...			
	Ø Wohnfläche pro Person*	Stadt	Untere Mittelschicht	Mittlere Mittelschicht	Obere Mittelschicht
1-Person	50 qm	M	x	x	✓
	50 qm	N	x	✓	✓
	50 qm	A	x	x	✓
	50 qm	SW	x	✓	✓
2-Personen-Haushalte	33 qm	M	x	✓	✓
	33 qm	N	✓	✓	✓
	33 qm	A	x	✓	✓
	33 qm	SW	✓	✓	✓
3-Personen-Haushalte	25 qm	M	x	✓	✓
	25 qm	N	x	✓	✓
	25 qm	A	x	✓	✓
	25 qm	SW	✓	✓	✓
4-Personen-Haushalte	23 qm	M	x	x	✓
	23 qm	N	x	✓	✓
	23 qm	A	x	x	✓
	23 qm	SW	x	✓	✓

✓ leistbar durch Haushalt x nicht leistbar durch Haushalt

Quelle: bulwiengesa; * Bedarf gemäß WBS, bei einer Ø-Mietbelastung (brutto/warm) von 33 % des Ø-Nettohaushaltseinkommens, Basis sind die Ø-Erstbezugsmieten 2021 (RIWIS); M = München, N = Nürnberg, A = Augsburg, SW = Schweinfurt

Stellt man einen Vergleich der Mietbelastungsquote dem Wohnraumbedarf gegenüber, so müssten alle Haushaltstypen der unteren Mittelschicht mit einem Wohnberechtigungsschein in nahezu allen Städten versorgt werden. In München und Augsburg wird auch die mittlere Mittelschicht bei 1-Personen-Haushalten und 4-Personen-Haushalten, zu denen Familien mit zwei oder mehr Kindern zu zählen sind, mit gefördertem Wohnraum zu versorgen sein.

Es ist zusammenfassend zu erkennen, dass sich vor allem Haushalte der unteren Mittelschicht am freifinanzierten Wohnungsmarkt deutlich schwerer mit neugebauten Mietwohnungen versorgen können, auch wenngleich durchschnittliche Neubaumieten zur Berechnung der Leistbarkeit von Wohnraum in Betracht gezogen werden. Teile der mittleren Mittelschicht leiden auch bereits unter der eingeschränkten Zahlungsbereitschaft von Erstbezugswohnungen. Die obere Mittelschicht hat keinen rechnerisch nachgewiesenen Bedarf in der Unterstützung von leistbarem Wohnen, wohingegen die untere Mittelschicht einen hohen Bedarf aufweist.

Es wird ersichtlich, dass die Rahmenbedingungen des Wohnungsmarkts – auch unter Bezugnahme der jeweiligen Einkommenshöhen und Größen der Haushalte – von Stadt zu Stadt unterschiedlich sind. So ist der Bedarf an geförderten Mietwohnungen im Freistaat von regionalen Gegebenheiten abhängig und unterschiedlich hoch.

So sollte z. B. einem 1-Personen-Haushalt in München dieselbe Wohnfläche von 50 qm zur Verfügung stehen wie einem 1-Personen-Haushalt in Nürnberg. Haushalte mit vier Personen dürfen pro Person ca. 23 qm Wohnfläche bewohnen.

Praxisbeispiel: Leistbare Wohnungsgröße nach Beruf und Wohnort

Miete 2021, Einkommen 2021

Verfügbares Einkommen pro Kopf*

	brutto p. m.	Verfügbares Einkommen p. m.	Verfügbares Einkommen p. a.
Eisenbahner/in Betriebsdienst, Lokführer/in und Transport	3.584 Euro	2.335 Euro	28.020 Euro
Krankenschwester/-pfleger	3.840 Euro	2.471 Euro	29.652 Euro
Lehrer/in Grundschulen	5.315 Euro	3.239 Euro	38.868 Euro
Verkehrsüberwacher/in, Hilfspolizist/in	3.257 Euro	2.159 Euro	25.908 Euro
Kaufmann/-frau Einzelhandel	2.629 Euro	1.809 Euro	21.708 Euro

Leistbare Miete

	Miete p. m.
Eisenbahner/in Betriebsdienst, Lokführer/in und Transport	771 Euro
Krankenschwester/-pfleger	815 Euro
Lehrer/in Grundschulen	1.069 Euro
Verkehrsüberwacher/in, Hilfspolizist/in	712 Euro
Kaufmann/-frau Einzelhandel	597 Euro
Mietbelastungsgrenze	33 %

Ø Mietniveau (p. m.)

	München	Regensburg	Haßfurt
Erstbezug**	24,30 Euro/qm	16,70 Euro/qm	11,80 Euro/qm
Bestand**	21,50 Euro/qm	14,40 Euro/qm	10,40 Euro/qm

Leistbare Wohnungsgröße Erstbezug

	München	Regensburg	Haßfurt
Eisenbahner/in Betriebsdienst, Lokführer/in und Transport	32 qm	46 qm	65 qm
Krankenschwester/-pfleger	34 qm	49 qm	69 qm
Lehrer/in Grundschulen	44 qm	64 qm	91 qm
Verkehrsüberwacher/in, Hilfspolizist/in	29 qm	43 qm	60 qm
Kaufmann/-frau Einzelhandel	25 qm	36 qm	51 qm

Leistbare Wohnungsgröße Bestand

	München	Regensburg	Haßfurt
Eisenbahner/in Betriebsdienst, Lokführer/in und Transport	36 qm	54 qm	74 qm
Krankenschwester/-pfleger	38 qm	57 qm	78 qm
Lehrer/in Grundschulen	50 qm	74 qm	103 qm
Verkehrsüberwacher/in, Hilfspolizist/in	33 qm	49 qm	69 qm
Kaufmann/-frau Einzelhandel	28 qm	41 qm	57 qm

Quelle: RIWIS, Berechnungen bulwiengesa; Bundesagentur für Arbeit – Entgeltatlas 2021 (Bayern); Gehaltsangaben beruhen auf Median;

* entspricht Nettoeinkommen; ** inkl. 3,50 Euro/qm Nebenkosten;

München/Regensburg: angespannte Wohnungsmärkte; Haßfurt: kein angespannter Wohnungsmarkt

Eine Analyse der leistbaren Wohnungsgrößen nach unterschiedlichen Berufen und Wohnorten unterstreicht die Abhängigkeit von Einkommen (Medianwerte) und regional heterogenen Mietpreisen. Die untersuchten Städte München, Regensburg und Haßfurt stehen hierbei hinsichtlich ihres unterschiedlich hohen Mietniveaus stellvertretend für vergleichbare Städte. Auf Grundlage des je nach Berufen errechneten verfügbaren Einkommens und der nach regionalen Gegebenheiten durchschnittlichen Mieten (Bestand/Neubau) ergeben sich sowohl in der leistbaren Wohnungsgröße im Neubau als auch im Bestand immense regionale Disparitäten. So kann sich beispielsweise ein/e Kaufmann-/frau im Einzelhandel in München lediglich eine 1-Zimmer-Wohnung (28

qm Bestand) leisten, dagegen ist in Haßfurt mit gleichem Einkommen und Beruf eine doppelt so große Wohnung mit 57 qm im Bestand leistbar.

Die ausgewählten Berufe bilden stellvertretend die Mitte der Gesellschaft ab, die u. a. das Gesundheits- und Erziehungswesen, die Sicherheits- und Verkehrsinfrastruktur und den Bedarf von Konsumgütern sicherstellen. Können sich diese systemrelevanten Berufsgruppen, gemessen an ihrem Einkommen, keinen angemessenen Wohnraum mehr in Städten wie München leisten, so ist mittel- bis langfristig die Aufrechterhaltung eines intakten staatlichen und sozialen Systems aufgrund der „Stadtflucht“ wichtiger Berufsgruppen gefährdet.

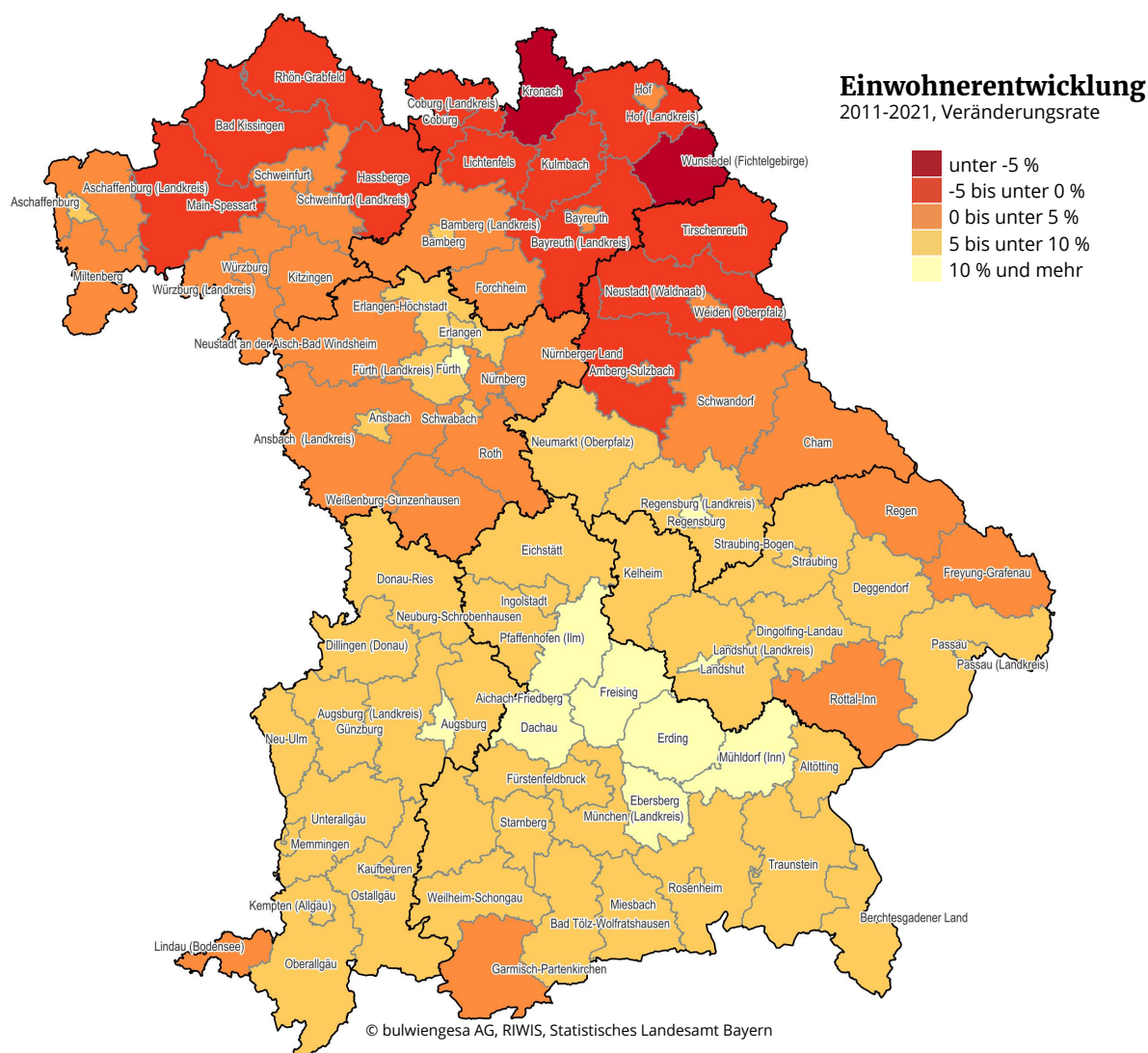
Regionale Disparitäten in Bayern

>> Auswertung regionaler Disparitäten auf Kreisbasis

Anhand der Betrachtung soziodemografischer und -ökonomischer Strukturen auf Kreisbasis in Bayern werden die unterschiedlichen regionalen Disparitäten und die Treiber für den Wohnungsmarkt deutlich. Die folgenden Karten geben einen

detaillierten Aufschluss über die Situation in den bayerischen Landkreisen. Sie werden die für den (geförderten) Wohnungsbau wichtigsten Themen behandeln:

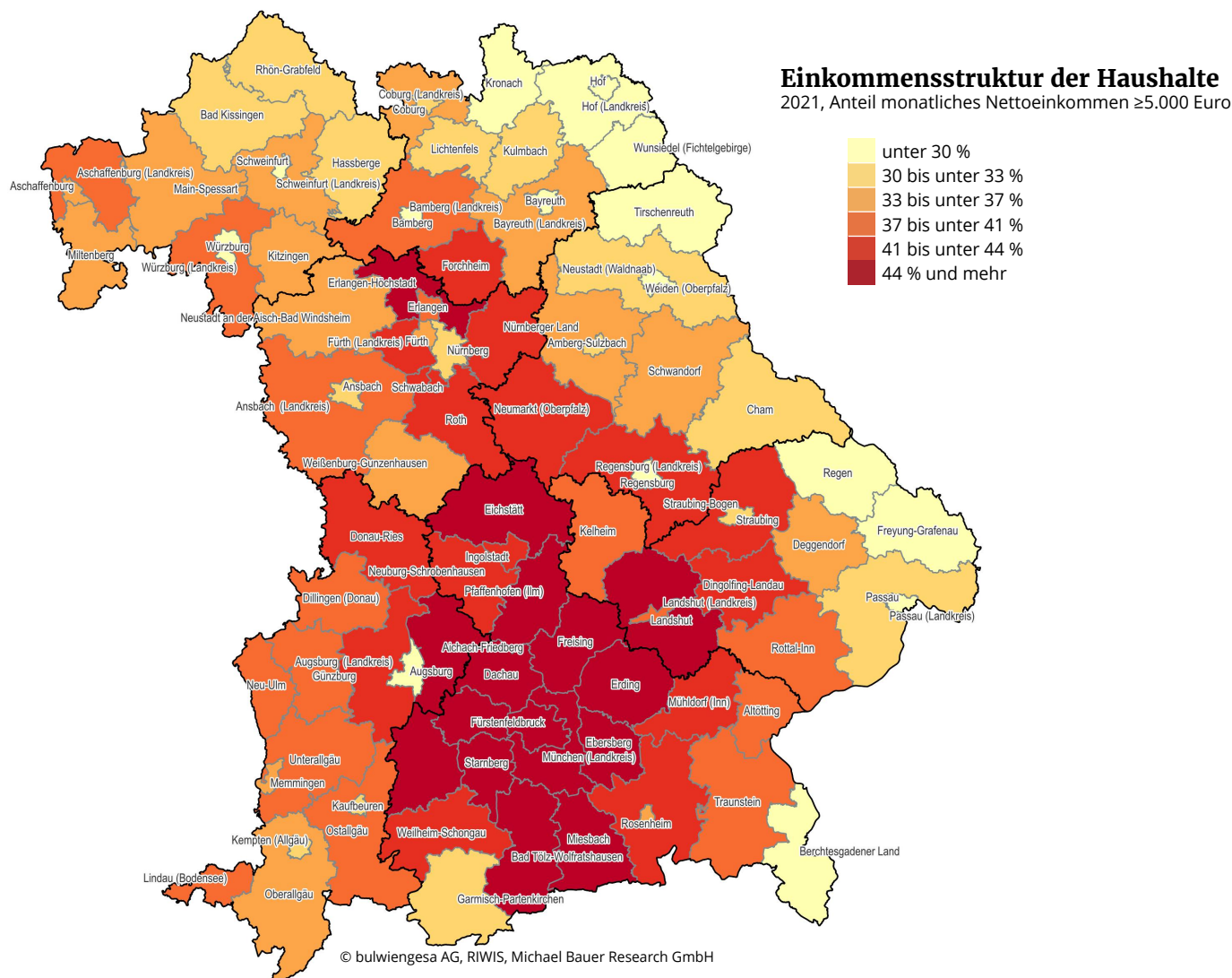
Einwohnerentwicklung, Einkommensstruktur ≥ 5.000 Euro, Einkommensstruktur ≤ 2.200 Euro, Arbeitslosenquote, Wohngeldhaushalte, Mietpreisbelastung und Wohnungsneubau.



>> Abwanderung aus strukturschwachen Regionen

Der demografische Wandel und die Urbanisierungstendenzen zeichnen sich in der Bevölkerungsentwicklung im Freistaat ab. Insbesondere in Oberfranken, Unterfranken, Mittelfranken und in der Oberpfalz gab es in den letzten 10 Jahren Veränderungsrate von unter -5,0 %. Ursachen liegen u.a. in der Abwanderung von Personen hin zu strukturell gewachsenen Wirtschaftsregionen sowie höheren Sterberaten. Die Bevölke-

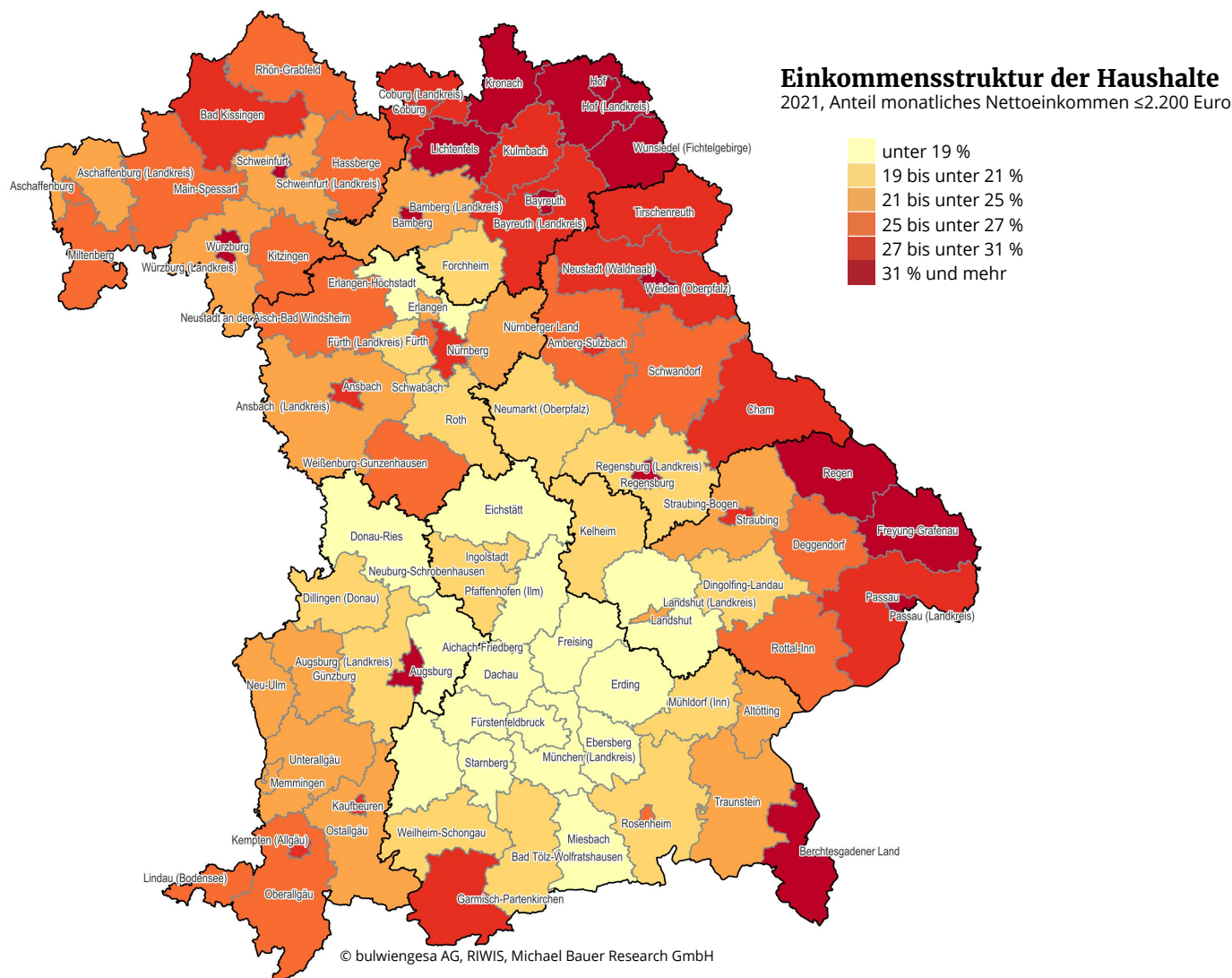
rung im Freistaat wird auch aufgrund demografischer Änderungstendenzen nicht nur älter, sondern auch singulärer. Die Auseinandersetzung mit Fragen bzgl. der Schaffung von Angebotsstrukturen und der Diskrepanz gleichwertiger Lebensverhältnisse in Bayern werden unausweichlich. Selbst eine zunehmende Bautätigkeit in Regionen mit hohem Bevölkerungswachstum bietet bei den aktuellen Miet- und Kaufpreinsniveaus sowie steigenden Baukosten und Zinsen nicht automatisch eine Verbesserung der Erschwinglichkeit.



>> Metropolregion München als Wirtschaftsmagnet

Der Blick auf die Einkommensverteilung der Haushalte mit über 5.000 Euro/Monat im Vergleich mit dem verfügbaren Einkommen der Haushalte mit ≤ 2.200 Euro/Monat verdeutlicht die Verteilung der unterschiedlichen Einkommensklassen und vor allem die regionalen Unterschiede. Während die östlichen und nördlichen bzw. nordöstlichen Regionen vergleichsweise wenig gutverdienende Haushalte aufweisen, profitieren vor allem die Kreise der Region München insbesondere von der hohen Wirtschaftskraft der Landeshauptstadt und der Ballungsräume. Der Anteil der gutverdienenden Haushalte ist hier deutlich höher als in den Randregionen.

