

Antwort der Bundesregierung

**auf die Kleine Anfrage der Abgeordneten Nicole Gohlke, Caren Lay, Violetta Bock, weiterer Abgeordneter und der Fraktion Die Linke
– Drucksache 21/521 –**

Miet- und Wohnraumkosten in Bayern

Vorbemerkung der Fragesteller

Die Bundesregierung möchte „Wohnen für alle Menschen bezahlbar, verfügbar und umweltverträglich gestalten“ (vgl. Koalitionsvertrag „Verantwortung für Deutschland“ zwischen CDU,CSU und SPD, S. 17). Die Mieten steigen weiter an (vgl.: www.tagesschau.de/wirtschaft/verbraucher/mieten-wohnungsr-aum-wohnungskauf-100.html). München ist diesbezüglich Deutschlands teuerste Stadt, und auch andere Regionen und Städte in Bayern sind im deutschlandweiten Vergleich, was die Wohnkosten betrifft, teuer (vgl.: www.br.de/nachrichten/bayern/wohnen-nennenswerter-anteil-bezahlt-mehr-als-40-prozent, UW4o9Pu).

Vorbemerkung der Bundesregierung

Die Bundesregierung setzt auf eine Vielzahl von Maßnahmen, um Wohnen bezahlbar, verfügbar und umweltverträglich zu gestalten. Hierbei berücksichtigt die Bundesregierung die Wohnung als Sozialgut und als Investitionsgut. Dieser Rahmen ermöglicht einen fairen Interessenausgleich zur Schaffung eines ausreichenden Wohnungsangebotes zu bezahlbaren Preisen.

Erste Schritte zur Ausweitung des Wohnungsangebots im Rahmen des 100-Tage-Programms wurden bereits gegangen. Mit dem Gesetzentwurf zum Bau-Turbo setzt die Bundesregierung Anreize für den Neubau. Weitere Schritte werden folgen: Die Bundesregierung wird sich mit Maßnahmen wie der Novelle des Baugesetzbuches (BauGB) oder dem Gebäudetyp E sowie Vereinfachungen dafür einsetzen, dass das Bauen einfacher, günstiger und schneller wird. Zugunsten dieses Ziels werden auch die investiven Anreize weiter verbessert werden. Der als Formulierungshilfe für eine Fraktionsinitiative beschlossene Gesetzentwurf zur Verlängerung der Mietpreisbremse verfolgt zudem das Ziel, den Anstieg der Wiedervermietungsmieten zu dämpfen.

Gleichzeitig unterstützt die Bundesregierung die privaten Haushalte auch direkt. Dazu zählen neben dem Mietrecht der soziale Wohnungsbau und das Wohngeld. Das Wohngeld leistet einen wirksamen Beitrag zur Verringerung der Wohnkostenbelastung in Zeiten steigender Mieten. Mit der Wohngeld-Plus-Re-

form konnte der Empfängerkreis um mehr als eine halbe Million Haushalte ausgeweitet und gleichzeitig das durchschnittliche Wohngeld um 55 Prozent auf 297 Euro gesteigert werden. Mit der zum 1. Januar 2025 in Kraft getretenen Dynamisierung wurde sichergestellt, dass die Entlastungswirkung trotz Preissteigerungen erhalten bleibt.

Auch aufgrund der massiven finanziellen Unterstützung des Bundes in den letzten Jahren sind die Förderzahlen im sozialen Wohnungsbau im Jahr 2024 erneut deutlich gestiegen, trotz gestiegener Bau- und Finanzierungskosten und sinkender Baugenehmigungen. Im Kalenderjahr 2024 wurden von den Ländern insgesamt 61 934 Wohneinheiten im Bereich des sozialen Wohnungsbaus gefördert. Das waren rund 51 Prozent mehr als im Jahr 2022 und rund 25 Prozent mehr als im Vorjahr. Auch in Bayern ist die Anzahl der geförderten Wohneinheiten im Jahr 2024 gegenüber 2023 massiv gestiegen, im Mietwohnungsbe- reich um rund 25 Prozent. Diese Bundesregierung wird die Investitionen in den sozialen Wohnungsbau gemäß der Vereinbarung im Koalitionsvertrag noch einmal deutlich erhöhen.

