

## **Antwort**

### **der Bundesregierung**

**auf die Kleine Anfrage der Abgeordneten Daniel Föst, Frank Sitta, Renata Alt, weiterer Abgeordneter und der Fraktion der FDP  
– Drucksache 19/23340 –**

### **Immobilienmarkt und Mietsituation in Bayern**

#### Vorbemerkung der Fragesteller

Im Juni 2015 hat die damalige Bundesregierung die Einführung der sogenannten Mietpreisbremse beschlossen. Ziel der Mietpreisbremse war es, den Anstieg der Mietpreise in angespannten Wohnungsmärkten zu verlangsamen und damit die Wohnkostenbelastung zu reduzieren. Gerade die Menschen in Bayern zahlen mitunter die höchsten Mieten bundesweit. Im F+B Mietspiegelindex 2019 sind allein fünf bayerische Städte und der den Top 10 der deutschen Gemeinden mit den höchsten Mieten (<https://www.f-und-b.de/beitrag/fb-mietspiegelindex-2019-veroeffentlicht.html>). Die bayerische Landesregierung hat noch im November 2015 die Mietpreisbremse in Form der Mieterschutzverordnung im Freistaat Bayern umgesetzt (<https://bayr.vr.de/2015/11/17/gvbl-14-2015-mieterschutzverordnung-mischuv-verkuendet/>). Damit gilt die Mietpreisbremse in Bayern bereits seit fünf Jahren. Laut einer Studie aus dem Januar 2020 zeigt die Bremse aber gerade in Bayern kaum Wirkung. Während der Mietmarkt sich in Deutschland insgesamt entspannt, steigen die Angebotsmieten in Bayern überproportional (<https://www.br.de/nachrichten/wirtschaft/mieten-sind-oft-guenstiger-geworden-nur-nicht-in-bayern,RoUZLKO>). Neben den Mietkosten steigen aber auch die Erwerbs- und Baukosten für Wohnungen deutlich ([https://www.destatis.de/DE/Themen/Wirtschaft/Preise/Baupreise-Immobilienpreisindex/\\_inhalt.html](https://www.destatis.de/DE/Themen/Wirtschaft/Preise/Baupreise-Immobilienpreisindex/_inhalt.html)). Laut einer Erhebung des Finanzdienstleisters Dr. Klein hatte Bayern im Vergleich zu anderen Bundesländern mit einer Steigerung von 148 Prozent in den letzten zehn Jahren den höchsten Anstieg bei den Medianpreisen für Wohnungen zu verzeichnen. Um die Baukosten in Deutschland zu senken, hatte die letzte Bundesregierung die sogenannte Baukostensenkungskommission einberufen. Diese legte auch im November 2015 ihren Abschlussbericht vor und gab zahlreiche Empfehlungen, die zu einer Baukostensenkung in Deutschland und auch in Bayern führen sollten.

1. Wie haben sich nach Kenntnis der Bundesregierung die Angebotsmieten in Bayern seit 2015 entwickelt (bitte tabellarisch nach Jahren und wenn möglich nach Regierungsbezirken aufschlüsseln)?

Die Angebotsmieten sind in Bayern seit dem Jahr 2015 von durchschnittlich 9,25 Euro je Quadratmeter (m<sup>2</sup>) auf 11,42 Euro je m<sup>2</sup> im Jahr 2019 gestiegen. Das ist ein Anstieg von 23,5 Prozent. Auf der Ebene der Regierungsbezirke in Bayern liegen der Bundesregierung keine Daten zu den Angebotsmieten vor.

#### Angebotsmieten 2015 bis 2019 (Erst- und Wiedervermietungen)

	2015	2016	2017	2018	2019	2015 – 2019
Bundesland	Angebotsmiete nettokalt in Euro je m <sup>2</sup>					Entwicklung in Prozent
Bayern	9,25	9,81	10,33	10,96	11,42	23,5

Datenbasis: BBSR-Wohnungsmarktbeobachtung, IDN ImmoDaten GmbH.

2. Wie haben sich nach Kenntnis der Bundesregierung die Bestandsmieten in Bayern seit 2015 entwickelt (bitte tabellarisch nach Jahren und wenn möglich nach Regierungsbezirken aufschlüsseln)?