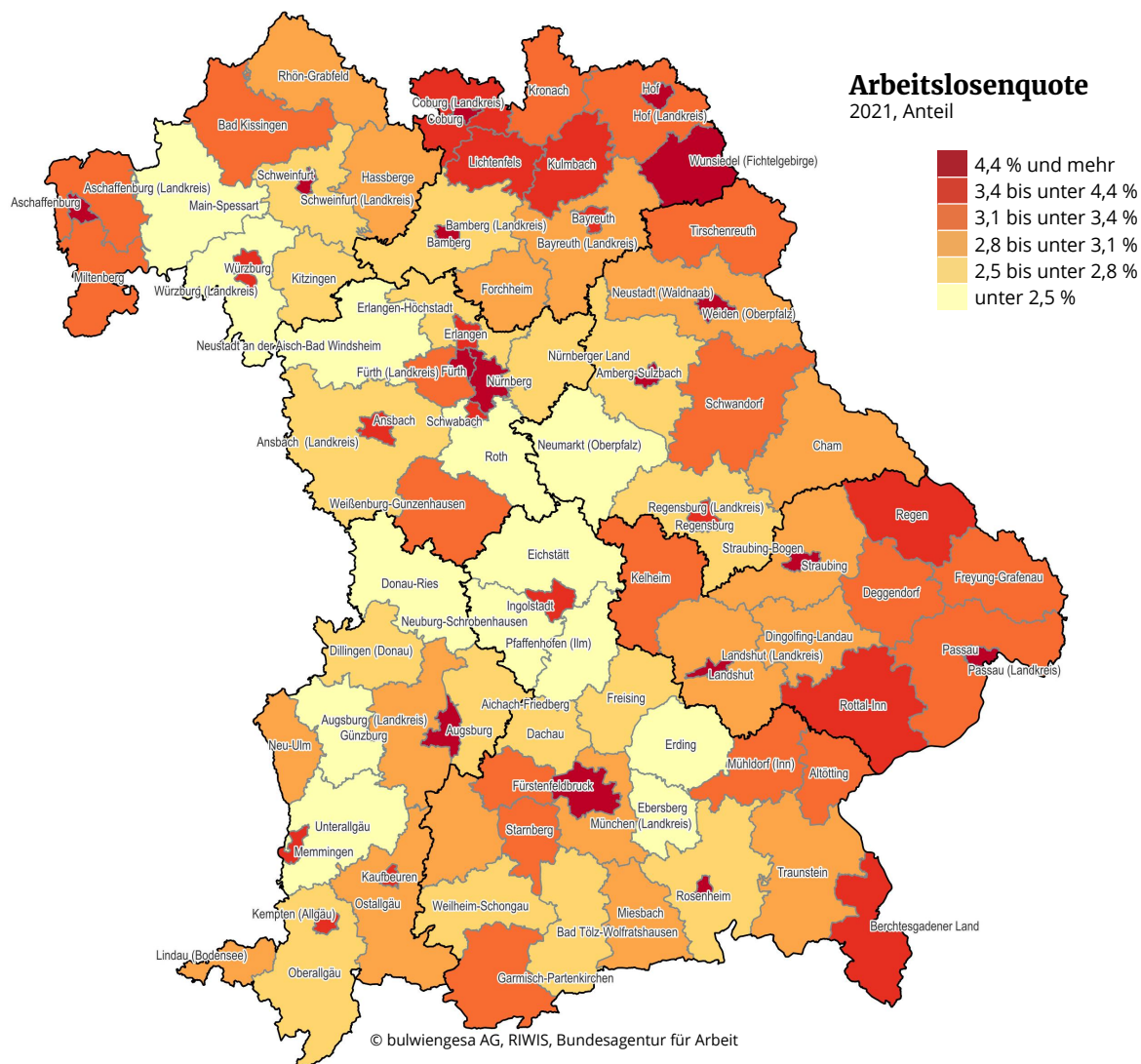
Auch wenn in diesen wirtschaftlich starken Regionen gute Einkommen erwirtschaftet werden, bedeutet dies nicht, dass hier kein bezahlbarer Wohnraum gefragt ist.



>> Regionale Disparitäten bei Geringverdienern

Spiegelbildlich zur regionalen Verteilung der Einkommensverteilung von Gutverdienern werden hier einkommensschwächere Regionen des Freistaats dargestellt. Kreise mit einem hohen Anteil an Haushalten mit einem Netto-Einkommen ≤ 2.200 Euro/Monat sind im Gegensatz zu den Besserverdienern viel anfälliger gegenüber Preissteigerungen. Zu den vulnerablen Gruppen im Wohnungsmarkt zählen vor allem Geringverdiener mit und ohne Kinder, Alleinerziehende, ältere Menschen, Studenten oder auch Menschen mit Behinderung. Hier ist davon auszugehen, dass diese Gruppen unter Preissteigerungen leiden.

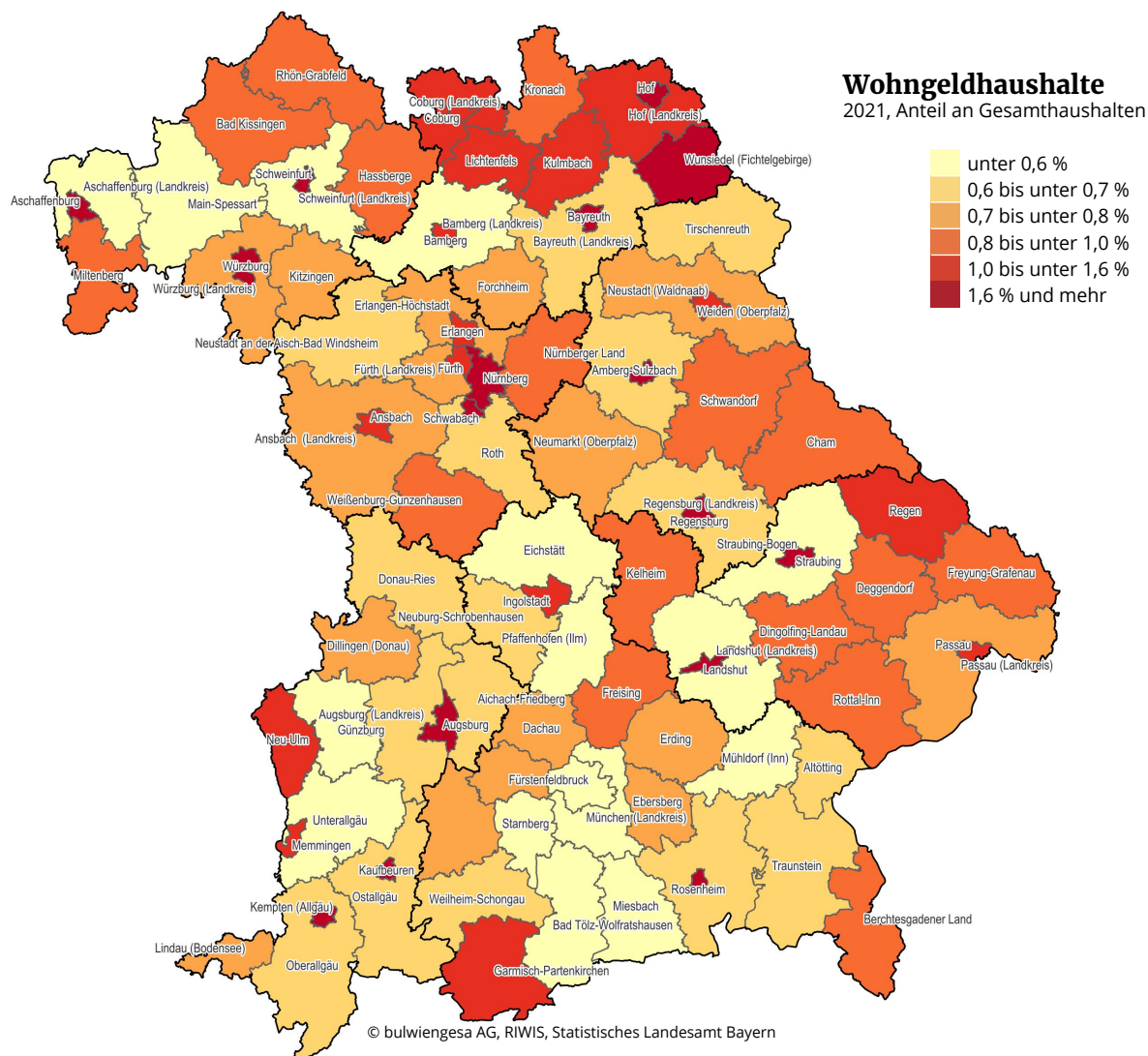
In den meisten nordbayerischen Städten (u. a. Würzburg, Schweinfurt, Bayreuth) lässt sich erkennen, dass der Anteil der Gutverdiener-Haushalte im regionalen Vergleich sehr gering ist, während der Anteil der Geringverdiener-Haushalte im regionalen Vergleich sehr hoch ist.



>> Hoher Förderbedarf in Nord-Ost-Randregionen

Die Arbeitslosenverteilung in Bayern stellt die Belastung des jeweiligen Landkreises dar. So steht die Arbeitslosenquote für einen hohen Förderungsbedarf, z. B. auch durch Subjektförderung (Wohngeld) seitens der staatlichen Institution. Dementsprechend kann sie als eine Art Indikator für den Bedarf an bezahlbarem Wohnraum bezeichnet werden. Auffallend hohe Arbeitslosenzahlen bzw. Arbeitslosenquoten sind, neben den Großstädten, vor allem in den östlichen und nordöstlichen Regionen zu finden, die seit Jahrzehnten einem Strukturwandel unterliegen.

Gerade hier erscheint es wichtig, das Augenmerk auf die Entwicklung der Leistbarkeit von Wohnraum bzw. der grundsätzlichen Entwicklung des Wohnimmobilienmarkts zu legen, um in Zukunft eine funktionierende Versorgung der Bevölkerung zu gewährleisten.



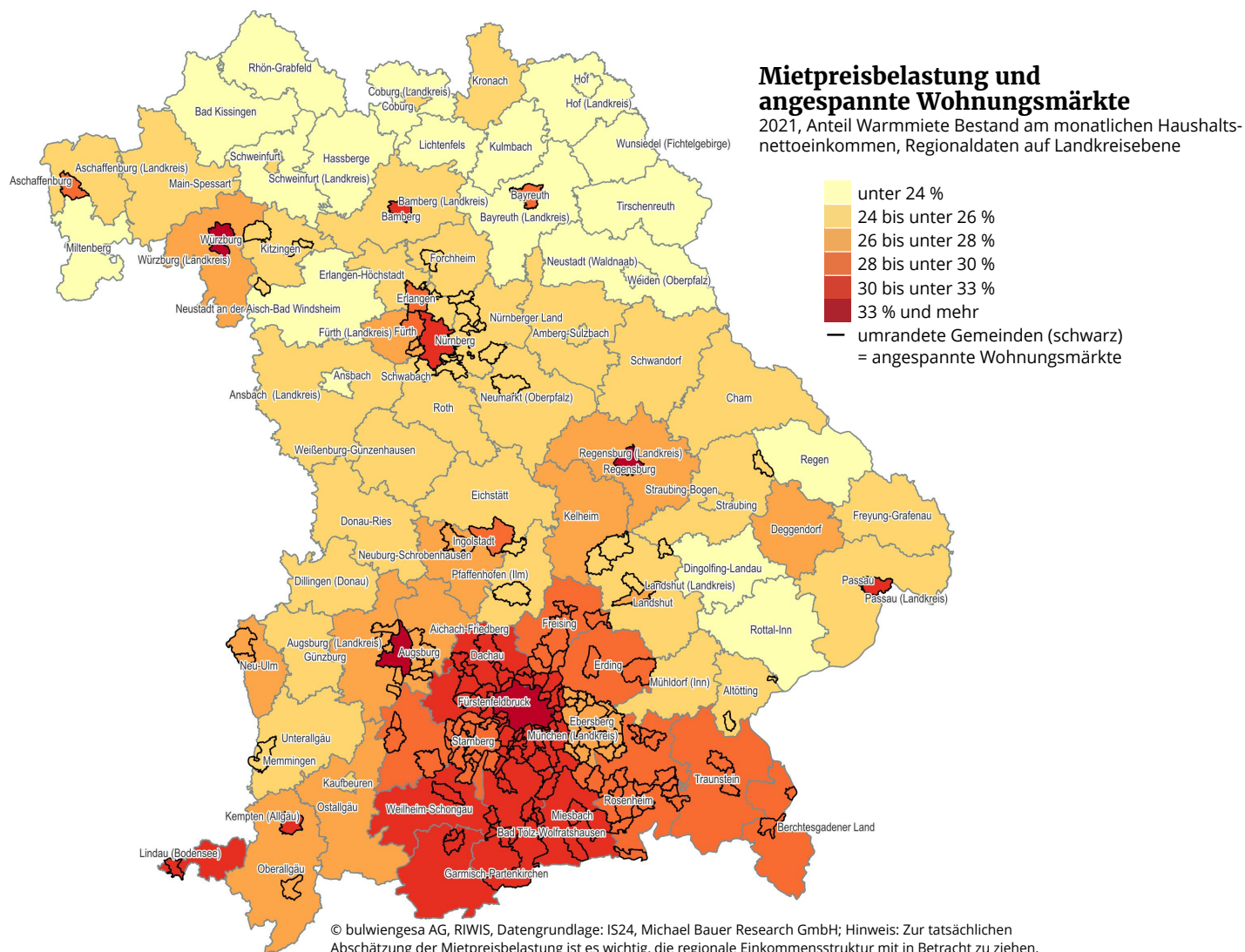
>> Geringe Resistenz im Wohnungsmarkt bei Geringverdienern

Die regionale Verteilung der Wohngeldhaushalte bestätigt die Annahme, dass vor allem Haushalte in größeren Städten, aber auch in den strukturschwachen Regionen, die hier optisch hervorstechen, eine geringe Resistenz gegenüber Preissteigerungen aufweisen. In diesen Gebieten leistet der Staat einkommensschwachen Bürgern eine finanzielle Hilfe bei ihren Wohnkosten in Form eines monatlichen Zuschusses zur Miete oder zu den Wohnkosten von Eigentümern.

Auffällig ist bei der Analyse der Verteilung von Wohngeldhaushalten, dass eine Vielzahl an Städten ohne regionalen Schwerpunkt einen Anteil von 1,6 % und mehr aufweist.

Die Kombination aus hoher Mietpreisbelastung, hohem Anteil an Geringverdiener-Haushalten und geringem Anteil an Gutverdiener-Haushalten mit >5.000 Euro/Monat weist auf eine beachtliche Anzahl an Haushalten hin, die der Mietpreisbelastung kaum standhalten können und entsprechend Unterstützung benötigen.

Die Einkommensstrukturen mit einem hohen Anteil an Gutverdiener-Haushalten weisen eine viel höhere Widerstandsfähigkeit auf.



» Eindeutiger Zusammenhang zwischen Mietpreisbelastung und angespannten Wohnungsmärkten

Der Zusammenhang zwischen ausgeprägten Mietpreisbelastungen und angespannten Wohnungsmärkten wird in der entsprechenden Karte dargestellt. Die berechnete Mietpreisbelastung beinhaltet regionale durchschnittliche Werte zu Einkommen, Wohnungsgröße und Mietkosten. Auf diese Weise lassen sich modellhaft regionale Disparitäten sehr gut identifizieren. Sehr deutlich zu erkennen ist, dass in Südbayern die Mietbelastung sehr hoch ist: München und das Voralpenland weisen aufgrund der wirtschaftlichen Prosperität (z. B. Ansiedlung von DAX Unternehmen, renommierte Universitäten) sowie der allgemein hohen Lebensqualität die höchsten Mietpreisbelastungen und die meisten angespannten Wohnungsmärkte (schwarz umrandete Landkreise) in Bayern auf. Ein deutliches

Nord-Süd-Gefälle ist hier zu erkennen. Die Preissteigerungen in der Landeshauptstadt München beeinflussen so auch die Erschwinglichkeit im Umland, die sich in den „Speckgürteln“ widerspiegelt. So besitzt der Süden mit seinen touristisch starken Regionen in Kombination mit der Wirtschaftskraft der Metropolregionen die höchsten Mietpreisbelastungen, während der Norden Bayerns mit Ausnahme der wirtschaftlich stärksten Großstädte in der Relation eine geringere durchschnittliche Mietpreisbelastung hat.

Bereits 16 der 96 Stadt- und Landkreise weisen eine hohe Mietpreisbelastung (brutto/warm) von 30 % und mehr auf. Dies entspricht bereits rd. 17 % aller Stadt- und Landkreise des Freistaats. Von den 16 Regionen gibt es wiederum vier Gebiete (Regensburg, Würzburg, Augsburg, München), die sich bereits über der „33-%-Grenze“ der Mietpreisbelastung befinden.

Wohnungsmärkte mit Mietpreisbelastung von 30 % und mehr

2021

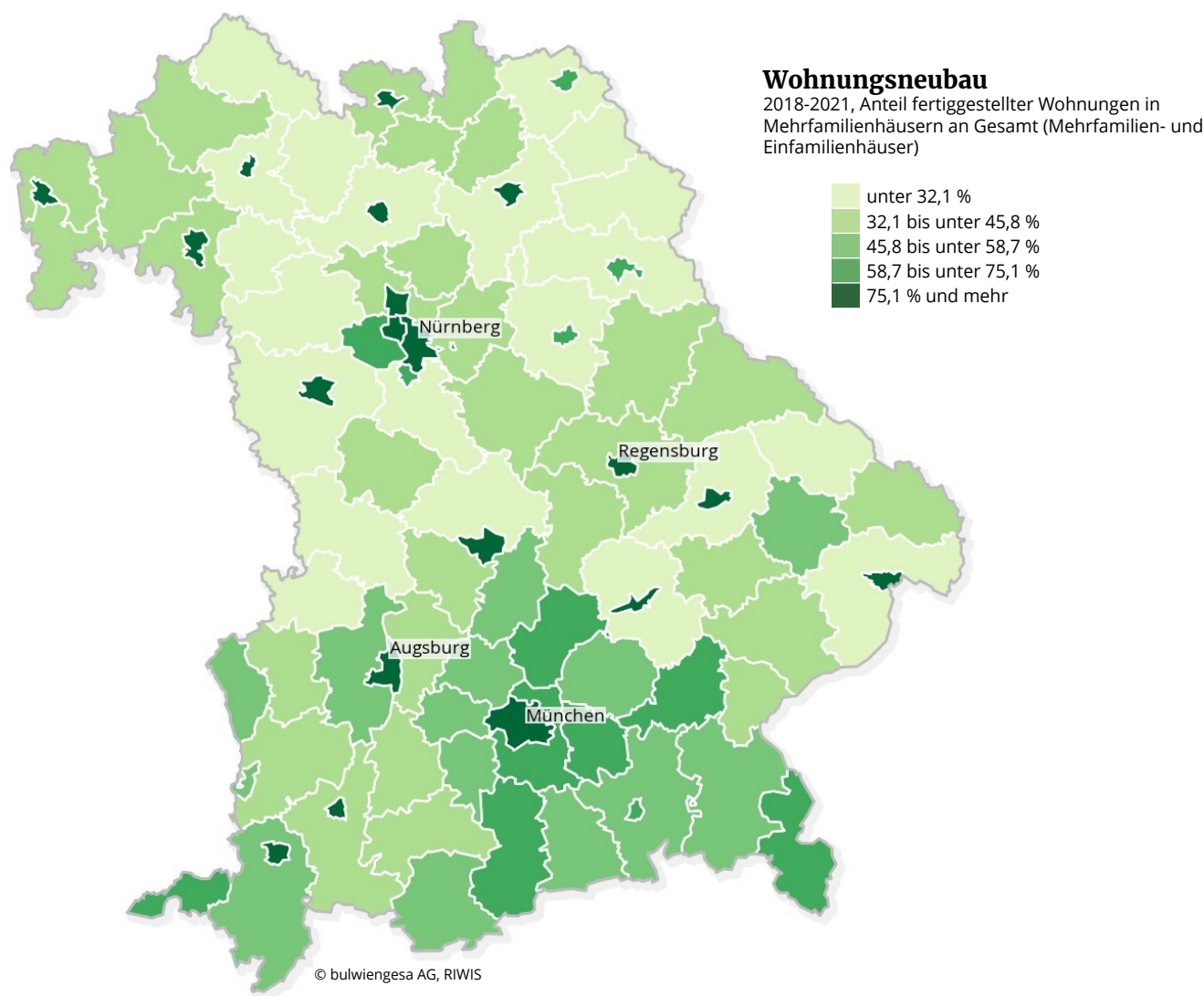
Stadt- und Landkreise	Mietbelastung warm*	Bevölkerung angespannter Wohnungsmarkt	Haushalte gesamt	Haushalte anteilig zu Bayern
München (Stadt)	37,89 %	1.487.708	875.680	13,08 %
Augsburg (Stadt)	33,83 %	296.478	165.794	2,48 %
Würzburg (Stadt)	33,82 %	126.933	76.978	1,15 %
Regensburg (Stadt)	33,55 %	153.542	94.995	1,42 %
Miesbach (Landkreis)	31,86 %	99.978	53.813	0,80 %
Passau (Stadt)	31,83 %	53.093	29.408	0,44 %
Lindau (Bodensee)	31,43 %	82.330	43.328	0,65 %
Fürstenfeldbruck (Landkreis)	31,15 %	218.579	113.546	1,70 %
München (Landkreis)	31,14 %	349.837	181.529	2,71 %
Garmisch-Partenkirchen (Landkreis)	31,00 %	88.232	47.795	0,71 %
Bad Tölz-Wolfratshausen (Landkreis)	30,94 %	127.919	69.985	1,05 %
Bamberg (Stadt)	30,54 %	77.749	42.911	0,64 %
Dachau (Landkreis)	30,28 %	155.449	77.657	1,16 %
Weilheim-Schongau (Landkreis)	30,28 %	136.642	73.262	1,09 %
Nürnberg (Stadt)	30,24 %	510.632	281.031	4,20 %
Kempten (Stadt)	30,05 %	69.053	39.527	0,59 %

Quelle: RIWIS, Berechnungen bulwiengesa; * Anteil Warmmiete Bestand am monatlichen Haushaltsnettoeinkommen.