Allgemeine Hinweise zu den Antworten zu den Fragen 1 bis 5:

Der Bundesregierung liegen Angebotsmieten nur in Form von im Internet inserierten Wohnungsangeboten vor. Diese werden zur Beantwortung der Fragen herangezogen. Die Angebotsmieten im Internet inserierter Wohnungen sind nicht repräsentativ für das gesamte Wohnungsangebot von Neuvermietungen (vergleiche untenstehende Hinweise zu den Erst- und Wiedervermietungs- mieten).

Sie spiegeln das Angebot wider, auf das Wohnungssuchende treffen, wenn sie im Internet nach einer Mietwohnung suchen. Inserate aus lokalen Zeitungen, Mieter- oder Unternehmenspublikationen oder von Aushängen fließen nicht mit ein. Wohnungsvermittlungen über Kunden- und Wartelisten von Wohnungsun- ternehmen oder Maklern gehen in diese Quelle ebenfalls nicht ein.

Daher sind insbesondere Wohnungen im günstigen Mietsegment in dieser Da- tenquelle unterrepräsentiert. Sonderauswertungen des Bundesinstituts für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR) zufolge lagen beispielsweise die Wieder- vermietungsmieten des Bundesverbands deutscher Wohnungs- und Immo- bilienunternehmen e. V. (GdW), dessen Unternehmen Wohnungen häufig über Wartelisten oder direkte Ansprache von Kundinnen und Kunden vermieten, im 1. Halbjahr 2024 im Aggregat der 261 Kreise, für die Daten einbezogen werden konnten, um mehr als ein Fünftel unterhalb der Internet-Wiedervermietungs- mieten.

Auch die deutlich moderatere Entwicklung der Bestandsmieten in Bayern (ver- gleiche Antwort zu Frage 6), in die auch die Erst- und Wiedervermietungs- mieten der vergangenen Jahre anteilig einfließen, bestätigt diese These.

Ergänzende Hinweise zu den Erst- und Wiedervermietungs- mieten:

Die ausgewerteten Angebotsmieten im Internet inserierter Wohnungen basieren auf Inseraten aus Immobilienplattformen und von Zeitungen für Angebote von Wohnungen im Neubau und Gebäudebestand (Erst- und Wiedervermietungen). Zur Standardaufbereitung bis auf die Ebene der Kreise erfolgte eine Eingren- zung der betrachteten Wohnungen unmöblierter Angebote mit Wohnflächen von 40 bis 100 m² mit mittlerer Wohnungsausstattung in mittlerer bis guter Wohnlage. Die verwendeten Daten umfassen nettokalte Angebotsmieten, also ohne kalte und warme Nebenkosten. Als Quelle werden die Datenbanken der IDN ImmoDaten GmbH mit Inseraten aus über 120 Immobilienportalen und Zeitungen verwendet, die das BBSR aufbereitet und daraus durchschnittliche Angebotsmieten berechnet.

1. Wie haben sich nach Kenntnis der Bundesregierung jeweils die Angebotsmieten in den 20 größten bayerischen Städten in den letzten zehn Jahren entwickelt (bitte nach Städten und Jahren angeben)?

Die folgende Tabelle enthält die durchschnittlichen Angebotsmieten im Internet inserierter Wohnungen aus Erst- und Wiedervermietungen der Jahre 2014 bis 2024 der zwanzig größten kreisfreien bayerischen Städte.