Die Verbraucherpreisstatistik kann die Mietpreisentwicklung für Deutschland und für die Länder zur Verfügung stellen. Eine Differenzierung nach Neuvertrags- und Bestandsmieten ist aus Daten der Verbraucherpreisstatistik nicht möglich. Der folgenden Tabelle ist die Entwicklung der Nettokaltmieten seit dem Jahr 2015 für Deutschland und Bayern zu entnehmen. Die Mietpreisentwicklung in einer tieferen regionalen Gliederung unterhalb der Länderebene liegt nicht vor.

Index der Nettokaltmieten: Bundesländer, Jahre  
Verbraucherpreisindex für Deutschland  
Index der Nettokaltmieten (2015=100)

Jahr	Bayern	Deutschland
2015	100,0	100,0
2016	101,6	101,1
2017	103,3	102,5
2018	105,2	104,1
2019	106,9	105,6

nachrichtlich: Veränderungsrate in Prozent

2015 bis 2019 6,9 5,6

© Statistisches Bundesamt (Destatis), 2020 | Stand: 19. Oktober 2020.

3. Wie hat sich nach Kenntnis der Bundesregierung die Wohnkostenbelastung in Bayern seit 2015 entwickelt (bitte tabellarisch nach Jahren und wenn möglich nach Regierungsbezirken aufschlüsseln)?
4. Wie hat sich nach Kenntnis der Bundesregierung die Wohnkostenbelastung in Bayern im Vergleich zu den anderen Bundesländern seit 2015 entwickelt?

Die Fragen 3 und 4 werden gemeinsam beantwortet.

Hierzu liegen der Bundesregierung keine Daten vor.

5. Welche zehn Kommunen in Bayern mussten nach Kenntnis der Bundesregierung den höchsten Anstieg der Angebotsmieten seit 2015 verzeichnen?

Die Angebotsmieten liegen der Bundesregierung auf der Ebene der Landkreise und kreisfreien Städte vor. Daher enthält die folgende Tabelle die zehn kreisfreien Städte in Bayern mit den höchsten relativen Steigerungen der durchschnittlichen Angebotsmieten im Zeitraum von 2015 bis 2019.

Höchste Steigerungen der Angebotsmieten in kreisfreien Städten in Bayern von 2015 bis 2019

kreisfreie Stadt	Entwicklung der Angebotsmieten nettokalt von 2015 bis 2019 in Prozent
Schweinfurt	33,8
Hof	31,2
Kaufbeuren	31,0
Amberg	29,5
Aschaffenburg	28,7
Straubing	27,5
Bamberg	26,8
München	25,5
Augsburg	25,4
Ansbach	24,4

Anmerkung: Erst- und Wiedervermietungsmieten für nicht-möblierte Wohnungen mit 40 bis 130 m<sup>2</sup> Wohnfläche.

Datenbasis: BBSR-Wohnungsmarktbeobachtung, IDN ImmoDaten GmbH.

6. Welche zehn Kommunen in Bayern mussten nach Kenntnis der Bundesregierung den höchsten Anstieg der Mietspiegelmieten seit 2015 verzeichnen?

In der Regel weisen die überwiegenden Tabellen-Mietspiegel für jeden Wohnungstyp in den verschiedenen Segmenten jeweils die Mietpreisspanne und den Mittelwert aus. Eine Berechnung des Gesamtanstiegs bzw. des Anstiegs in den Segmenten wird seitens der bayerischen Kommunen bzw. der Mietspiegelersteller überwiegend nicht vorgenommen bzw. nicht veröffentlicht.

7. Welche zehn Kommunen in Bayern mussten nach Kenntnis der Bundesregierung den höchsten Anstieg der Wohnkostenbelastung seit 2015 verzeichnen?

Hierzu liegen der Bundesregierung keine Daten vor.