In den 16 Stadt- und Landkreisen, in denen die Mietbelastung an der Grenze bzw. deutlich über dem leistbaren Niveau von 33 % liegt, leben rd. 4,03 Mio. Menschen, das entspricht 2,26 Mio. Haushalte. Dies macht gemessen am Freistaat einen Haushaltsanteil von ca. 34 % aus.

In diesen Stadt- und Landkreisen ist die Versorgung mit angemessenem Wohnraum besonders herausfordernd. Unter der Prämisse, dass nach dem Verband bayerischer Wohnungsunternehmen ca. 60 % aller Haushalte einen Anspruch auf eine bezahlbare Wohnung haben, entspricht dies in den genannten Wohnungsmärkten ca. 1,3 Mio. Haushalten bzw. rd. 20 % anteilig an den Haushalten Bayerns.

Aufgrund der steigenden Mietpreisentwicklung in Neubau und Bestand in den letzten Jahren ist davon auszugehen, dass weitere Mietpreissteigerungen zu erwarten sind. Das Einkommen wird zwar ansteigen, die inflationsbedingten Mietsteigerungen können jedoch nicht kompensiert werden. Somit ist zu erwarten, dass der Anteil der in angespannten Wohnungsmärkten lebenden Haushalte mittel- bis langfristig weiter zunehmen wird.



>> Fehlende flächendeckende Aktivität im Wohnungsneubau

In der Analyse wird ersichtlich, dass der Schwerpunkt von Bauaktivitäten im Geschosswohnungsbau in Städten des Freistaats stattfindet. Zwar wird in denjenigen Teilräumen gebaut, in denen bereits eine erhöhte Mietpreisbelastung (Anteil Warmmiete am Haushaltsnettoeinkommen/Monat) verzeichnet wird, jedoch ist der Geschosswohnungsbau in den ländlichen Räumen v. a. im Norden und Osten Bayerns kaum marktrelevant. Eine Zentralität oder nennenswerte Aktivität gibt es hier nur in einzelnen ländlichen Teilräumen. Der Fokus im Wohnungsbau liegt in Südbayern, da die starke Wirtschaftskraft und Attraktivität Münchens samt dem Ballungsraum auf die umliegenden Landkreise ausstrahlt. Der Anteil der durchschnittlichen Fertigstellungen (Wohnungen in

Mehrfamilienhäusern) auf Bayernebene zwischen 2018 und 2021 beträgt 56,4 %. Somit stellt sich die Frage, wo und wie gefördertes Wohnen auch in ländlichen Regionen möglich ist. Die Untersuchung der soziodemografischen und sozioökonomischen Strukturen auf Kreisbasis im Freistaat demonstriert die Ursachen des Treibers des Wohnungsmarkts: Die derart regionalen Disparitäten führen zu einer Verstärkung des Mangels an bezahlbarem Wohnraum. Die Gewährleistung von angemessenem Wohnraum und notwendiger Infrastruktur v. a. in den urbanen Zentren muss in ländlichen Regionen erhalten bleiben, um die Abwanderungen zu stoppen. Ländliche Regionen leiden vermehrt unter Bevölkerungsabnahme und Infrastrukturmangel. Diese negativen Rückkopplungseffekte können zu einer weiteren Verschlechterung der regionalen Disparitäten führen, falls geeignete Fördermaßnahmen mittel- bis langfristig nicht greifen.

Akteure am Immobilienmarkt

>> Projektentwicklungen in Bayern

Projektentwicklungen spielen für den Ausbau des Immobilienmarkts im Freistaat eine essenzielle Rolle. Mit der Entwicklung von Immobilienbestand werden bestimmte Angebote geschaffen, mit denen auf die Nachfrage des Markts eingegangen werden kann. Projektentwicklungen sind somit ein wichtiger Informant für die Bedeutung, Entwicklung und Struktur des Markts. Für das Thema des Bezahlbaren Wohnens und das Ableiten der späteren Handlungsempfehlungen sind insbesondere folgende Untersuchungen von Interesse:

- Verteilung der Akteure am Immobilienmarkt, gemessen an den größten Bestandshaltern und deren zugeordneten Projektentwicklungsvolumina.

Differenzierung der Marktakteure nach:

- Privatwirtschaftliche Unternehmen
- Kommunale/öffentliche Träger
- Genossenschaften
- Kirchliche Träger

- Regionale Verteilung der einzelnen Marktakteure im Freistaat.

In folgender datenbasierter Auswertung wird auf die Nutzungsart Wohnen im Freistaat eingegangen. Die Erkenntnisse für die Einschätzung der Marktstrukturen und detailliertere Informationen auf Akteursebene helfen, die regionale Verteilung und daraus resultierende regionale Disparitäten zu erkennen.

>> Anteile der Bestandsentwickler

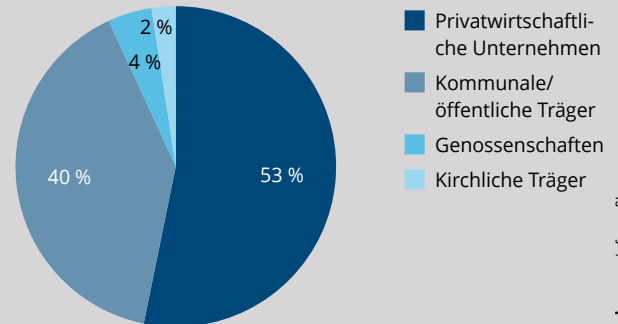
Die nachstehende Auswertung stellt die Verteilung der jeweils Top-10-Bestandsentwickler aus den Bereichen der privatwirtschaftlichen Unternehmen, der kommunalen Träger, Genossenschaften und kirchlichen Träger in Bayern dar. Die Analyse beinhaltet folgende Merkmale:

- Betrachtungszeitraum von 2019 bis 2026
- Aggregierte Werte: in Fertigstellung, in Bau oder in Planung befindlicher Wohnobjekte (Nutzung ist erfolgt oder kann erfolgen)
- Auswertung anhand der Projektfläche

Mit 53 % Anteil werden die meisten Projektentwicklungen durch privatwirtschaftliche Unternehmen realisiert. Kommunale Träger sind anteilig mit 40 % auch sehr aktiv, wohingegen genossenschaftliche Unternehmen und kirchliche Träger verschwindend geringe Aktivitäten verzeichnen.

Bestandsentwickler Bayern

nach Anteil Wohnfläche, Investor Developer, Pipeline (2019-2026)



Quelle: Erhebungen bulwiengesa AG; Stichtag: 01.11.2022

© bulwiengesa infografik

Im untersuchten Betrachtungszeitraum werden von folgenden Unternehmen die größten Projektentwicklungsvolumina realisiert:

Privatwirtschaftliche Unternehmen:

- Dawonia Real Estate GmbH & Co. KG
- Rosa Alscher Gruppe
- Vonovia SE

Kommunale/öffentliche Träger:

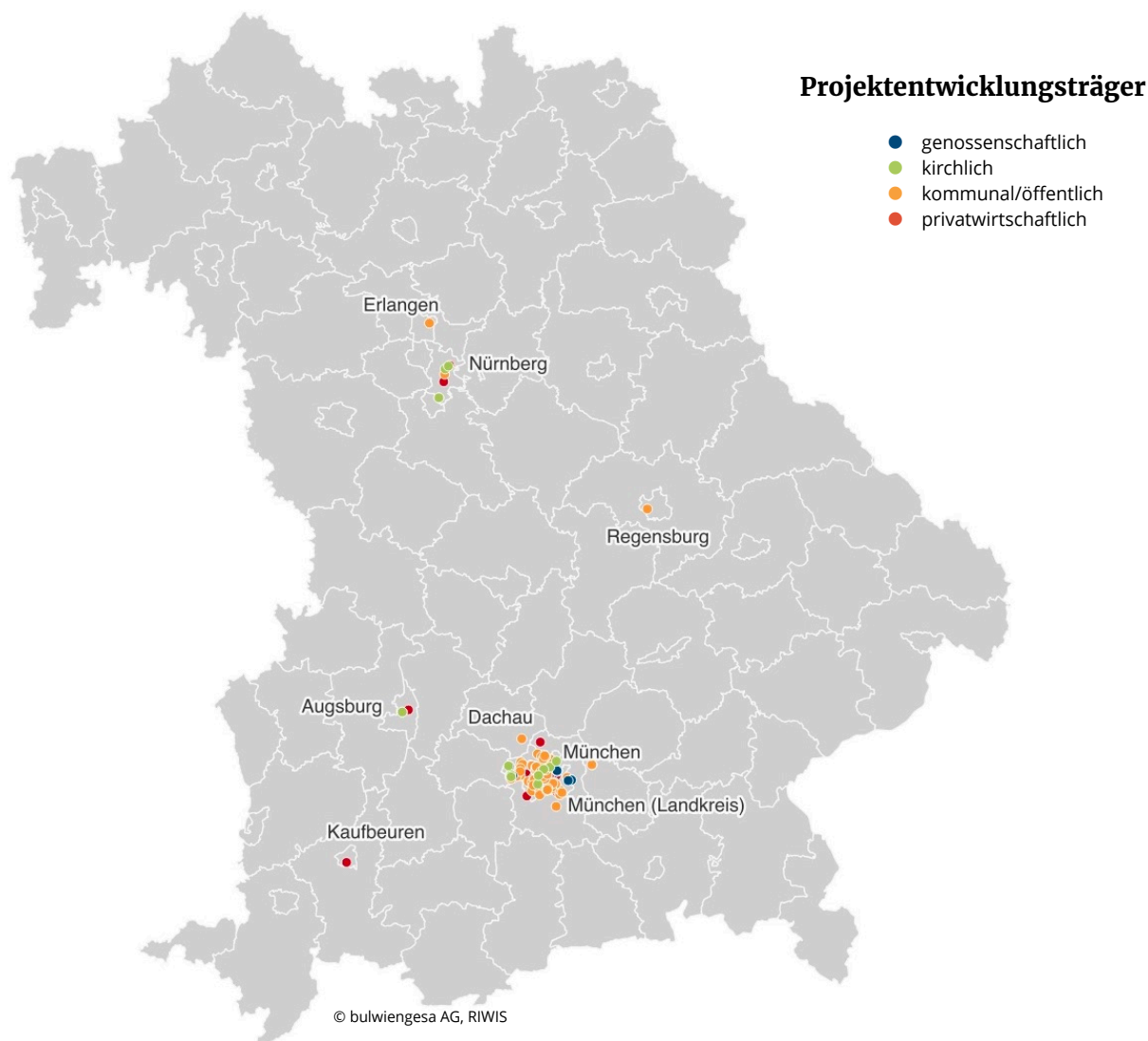
- GEWOFAG Holding GmbH
- GWG Städtische Wohnungsgesellschaft München mbH
- Stadibau-Gesellschaft für den Staatsbediensteten Wohnungsbau in Bayern mbH

Genossenschaften:

- Kooperative Grossstadt eG
- Wohnbaugenossenschaft wagnis eG
- Wohnungsgenossenschaft München-West eG

Kirchliche Träger:

- Katholische Kirche
- Erzdiözese München und Freising
- Evangelisches Siedlungswerk in Bayern GmbH



>> Zentrierung der Entwicklungen

Die regionale Disparität und zentrierten Bauaktivitäten im gesamten Freistaat werden in dieser Sonderauswertung sehr deutlich. Analysen der Marktakteure (privatwirtschaftliche Unternehmen, kommunale/öffentliche Träger, Genossenschaften und kirchliche Träger) belegen, dass die regionale Verteilung der Entwicklungen insbesondere auf die größten Städte erfolgt. Dies korreliert mit den dargestellten Bauaktivitäten im Geschosswohnungsbau.

Die Zentrierung der Projektentwicklungen konzentriert sich auf folgende Städte:

- München
- Nürnberg
- Augsburg

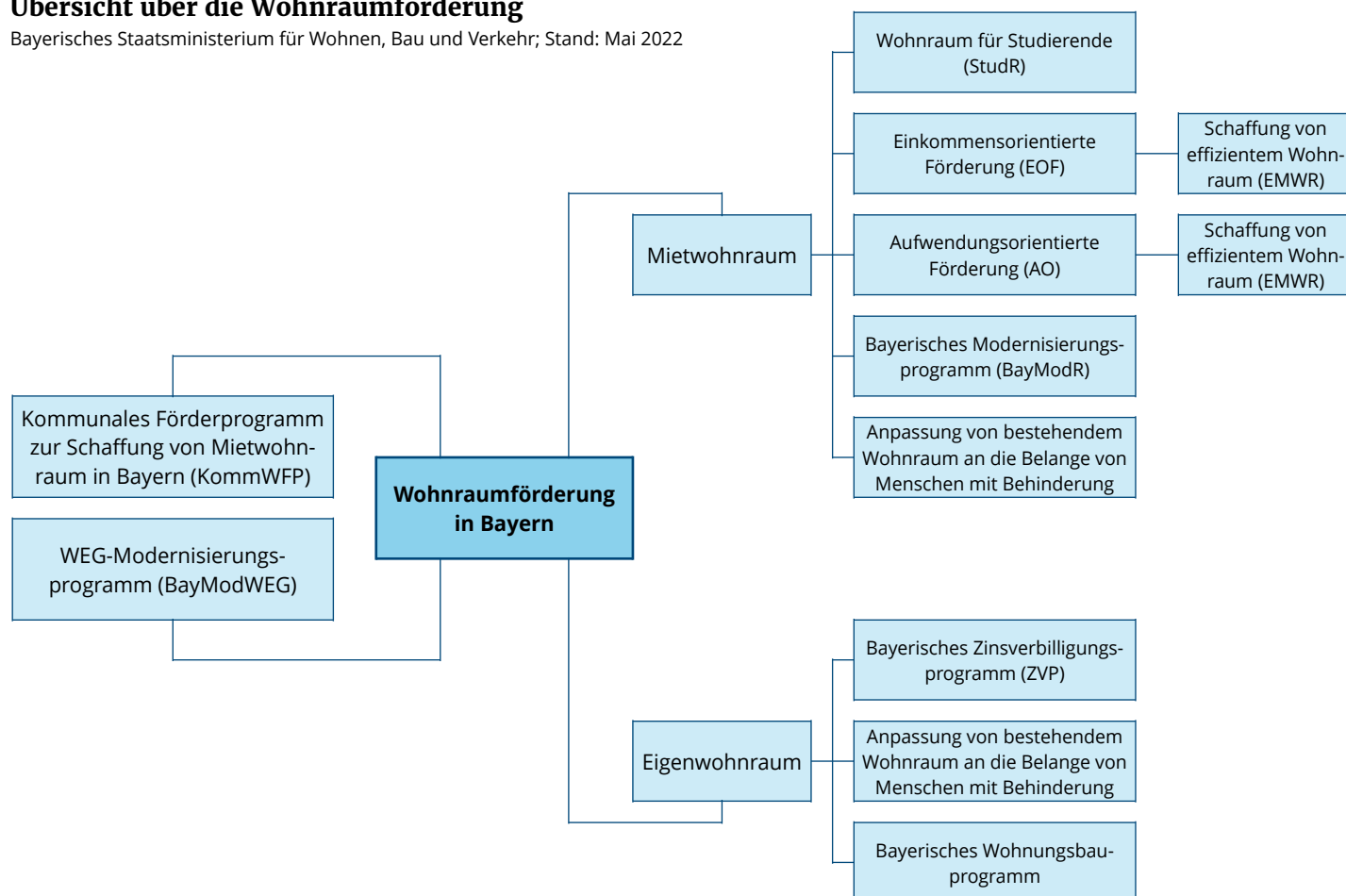
Vor allem geht aus der separierten Betrachtung nach Marktakteuren die Zentrierung der Projektentwicklungen in München hervor. Beim „Zoom“ auf die Verteilung der Bauaktivitäten zeigt sich, dass vorrangig die Landeshauptstadt und der Ballungsraum von den Bauaktivitäten sowohl privatwirtschaftlicher Unternehmen als auch kommunaler Träger profitieren.

Die nach den Bestandsentwicklungen der letzten Jahre größten Genossenschaften und kirchlichen Träger konzentrieren ihre Tätigkeiten ebenso auf Entwicklungen in der Landeshauptstadt. Die staatliche Wohnungsbaugesellschaft Bayern-Heim GmbH wird in die Analyse nicht mit aufgenommen, da in der zeitlichen Auswertung keine nennenswerten Kenngrößen erbracht worden sind.

Förderkulissen und Maßnahmen in Bayern

Übersicht über die Wohnraumförderung

Bayerisches Staatsministerium für Wohnen, Bau und Verkehr; Stand: Mai 2022



Das bayerische Staatsministerium für Wohnen, Bau und Verkehr hat das Ziel, mit verschiedenen Wohnraumförderungsprogrammen Bezahlbares Wohnen in Form von preisgünstigem Wohnraum im Freistaat zu schaffen. Die Förderung sieht sowohl den Bau und die Modernisierung von Mietwohnungen als auch die Bildung von Wohneigentum vor. Zusätzlich werden der Wohnraum für Studierende und die Anpassung von Wohnraum für Menschen mit Behinderung gefördert.

Im Jahr 2022 wurden 676,2 Mio. Euro für die staatliche Wohnraumförderung vom Freistaat zur Verfügung gestellt. Davon sind 311,2 Mio. Euro Bundesmittel. Zuzüglich wurden 38 Mio. Euro für die Studentenwohnraumförderung und 150 Mio. Euro im KommWFP bereitgestellt. Mit dem KommWFP werden Kommunen bei der Bildung von gemeindlichen Mietwohnungen unterstützt.

Anreize zur Bildung von Eigenwohnraum werden mit dem Bayerischen Zinsverbilligungsprogramm (zinsverbilligte Kapitalmarktdarlehen) und dem Bayerischen Wohnungsbauprogramm geschaffen. Durch das bayerische Wohnungsbau-

programm wird der Bau von Neubau und Erweiterungen sowie der Erst- und Zweiterwerb von Eigenwohnraum (Einfamilienhäuser, Zweifamilienhäuser und Eigentumswohnungen) bezuschusst.

Mit Hilfe von zinsvergünstigten Baudarlehen und ergänzenden Zuschüssen werden Miet- und Genossenschaftswohnungen im Freistaat gefördert. Alle geförderten Wohnungen werden auf Grundlage der „DIN 18040 Barrierefreies Bauen – Planungsgrundlagen – Teil 2“ erstellt. Durch Zusatzförderungen erhalten berechtigte Mieter Zuschüsse. Gemessen an den Einkommensstufen des Bayerischen Wohnraumförderungs-gesetzes wird somit die zumutbare Miete gewährleistet. Geför-derte Wohnungen erhalten Personen mit der Vorlage eines Wohnberechtigungsscheins (WBS). Maßgeblich für die Förde-rung sind die Einkommensgrenzen für Miet- und Wohnraum-förderung (Artikel 11 Abs. 1 Bayerisches Wohnraumförde-rungsgesetz).

» Grenzen für Einkommensstufen und Zusatzförderung

Grundlage der Bestimmungen der Wohnraumförderung sind die Wohnraumförderungsbestimmungen 2022 (WFB 2022) des Bayerischen Staatsministerium für Wohnen, Bau und Verkehr. Bei der Berechnung der Einkommensorientierten Förderung (EOF) wird die höchstzulässige Miete und die für berechnete Personen zumutbare Miete festgesetzt. Die Zusatzförderung ergibt sich aus der Differenz. Die Grundförderung besteht aus einem objektabhängigen und belegungsabhängigen Darlehen. Die Zusatzförderung bemisst sich nach dem verfügbaren Jahreshaushaltsnettoeinkommen. Bei der Einkommensberechnung werden bestimmte Beträge vom Einkommen abgezogen. Somit kann das tatsächliche Haushaltsbruttoeinkommen deutlich über den genannten Grenzen liegen. Die Zuordnung erfolgt nach entsprechender Einkommensstufe:

Grenzen für Einkommensstufen für Miet- und Wohnraumförderung

Haushaltsnettoeinkommen p. a., Obergrenzen lt. Art. 11 BayWoFG

	Stufe I	Stufe II	Stufe III
Haushaltsgröße			
1 Person	14.000 Euro	18.300 Euro	22.600 Euro
2 Personen	22.000 Euro	28.250 Euro	34.500 Euro
Zuzüglich			
je weitere Person	4.000 Euro	6.250 Euro	8.500 Euro
je weiteres Kind	1.000 Euro	1.750 Euro	2.500 Euro
Zusatzförderung	voller Betrag	voller Betrag	voller Betrag
je qm		-1,50 Euro	-3,00 Euro

Quelle: Landeshauptstadt München, Sozialreferat (Stand März 2021)

Die Grenzen gelten bayernweit. Nach den neuen Wohnraumförderungsbestimmungen beträgt die zumutbare Miete für Haushalte der Einkommensstufe I künftig 3,50 bis 7,00 Euro/qm Wohnfläche monatlich. Für Haushalte der Einkommensstufen II und III erhöht sich die zumutbare Miete jeweils um 1,50 Euro/qm gegenüber der nächstniedrigeren Einkommensstufe.