Durchschnittliche Erst- und Wiedervermietungs­mieten inserierter Wohnungen in den 20 größten kreisfreien Städten in Bayern 2014 bis 2024												
kreisfreie Städte	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2014–2024
	Erst- und Wiedervermietungs­mieten nettokalt in Euro je m ²											jährl. Entwicklung in Prozent
München, Landeshauptstadt	13,86	14,58	15,49	16,41	18,05	18,83	19,21	19,27	19,57	20,59	21,88	4,7
Nürnberg	7,88	8,37	8,79	9,26	9,92	10,00	10,25	10,35	10,40	11,07	11,60	3,9
Augsburg, Stadt	8,00	8,49	9,10	9,58	10,09	10,68	11,03	11,17	11,75	12,26	12,96	4,9
Regensburg, Stadt	9,82	9,85	9,93	10,66	11,11	10,95	11,19	11,31	11,83	12,07	12,52	2,5
Ingolstadt	10,00	10,62	11,44	11,28	11,70	11,86	11,71	11,86	12,10	12,42	12,95	2,6
Fürth, Stadt	7,63	8,12	8,54	8,85	9,22	9,75	9,72	10,13	10,55	10,75	11,29	4,0
Würzburg, Stadt	8,63	8,85	9,85	10,06	10,37	10,36	11,10	10,99	11,26	11,84	12,28	3,6
Erlangen, Stadt	9,25	9,27	9,03	9,25	9,77	10,31	10,23	10,69	10,24	11,06	11,74	2,4
Bamberg, Stadt	7,78	7,61	8,06	8,80	9,65	9,76	10,29	10,26	10,61	10,69	11,48	4,0
Landshut, Stadt	8,04	8,61	8,90	9,29	9,87	10,34	10,28	11,08	11,02	11,61	11,96	4,1
Bayreuth, Stadt	7,08	7,34	7,56	8,15	8,41	8,95	9,21	9,12	9,45	10,18	10,83	4,3
Aschaffenburg, Stadt	7,47	7,97	8,46	8,85	9,18	9,44	10,27	10,23	10,64	11,82	12,01	4,9
Kempten (Allgäu)	6,02	6,23	7,37	8,00	8,72	8,91	9,42	9,86	10,51	11,45	11,75	6,9
Rosenheim, Stadt	8,71	8,96	9,76	10,04	10,83	11,15	11,65	12,02	12,21	12,58	14,14	5,0
Schweinfurt, Stadt	5,55	5,41	5,78	6,60	7,18	7,71	7,85	7,68	8,49	8,13	9,22	5,2
Passau, Stadt	7,12	7,51	7,59	8,20	9,07	9,31	9,04	8,94	9,17	9,69	10,08	3,5
Straubing	6,45	6,59	6,98	7,65	7,83	8,47	8,84	8,83	8,86	9,13	9,60	4,1
Hof, Stadt	4,25	4,24	4,39	5,07	5,36	5,95	5,76	6,08	6,66	7,00	7,43	5,8
Memmingen	7,01	7,37	8,23	8,38	9,19	9,42	9,87	10,82	10,89	11,35	12,03	5,5
Kaufbeuren	5,97	6,22	6,38	6,85	7,47	7,86	8,49	9,42	8,31	9,75	10,66	6,0

Anmerkungen: Angebotsmieten ohne Nebenkosten für unmöblierte Wohnungen im Gebäudebestand und Neubau mit 40 bis 100 m² Wohnfläche, mittlere Wohnungsausstattung, mittlere bis gute Wohnlage, basierend auf im Internet veröffentlichten Wohnungsinseraten von Immobilienplattformen und Zeitungen.

Datenbasis: BBSR-Wohnungsmarktbeobachtung, IDN ImmoDaten GmbH, microm Wohnlagen

2. Wie hat sich nach Kenntnis der Bundesregierung die durchschnittliche landesweite Angebotsmiete in den letzten zehn Jahren in Bayern entwickelt (bitte nach Jahren aufschlüsseln)?

Die durchschnittlichen Angebotsmieten im Internet inserierter Wohnungen aus Erst- und Wiedervermietungen lagen im Land Bayern im Jahr 2024 bei 14,06 Euro je m² und hatten im Zeitraum 2014 bis 2024 eine durchschnittliche jährliche Steigerungsrate von 4,6 Prozent.