8. Welche zehn Kommunen in Bayern verzeichnen nach Kenntnis der Bundesregierung aktuell die höchsten Angebotsmieten?

Die Angebotsmieten liegen der Bundesregierung auf der Ebene der Landkreise und kreisfreien Städte vor. Daher enthält die folgende Tabelle die zehn kreisfreien Städte in Bayern mit den höchsten durchschnittlichen Angebotsmieten im Jahr 2019:

## Höchste Angebotsmieten in kreisfreien Städten in Bayern im Jahr 2019

kreisfreie Stadt	Angebotsmieten nettokalt im Jahr 2019 in Euro je m <sup>2</sup>
München	18,31
Ingolstadt	11,62
Regensburg	11,38
Erlangen	10,95
Rosenheim	10,77
Augsburg	10,63
Landshut	10,39
Würzburg	10,21
Nürnberg	9,97
Bamberg	9,96

Anmerkung: Erst- und Wiedervermietungs­mieten für nicht-möblierte Wohnungen mit 40 bis 130 m<sup>2</sup> Wohnfläche.

Datenbasis: BBSR-Wohnungsmarktbeobachtung, IDN ImmoDaten GmbH.

9. Welche zehn Kommunen in Bayern verzeichnen nach Kenntnis der Bundesregierung aktuell die höchsten Mietspiegelmieten?

In der Regel weisen die überwiegenden Tabellen-Mietspiegel für jeden Wohnungstyp in den verschiedenen Segmenten jeweils die Mietpreisspanne und den Mittelwert aus. Eine Berechnung einer durchschnittlichen Mietspiegelmiete über alle Felder wird seitens der bayerischen Kommunen bzw. der Mietspiegel­ersteller überwiegend nicht vorgenommen bzw. nicht veröffentlicht.

10. Welche zehn Kommunen in Bayern verzeichnen nach Kenntnis der Bundesregierung aktuell die höchste Wohnkostenbelastung?

Hierzu liegen der Bundesregierung keine Daten vor.

11. In welchen Städten der Fragen 4 bis 10 galt oder gilt nach Kenntnis der Bundesregierung die Mietpreisbremse?

In folgenden, in den Antworten zu den Fragen 5 und 8 aufgeführten kreisfreien Städten in Bayern gilt die Mietpreisbremse: Aschaffenburg, Augsburg, Bamberg, Erlangen, Ingolstadt, Kaufbeuren, Landshut, München, Nürnberg, Regensburg, Rosenheim und Würzburg.

12. Welche Auswirkungen auf die Wirksamkeit der Mietpreisbremse in Bayern hatte nach Auffassung der Bundesregierung das Urteil des Landgerichts München (Az: 14 S 10058/1), welches die erste bayerische Mietpreisbremsenverordnung für unrechtmäßig erklärte?

Die Auswirkungen von gerichtlichen Entscheidungen auf landesrechtliche Vorschriften kommentiert die Bundesregierung nicht.

13. Wie viele Verordnungen der Länder zur Umsetzung der Mietpreisbremse wurden nach Kenntnis der Bundesregierung seit 2015 gerichtlich gekippt, und in welchen Bundesländern?

Aus acht Bundesländern liegen veröffentlichte Entscheidungen vor, die die jeweilige Landesverordnung als unwirksam ansehen. Dies betrifft die Verordnun-

gen in den Ländern: Baden-Württemberg, Bayern, Brandenburg, Hamburg, Hessen, Niedersachsen, Nordrhein-Westfalen und Rheinland-Pfalz.

14. Wie haben sich nach Kenntnis der Bundesregierung die Baupreise für Wohnimmobilien in Bayern seit 2015 entwickelt (bitte tabellarisch nach Jahren und wenn möglich nach Regierungsbezirken aufschlüsseln)?

Hierzu gibt der Index der Bauleistungspreise Auskunft. Das Statistische Bundesamt berechnet und veröffentlicht nur den Preisindex für Deutschland auf Basis von Ländermeldungen. Einige Bundesländer, darunter Bayern, berechnen auf Basis der Preiserhebungen im jeweiligen Bundesland entsprechende Baupreisindizes. Sie liegen dem Statistischen Bundesamt nicht vor und sind deshalb im Bayerischen Landesamt für Statistik zu erfragen.