» Wohnungspakt Bayern und KommWFP

Der seit 2016 geltende Wohnungspakt Bayern ist ein Maßnahmenpaket zur Verbesserung der Wohnraumversorgung im Freistaat. Hierbei werden Städte, Gemeinden, die Kirche und Wohnungswirtschaft als Akteure gefordert. Im Rahmen des Wohnungspakts Bayern ist das KommWFP in Kraft getreten. Hier gibt es das staatliche Sofortprogramm, das kommunale Förderprogramm und die staatliche Wohnungsbauförderung.

Mit der zweiten Säule des KommWFP unterstützt der Freistaat sowie die BayernLabo die Gemeinden dabei, preisgünstigen Wohnraum zu schaffen. Das Programm läuft bis 2025.

Wohnungspakt Bayern

Wohnungspakt Bayern

Kommunales Förderprogramm

Gemeinden planen und bauen

150 Mio. Euro

Kommunale Grundstücke

Was wird gefördert?

- Förderung von jährlich min. 1.500 Wohnungen für anerkannte Flüchtlinge und andere einkommensschwache Personen
- Förderung von Neu-, Um- und Anbau sowie die Modernisierung und des Ersterwerbs von Mietwohnungen
- Förderfähig sind auch der Grunderwerb und das Freimachen von Grundstücken

Wie wird gefördert?

Die Förderung ist eine Projektförderung und setzt sich aus drei Komponenten zusammen:

1. Zuschuss von 30 % der zuwendungsfähigen Gesamtkosten
2. Zinsverbilligten Kredit der BayernLabo (60 %)
3. 10 % Eigenanteil der Gemeinde

Für vorbereitende planerische Maßnahmen wird ergänzend ein Zuschuss in Höhe von 60 % der dafür anfallenden Kosten gewährt.

Aktuelle Zinssätze*:

- 10-jährige Laufzeit und 10-jährige Zinsverbilligung
- 20-jährige Laufzeit und 20-jährige Zinsverbilligung
- 30-jährige Laufzeit und 20- oder 30-jährige Zinsverbilligung

Wer wird gefördert?

Gefördert werden:

- Bayerische Gemeinden (Städte, Märkte, Gemeinden)
- Bayerische wohnwirtschaftliche Zweckverbände mit ausschließlich gemeindlichen Mitgliedern

Quelle: Sachgebiet Wohnungswesen der Regierung von Oberbayern 2019; BayernLabo; * der aktuelle Zinssatz kann bei der Bewilligungsstelle oder BayernLabo erfragt werden.

Die BayernLabo fördert mit der Aufwendungsorientierten Förderung (AOF) zinsgünstige Darlehen sowie Zuschüsse für den Neubau von Mehrfamilienhäusern im Freistaat. Folgende Tabelle soll zur Übersicht der wichtigsten Förderinstrumente der EOF und AOF dienen.

Förderung des Baus von Mietwohnraum in Mehrfamilienhäusern in Bayern

Übersichtstabelle EOF und AOF

	Einkommensorientierte Förderung (EOF)	Aufwendungsorientierte Förderung (AOF)
Was wird gefördert?	Neubau, Ersterwerb, Gebäudeänderung und -erweiterung, Verlängerung von Belegungs-/Mietbindungen	Neubau, Gebäudeänderung oder -erweiterung
Wer wird gefördert?	Bauherren (natürliche oder juristische Personen) bzw. Ersterwerber	Bauherren (natürliche oder juristische Personen)
Wie wird gefördert?	Festbetragsförderung aus objektabhängigem Darlehen sowie einem belegungsabhängigen Darlehen (Grundförderung) plus laufende Zusatzförderung	Zinsgünstiges Darlehen im Wege der Fehlbedarfsfinanzierung
Förderhöhe	<p>Grundförderung:</p> <ul style="list-style-type: none"> Objektabhängiges Darlehen: Festbetrag bis 25 % der Kostenobergrenze nach Nr. 12.8 WFB 2022 (ca. 2.600 Euro/qm Wohnfläche KG 300 und 400) <p>Zuschüsse:</p> <ul style="list-style-type: none"> Ergänzender Zuschuss bis 500 Euro/qm Wohnfläche „drauf und dran – nachhaltig erneuern und erweitern“: Anpassung des ergänzenden Zuschusses auf max. 125 % (Erweiterung) bzw. 75 % (Modernisierung) „Nachhaltigkeitszuschuss“: bis 200 Euro/qm Wohnfläche „Energieeffizienz“: bis 100 Euro/qm Wohnfläche <p>Belegungsabhängiges Darlehen: bemisst sich nach der Belegungsstruktur der Wohnungen</p> <p>Zusatzförderung: Unterschiedsbetrag zwischen der höchstzulässigen Miete und der zumutbaren Miete</p>	<p>Der tatsächliche Mittelbedarf errechnet sich anhand einer Aufwands-/Ertragsrechnung.</p> <p>Neubauten 1.500 Euro/qm Wohnfläche Aus-/Umbaumaßnahmen 1.000 Euro/qm Wohnfläche</p> <p>Zuschüsse:</p> <ul style="list-style-type: none"> Ergänzender Zuschuss bis zu 500 Euro/qm Wohnfläche Nachhaltigkeitszuschuss: bis 200 Euro/qm Wohnfläche Energieeffizienz: bis 100 Euro/qm Wohnfläche <p>Gewährung eines Darlehensnachlasses nach Ablauf der Bindung von 0,5 % des bewilligten Darlehensbetrags je Kalenderjahr der Fortführung.</p>
Zinssatz*	<ul style="list-style-type: none"> Objektabhängiges Darlehen: Zinssatz von 0,5 % Belegungsabhängiges Darlehen: 1,75 % 	0,5 % p. a.
Tilgung	<ul style="list-style-type: none"> Objektabhängiges Darlehen: 2 Jahre tilgungsfrei; danach 1 % bis max. 4 % p. a. Belegungsabhängiges Darlehen: 10 Jahre tilgungsfrei; danach 1,0 % p. a. 	1 % p. a.
Bindungsdauer	25 oder 40 Jahre ab Bezugsfertigkeit	25 oder 40 Jahre ab Bezugsfertigkeit
Voraussetzung	Einhaltung der DIN 18040-2	Einhaltung der DIN 18040-2 Mindesteigenkapital: 15 % des bewilligten Darlehens
Wohnflächenobergrenze	Mind. 35 qm; 1-Raumwohnung: 40 qm, 2-Raumwohnung: 50-55 qm, 3-Raumwohnung: 65-75 qm, 4-Raumwohnung: 90,00 qm	Mindestens 35 qm; 1-Raumwohnung: 40 qm, 2-Raumwohnung: 50-55 qm, 3-Raumwohnung: 65-75 qm, 4-Raumwohnung: 90,00 qm
Mietobergrenzen	<ul style="list-style-type: none"> Höchstzulässige Miete: die örtliche Ø-Neubaumiete legt die Bewilligungsstelle fest. Mieterhöhung nach Ablauf des 5. Kalenderjahres ab Bezugsfertigkeit bis max. 7,5 %, spätere Mieterhöhungen nach jeweils 3 Kalenderjahren bis maximal 7,5 % Zumutbare Miete: Miete, die der Mieter gem. Zugehörigkeit zu einer Einkommensstufe bezahlen kann; wird von der Bewilligungsstelle zwischen 3,50 und 7,00 Euro/qm Wohnfläche, orientiert am örtlichen Mietniveau, festgelegt 	<p>Zumutbare Miete: Miete, die der Mieter gemäß Zugehörigkeit zu einer Einkommensstufe bezahlen kann; wird von der Bewilligungsstelle zwischen 3,50 und 7,00 Euro/qm Wohnfläche, orientiert am örtlichen Mietniveau, festgelegt</p> <p>Erhöhung nach Ablauf des 5. Kalenderjahres ab Bezugsfertigkeit sowie nach jeweils weiteren 5 Jahren in Abhängigkeit der Einkommensstufen (0,40 Euro/qm: Stufe 1, 0,50 Euro/qm: Stufe 2, 0,60 Euro/qm Stufe 3); keine Überschreitung der ortsüblichen Miete zulässig</p>

Quelle: Bayerisches Staatsministerium für Wohnen, Bau und Verkehr *während der Dauer der Belegungsbindung

Staatliche Wohnungsbaugesellschaften in Bayern

	Stadibau	Siedlungswerk Nürnberg GmbH	BayernHeim GmbH
Kennzahlen	<ul style="list-style-type: none"> Gesellschaft für den Staatsbedienstetenwohnungsbau in Bayern mbH Seit 1974 Wohnraum in guten Wohnlagen mit Schwerpunkt im Ballungsraum München Eigenbestand: 6.394 WE (Neu- und Altbau) Fremdverwaltung: 40 WE Gesamtbestand: 8.455 WE rd. 900 WE in Bau und 1.000 WE in Planung 	<ul style="list-style-type: none"> Seit 1919 8.235 WE 8.428 verwaltete Mieteinheiten Leerstandsquote: 1,1 % Wohnungsmiete Ø: 5,83 Euro/qm Schaffung von Wohnungen hauptsächlich in der Metropolregion Nürnberg mit Erlangen und Fürth sowie diverse Städte in Franken (u. a. Aschaffenburg, Würzburg, Bayreuth) rd. 1.000 WE in Bau und Planung 	<ul style="list-style-type: none"> Entstanden aus „Bündnis für Bezahlbares Wohnen“ Seit 2018 234 WE im Bestand (angekauft), 522 WE in Bau Ziel: Schaffung von 10.000 WE bis 2025
Zielgruppe	Vorrangig Staatsbedienstete (Wohnungsangebot nach Dienststellung, Einkommensverhältnissen und Größe der Familie); soweit kein vorrangiger Bedarf für Staatsbedienstete gegeben ist, werden auch freigestellte Wohnungen angeboten	Keine Beschränkungen.	Vornehmlich für Gering- und Mittelverdiener, WBS-Berechtigte (Wohnungen werden über die EOF gefördert).

Quelle: Stadibau (Stand Dezember 2021), Siedlungswerk Nürnberg (Dezember 2022), Bauministerium (Februar 2022); WE = Wohneinheiten

Der Freistaat hat drei staatliche Gesellschaften mit denen er selbst bezahlbaren Wohnraum für seine Bewohner schaffen will. Die Gründung landeseigener Wohnungsbaugesellschaften soll die angespannte Lage am Wohnungsmarkt in Bayern, vor allem in den Ballungsräumen entschärfen:

- Die Stadibau GmbH bietet vorrangig Staatsbediensteten des Freistaats bezahlbaren Wohnraum an. Haushalte mit geringen bis mittleren Einkommen, die auf geförderten Wohnraum angewiesen sind, können ebenfalls von den Wohnungsangeboten profitieren. Voraussetzung ist, dass kein Bedarf der Staatsbeschäftigten besteht.
- Die Siedlungswerk Nürnberg GmbH ist in der Nürnberger Region und Umgebung tätig und schafft dort Wohnraum für breite Bevölkerungsschichten. Durch die regionale Verortung wird das Angebot auf dem Wohnungsmarkt räumlich stark begrenzt.
- Die im Juli 2018 neu gegründete BayernHeim GmbH soll mit einem Startkapital von 500 Mio. Euro ein Angebot an Bezahlbarem Wohnen für alle Haushalte in ganz Bayern schaffen, die sich am Markt mit angemessenen Wohnraum nicht adäquat versorgen können. Das Angebot an bezahlbarem Wohnraum soll sich vornehmlich an Gering- und Mittelverdiener richten. Die Wohnungsbaugesellschaft wurde

in 2018 auf Anregung von Ministerpräsident Markus Söder gegründet. Die Erreichung des gesetzten Ziels von 10.000 neu geschaffenen Wohnungen bis 2025 wird derzeit klar verfehlt. Nach Angaben des Bauministeriums sind aktuell lediglich 234 angekaufte Wohneinheiten im Bestand und 522 Wohnungen in Bau (Stand Februar 2022), dies entspricht weniger als 10 % des für 2025 angepeilten Ziels.

Neben den medialen und politischen Beanstandungen über die trägen Baumaßnahmen der BayernHeim übt indes auch der Bayerische Oberste Rechnungshof Kritik an der staatlichen Wohnungsgesellschaft. Seit Gründung habe das Unternehmen bislang ausschließlich Wohnungen erworben, die bereits den Bestimmungen der staatlichen Wohnraumförderung unterlagen oder ohnehin errichtet worden wären. Bis Ende 2021 seien 848 Wohnungen gekauft worden, von denen bis dahin nur 234 bezugsfertig waren.

Best-Practices in Deutschland

>> Maßnahmen in anderen Bundesländern als „Best-Practice“

Trotz einer Vielzahl an Fördermaßnahmen im Freistaat Bayern ist Bezahlbares Wohnen lediglich für die „obere Mitte“ möglich. Die untere und mittlere Mittelschicht ist an der Grenze der Leistbarkeit angekommen.

Die Kurzdarstellung der „Best-Practice“-Förderprogramme aus anderen Bundesländern sollen erfolgreiche Programme zur Schaffung von bezahlbarem Wohnraum darstellen und einen Anstoß für neue Blickwinkel von Förderprogrammen für gefördertes Wohnen im Freistaat Bayern schaffen. Es wurden Best-Practices gewählt, die sich anhand ihrer Wirksamkeit messen lassen und bei denen sich zielführende Ergebnisse in der Erreichung der Fördermaßnahme abzeichnen.

Folgende Förderprogramme der jeweiligen Bundesländer werden vorgestellt:

- „Drittermix“ in Hamburg
- Sozialfonds, Bonusangebote und WBS plus in Brandenburg
- Fördermietenstufen in Rheinland-Pfalz

Best-Practice Hamburg

» Der „Drittelmix“

Seit 2011 besteht in Hamburg das „Bündnis für das Wohnen“ zwischen dem Hamburger Senat, dem kommunalen Wohnungsunternehmen SAGA und Verbänden der Wohnungswirtschaft mit dem Ziel Bezahlbares Wohnen zu schaffen. Die seit 2016 erreichte Zielmarke von 10.000 neu genehmigten Wohnungen p. a. wurde u. a. durch schnellere Genehmigungsverfahren immer erreicht und die Neubauaktivitäten konnten deutlich erhöht werden. Im „Vertrag für Hamburg“ wird das Vorgehen zur Schaffung von Wohnraum festgesetzt. Der „Drittelmix“ ist Bestandteil des Vertrags und ist bei Bauprojekten ab 30 Wohneinheiten zu jeweils 1/3 öffentlich gefördertem, 1/3 frei finanziertem Mietwohnungsbau und 1/3 Eigentumswohnungen verpflichtend anzuwenden.

» Reformierung des „Drittelmix“

Die dritte Auflage des Vertrags (2020–2025) enthält auch eine Konkretisierung des bewährten „Drittelmixes“. Bei Projekten auf privaten Flächen muss ein Anteil von 35 % geförderter Wohnraum entstehen, sofern neues Planrecht geschaffen wird. Bei Vorhaben ab 30 Wohneinheiten werden Befreiungen in Vorbescheids- oder Baugenehmigungsverfahren erteilt. Bei öffentlich geförderten Mietwohnungen besteht eine 30-jährige Mietpreisbindung, die Mietkosten im Neubau liegen bei 6,90 Euro/qm (netto kalt). Zielgruppe sind Menschen mit geringem und mittlerem Einkommen. Der Anteil an geförderten Wohnungen auf städtischen Flächen liegt zwischen 35 und 100 %.

» Umsetzung in die Praxis

Das „Quartier der Generationen“ in der Hafencity ist Vorzeiprojekt für Bezahlbares Wohnen:

- Seit 2021 Mieten zwischen 6,60 bis 13,50 Euro/qm
- Errichtung von insgesamt 373 geförderten und mietpreisgedämpften Wohnungen
- Geförderte Wohnungen: Erster Förderweg: 6,60 Euro/qm, zweiter Förderweg 8,70 Euro/qm; einkommensabhängige Wohnungen: max. 14,00 Euro/qm
- Bindefrist zur Nutzung als Sozialwohnung 15 bis 30 Jahre

» Ableitung für den Freistaat Bayern

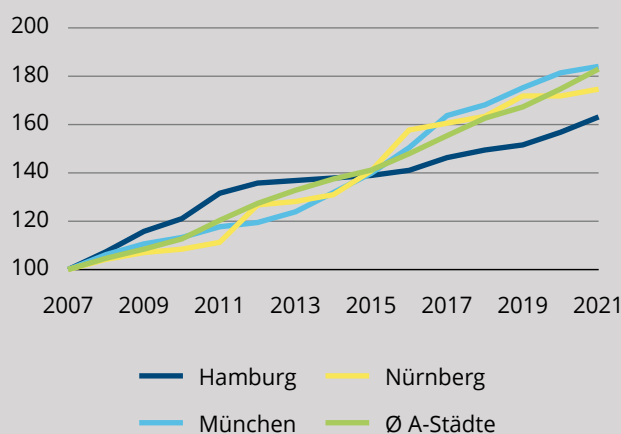
Der „Drittelmix“ bietet durch straffe Genehmigungsverfahren, Bereitstellung bezahlbarer städtischer Flächen und Erhöhung der Hamburger Wohnraumförderung Wohnraum in größerer und lagenunabhängiger Dimension an als im Freistaat.

» Auswirkungen auf den Wohnungsmarkt

Die Regulierung der Preisentwicklung in Hamburg zeigt sich im Vergleich zu den Durchschnittswerten der A-Städte und zu München und Nürnberg: die Dynamik der Mietpreise in Hamburg wird seit Beginn des Programms abgefedert.

Mietentwicklung im Vergleich

Miete Erstbezug Durchschnitt, Index 2007 = 100, 2007 bis 2021



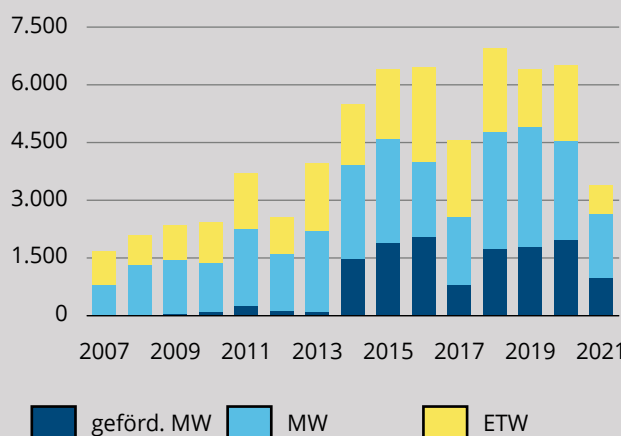
Quelle: RIWIS; A-Städte: Berlin, Hamburg, Düsseldorf, Frankfurt, Köln, München, Stuttgart

© bulwiengesa infografik

Rund zwei Drittel der fertiggestellten Wohnungen zwischen 2007 und 2021 in Hamburg waren Mietwohnungen. Auf geförderte Einheiten entfielen fast 21 %.

Fertigstellungen nach Wohnungstyp

Hamburg, kumulierte Werte, 2007 bis 2021



Quelle: RIWIS; MW: Mietwohnungen, ETW: Eigentumswohnungen

© bulwiengesa infografik

Best-Practice Potsdam (Brandenburg)

» Das Potsdamer Modell

Die Landeshauptstadt Potsdam hat in Zusammenarbeit mit der ProPotsdam GmbH und dem Land Brandenburg verschiedene Programme zur Schaffung von bezahlbarem Wohnraum aufgestellt.

» Flexible Bindungen und Sozialfonds

In Zusammenarbeit mit der Investitionsbank des Landes Brandenburg (ILB) wurde das Modell der „flexiblen Bindungen“ entwickelt. Hierdurch konnten für 2.950 Wohnungen die Belegungsbindungen fortgesetzt werden. Die ProPotsdam bietet für die Verlängerung der auslaufenden Förderdarlehen im Gegenzug vergünstigte Zinskonditionen. Die Bindung im Modell orientiert sich an der Einkommenssituation der Mieter und nicht mehr dauerhaft an einer bestimmten Wohnung. Der zur Verfügung gestellte Sozialfonds bietet „mittelbare Bindungen“, zusätzliche bezahlbare Wohnungen zur dringlichen Wohnraumversorgung. Zielgruppe sind Potsdamer Haushalte mit dringlichem Wohnungsbedarf (WBS). Zusätzlich werden einzelfallbezogene Mietnachlässe bei angemessener Wohnungsgröße bei zu hoher Mietbelastung oder Modernisierung bewilligt.

» Bonusangebote

Die Bonusprogramme sollen eine zielgruppengerechte Förderung und die Versorgung mit angemessenem Wohnraum ermöglichen. Zusätzlich sollen Anreize geschaffen werden, nachhaltiger mit Wohnflächen umzugehen:

1. **Wohnflächenbonus:** Bei Umzug von einer Drei- bzw. Vier-Zimmerwohnung (oder größer) in eine kleinere Wohnung (mindestens ein Zimmer weniger oder Reduzierung um 10 qm) wird eine Mietreduzierung um 2 Euro/qm sowie ein Zuschuss für den Umzug von 100 Euro/qm reduzierter Wohnfläche (max. 3.000 Euro) gewährt. Bei Vereinigung zweier Haushalte gibt es den „Wohnflächenbonus plus 2 zu 1“ mit den gleichen Konditionen.
2. **Mobilitätsbonus:** Bei Umzug nach Drewitz in eine Ein- oder Zwei-Zimmerwohnung wird ein Jahresticket der städtischen Verkehrsbetriebe ViP für den Tarifbereich AB vergeben.
3. **Kinderbonus:** Bei Einzug mit Kindern in eine ProPotsdam Wohnung wird die Miete für ein Kind (0 bis 17 Jahre) um 50 Euro/Monat für ein Jahr reduziert. Pro Kind wird der Bonus um ein Jahr verlängert.