Durchschnittliche Erst- und Wiedervermietungsrenten inserierter Wohnungen im Land Bayern 2014 bis 2024												
Land	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2014–2024
	Erst- und Wiedervermietungsrenten nettokalt in Euro je m ²											jährl. Entwicklung in Prozent
Bayern	8,99	9,42	9,98	10,51	11,32	11,76	12,09	12,32	12,67	13,36	14,06	4,6

Anmerkungen: Angebotsrenten ohne Nebenkosten für unmöblierte Wohnungen im Gebäudebestand und Neubau mit 40 bis 100 m² Wohnfläche, mittlere Wohnungsausstattung, mittlere bis gute Wohnlage, basierend auf im Internet veröffentlichten Wohnungsinseraten von Immobilienplattformen und Zeitungen.

Datenbasis: BBSR-Wohnungsmarktbeobachtung, IDN ImmoDaten GmbH, microm Wohnlagen

- Wie hoch waren nach Kenntnis der Bundesregierung die durchschnittlichen Angebotsrenten in Bayern in diesem Jahr (bitte nach Landkreisen und kreisfreien Städten aufschlüsseln)?

Die folgende Tabelle zeigt die durchschnittlichen Angebotsrenten im Internet inserierter Wohnungen aus Erst- und Wiedervermietungen im Jahr 2024 in den bayerischen Landkreisen und kreisfreien Städten.

Erst- und Wiedervermietungsrenten inserierter Wohnungen in den Landkreisen und kreisfreien Städten im Land Bayern 2024

	Kreisname	Erst- und Wiedervermietungsrenten nettokalt in Euro je m ² 2024
Landkreise	Aichach-Friedberg	11,52
	Altötting	9,78
	Amberg-Weizsach	8,22
	Ansbach	9,19
	Aschaffenburg	10,17
	Augsburg	11,71
	Bad Kissingen	7,99
	Bad Tölz-Weilfratshausen	14,67
	Bamberg	10,38
	Bayreuth	9,60
	Berchtesgadener Land	11,93
	Cham	8,09
	Coburg	7,68
	Dachau	15,97
	Deggendorf	9,58
	Dillingen a. d. Donau	10,26
	Dingolfing-Landau	9,80
	Donau-Ries	10,39
	Ebersberg	15,32
	Eichstätt	11,00
	Erding	13,33
	Erlangen-Höchstadt	11,05
	Forchheim	10,04
	Freising	15,00
	Freyung-Grafenau	7,75
	Fürstenfeldbruck	16,76
	Fürth	10,41
	Garmisch-Partenkirchen	13,80
	Günzburg	10,70
	Haßberge	8,25

	Kreisname	Erst- und Wiedervermietungsrenten nettokalt in Euro je m ² 2024
	Hof	7,16
	Kelheim	10,86
	Kitzingen	9,20
	Kronach	8,13
	Kulmbach	8,97
	Landsberg am Lech	13,66
	Landshut	9,76
	Lichtenfels	8,64
	Lindau (Bodensee)	12,65
	Main-Spessart	7,98
	Miesbach	16,16
	Miltenberg	9,86
	Mühdorf a. Inn	10,22
	München	18,46
	Neuburg-Schrobenhausen	11,00
	Neumarkt i. d. OPf.	10,06
	Neustadt a. d. Aisch-Bad Windsheim	9,48
	Neustadt a. d. Waldnaab	7,41
	Neu-Ulm	11,82
	Nürnberger Land	10,63
	Oberallgäu	11,75
	Ostallgäu	11,37
	Passau	8,66
	Pfaffenhofen a. d. Ilm	12,24
	Regen	7,76
	Regensburg	10,27
	Rhön-Grabfeld	8,23
	Rosenheim	12,71
	Roth	10,06
	Rottal-Inn	8,99
	Schwandorf	9,23
	Schweinfurt	8,37
	Starnberg	16,28
	Straubing-Bogen	9,06
	Tirschenreuth	6,77
	Traunstein	11,85
	Unterallgäu	11,22
	Weilheim-Schongau	12,47
	Weißenburg-Gunzenhausen	9,78
	Wunsiedel i. Fichtelgebirge	7,10
	Würzburg	10,85
Kreisfreie Städte	Amberg	10,48
	Ansbach, Stadt	9,45
	Aschaffenburg, Stadt	12,01
	Augsburg, Stadt	12,96
	Bamberg, Stadt	11,48
	Bayreuth, Stadt	10,83
	Coburg, Stadt	8,53
	Erlangen, Stadt	11,74
	Fürth, Stadt	11,29
	Hof, Stadt	7,43
	Ingolstadt	12,95

Vorabfassung - wird durch die lektorierte Version ersetzt.