15. Wie haben sich nach Kenntnis der Bundesregierung die Kaufpreise für Wohnimmobilien in Bayern seit 2015 entwickelt (bitte tabellarisch nach Jahren und wenn möglich nach Regierungsbezirken aufschlüsseln)?
16. Welche zehn Kommunen in Bayern mussten nach Kenntnis der Bundesregierung den höchsten Anstieg der Kaufpreise für Wohnimmobilien seit 2015 verzeichnen?

Die Fragen 15 und 16 werden gemeinsam beantwortet.

Die Entwicklung der Kaufpreise für Wohnimmobilien wird mit dem Häuserpreisindex dargestellt. Dieser wird zentral im Statistischen Bundesamt berechnet und veröffentlicht. Der Index wird nur für Deutschland insgesamt und für siedlungsstrukturelle Kreistypen (Metropolen, kreisfreie Großstädte (ohne Metropolen), städtische Kreise, ländliche Kreise mit Verdichtungsansätzen, dünn besiedelte ländliche Kreise) berechnet.

17. Welche zehn Kommunen in Bayern verzeichnen nach Kenntnis der Bundesregierung aktuell die höchsten Kaufpreise für Wohnimmobilien?

Die Ermittlung der zehn Gemeinden Bayerns mit den höchsten Kaufpreisen wurde anhand des Medians der Kaufpreise pro m<sup>2</sup> der für das Jahr 2019 an das Statistische Bundesamt gelieferten Kauffälle durchgeführt. Folgende zehn Gemeinden wiesen im Jahr 2019 die höchsten Kaufpreise pro m<sup>2</sup> auf: Rottach-Egern, Straßlach-Dingharting, Gräfelfing, Grünwald, Pullach im Isartal, Tegernsee (Stadt), Taufkirchen (Landkreis München), Neuried, Schlehdorf, Unterföhring.

Da Gemeinden in Bayern zum einen teilweise relativ klein sind und zum anderen die an das Statistische Bundesamt meldenden Stellen (Gutachterausschüsse für Grundstückswerte) teilweise nicht sämtliche Kauffälle übermitteln, liegen für einige Gemeinden nur geringe Fallzahlen vor. Folglich können zufällige Schwankungen auf dem Markt bzw. des Meldeverhaltens der Gutachterausschüsse die Auswertung beeinflussen. Werden alternativ nur die Gemeinden in die Auswertung einbezogen, für die mindestens 20 auswertbare Kauffälle für das Jahr 2019 an das Statistische Bundesamt gemeldet wurden, ergeben sich folgende zehn Gemeinden mit den höchsten Kaufpreisen pro m<sup>2</sup>: Rottach-Egern, Grünwald, Pullach im Isartal, Tegernsee (Stadt), Taufkirchen (Landkreis München), Neuried, Unterföhring, Herrsching am Ammersee, Oberhaching, München (Landeshauptstadt).

18. Wie viele Wohnungen wurden nach Kenntnis der Bundesregierung in den letzten fünf Jahren in Bayern fertiggestellt (bitte tabellarisch nach Jahren, nach Gebäudeart – Mehrfamilien-/Einfamilienhaus [MFH/EFH] – und wenn möglich nach Regierungsbezirken aufschlüsseln)?

Die Daten sind der folgenden Tabelle zu entnehmen:

Baufertigstellungen von Wohnungen in neuen Wohngebäuden in Bayern nach Regierungsbezirken und Gebäudearten