» WBSplus

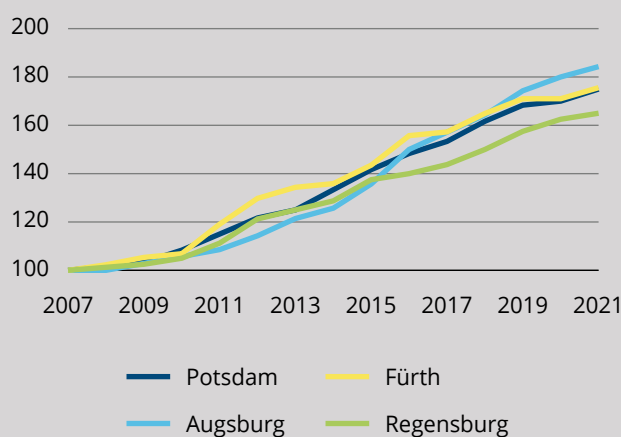
Bei Haushalten, bei denen die Einkommensgrenze des WBS überschritten wird, wurde eine zweite Einkommensgrenze („WBSplus“) eingerichtet. Dabei darf das Einkommen 20 % über der jeweiligen Bemessungsgrenze liegen. Beispielsweise könnte eine Familie mit 2 Kindern mit einem Jahreseinkommen von 42.200 Euro (unter Anrechnung diverser Abschläge) Anrecht auf WBSplus haben. Die Miete beträgt im Vergleich zum normalen WBS 7,00 Euro/qm Wohnfläche (anstatt 5,50 Euro/qm).

» Auswirkungen auf den Wohnungsmarkt

Im Vergleich zu Mietentwicklungen in ähnlich großen Städten in Bayern sind die Mieten in Potsdam in den letzten Jahren zwar angestiegen, liegen verhältnismäßig jedoch in der „goldenen Mitte“ ähnlich zu Fürth.

Mietentwicklung im Vergleich

Miete Erstbezug Durchschnitt, Index 2007 = 100, 2007 bis 2021



Quelle: RIWIS

© bulwiengesa infografik

» Ableitung für den Freistaat Bayern

Eine Anpassung der Einkommensgrenzen fand in 2018 in Bayern statt; so hat als Beispiel eine Familie mit einem Kind die gesetzliche Einkommenshöchstgrenze (nach Art. 11 BayWoFG) von 45.500 Euro (zuvor 36.500 Euro). Dennoch bedarf es einer Neuanpassung der Grenzen wie in Potsdam oder nach dem Münchner Modell (Anhebung der Einkommensgrenzen um 25 %). Damit kann die gestresste Mittelschicht in Bayern, die keinen WBS erhält, unterstützt werden.

Best-Practice Rheinland-Pfalz

» Systematik der sozialen Wohnraumförderung

Das Ziel der sozialen Wohnraumförderung besteht in der Wohnungsversorgung von Haushalten, die Zugangsschwierigkeiten zum Wohnungsmarkt haben. Die Besonderheit der Förderung in Rheinland-Pfalz liegt in der Einteilung von Gemeinden in unterschiedliche Fördermietenstufen (siehe Anhang). Bei Bedarf werden die Fördermietenstufen neu angepasst. In 2017 wurde die Einteilung nochmals kleinteiliger bewertet, und die Höherstufung der Förderstufen von weiteren Städten, Gemeinden und Verbandsgemeinden ist erfolgt. Die Intention der angepassten Fördermietenstufen ist, dass sie den unterschiedlichen Anforderungen eines Flächenlandes unter den Bedingungen der Bevölkerungsentwicklung in regionaler Differenzierung gleichermaßen gerecht werden. Als Grundlage dienen die Indikatoren bzgl. Bevölkerungsentwicklung und Prognose, (über-)regionale Wanderungen und überdurchschnittliche Alterung, die die aktuellen und künftigen Bedarfe an Wohnraum zeigen.

» Förderung des Baus von Mietwohnungen

Auf Grundlage des Landeswohnraumförderungsgesetzes (LWoFG) und der Förderbedingungen des Landes unterstützt die Investitions- und Strukturbank Rheinland-Pfalz (ISB) Investoren bei der Errichtung von preiswertem Wohnen in Form eines förderstufenabhängigen Darlehens und Tilgungszuschüssen. Das ISB-Darlehen besteht aus Grunddarlehen und Zusatzdarlehen. Die Bindungsfrist beträgt bis zu 25 Jahre. Der anfängliche Zinssatz beträgt 0 % p.a. und die Tilgung mindestens 1 % p.a. (Annuitätendarlehen).

Für den Erhalt der Fördermittel müssen u.a. die Mieterhaushalte die Einkommensgrenzen einhalten sowie über einen Wohnberechtigungsschein (WBS) verfügen. Die Einkommensgrenzen dürfen maximal um 60 % überschritten werden (§ 13 Abs. 2 LWoFG). Im Rahmen der Förderung im Mietwohnungsbau hat die standortabhängige Einteilung in Fördermietenstufen Einfluss auf die Höhe des Grunddarlehens sowie die Mietobergrenze (Siehe Anhang S. 47). Wohnraum wird nicht gefördert, wenn die ortsübliche Miete unterhalb der Mietobergrenze liegt. Ferner sind die Wohnflächenobergrenzen zu beachten (50-105 qm förderbare Wohnflächen). Bei Wohnungen, die an Haushalte mit einem Einkommen bis zu 60 % über den Einkommensgrenzen vermietet werden, wird einer Überschreitung der Wohnflächenobergrenzen bis zu 20 % stattgegeben.

Das Grunddarlehen bemisst sich an der standortabhängigen Förderstufe sowie an dem Einkommen der Mieterhaushalte. Je qm/Wohnfläche liegt der Durchschnittsbetrag in Gemeinden der Fördermietenstufen 1 bis 7 zwischen 1.400 und 2.650 Euro.

Grunddarlehen für Neubauten des Förderprogramms

Fördermietenstufen	Neubau von Wohnungen für Haushalte mit ... geringem Einkommen	Einkommen über Einkommensgrenze
1-3	2.050 Euro/qm	1.400 Euro/qm
4	2.150 Euro/qm	1.450 Euro/qm
5	2.300 Euro/qm	1.500 Euro/qm
6	2.550 Euro/qm	1.650 Euro/qm
7	2.650 Euro/qm	1.750 Euro/qm

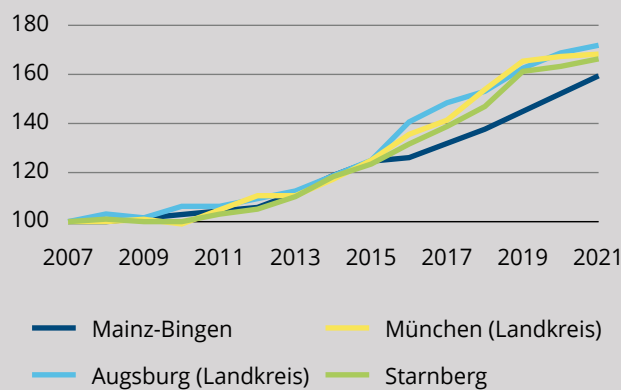
Quelle: Investitions- und Strukturbank Rheinland-Pfalz (2022)

» Auswirkungen auf den Wohnungsmarkt

Die positiven Auswirkungen der Förderpolitik im Land spiegeln sich in der Mietentwicklung wieder: Der Landkreis Mainz-Bingen hat im Gegensatz zu den verglichenen Indizes eine moderate Entwicklung.

Mietentwicklung im Vergleich

Miete Erstbezug Durchschnitt, Index 2007 = 100, 2007 bis 2021



Quelle: RIWIS

© bulwiengesa infografik

» Ableitung für den Freistaat Bayern

In Bayern gibt es keine Einteilung der Gemeinden in Fördermietenstufen. Maßgeblich für die Wohnraumförderung sind ausschließlich die Grenzen der Einkommensstufen für Miet- und Eigenwohnraum (Art. 11 BayWoFG). Es erfolgt kein Bezug zu regionalen Standortfaktoren wie Wohnungsdefizit oder Mietbelastungsquote. Für den angespannten Wohnungsmarkt in Bayern kann die Wohnraumförderung in Rheinland-Pfalz somit als ein Vorzeigeprogramm identifiziert werden.

Experteninterviews

» Der Blick in die Praxis: Experteninterviews

Zur Bewertung und Ableitung geeigneter Handlungsempfehlungen für die Landespolitik Bayern zu Bezahlbarem Wohnen wurden zusätzlich Experteninterviews mit Vertretern aus der Praxis (u. a. Bürgermeister, Abgeordnete, Fraktionsvorsitzende, Vorsitzende der Stadttagsfraktion, Kämmerer und Geschäftsführer einer Wohnungsbaugesellschaft) geführt. Ziel der zehn leitfadengestützten Interviews war es, die wohnungspolitische Lage in den einzelnen bayerischen Regionen zu betrachten.

Die Interviews wurden mit Gesprächspartnern geführt, die alle Regierungsbezirke und wichtige Zentren Bayerns abdecken:

- Unterfranken, Landkreis Schweinfurt
- Mittelfranken, Stadt Fürth
- Oberfranken, Stadt Hof
- Oberpfalz, Stadt Weiden
- Oberbayern, Markt Grassau
- Niederbayern, Stadt Passau
- Schwaben, Stadt Kempten
- Landeshauptstadt München
- Stadt Augsburg
- Stadt Nürnberg

Die dargestellte Auswertung der geführten Gespräche wurde anonymisiert und gegebenenfalls durch Freigabe der Zitate seitens der Interviewpartner kenntlich gemacht. Auf Grundlage eines Leitfadeninterviews wurden anhand von sechs Fragen in erster Linie die Problematiken in der Thematik Bezahlbares Wohnen beleuchtet. Die aus den Expertengesprächen gewonnenen Erkenntnisse sowie die vorausgegangenen Ergebnisse der Untersuchungspunkte in der Studie wurden in einem gemeinsamen Arbeitstreffen mit Vertretern der Geschäftsstelle der SPD Landtagsfraktion evaluiert.

» Zusammenfassung der Erkenntnisse

Aus den Experteninterviews geht zusammenfassend hervor, dass die Problematiken des bezahlbaren Wohnraums bayernweit gleich, jedoch hinsichtlich ihrer Intensivität sowie Dimension unterschiedlich stark ausgeprägt sind. Zur Behebung wohnungspolitischer Kernprobleme des Freistaats ist das Agieren auf kommunaler Ebene nötig. Im Gespräch der Befragten ist deutlich geworden, dass sich die Kommunen eine engere Zusammenarbeit mit dem Freistaat wünschen sowie eine zielgenauere Förderung, bei der regionale und wohnungspolitische Disparitäten (z. B. Stadt-Land-Verhältnis) berücksichtigt werden.

» Auswertung der Experteninterviews

Frage 1: Was ist für Sie Bezahlbares Wohnen?

Die unterschiedlichen Definitionen von Bezahlbarem Wohnen spiegeln sich in den differenzierten Auffassungen der Experten wider. Auch wenn die Definition von angemessenem Wohnen unterschiedlich wiedergegeben wird, vereint der Grundgedanke, dass jeder bayerische Bürger ein Anrecht auf Wohnen hat, das seinen Bedürfnissen gerecht wird. Dabei sollen alle Zielgruppen (Familien, Singles, Senioren, Studierende), unabhängig von ihrer Einkommenssituation, miteingeschlossen werden. Nach Abzug der Wohnkosten soll noch ein ausgeglichenes Verhältnis für die Lebensführung möglich sein. Die Haltung zur zumutbaren Verhältnismäßigkeit der Wohnkostenbelastung orientiert sich überwiegend daran, dass nicht mehr als 1/3 vom Nettoeinkommen eines Haushaltseinkommens für Wohnen aufgebracht werden sollte.

Des Weiteren wurde Bezahlbares Wohnen von folgenden Themen abhängig gemacht:

- Ortsübliche Miete, Vergleichsmieten
- Sozialer Wohnungsbau, Einkommensorientierte Förderung
- Genossenschaftswohnungen, Werkwohnungen
- Wohnen mit guter Infrastruktur
- Berücksichtigung der Bedürfnismäßigkeit
- Begrenzte Wohnbelastung
- Verfügbarkeit von Wohnraum

Die regionalen differenzierten Gegebenheiten werden auch mit Sicht auf die Stadt-Land-Disparität deutlich. Die Infrastrukturverschlechterung sowie die mangelnde ÖPNV-Verfügbarkeit im ländlichen Raum wirkt sich stark auf die Mobilität aus, die sich im Stellenwert des motorisierten Individualverkehrs ausdrückt.

„Bezahlbares Wohnen auf dem Land bedeutet, dass man sich eine Wohnung und ein Auto leisten kann.“

Tobias Gasteiger, Kämmerer der Gemeinde Grassau

Frage 2: Wo sind die größten Probleme zu finden (Politik/ Immobilienwirtschaft)?

Die in den Expertengesprächen genannten Probleme bei der Bereitstellung von bezahlbarem Wohnraum gehen mit einer Vielzahl an bereits bekannten Aufgabenstellungen einher. Vermehrt werden derzeit vorgeschriebene Bauauflagen, auch im geförderten Wohnungsbau, wie z. B. schwerfällige Baugenehmigungsverfahren genannt, die als Kostentreiber gelten und mit einem großen (zeitlichen) bürokratischen Aufwand

verbunden werden. Viele Kommunen fühlen sich vom Angebot der Fördermöglichkeiten überfordert und zu wenig aufgeklärt.

„Kommunen sollten das Geld vom Freistaat Bayern erhalten, das sie für die Realisierung ihrer Bedürfnisse benötigen. (...) Sich in dem Förderdschungel zurecht zu finden, ist eine große Herausforderung, vor allem für kleinere Verwaltungseinheiten.“

Jens Meyer, Oberbürgermeister der Stadt Weiden

Bei Schaffung von neuem Wohnraum ist die fehlende Grundstücksverfügbarkeit ein enormes Problem. Preiswerte Grundstücke sind durch steigende Bodenpreise Mangelware. Zusätzlich wird der Wohnungsbau noch durch die zunehmende Preisentwicklung und Anforderungen der Bauvorschriften erschwert. Wünschenswert wäre in Anbetracht der derzeitigen Situation, dass die Förderungen so angepasst werden, dass Wohnmieten trotzdem niedrig angesiedelt werden können.

„Neben den sich ständig verschärfenden DIN-Normen und Vorschriften haben wir (Immobilienwirtschaft) oft regionale Anforderungen, die das Bauen teuer und nicht vorhersehbar machen.“

Rolf Perlhofer, Geschäftsführer der Wohnungsbau Gesellschaft der Stadt Fürth mbH

Zusätzlich steht den fehlenden Grundstücken der Leerstand gegenüber. Vor allem im ländlichen Bereich führt dies zur Verwaisung von Stadtkernen und somit zu einem Attraktivitätsverlust, auch aufgrund des Mobilitätsproblems in strukturschwachen Räumen. Der Zuzug in städtische Bereiche angesichts besserer Infrastruktur erhöht den Bedarf an bezahlbarem Wohnraum in den Städten. Von den Interviewexperten werden weitere Kritiken genannt:

- Verschlechterung der Förderstruktur, keine mittel- oder langfristig konstanten Förderbedingungen: Kurzfristigkeit geänderter Maßnahmen oder Wegfallen von Förderungen
- Fehlbelegungen von Wohnungen/Unterkünften
- Fachkräftemangel in Verwaltung und Bau
- Erhöhter Personalaufwand für Anträge
- Wohnungen mit Belegungsrecht werden nach Bindungs-ende zu marktgängigen Mieten gehandelt
- Sanierungsrückstau von Mehrfamilienhäusern
- Mangel an barrierefreiem Wohnraum
- Wirtschaftliche Unrentabilität für Mieter bei Wechsel von einer großen in eine kleinere Wohnung
- Verhandlungen mit der Bundesanstalt für Immobilienaufgaben (BImA) werden als schwer empfunden
- Nachverdichtungen aufgrund Platzmangel/geografischer Außenentwicklung nicht mehr möglich
- Mangel an Genossenschaften

- Regularien zum Durchsetzen von Förderungen (u. a. Wohnungsquote bei Neubauten von geförderten Wohnungen)
- Anstieg der angespannten Wohnungsmärkte durch Zuzug von Flüchtlingen (u. a. durch Ukrainekrieg)
- Zu viele Förderprogramme

Frage 3: Wie zeigt sich der Bedarf für Bezahlbares Wohnen in Ihrer Region konkret?

a. Quantitativ

- Lange Warteliste für EOF-Wohnungen
- Anstieg der Anzahl von Wohngeldempfängern
- Neben kurzfristiger auch mittel- und langfristiger Bedarf an Wohnraum für Flüchtlinge (u. a. aus der Ukraine)
- Merkbare Belastung der Sozialstruktur aufgrund des Zuzugs von Menschen mit niedrigen Einkommen oder Sozialleistungsempfängern in die Stadt
- Zuzug von Studenten und Bedarf an Studentenapartments

b. Qualitativ

- Große Unternehmen suchen Werkwohnungen für ihre Fachkräfte
- Viele Menschen haben noch Vorbehalte gegenüber WBS (Gleichsetzung von Sozialwohnungen und geförderten Wohnungen)
- Bedarf an demografiefesten Wohnungen (u. a. bei Senioren im ländlichen Bereich)
- Bau von Mitarbeiterwohnungen für Angestellte auf dem Land vereinzelt vorhanden, jedoch fehlt es an Flächen für die Ansiedlung von Gewerbe und den Bau der Mitarbeiterwohnungen

Frage 4: Wie ist aus Ihrer Sicht der konkrete Handlungsbedarf zu beurteilen?

a. Räumlich

- Von Städten angrenzende Kommunen können auch dieselben räumlichen Probleme durch den Druck der Stadt haben
- Sanierung der Bestandsimmobilien vor Neubau
- Bessere Innenverdichtung (Stärkung des Stadtkerns)
- Ausbau der Infrastruktur in ländlichen Gemeinden, da Zuzug von Transferleistungsempfängern aus strukturschwachen Regionen in die Stadt (ausgebautes Angebot des ÖPNV, bessere Einkaufsmöglichkeiten, Freizeitangebote etc.) verzeichnet wird
- Familien mit Wunsch auf Eigenheim ziehen aufs Land, im Alter ziehen sie wegen der Infrastruktur wieder zurück in die Stadt

„Sanierungsgebiete und die Innenstadt benötigen Zufluss von Fördermitteln, damit vorhandene Immobilien wieder wirtschaftlich hergestellt werden können. Bereiche drohen zu verwaisen.“

Eva Döhla, Oberbürgermeisterin der Stadt Hof

- b. Zielgruppen (z. B. Rentner, Familien, Singles)
- Familien mit Kindern: größere Wohnungen, Senioren: barrierefreie kleinere Wohnungen, Alleinstehende: kleine Wohnungen, Flüchtlinge, Auszubildende/Studenten
 - Wohnraumanpassung/-management (bei Familienplanung, Scheidung, Tod eines Ehepartners etc.) je nach Zielgruppe
 - Teilweise Angebot des Umzugsmanagements vorhanden (u. a. bei Entmietungen aufgrund von Modernisierungen oder bei Umzug in eine kleinere Wohnung)

Frage 5: Welche Maßnahmen würden Sie vorschlagen bzw. sich vom Freistaat wünschen?

- KommWFP-Säule 2: Gründung städtischer Wohnungsbau-gesellschaften (Gemeinde mit 100 % Beteiligung): insbe-sondere Förderung des Grunderwerbs
- Bundesprogramm „Soziale Stadt“ als hilfreiches Förder-projekt
- Evaluierung der EOF mit ggf. Ergänzung zusätzlicher Modelle und flexibler Anpassungen (u. a. Höhe der Subven-tionierungen in Ballungsräumen)
- Vorkaufsrecht
- Entbürokratisierung
- Verschlinkung von Genehmigungsverfahren
- Förderung von mehr genossenschaftlichen Wohnungen
- Anpassung der Förderrichtlinien (Einkommensgrenzen)
- Einführung einer Baulandsteuer zur Mobilisierung von baureifem Land und als marktsteuerndes Mittel
- Leerstandskataster
- Erbpacht
- Bereitstellung von externen Beratern des Freistaats (Wohn-raummanager, Förderscouts), die Kommunen in der Umsetzung des eigenständigen Bauens und Erhalt von Grundstücken des Freistaats beraten sowie unterstützen (kommunale Planungshoheit wird nicht unterlaufen)
- Wohnraumbedarfsanalyse (Kommunen kennen nicht Umfang und Art des Wohnbedarfs)
- Bereitstellung von preisgünstigen Grundstücken
- Mehr Flexibilität im Wohnungsbau
- Vereinheitlichung im seriellen Bau
- Keine weiteren Verschärfungen der Baustandards und Auf-lagen im Bau
- Neben Neubau auch Sanierung von Bestandswohnungen wichtig

- Verbesserung der Förderstruktur der frei-finanzierten Mietwohnungen. Viele Projekte in der Immobilienwirt-schaft im frei-finanzierten Wohnraum werden aufgegeben oder aufgrund geänderter Rahmenbedingungen verschoben (u.a. durch höhere Kosten, gestiegene Zinsen und fehlende Förderung)
- Verschärfung der Zweckentfremdung
- Einheimischen-Modell zur Schaffung von Wohnraum für Familien
- Staatliche Wohnprojekte

„Der Verkauf der staatlichen Gründungsbaugesellschaft von Markus Söder ist einer der größten Skandale. Es war ein strategischer Fehler 33.000 Wohnungen zu verkaufen.“

Fabian Meissner, Stadtrat in Nürnberg

- Bereitstellung von Quartiersmanagern
- Schaffung von Studentenapartments als innerstädtische Lösung (nicht durch Campus in Stadtrandlagen)
- Stärkung der Maßnahmen der Immobilien Freistaat Bayern (IMBY)
- Mobilität (ÖPNV/MIV) in ländlichen Regionen
- Förderung von mehr demografiefesten Wohnformen
- Förderungsquote von 30 % bei Neubau
- Ausgleichszahlungen bei Umzug in eine kleinere Wohnung

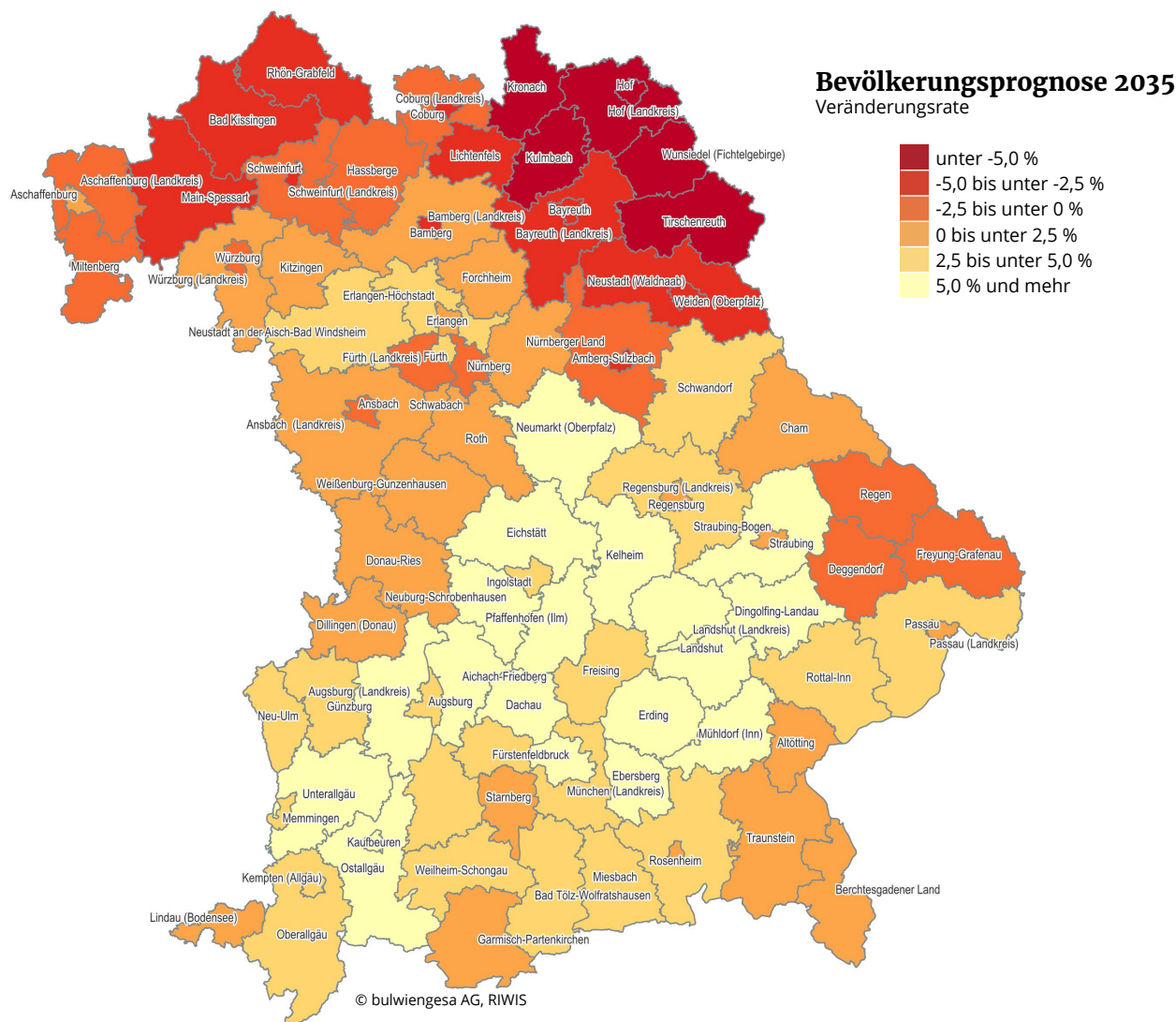
Frage 6: Gibt es Maßnahmen in anderen Bundesländern, die besonders effizient sind und adaptierbar für den Freistaat wären?

- Verstärkter Quartiersbezug und Quartiersmanager (Ham-burg)
- Vergabe städtischer Flächen ausschließlich nach Erbrecht (Münster, NRW)
- Mietendeckel (Berlin)
- Mehr genossenschaftlicher Wohnungsbau (Wien, Öster-reich)
- Bau ausschließlich auf stadteigenen Grundstücken (Ulm, Baden-Württemberg)
- In Diskussion: Erhöhung der Bindungsfrist von geförder-tem Wohnraum von bis zu 100 Jahre (Hamburg)
- Ein Teil der Experten ist mit der EOF in Bayern zufrieden und nimmt keinen Bezug auf andere (Bundes-)Länder

„Subjekt- und Objektförderung bei EOF ist zweckmäßig.“

Dr. Florian Freund, Stadtrat in Augsburg

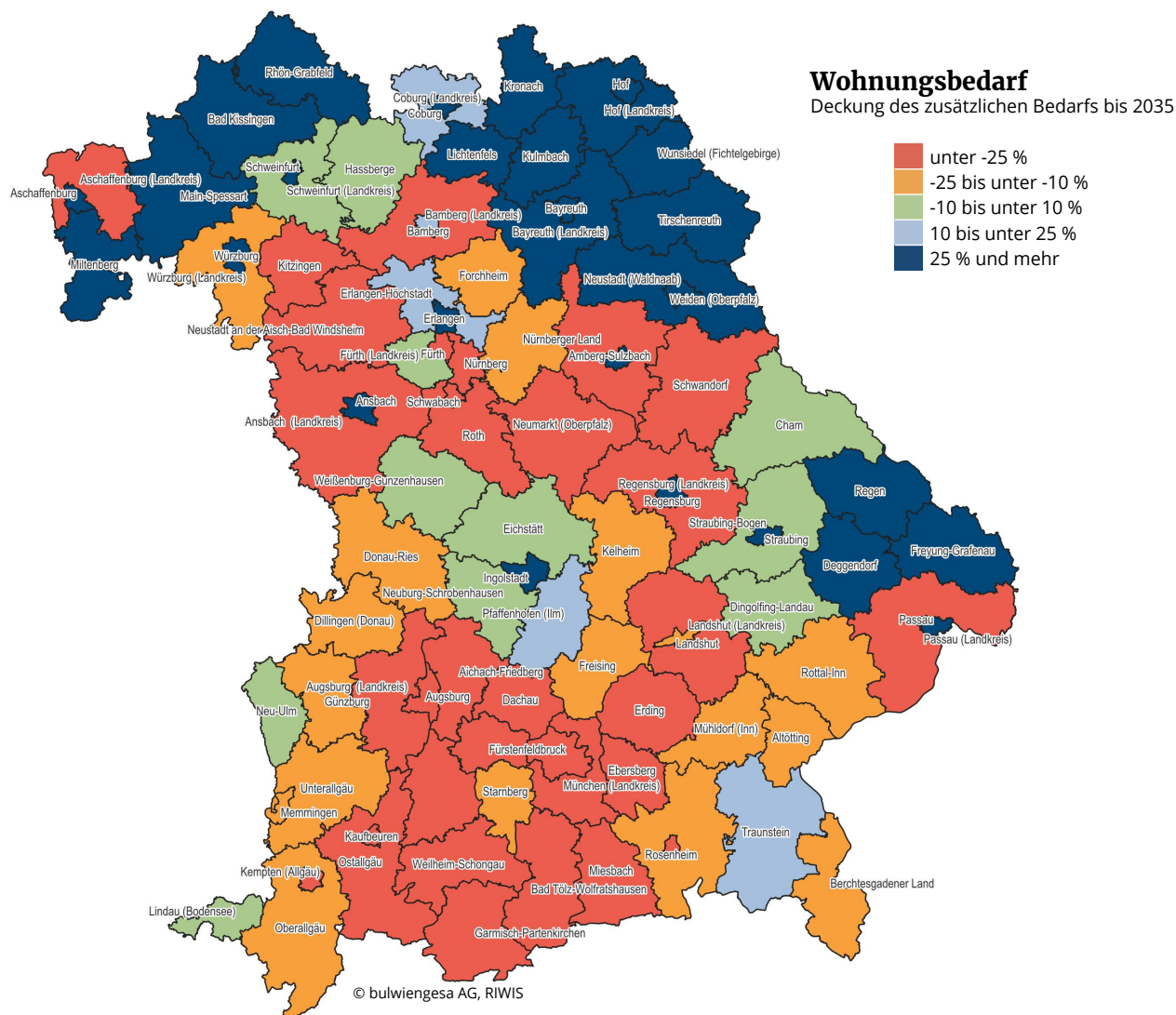
Handlungsempfehlungen



>> Bevölkerungsabnahme in strukturell schwachen Regionen bis 2035

Die Bevölkerungsabnahme in strukturell schwachen Regionen des Freistaats wird sich bis 2035 weiterhin fortführen. In den Verlusträumen des Nordens und Ostens Bayerns wird sich die Einwohnerabnahme sukzessiv verstärken. So werden Regionen Veränderungsrate von unter -5,0 % in der Bevölkerungsdichte aufweisen. Die Auswirkungen des demografischen Wandels und die Konsequenzen der Singularisierung der Haushalte werden auch in den strukturell gewachsenen Wirtschaftsregionen deutlich. So hat die Wachstumsrate im Vergleich zur Einwohnerentwicklung 2011 bis 2021 nicht mehr die Intensität (Veränderungsrate von 10 % und mehr) wie die prognostizierte Entwicklung von 2020 bis 2035 (Veränderungsrate von über 5 % und mehr). Vielmehr wird sich die

positive Bevölkerungsentwicklung stark verlagern, indem der Druck der Landeshauptstadt München auf die umliegenden Regionen „tropfenförmig“ ausstrahlen wird, wohingegen Regionen mit einem hohen Anteil an Senioren (u. a. Berchtesgadener Land) eine Bevölkerungsabnahme zu verzeichnen haben. Durch die Verschiebung der Bevölkerungszunahmen in den dargestellten Regionen werden die betroffenen Kommunen und Landkreise die Deckung der Nachfrage an Bezahlbarem Wohnen gewährleisten müssen. Die regionale Disparität wird in Zukunft nicht nur abhängig von der wirtschaftlichen Prosperität sein, sondern auch durch die demografische Entwicklung maßgeblich beeinflusst werden. Es wird ersichtlich, dass eine funktionierende Infrastruktur (v. a. Versorgung des täglichen Bedarfs, Ärzte, Kliniken) für Bevölkerungszunahmen ausschlaggebend sein wird.



» Ungleichgewicht im Wohnbedarf

Bei der Fortschreibung der Bauaktivitäten der letzten 5 Jahre wird bis 2035 die Deckung des Wohnungsbedarfs unterschiedlich hoch ausfallen. Ohne zukünftige Beachtung der regional differenzierten prognostizierten Bevölkerungsentwicklungen wird im Norden des Freistaats eine Fehlallokation in Form einer Überdeckung (zu viele Wohnungen) vorhanden sein, wohingegen insbesondere in der Mitte und im Süden eine Unterdeckung (zu wenig Wohnungen) verzeichnet wird. So wird in Regionen mit einem Deckungsgrad von 10 bis über 25 % (hellblau und blau markiert) rein rechnerisch mehr gebaut als Wohnungen in Zukunft benötigt werden. In Regionen mit Unterdeckung bei Werten von -10 bis unter -25 % (rot und orange markiert) muss durch Neubauaktivitäten eine Vielzahl an Wohnungen geschaffen werden.

Im Gegensatz sollte in Regionen mit schrumpfender Bevölkerung die Förderung von Bestandssanierung als Neubau im Fokus stehen, um Angebotsüberhänge, Leerstände und unnötige Ressourcenaufwendungen zu vermeiden. Durch den derzeitigen Einbruch im Wohnungsbau, bedingt durch hohe Energie- und Materialkosten, gestiegene Zinsen, komplexe Bau- und Planverfahren und den Zuzug von Flüchtlingen, wird sich die angespannte Wohnungsmarktlage mittel- bis langfristig ohne wohnungspolitische Maßnahmen weiterhin verschärfen. Das derzeitige „Gießkannenprinzip“, Bauaktivitäten im gesamten Freistaat ohne Berücksichtigung der regionalen Unterschiede zu fördern, ist somit unverhältnismäßig.

1. Fördergeld muss zielgerichtet fließen

Ausgangssituation:	In Bayern fördert der Staat nicht nach Bedarf, sondern überall gleich. Dies führt dazu, dass in Gegenden mit hohen Mieten die Fördersummen zu niedrig sind.
Maßnahmenvorschläge:	<p>Anpassung der Förderkulisse an die regionalen Ausgangsstrukturen und Bedarfe</p> <ul style="list-style-type: none"> a) Festlegung unterschiedlicher Einkommens- und Fördermietstufen je nach regionalem Bedarf b) Einführung eines Bayerischen Wohngelds c) Anpassung der Förderzuschüsse an die regionalen Baukosten d) Einführung einer „Deckelförderung“: Förderzuschüsse in Abhängigkeit der Preisentwicklung turnusgemäß anpassen e) Anpassung der Förderungszahlungen bei langen Projektverläufen
Hintergrund:	<p>Die Ausgangslage des bayerischen Förderhorizonts umfasst für alle regionalen Einheiten bayernweit die gleiche Förderkulisse. Die Auswertungen der soziodemographischen sowie nachfragerlevanten Faktoren für das Bezahlbare Wohnen im Freistaat weisen nach, dass die deutlichen regionalen Disparitäten eine kleinteiligere Bewertung und individuellere Anpassung der Förderkulisse nach Ausgangs- und Bedarfsstrukturen erfordern.</p> <p>In Anlehnung an das Best-Practice-Beispiel in Rheinland-Pfalz ist eine Anpassung der Wohnraumförderung an die regionalen wohnungswirtschaftlichen Gegebenheiten erforderlich, um eine zielgenauere Förderung zu gewährleisten. So können anhand von regionalisierten Einkommensstufen Zuschläge für angespannte Wohnungsmärkte festgesetzt werden, die mit einer finanziellen Entlastung von Haushalten bzw. von Bauherren einhergehen. Die Ausweitung der Einkommensgrenzen kann vielen Haushalten die Aufnahme in die Förderprogramme ermöglichen.</p> <p>Die Einführung eines Bayerischen Wohngelds kann in Regionen mit hohen Mietbelastungsquoten die Zielgruppen entlasten, bei denen die wohnungspolitischen Herausforderungen stark ausgeprägt sind.</p> <p>Neben der Berücksichtigung der Wohnungsmarktsituation der Bürger sollten auch die immobilienwirtschaftlichen Belange zur Schaffung von bezahlbarem Wohnraum berücksichtigt werden. Der Freistaat ist gefordert, die aktuellen Kostenentwicklungen beim Bauen in den Förderprogrammen zu integrieren und die Kostenobergrenzen der Förderzuschüsse und Mittel der Wohnraumförderung regional anzupassen. So könnten die Höhen der Förderzuschüsse der Kostengruppen 300 und 400 bei der Einkommensorientierten Förderung (EOF) am regionalen Baukostenindizes (BKI) angeglichen werden. Mit einem Regionalfaktor werden die Unterschiede ausgeglichen. So beträgt z.B. der Regionalfaktor 2022 für das Bauen in der Stadt Weiden 0,996 und in der Stadt München 1,573. Dies bedeutet, dass das Bauen in Weiden ungefähr im allgemeinen deutschen Durchschnitt liegt und in München mehr als 50 % teurer ist.</p> <p>Des Weiteren ist eine turnusgemäße Anpassung der Mittel bei der Wohnraumförderung an die Preisentwicklung für die Errichtung von Wohngebäuden gefordert. Grundlage sollten die Entwicklungen im Preisindex für Wohngebäude des Bayerischen Landesamtes für Statistik sein.</p> <p>Ferner verlängert sich etwa durch behördliche Auflagen, Lieferengpässe bei Baumaterialien oder Fachkräftemangel die Projektdauer vieler Bauvorhaben. Die Anpassung der Förderungszahlungen im Projektverlauf sollte den langen Entwicklungszeitraum zwischen Bewilligung und Fertigstellung abmildern.</p> <p>„Die Einführung eines Bayerischen Wohngelds wäre denkbar für Regionen, in denen die Problematik des Bezahlbaren Wohnens stark ausgeprägt ist.“</p> <p>Kati Petersen, Stadträtin in Schweinfurt</p>

2. Finanzielle Anreize für den Wohnungsbau schaffen

Ausgangssituation:	Es lohnt sich für Investoren und Grundstückseigentümer, baureifes Land brachliegen zu lassen.
Maßnahmenvorschläge:	<p>Einführung von unterstützenden und lenkenden Maßnahmen, die eine aktive Bodenpolitik gerade für Kommunen und das gemeinwohlorientierte Bauen (Genossenschaften) ermöglicht.</p> <ul style="list-style-type: none"> a) Einführung einer Baulandsteuer (Grundsteuer C) für brachliegende Flächen b) Fachliche und finanzielle Unterstützung bei der Etablierung von Flächenkatastern, um baureife Grundstücke zu identifizieren und zu priorisieren c) Einrichtung eines Bodenfonds zur finanziellen Unterstützung der Kommunen beim Erwerb von Flächen für kommunalen Wohnungsbau und Bodenbevorratung d) Bauverpflichtung für Kommunen, die von ihrem Vorkaufsrecht Gebrauch machen bzw. eigene Flächen für den Wohnungsbau bevorraten e) Entlastungen beim Grundstückserwerb, wenn Kommunen Genossenschaften oder Bauträgern Grundstücke für die Realisierung von preisgedämpftem Wohnen zur Verfügung stellen f) Ausweitung der Antragsberechtigung beim Kommunalen Wohnraumförderungsprogramm (KommWFP) auf kommunale Wohnungsbauunternehmen (falls europarechtlich zulässig)
Hintergrund:	<p>Aktuell ist im Freistaat keine Baulandsteuer für baureifes Land vorgesehen. Finanzielle sowie steuerliche Anreize bei der Umwidmung von baureifem und unbebautem Land hin zu einer Baulandentwicklung können förderlich sein und die Eigentümer für eine Bebauung aktivieren.</p> <p>Dafür ist zum einen ein landesweites und einheitliches Flächenkataster notwendig, um baureife Grundstücke zu identifizieren und zu priorisieren. Hierzu ist die flächendeckende Verfügbarkeit von Flächennutzungsplänen, Bebauungsplänen und gemeindlichen Regelungen ausschlaggebend. Zur Effektivitätssteigerung ist die Digitalisierung der Bebauungspläne seitens der Kommunen mittelfristig unabdingbar.</p> <p>Ferner stellt die Einrichtung eines Bodenfonds zum Erwerb von Flächen für den kommunalen Wohnungsbau und die Bodenbevorratung zur finanziellen Unterstützung der Kommunen eine wirksame Methode dar. Die Kommunen sind so beim Vorkaufsrecht finanziell zu unterstützen. Dabei sollten die regionalen Disparitäten hinsichtlich der unterschiedlichen Dimensionen der Baulandpreise in den Förderhöhen berücksichtigt werden. Angepasst an die regionalisierten Förderstufen im Freistaat könnten anteilig die Grundstückskosten für den Grunderwerb übernommen werden.</p> <p>In Verbindung mit einem Vorkaufsrecht und dem KommWFP-Säule 2 können Kommunen zum Bau von bezahlbarem Wohnraum innerhalb eines definierten Zeitraums verpflichtet werden. Eine zusätzliche lenkende Maßnahme kann die Entlastung beim Grundstückserwerb sein, wenn im Gegenzug das Bauunternehmen oder die Genossenschaft preisgedämpftes Wohnen zur Verfügung stellt.</p> <p>Kommunale Wohnungsbauunternehmen leisten einen erheblichen Beitrag zur Sicherstellung der Versorgung der Haushalte mit Angeboten des Bezahlbaren Wohnens. Darum ist zu prüfen, ob eine Ausweitung der Antragsberechtigung beim KommWFP auch auf kommunale Wohnungsunternehmen möglich ist.</p> <p>„Wenn auch kommunale Wohnungsunternehmen (bei welchen die Kommune mehrheitlich beteiligt ist) mit den Bedingungen der Säule 2 einer KommWFP bauen könnten, würde das Bauen schneller und besser gehen und es würde den Gesellschaften ein finanzieller Spielraum bleiben, um Grundstücke erwerben zu können.“</p> <p>Rolf Perlhofer, Geschäftsführer der Wohnungsbau Gesellschaft der Stadt Fürth mbH</p>