Lfd. Nr.	Regierungsbezirk Jahr	Wohnungen insgesamt	davon:			
			Wohngebäude mit 1 Wohnung	Wohngebäude mit 2 Wohnungen	Wohngebäude mit 3 und mehr Wohnungen	Wohnheime
Oberbayern						
1	2015	19 629	6127	1530	11008	964
2	2016	19 243	5411	1336	11356	1140
3	2017	21 276	6338	1690	12371	877
4	2018	22 945	5933	1710	14080	1222
5	2019	21 967	5848	1564	13731	824
Niederbayern						
6	2015	4 869	2624	534	1539	172
7	2016	5 120	2567	416	1627	510
8	2017	6 032	3010	696	2009	317
9	2018	5 272	2706	596	1606	364
10	2019	5 684	2806	590	2172	116
Oberpfalz						
11	2015	4 250	1909	354	1667	320
12	2016	4 379	1819	404	1622	534
13	2017	4 491	2063	508	1812	108
14	2018	4 638	1989	552	2075	22
15	2019	4 631	1847	422	2238	124
Oberfranken						
16	2015	2 265	932	166	681	486
17	2016	1 698	735	126	586	251
18	2017	2 643	1176	166	782	519
19	2018	2 042	1041	252	618	131
20	2019	2 626	1294	234	992	106
Mittelfranken						
21	2015	5 281	2317	342	2249	373
22	2016	5 272	2200	336	2414	322
23	2017	7 082	2304	336	3118	1324
24	2018	6 272	2215	386	2533	1138
25	2019	6 011	2294	400	2938	379
Unterfranken						
26	2015	3 452	1556	430	1329	137
27	2016	3 420	1420	366	1289	345
28	2017	4 107	1769	460	1251	627
29	2018	3 673	1438	380	1711	144
30	2019	3 253	1507	382	1067	297
Schwaben						
31	2015	6 719	2889	648	2947	235
32	2016	7 791	2811	690	3572	718
33	2017	7 827	3072	834	3493	428
34	2018	8 255	3217	916	3713	409
35	2019	7 554	3086	758	3443	267

19. Wie hoch ist nach Kenntnis der Bundesregierung derzeit der Bedarf an neuem Wohnraum in Bayern?

Zur Höhe des Bedarfs an neuem Wohnraum in den Bundesländern liegen der Bundesregierung keine aktuellen Informationen vor. Das Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR) hat Berechnungen zum Wohnungsneubaubedarf zuletzt im Jahr 2016 durchgeführt, bei denen die überdurchschnittliche Zuwanderung aus dem EU-Raum und die hohe Flüchtlingszuwanderung berücksichtigt wurden.

Im Übrigen wird darauf hingewiesen, dass die Mehrheit der Bundesländer keine landesspezifischen Berechnungen zum Bedarf an neuem Wohnraum erstellt, auf die die Bundesregierung zugreifen könnte.

20. Wie viele Sozialwohnungen wurden nach Kenntnis der Bundesregierung in Bayern in den letzten fünf Jahren neu fertiggestellt (bitte tabellarisch nach Jahren und wenn möglich nach Regierungsbezirken aufschlüsseln)?

Der folgenden Tabelle ist zu entnehmen, für wie viele Mietwohnungen mit Mietpreis- und Belegungsbindung nach Angabe der Länder in Bayern in den Jahren von 2015 bis 2019 Neubau-Fördermaßnahmen neu bewilligt wurden. Auf der Ebene der Regierungsbezirke in Bayern liegen der Bundesregierung keine Informationen vor.

Jahr	Wohnungen
2015	1.897
2016	3.725
2017	4.947
2018	6.598
2019	5.965

21. Wie viele Sozialwohnungen fielen nach Kenntnis der Bundesregierung in Bayern in den letzten fünf Jahren aus der Sozialbindung (bitte tabellarisch nach Jahren und wenn möglich nach Regierungsbezirken aufschlüsseln)?

Hierzu liegen der Bundesregierung keine Informationen vor.

22. Wie hoch ist nach Kenntnis der Bundesregierung der aktuelle Bestand an Sozialwohnungen in Bayern (bitte tabellarisch nach Jahren und wenn möglich nach Regierungsbezirken aufschlüsseln)?

Der folgenden Tabelle ist der Bestand an Mietwohnungen mit Mietpreis- und Belegungsbindung nach Angabe der Länder in Bayern in den Jahren von 2015 bis 2019 zu entnehmen. Auf der Ebene der Regierungsbezirke in Bayern liegen der Bundesregierung keine Informationen vor.

Jahr	Wohnungen
2015	135.823
2016	138.036
2017	135.619
2018	136.904
2019	135.655

23. Wie viele Haushalte in Bayern müssen nach Kenntnis der Bundesregierung derzeit mehr als ein Drittel ihres verfügbaren Einkommens für die Wohnkosten aufbringen?

Hierzu liegen der Bundesregierung keine Daten vor.