3. Regionale Wohnraumlotsen sollen Kommunen unterstützen

Ausgangssituation:	Die personelle und fachliche Kompetenz zur Wohnungsmarktsteuerung ist gerade in kleineren Kommunen stark eingeschränkt.
Maßnahmenvorschläge:	<p>Einführung von regionalen Wohnraumlotsen mit einem ganzheitlichen Ansatz</p> <ul style="list-style-type: none"> a) Etablierung von Beratungsstellen für Eigentümer, Kommunen und Bauwirtschaft als gemeinsames Netzwerk zur Schaffung von bezahlbarem Wohnraum b) Aktive Ansprache von Grundstückseigentümern und deren fachliche Beratung c) Beratung beim Einsatz von Fördermitteln und Ausschreibungen d) Neuausrichtung eines Flächenmanagements
Hintergrund:	<p>Klein- und Mittelstädte bzw. der ländliche Raum können Ergänzungsräume für angespannte Wohnungsmärkte werden. Es ist hierzu jedoch notwendig, diese Kommunen in die Lage zu versetzen, sich wirtschaftlich, infrastrukturell und wohnungswirtschaftlich zu entwickeln. Die eingeschränkte Position der Kommunen und Gemeinden vor allem hinsichtlich einer ausreichenden fachlichen Personalkomponente und ihren damit verbundenen Handlungsmöglichkeiten bei der Wohnraumsteuerung wurden in den Expertengesprächen unterstrichen. Der „Förderdschub“ in Bayern stellt vor allem für kleinere Verwaltungseinheiten eine große Herausforderung dar.</p> <p>Regionale Wohnraumlotsen könnten den Gemeinden mit qualitativer Fachberatung zur Seite stehen. Als Beratungsstelle für Eigentümer, Kommunen und Bauwirtschaft können sie so ein gemeinsames Netzwerk zur Schaffung von bezahlbarem Wohnraum im regionalen Kontext aufbauen und die Kommunikation untereinander stetig verbessern.</p> <p>Bei der Beratung von privaten Grundstückseigentümern und Bauherren könnten Unsicherheiten hinsichtlich rechtlicher, förderrelevanter und bautechnischer Fragen aufgearbeitet werden, um sie so zum Bau von Bezahlbarem Wohnen zu motivieren. Die Einrichtung des Programms der Wohnraumlotsen sollte dabei das gesamte qualitative und quantitative Spektrum für Flächenmanagement beinhalten: vom kommunalen Flächenankaufmanagement, der Belebung der Stadt- und Dorfkerne, dem Flächenrecycling, der Modernisierung von Stadtquartieren und Siedlungen bis hin zur Verhinderung der Zersiedelung in der Peripherie.</p> <p>„Wenn Aufklärungsarbeit betrieben und die Kommunen an die Hand genommen werden, sowie die Bezirksregierung mit den Kommunen zusammenarbeitet, nur dann kann sich etwas ändern und der Wohnungsbau wird vorangebracht.“</p> <p>Tobias Gasteiger, Kämmerer der Gemeinde Grassau</p>

4. Mehr Wohnungsangebote auch für Menschen mit mittlerem Einkommen schaffen

Ausgangssituation:	Viele Menschen können sich Bezahlbares Wohnen nicht mehr leisten. Die Förderprogramme und Wohnberechtigungsscheine greifen nicht bei mittleren Einkommen.
Maßnahmenvorschläge:	<p>Die Angebotserweiterung im Wohnungsbau ist auch für Menschen mit mittlerem Einkommen notwendig.</p> <ul style="list-style-type: none"> a) Ankaufsunterstützung von Grundstücken für gemeinwohlorientierte Wohnungsunternehmen b) Vorkaufsrechte für gemeinwohlorientierte Wohnungsunternehmen bzw. preislimitiertes Vorkaufsrecht zur konsequenten Bodenbevorratung einführen c) Gesetzliche Regelung zur verbilligten Veräußerung landeseigener Grundstücke für Zwecke des Gemeinwohls schaffen
Hintergrund:	<p>Die steigende Wohnkostenbelastung stellt nicht nur für Haushalte mit geringem Einkommen eine Herausforderung dar, auch für Haushalte mit mittlerem Einkommen ist bezahlbarer Wohnraum Mangelware. Menschen mit mittlerem Einkommen werden aufgrund ihrer Einkommenssituation von Fördermöglichkeiten, wie eine Einkommensorientierte Förderung (EOF) oder ein Wohnberechtigungsschein (WBS), häufig ausgeschlossen.</p> <p>Mit Hilfe der Angebotsausweitung von preisgedämpftem Wohnen auf die Haushalte mit mittlerem Einkommen kann mehr Bürgern im Freistaat der Zugang zu bezahlbarem Wohnraum gewährleistet werden.</p> <p>Mietsteigerungsraten bei gemeinwohlorientierten Wohnungsunternehmen (z. B. bei Genossenschaften) sind i. d. R. deutlich geringer. Angebote aus diesem Wohnsegment sollten daher für noch mehr Haushalte mit mittleren Einkommen zur Verfügung stehen. Um diesen Unternehmen oder freien Bauträgern, die in diesem Segment tätig sind, die Errichtung von bezahlbarem Wohnraum für mittlere Einkommen zu ermöglichen, ist über eine Ankaufsunterstützung von Grundstücken zu entscheiden. Dies kann über ein kommunales Vorkaufsrecht und die Weitergabe dieser Grundstücke erfolgen.</p> <p>Ein weiterer Maßnahmenvorschlag besteht darin, dass die verbilligte Bereitstellung landeseigener Grundstücke für Zwecke des Gemeinwohls (vornehmlich preisgedämpfter Wohnungsbau) gesetzlich geregelt wird. Damit können staatliche Liegenschaften den Kommunen und gemeinwohlorientierten Akteuren mit Vorrang sowie preisreduziert u.a. zur Bodenbevorratung angeboten werden.</p> <p>„Preisgedämpftes Wohnen wäre auch denkbar, um die untere Mitte zu bedienen.“ Jürgen Dupper, Oberbürgermeister der Stadt Passau</p>

5. Baugenehmigungsverfahren und Bauvorschriften sollen dereguliert werden

Ausgangssituation:	Es kommt zu Verzögerungen in Genehmigungsverfahren aufgrund der Komplexität ordnungsrechtlicher Vorschriften.
Maßnahmenvorschläge:	<p>Durch Vereinfachung von Baugenehmigungsverfahren und Reduzierung von Bauvorschriften kann schneller und mehr Angebot an bezahlbarem Wohnraum geschaffen werden.</p> <ul style="list-style-type: none"> a) Geförderten Wohnungsbau in allen Regierungsbezirken, unabhängig von regionalen und kommunalen Gegebenheiten, nach gleichen Maßstäben in der Ausgestaltung und baulichen Ausstattung durchführen (Fokus auf „Gebäudeklasse E“ und modulares Bauen) b) Schnellstmögliche bayernweite einheitliche Umsetzung der digitalen Bauakte zur Beschleunigung der Genehmigungsverfahren c) Anforderungen bei Modernisierungen reduzieren
Hintergrund:	<p>Es gibt viele Verzögerungen in Genehmigungsverfahren aufgrund der Komplexität ordnungsrechtlicher Vorschriften und teilweise zusätzlicher Auflagen bei gefördertem Wohnungsbau. Hohe Auflagen wirken sich negativ auf die Wirtschaftlichkeit aus, insbesondere zum Nachteil der privaten aber auch kommunalen Wohnungsbauwirtschaft.</p> <p>Durch Vereinfachung von Baugenehmigungsverfahren und Reduzierung von Bauvorschriften kann schneller und mehr Angebot an bezahlbarem Wohnraum geschaffen werden. Dazu ist u. a. eine Entbürokratisierung und „Verschlankung“ baurechtlicher Anforderungen im geförderten Wohnungsbau notwendig, um den Personalmangel in den Genehmigungsbehörden zu beseitigen oder Kommunen Beratungsleistungen bei der Baurechtschaffung anzubieten. Dies schließt auch die Vorrangbehandlung von Genehmigungen im Geschosswohnungsbau mit ein. In diesem Zusammenhang ist bei Projekten des Bezahlbaren Wohnens der Fokus auf das Konzept „Einfach Bauen“ und „Experimentelles Bauen“ („Gebäudeklasse E“) sowie modulares Bauen zu legen, um den Planungs- und Errichtungszeitraum von Bezahlbarem Wohnen zu verkürzen. Das Regelwerk wird dabei bei gleichbleibenden Standards auf das Wesentliche komprimiert.</p> <p>Auch die Digitalisierung muss flächendeckend im Wohnungsbau verankert werden. Die Grundbausteine für die digitale Bauakte wurden bereits gelegt: Ab 2023 soll die digitale Bauakte für die Einreichung von Bauanträgen eingeführt werden. Jedoch müssen zusätzlich baureife Grundstücke, geeignete Konversionsflächen und Bestandsflächen erfasst und in einem digitalen Liegenschafts- und Gebäudekataster für eine schnelle Wohnraumschaffung ermittelt und zugänglich gemacht werden.</p> <p>Neben notwendigen Deregulierungen im Neubau müssen zeitnah die Anforderungen der Modernisierungsstandards im Bestand reduziert und auf das Wesentliche vereinfacht bzw. Technologieoffenheit akzeptiert werden.</p> <p>„Neben den sich ständig verschärfenden DIN-Normen und Vorschriften haben wir (Immobilienwirtschaft) oft regionale Anforderungen, die das Bauen teurer und nicht vorhersehbar machen.“</p> <p>Rolf Perlhofer, Geschäftsführer der Wohnungsbau Gesellschaft der Stadt Fürth mbH</p>

Anhang

>> Glossar

Abgesenkte Kappungsgrenze

Bei bestehenden Mietverhältnissen darf die Miete innerhalb von drei Jahren nicht mehr als 15 % anstatt 20 % erhöht werden. Die Miete darf nicht über der ortsüblichen Vergleichsmiete hinaus erhöht werden.

Angespannter Wohnungsmarkt

Gebiete, in denen die ausreichende Versorgung der Bevölkerung mit Mietwohnungen zu angemessenen Bedingungen besonders gefährdet sind.

Aufwendungsorientierte Förderung (AOF)

Methode der Mietwohnraumförderung. Förderung von zinsgünstigen Darlehen sowie ergänzenden Zuschüssen für Neubau an Mehrfamilienhäusern in Bayern.

Bayerisches Wohnraumförderungsgesetz (BayWoFG)

Förderung von Maßnahmen zur Unterstützung von Haushalten bei der Versorgung mit angemessenem Wohnraum. Ziel ist die Mietwohnraum- und Eigentumswohnraumförderung sowie die Modernisierungsförderung. Zielgruppe sind insbesondere Familien, Menschen mit Behinderung, ältere Menschen und Studierende.

Bezahlbares Wohnen

Die zumutbare Verhältnismäßigkeit zwischen Wohnkosten und Haushaltsnettoeinkommen. Die Wohnkostenbelastung (Bruttowarmmiete) sollte nicht über 33 % des Einkommens betragen.

Einkommensorientierte Förderung (EOF)

Zuschuss für den Mieterhaushalt. Die am Einkommen orientierte Förderung (Gesamteinkommen des Haushalts p. a.) besteht aus dem Differenzbetrag zwischen zumutbarer Miete (Mietbelastung) und tatsächlicher Miete.

Fehlbelegungsabgabe

Verbessert sich die finanzielle Situation des Mieters einer öffentlich geförderten Wohnung, so wird eine Abgabe in Form einer Ausgleichszahlung an die Stadt oder Gemeinde fällig.

Fördermietenstufe

Die Gemeinden in Rheinland-Pfalz werden in unterschiedliche Fördermietenstufen eingeteilt, nach denen sich die Höhe der zulässigen Miete (Mietobergrenze) richtet.

Gebäudeklasse „E“

„Experimentelles“ oder „Einfaches Bauen“ mit reduzierter Einhaltung von Normen bei gleichzeitig qualifizierter Planung; Beschränkung der wesentlichen Schutzziele der Bauordnung zur Schaffung von einfachem, nachhaltigem und Bezahlbarem Wohnen.

Baulandsteuer

Stärkere Besteuerung auf baureife und zugleich unbebaute Grundstücke zur Verbesserung der Baulandmobilisierung.

Haushaltseinkommen

Das verfügbare Einkommen eines Haushalts enthält alle Löhne und Gehälter sowie staatliche Zuwendungen wie Kindergeld oder Wohngeld. Abgezogen werden davon Steuern, Sozialabgaben und Krankenkassenbeiträge.

Kündigungssperrfrist

Der Erwerber von vermietetem Wohnraum kann bei beabsichtigter Umwandlung in Wohnungseigentum dem Mieter erst nach zehn Jahren nach Veräußerung wegen Eigenbedarfs kündigen.

Mietbelastungsquote

Anteil der Bruttowarmmiete am Haushaltsnettoeinkommen bzw. der Anteil der Mietausgaben für eine neu angemietete Wohnung im Verhältnis zur gesamten Kaufkraft.

Mieterschutzverordnung

In den identifizierten angespannten Wohnungsmärkten greifen die Instrumente der Verordnung (Mietpreisbremse, abgesenkte Kappungsgrenze, Kündigungssperrfrist).

Mietpreisbremse

Bei Neuvermietung von Bestandswohnungen darf die Miete max. 10 % über der ortsüblichen Vergleichsmiete liegen.

Preisgedämpfte Wohnung

Durch staatliche Förderungen können Wohnungen „preisgedämpft“, d. h. unter der marktüblichen Miete angeboten werden. Anspruch haben Haushalte, deren Nettohaushaltseinkommen p. a. max. 60 % über der Grenze für sozial geförderten Wohnraum liegen.

Sozialwohnung

Die öffentlich geförderten Wohnungen werden an Menschen mit Wohnungsberechtigungsschein (WBS) vermietet, die sich am freien Wohnungsmarkt mit einer angemessenen Wohnungsgröße nicht versorgen können.

Vertrag für Hamburg

Festlegung der Ziele für den Wohnungsneubau zwischen Senat und Bezirken für eine Legislaturperiode.

Wohngeld

Der Staat leistet einkommensschwachen Bürgern bei den Wohnkosten eine finanzielle Hilfe.

Wohnkosten

Umfasst die Miete sowie die sogenannten kalten und warmen Nebenkosten. Dazu gehören Heizung, Wasser und Hausnebenkosten.

Wohnungsbedarf und Prognosen

Der Wohnungsbedarf (insgesamt) besteht aus der Verrechnung der Einzelbedarfe zu einem Gesamtergebnis (Gesamtbedarf). Der Bedarf wird in der Anzahl der Wohneinheiten dargestellt. Die Wohnungsbedarfsprognose dient der Quantifizierung der zukünftigen Nachfrage nach Wohnraum. Der Gesamtbedarf wird über die Komponenten **Ersatzbedarf**, **Nachholbedarf** und **Zusatzbedarf** abgeleitet:

Ersatzbedarf

Bedarf an Wohnungen, der die Kompensation des Abgangs (Abrisse) und Zusammenlegung bestehender Wohnungen beschreibt. Die Berechnung erfolgt über die Umlegung der Ersatzbedarfsquote auf den Wohnungsbestand.

Nachholbedarf

Bedarf an Wohnungen besteht bereits im Status quo, da der aktuelle Wohnungsbestand die bestehende Nachfrage nicht decken kann (Abgleich des Wohnungsbestands mit um die Zielquote bereinigten Haushaltszahlen).

Zusatzbedarf

Bedarf an Wohnungen, der sich aus der Entwicklung der künftigen Nachfrage (Haushaltszahl), berechnet aus Haushaltsentwicklung und Zielquote, ableitet.

A-Städte

Wichtigste deutsche Zentren mit nationaler und z. T. internationaler Bedeutung. In allen Segmenten große, funktionsfähige Märkte.

B-Städte

Großstädte mit nationaler und regionaler Bedeutung.

C-Städte

Wichtige deutsche Städte mit regionaler und eingeschränkt nationaler Bedeutung, mit wichtiger Ausstrahlung auf die umgebende Region.

D-Städte

Kleine, regional fokussierte Standorte mit zentraler Funktion für ihr direktes Umland; geringeres Marktvolumen und geringerer Umsatz.

>> Quellen

Arbeitsgemeinschaft für zeitgemäßes Bauen e.V. (2021):

Bezahlbarer Wohnraum 2021. Herausforderungen, Belastungen, Notwendigkeiten, Potenziale.

Bayerische Architektenkammer (2021):

Gebäudeklasse „E“xperiment. Rückkehr zu den wesentlichen Grundregeln der Architektur. https://www.byak.de/data/pdfs/Aktuelles/DAB_1_2021_Gebaeudeklasse_E.pdf (09.12.2022)

Bayerische Landesbodenkreditanstalt (BayernLabo) (2022):

Kommunales Wohnraumförderungsprogramm (KommWFP). [https://bayernlabo.de/bayerische-kommunkunden/foerderkredite/kommunales-wohnraumfoerderungsprogramm\(23.11.2022\)](https://bayernlabo.de/bayerische-kommunkunden/foerderkredite/kommunales-wohnraumfoerderungsprogramm(23.11.2022))

Bayerische Staatskanzlei (2015):

Gesetz über die Immobilien Freistaat Bayern. <https://www.gesetze-bayern.de/Content/Document/BayIMBYG>true> (04.11.2022)

Bayerische Staatskanzlei (2017):

Verwaltungsvorschriften zum Vollzug des Wohnungsbindungsrechts. Öffentlich geförderter Wohnraum (Erster Teil). <https://www.gesetze-bayern.de/Content/Document/BayVWVoBindR-o> (09.11.2022)

Bayerische Staatskanzlei (2020):

Bayern.Recht. Begründung der Verordnung zur Änderung der Mieterschutzverordnung. https://www.gesetze-bayern.de/Content/Document/BayVV_400_6_J_11246 (11.10.2022)

Bayerische Staatskanzlei (2022):

Bayern.Recht - Verkündigungsplattform: Veröffentlichung BayMBI. 2022 Nr 507 vom 07.09.2022. Begründung der Verordnung zur bauplanungsrechtlichen Bestimmung von Gebieten mit einem angespannten Wohnungsmarkt. <https://www.verkuendung-bayern.de/baymbi/2022-507/> (10.10.2022)

Bayerische Staatsregierung (2021):

Pressemitteilungen. Neue Mieterschutzverordnung. <https://www.bayern.de/neue-mieterschutzverordnung-mietpreisbremse-gilt-ab-januar-2022-in-203-staedten-und-gemeinden-justizminister-eisenreich-menschen-mit-normalen-einkommen-muessen-sich-das-leben-in-ballungsraeumen/> (07.11.2022)

Bayerische Staatsregierung (2021):

Pressemitteilungen. Neue Werkzeuge für mehr Wohnraum. <https://www.bayern.de/neue-werkzeuge-fuer-mehr-wohnraum/> (21.12.2022)

Bayerischer Landtag (2019):

Antrag (Drucksache 18/3619) „Die Ressource Boden gehört allen I: Öffentlichen Grund bewahren und perspektivisch vermehren.“

Bayerischer Landtag (2019):

Antrag (Drucksache 18/3621) „Die Ressource Boden gehört allen III – Einrichtung eines Bodenfonds.“

Bayerischer Landtag (2019):

Antrag (Drucksache 18/3622): „Einrichtung einer Agentur für Flächenmanagement in Stadt und Land.“

Bayerischer Landtag (2019):

Antrag (Drucksache 18/3627) „Die Ressource Boden gehört allen IX – Durchsetzung von Gemeinwohlzielen im Innenbereich.“

Bayerischer Landtag (2021):

Antrag (Drucksache 18/17076): „Weil Bauen immer teurer wird: Finanzmittel für Wohnraumförderung anpassen.“

Bayerischer Landtag (2021):

Gesetzentwurf (Drucksache 18/18929): „Zur verbilligten Veräußerung landeseigener Grundstücke für Zwecke des Gemeinwohls.“

Bayerischer Landtag (2022):

„E“ wie einfach. Nachhaltige Häuser bezahlbar bauen. <https://www.bayern.landtag.de/aktuelles/aus-den-ausschuessen/bauausschuss-fachgesprach-zur-einfuehrung-einer-gebaeudeklasse-e/> (09.12.2022)

Bayerischer Rundfunk (2022):

Magere Zwischenbilanz: Ist Söders BayernHeim gescheitert? <https://www.br.de/nachrichten/bayern/magere-zwischenbilanz-ist-soeders-bayernheim-gescheitert,Sw06LWO> (28.10.2022)

Bayerisches Staatskanzlei (2019):

Bayern.Recht. Gesetz über die Wohnraumförderung in Bayern. <https://www.gesetze-bayern.de/Content/Document/BayWoFG> (07.11.2022)

Bayerisches Staatsministerium für Familie, Arbeit und Soziales (2022):

Wohnraumförderung. <https://www.stmas.bayern.de/fibel/wohnraumfoerderung.php> (04.11.2022)

Bayerisches Staatsministerium für Wohnen, Bau und Verkehr (2021):

Bayerische Bauordnung und Vollzugshinweise. <https://www.stmb.bayern.de/buw/baurechtundtechnik/bauordnungsrecht/bauordnungundvollzug/index.php> (23.11.2022)

Bayerisches Staatsministerium für Wohnen, Bau und Verkehr (2021):

Förderung des Schaffens von Mietwohnraum in Mehrfamilienhäusern im Bayerischen Wohnungsbauprogramm – Einkommens- und Aufwendungsorientierte Förderung. https://www.stmb.bayern.de/assets/stmi/wohnen/foerderung/31_merkblatt_mietwohnraumfoerderung_stand_april_2022.pdf (27.10.2022)

Bayerisches Staatsministerium für Wohnen, Bau und Verkehr (2022):

Pressemitteilung – Reaktion auf Bericht des Obersten Rechnungshofs. <https://www.stmb.bayern.de/med/pressemitteilungen/pressearchiv/2022/62/index.php> (27.10.2022)

BayernHeim (2021):

Zahlen und Fakten. <https://swnuernberg.de/wohnquartiere/> (27.10.2022)

BBU Verband Berlin-Brandenburgischer Wohnungsunternehmen e. V. (2019):

Die Soziale Wohnungswirtschaft in den Wohnungsteilmärkten Brandenburgs.

Bertelsmann Stiftung (2021):

Die Mittelschicht in Deutschland bröckelt. <https://www.bertelsmannstiftung.de/de/themen/aktuelle-meldungen/2021/dezember/die-mittelschicht-in-deutschland-broeckelt> (07.11.2022)

Bundesagentur für Arbeit (2021):

Entgeltatlas 2021. <https://web.arbeitsagentur.de/entgeltatlas/tabelle?dkz=136200&geschlecht=1&alter=1&branche=1&gruppe=1> (08.12.2022)

Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR) (2018):

Bezahlbares Wohnen. Strategien und Herausforderungen. https://www.bbsr.bund.de/BBSR/DE/veroeffentlichungen/izr/2018/4/downloads/izr-4-2018-komplett-dl.pdf;jsessionid=F61FBDB9541357441FA67175D9F5483D.live11293?__blob=publication-File&v=1 (22.12.2022)

Bundesministerium für Wohnen, Stadtentwicklung und Bauwesen (2022):

Bündnis bezahlbarer Wohnraum. <https://www.bmwsb.bund.de/SharedDocs/topthemen/Webs/BMWSB/DE/buendnis-bezahlbarer-wohnraum/buendnis-Artikel.html> (14.10.2022)

Bundesministerium für Wohnen, Stadtentwicklung und Bauwesen (21.10.2022):

Austausch per E-Mailkontakt über Definition von „Bezahlbarem Wohnraum“

Bundesregierung (2022):

Pressekonferenz des Bundeskanzlers und der Bundesministerin Geywitz nach der Sitzung „Bündnis-Tag zum bezahlbaren Wohnraum“ (Livestream am Mittwoch, 12. Oktober 2022). <https://www.bundesregierung.de/breg-de/mediathek/livestream/mittwoch-ab-ca-15-30-uhr-pressekonferenz-des-bundeskanzlers-und-bundesministerin-geywitz-nach-der-sitzung-buendnis-tag-zum-bezahlbaren-wohnraum--1753988> (12.10.2022)

Bundesregierung (2022):

Wohngeldreform und Heizkostenzuschuss. <https://www.bundesregierung.de/breg-de/themen/entlastungen-im-ueberblick/wohngeld-heizkostenzuschuss-2125018> (08.11.2022)

Deutscher Gewerkschaftsbund (2019):

Bezahlbarer Wohnraum für alle! Schritte aus der Wohnungskrise in Niedersachsen. <https://www.dgb-bildungsschwerpunkt.de/wp-content/uploads/DGB-Niedersachsen-Bezahlbarer-Wohnraum-fuer-alle-Schritte-aus-der-Wohnungskrise-in-Niedersachsen-2.pdf> (12.10.2022)

Friedrich-Ebert-Stiftung:

Was bedeutet „bezahlbar“? <https://www.fes.de/kommunalakademie/bezahlbarer-wohnraum/was-bedeutet-bezahlbar> (05.10.2022)

GWG Gesellschaft für Wohnungs- und Gewerbebau Baden-Württemberg AG (2020):

„Quartier der Generationen“ macht die Hafencity zum neuen Zuhause für Studenten, Familien und Senioren. <https://gwg-gruppe.de/unternehmen/presse/detail/quartier-der-generationen-macht-die-hafen-city-zum-neuen-zuhause-fuer-studenten-familien-und-senioren> (19.06.2022)

Immobilien Zeitung (2022):

Hamburg plant jährlich 1.000 Sozialwohnungen mit 100-jähriger Bindung. https://www.iz.de/politik/news/-hamburg-plant-jaehrlich-1.000-sozialwohnungen-mit-100-jaehriger-bindung-2000011732?utm_source=%2Fmeta%2Fnewsletter%2Ffaktuell&utm_medium=newsletter&utm_campaign=nl1135-abonnent&utm_term=ac69b59bef5e72398225ed28d8da178c (04.11.2022)

Immobilien Zeitung (2022):

„München verdoppelt Fördermittel auf 2 Mrd. Euro.“ https://www.iz.de/politik/news/-muenchen-verdoppelt-foerdermittel-auf-2-mrd.-euro-2000011575?utm_source=%2Fmeta%2Fnewsletter%2Ffaktuell&utm_medium=newsletter&utm_campaign=nl1130-abonnent&utm_term=ac69b59bef5e72398225ed28d8da178c (02.11.2022)

Institut der deutschen Wirtschaft Köln (2016):

Soziale Wohnraumförderung auf dem Prüfstand. https://www.iwkoeln.de/fileadmin/publikationen/2015/266056/IW-Trends_2016-01-02_Schier-Voigtlaender.pdf (07.11.2022)

International Real Estate Business School (IREBS) (2021):

Maßvolle Mietenregulierung zum Ausgleich von sozialem Frieden und Wirtschaftlichkeitsanforderungen.

Investitions- und Strukturbank Rheinland-Pfalz (2021):

Wohnungsmarktbeobachtung 2021. https://www.google.com/url?sa=t&rct=j&q=&esrc=s&source=web&cd=&cad=rja&uact=8&ved=2ahUKEwj-jIv804L7AhVpR_EDHefvDKYQFnoECBMQAQ&url=https%3A%2F%2Fisb.rlp.de%2Ffileadmin%2Fuser_upload%2FPublikationen%2FISB_Wohnungsmarktbeobachtung-2021.pdf&usg=AOvVaw23MSfcZXXRQybdBC1vo4hZ (28.10.2022)

Investitions- und Strukturbank Rheinland-Pfalz (2022):

Förderung des Baus von Mietwohnungen. <https://isb.rlp.de/foerde-rung/751-752.html#tab10903-1> (05.12.2022)

Landeshauptstadt München (2021):

Information zur Einkommensorientierten Zusatzförderung (EOZF). <https://stadt.muenchen.de/dam/jcr:b02cfc7f-3e26-4390-bfa2-76efce1eddca/LHM%20EOZF%20Infoblatt%20.pdf> (27.10.2022)

Landeshauptstadt Potsdam (2015):

Wohnungspolitisches Konzept für die Landeshauptstadt Potsdam, S. 19–20

Ministerium der Finanzen Rheinland-Pfalz (2018):

Ergänzungsgutachten zur Anpassung der Fördermietenstufen in den Programmen der sozialen Wohnraumförderung. https://www.google.com/url?sa=t&rct=j&q=&esrc=s&source=web&cd=&ved=2ahUKEwjC4Pj8leL7AhV-SvEDHcR3DkEQFnoECBAQAQ&url=https%3A%2F%2Ffm.rlp.de%2Ffileadmin%2Fm%2FPDF-Datei%2FBauen_und_Wohnen%2FBezahlbares_Wohnen_und_Bauen%2FErga_nzungsgutachten_Foerdermietenstufen_2018.pdf&usg=AOvVaw15OlPUSXIG6nWEAY39VZ80 (05.12.2022)

Ministerium für Finanzen Rheinland-Pfalz (20.01.2022):

Anpassung der Fördermietenstufen: Acht Gemeinden in Rheinland-Pfalz werden höher eingestuft. <https://fm.rlp.de/de/presse/detail/news/News/detail/anpassung-der-foerdermietenstufen-acht-gemeinden-in-rheinland-pfalz-werden-hoehler-eingestuft/> (27.10.2022)

Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München (2020):

Mietbelastung und Eigenheimerschwinglichkeit Datenstand 2018. <https://www.pv-muenchen.de/leistungen/verbandskommunikation/publikationen/kreisdaten-2018-beilage-immobilien/mietbelastung-eigenheimerschwinglichkeit-2018> (10.10.2022)

ProPotsdam (2022):

Potsdamer Modell. <https://www.propotsdam.de/ziele-fuer-potsdam/sozialer-wohnungsbau/potsdamer-modell/> (26.10.2022)

Regierung Oberbayern - Wohnungswesen:

Wohnraumförderung in Bayern. Kommunales Wohnraumförderprogramm (KommWFP). http://www.wbegku-ebersberg.de/media/3035/woko-2019_simons.pdf (10.11.2022)

Siedlungswerk Nürnberg (2021):

Zahlen und Fakten. <https://swnuernberg.de/wohnquartiere/> (27.10.2022)

Sparkasse (2022):

Brutto-Netto-Rechner. <https://www.sparkasse.de/service/rechner/brutto-netto-rechner.html> (08.12.2022)

SPD-Fraktion im Bayerischen Landtag (2021):

Neues Grundsteuergesetz: Staatsregierung macht es für Bayern ungenehm. <https://bayernspd-landtag.de/presse/pressemitteilungen/?id=719966> (09.12.2022)

Staatsministerium für Wohnen, Bau und Verkehr (28.09.2021):

Sozialer Wohnungsbau. <https://www.stmb.bayern.de/med/pressemitteilungen/pressearchiv/2021/191/index.php> (28.10.2022)

Stadibau (2021):

Neubauprojekte. <https://stadibau.bayern/bauprojekte/neubauprojekte/> (27.10.2022)

Stadtportal Hamburg (2022):

Wohnungsbauprogramm des Senats. Bündnis für das Wohnen. <https://www.hamburg.de/bsw/buendnis-fuer-das-wohnen/> (26.10.2022)

Stadtportal Hamburg (2021):

Wohnungsbauprogramm des Senats. Vertrag für Hamburg. <https://www.hamburg.de/bsw/vertrag-fuer-hamburg/> (26.10.2022)

Statistisches Bundesamt (2022):

Wohnen. https://www.destatis.de/DE/Themen/Gesellschaft-Umwelt/Wohnen/_inhalt.html (07.11.2022)

Statistisches Bundesamt (Destatis) (2020):

Miete und Mietbelastungsquote von Hauptmieterhaushalten. <https://www.destatis.de/DE/Themen/Gesellschaft-Umwelt/Wohnen/Tabellen/mietbelastungsquote.html> (10.10.2022)

Statistisches Bundesamt (Destatis) (2021):

Datenreport 2021 – Kapitel 7: Wohnen. <https://www.destatis.de/DE/Service/Statistik-Campus/Datenreport/Downloads/datenreport-2021-kap-7.html> (06.10.2022)

Süddeutsche Zeitung (2022):

„Bei der Umsetzung hapert es schwer.“ <https://www.sueddeutsche.de/bayern/oberster-rechnungshof-pruefbericht-bayernheim-kritik-wohnen-1.5561256> (28.10.2022)

Süddeutsche Zeitung (2022):

„Was soll eine Wohnungsbaugesellschaft, die keine einzige Wohnung baut?“ <https://www.sueddeutsche.de/bayern/soeder-bayernheim-wohnungspolitik-1.5573288> (09.12.2022)

Verband bayerischer Wohnungsunternehmen (Baugenossenschaften und- gesellschaften) e.V. (2022):

Gefördertes Wohnen – Hohe Nachfrage nach bezahlbaren Wohnungen. <https://www.vdwbayern.de/wohnungswirtschaft-bayern/geofoerdetes-wohnen/> (14.10.2022)

Verbändeбündnis „Soziales Wohnen“/ Pestel Institut (2022):

Bezahlbarer Wohnraum 2022. Neubau – Umbau – Klimaschutz. https://www.mieterbund.de/fileadmin/public/Studien/Pestel-Studie_Bezahlbarer_Wohnraum_2022.pdf (22.12.2022)

Wüest Partner (2020):

Bezahlbare Wohnungen: Analysen zum Wohnungsangebot. <https://www.wuestpartner.com/ch-de/2020/01/29/bezahlbare-wohnungen-analysen-zum-wohnungsangebot/> (11.10.2022)



Bezahlbares Wohnen in Bayern Was kann der Freistaat tun?

Quelle: pixabay

» Studie für die BayernSPD Landtagsfraktion

Die bulwiengesa AG wurde als unabhängiges Beratungs- und Analyseunternehmen für die Immobilienbranche in Deutschland von der BayernSPD Landtagsfraktion mit der Erstellung einer Studie zum Thema „Bezahlbares Wohnen in Bayern – Was kann der Freistaat tun?“ beauftragt.

Ziel der Studie soll es sein, einen Maßnahmenkatalog zu Bezahlbarem Wohnen für die Landespolitik in Bayern zu erarbeiten. Im Maßnahmenkatalog werden diejenigen Instrumente definiert, mit denen landespolitisch für ein größeres Angebot an bezahlbaren Wohnungen für die verschiedenen Einkommensgruppen gesorgt werden kann.

» Der Blick in Praxis: Experteninterviews KW 45 und KW 46 2022

Zur empirischen Belegung des Maßnahmenkatalogs werden hierzu auch Experteninterviews geführt.

Vielen Dank für Ihre Bereitschaft zur Teilnahme am Interview.

» Gesprächsleitfaden für das Experteninterview

1. Was ist für Sie Bezahlbares Wohnen?
2. Wo sind die größten Probleme zu finden (in Politik und Immobilienwirtschaft)?
3. Wie zeigt sich der Bedarf für Bezahlbares Wohnen in ihrer Region konkret?
 - a. Quantitativ (z. B. durch Anstieg Wohngeldempfänger etc.)
 - b. Qualitativ (z. B. in Gesprächen mit Bürgern, Unternehmen, Fachkräftemangel)
4. Wie ist aus Ihrer Sicht der konkrete Handlungsbedarf zu beurteilen?
 - a. Räumlich
 - b. Zielgruppen (z. B. Rentner, Familien, Singles)
5. Welche Maßnahmen würden Sie vorschlagen bzw. sich vom Freistaat wünschen?
6. Gibt es Maßnahmen in anderen Bundesländern, die besonders effizient sind und adaptierbar für den Freistaat wären?

Kontakt

Dr. Heike Piasecki

Niederlassungsleiterin und Prokuristin
Bereichsleiterin Wohnen und Serviceimmobilien
(piasecki@bulwiengesa.de)

Christiane Fremerey

Junior Consultant
Bereich Konzepte und Analysen
(fremerey@bulwiengesa.de)

bulwiengesa AG

Nymphenburger Straße 5
80335 München
www.bulwiengesa.de

>> Anhang Tabelle: Experteninterviews

Experteninterviews

Bezahlbares Wohnen in Bayern

Behörde	Person
Regierungsbezirk Unterfranken, Stadt Schweinfurt	Kathi Petersen, ehemalige Landtagsabgeordnete, Stadträtin in Schweinfurt und Mitglied im Vorstand des SPD-Bezirks Unterfranken
Regierungsbezirk Mittelfranken, Stadt Fürth	Rolf Perlhofer, Geschäftsführer der Wohnungsbau Gesellschaft der Stadt Fürth mbH
Regierungsbezirk Oberfranken, Stadt Hof	Eva Döhla, Oberbürgermeisterin
Regierungsbezirk Oberpfalz, Stadt Weiden	Jens Meyer, Oberbürgermeister
Regierungsbezirk Oberbayern, Landkreis Traunstein	Tobias Gasteiger, Kämmerer der Gemeinde Grassau, Vorsitzender der SPD Grassau und Mitglied im Vorstand der SPD Landkreis Traunstein
Regierungsbezirk Niederbayern, Stadt Passau	Jürgen Dupper, Oberbürgermeister
Regierungsbezirk Schwaben, Stadt Kempten	Ingrid Vornberger, Stadträtin in Kempten und stellv. Vorsitzende des Deutschen Mieterbundes Kempten und Umgebung
Stadt München	Christian Müller, Fraktionsvorsitzender der SPD im Münchner Stadtrat
Stadt Augsburg	Dr. Florian Freund, Vorsitzender der SPD/DIE LINKE-Fraktion im Augsburger Stadtrat
Stadt Nürnberg	Fabian Meissner, Stadtrat in Nürnberg und wohnungspolitischer Sprecher der Fraktion

Quelle: BayernSPD Landtagsfraktion

>> Anhang Tabelle: Best Practice Rheinland-Pfalz

Mietobergrenzen Rheinland-Pfalz

Zulässige Mieten je Fördermietenstufe der einzelnen Programme, Euro/qm

Programm	1	2	3	4	5	6	7
Wohnungen für Haushalte mit geringem Einkommen	4,40	4,90	5,40	5,70	6,40	6,80	7,20
Wohnungen für Haushalte mit Einkommen über der Einkommensgrenze	4,75	5,15	5,75	6,30	7,40	7,70	8,10

Quelle: Investitions- und Strukturbank Rheinland-Pfalz (2022)

Kontakt

>> Kontaktpersonen

Dr. Heike Piasecki

piasecki@bulwiengesa.de
bulwiengesa AG, Niederlassungsleiterin, Prokuristin

Christiane Fremerey

fremerey@bulwiengesa.de
bulwiengesa AG, Consultant

Anna Bischof

Tel. 089 4126 2555, anna.bischof@bayernspd-landtag.de
Parlamentarische Beraterin für Wohnen, Bau und Verkehr der SPD-Fraktion im Bayerischen Landtag

Carolin Arns

Tel. 089 4126 2246, Fax 089 4126 59 2517, carolin.arns@bayernspd-landtag.de
Pressesprecherin des Vorstands der SPD-Fraktion im Bayerischen Landtag

>> Urheberrechtlicher Hinweis

Die in diesem Gutachten vorgelegten Ermittlungen und Berechnungen sowie die durchgeführten Recherchen wurden nach bestem Wissen und mit der nötigen Sorgfalt auf der Grundlage vorhandener oder in der Bearbeitungszeit zugänglicher Quellen erarbeitet. Eine Gewähr für die sachliche Richtigkeit wird nur für selbst ermittelte und erstellte Informationen und Daten im Rahmen der üblichen Sorgfaltspflicht übernommen. Eine Gewähr für die sachliche Richtigkeit für Daten und Sachverhalte aus dritter Hand wird nicht übernommen.

Der Begriff Gutachten steht für alle Formen der Vervielfältigungen, Veröffentlichungen und Weitergabe sowie der Informationen, und diese gesamt unterliegen diesem urheberrechtlichen Hinweis. Es zählen hierzu unter anderem Daten, Datenreihen, Tabellen, Graphiken, Texte, Analysen, Berichte, Studien, Abhandlungen, Empfehlung oder Bewertungen.

Die Ausfertigungen dieses Gutachtens bleiben bis zur vollständigen Bezahlung des vereinbarten Honorars Eigentum der bulwiengesa AG. Das Gutachten ist urheberrechtlich geschützt und bei der bulwiengesa AG registriert. Der Auftragnehmer erteilt dem Auftraggeber, und dieser wiederum dem Nutzer, insbesondere das Recht, die Gutachten als PDF-Dokumente oder in anderen digitalen Formaten zu speichern, Ausdrücke zu erstellen und das Gutachten oder Teile davon innerhalb des üblichen Rahmens für Analysen, Bewertungen, Beschlussfassungen, Präsentationen, Prospekte, Pressemitteilungen zu nutzen. Unter anderem besteht dieses Nutzungsrecht im fachlichen Austausch gegenüber Bauherren, Investoren, Banken, öffentlicher Hand (Gemeinden, Städten, Kreisen, Ländern, Bund und zugeordneten Behörden), Vereinen, Verbänden, Zweckgesellschaften, Wirtschaftsprüfern und Verwahrstellen des Nutzers sowie Vertrieb oder Verkäufern. Die Quellenangabe ist obligatorisch. Umfangreiche Veröffentlichungen und Publikationen des Gutachtens oder Teilen davon, welche über das übliche Maß hinausgehen, (z. B. im Rahmen von Auslegungsverfahren, Marketing-Produkte der bulwiengesa AG auf der Website des Auftraggebers oder Nutzers, Kampagnen in sozialen Medien) in analoger und digitaler Form sind im Vorfeld zwischen den Parteien abzustimmen und schriftlich gemäß dem Angebot und der Beauftragung zu bestimmen. Das Nutzungsrecht für PDF-Dokumente und andere Downloads ist zeitlich unbeschränkt.

>> Disclaimer

Interpretiert und bewertet werden die Ergebnisse vor dem Hintergrund der Erfahrungen der bulwiengesa AG in ihrer deutschland- und europaweiten Forschungs- und Beratungstätigkeit. Aktuell sind sowohl wirtschaftliche als auch politische Risiken zu verzeichnen, die eine gesicherte Einschätzung der kurz- bis mittelfristigen Marktentwicklung deutlich erschweren. Die Corona-Pandemie, steigende Finanzierungszinsen und Baukosten in Verbindung mit dem aktuellen Krieg in der Ukraine führen zu einer Verunsicherung der Marktteilnehmer und werden sich auf das zukünftige Marktgeschehen niederschlagen. Die Fortsetzung der langjährigen Marktentwicklung erscheint insofern zunehmend fraglich. Die Unvorhersehbarkeit des Ukraine-Konflikts, die weltweiten Auswirkungen und der ungewisse Zeitrahmen bis zur Lösung des Konflikts führen dazu, dass die Analyse des Untersuchungsobjekts unter diesen Rahmenbedingungen dem Risiko einer erhöhten Volatilität unterliegt und innerhalb einer kurzen Zeitspanne nach dem Analysestichtag bereits deutlich abweichen könnte. In den Analysen werden die zum Stichtag zur Verfügung stehenden Marktdaten herangezogen und objektspezifisch unter Berücksichtigung der aktuellen Situation gewürdigt.

München, 11. Januar 2023

bulwiengesa AG

Nymphenburger Straße 5, 80335 München
Tel. +49 89 23 23 76-0, Fax +49 89 23 23 76-76, www.bulwiengesa.de