	Kreisname	Erst- und Wiedervermietungs­mieten nettokalt in Euro je m ² 2024
	Kaufbeuren	10,66
	Kempten (Allgäu)	11,75
	Landshut, Stadt	11,96
	Memmingen	12,03
	München, Landeshauptstadt	21,88
	Nürnberg	11,60
	Passau, Stadt	10,08
	Regensburg, Stadt	12,52
	Rosenheim, Stadt	14,14
	Schwabach	11,04
	Schweinfurt, Stadt	9,22
	Straubing	9,60
	Weiden i. d. OPf.	9,19
	Würzburg, Stadt	12,28

Anmerkungen: Angebotsmieten ohne Nebenkosten für unmöblierte Wohnungen im Gebäudebestand und Neubau mit 40 bis 100 m² Wohnfläche, mittlere Wohnungsausstattung, mittlere bis gute Wohnlage, basierend auf im Internet veröffentlichten Wohnungsinseraten von Immobilienplattformen und Zeitungen.

Datenbasis: BBSR-Wohnungsmarktbeobachtung, IDN ImmoDaten GmbH, microm Wohnlagen

4. Welche zehn Landkreise bzw. kreisfreien Städte in Bayern haben nach Kenntnis der Bundesregierung in diesem Jahr jeweils den höchsten Mietenanstieg (im Vergleich zum Vorjahr und im Vergleich zum Stand vor zehn Jahren) zu verzeichnen (bitte sowohl Landkreise bzw. kreisfreie Städte als auch den prozentualen Anstieg der Miete angeben)?

In den folgenden Tabellen sind jeweils die zehn kreisfreien Städte und Landkreise in Bayern mit den höchsten jährlichen prozentualen Steigerungsraten der Angebotsmieten im Internet inserierter Wohnungen aus Erst- und Wiedervermietungen in den Zeiträumen 2023 bis 2024 und 2014 bis 2024 dargestellt.

Zehn kreisfreie Städte und Landkreise in Bayern mit den höchsten Steigerungsraten der Erst- und Wiedervermietungs­mieten inserierter Wohnungen 2023 bis 2024

kreisfreie Städte und Landkreise	2023	2024	2023–2024
	Erst- und Wiedervermietungs­mieten nettokalt in Euro je m ²		jährl. Entwicklung in Prozent
Weißenburg-Gunzenhausen	8,31	9,78	17,7
Schweinfurt, Stadt	8,13	9,22	13,4
Garmisch-Partenkirchen	12,22	13,80	12,9
Rosenheim, Stadt	12,58	14,14	12,3
Freising	13,38	15,00	12,1
Schwabach	9,87	11,04	11,9
Kelheim	9,72	10,86	11,7
Neustadt a. d. Aisch-Bad Windsheim	8,54	9,48	11,1
Pfaffenhofen a. d. Ilm	11,17	12,24	9,5
Landsberg am Lech	12,48	13,66	9,4

Anmerkungen: Angebotsmieten ohne Nebenkosten für unmöblierte Wohnungen im Gebäudebestand und Neubau mit 40 bis 100 m² Wohnfläche, mittlere Wohnungsausstattung, mittlere bis gute Wohnlage, basierend auf im Internet veröffentlichten Wohnungsinseraten von Immobilienplattformen und Zeitungen.

Datenbasis: BBSR-Wohnungsmarktbeobachtung, IDN ImmoDaten GmbH, microm Wohnlagen

Zehn kreisfreie Städte und Landkreise in Bayern mit den höchsten jährlichen Steigerungsraten der Erst- und Wiedervermietungsrenten inserierter Wohnungen 2014 bis 2024

kreisfreie Städte und Landkreise	2014	2024	2014–2024
	Erst- und Wiedervermietungsrenten nettokalt in Euro je m ²		jährl. Entwicklung in Prozent
Oberallgäu	6,02	11,75	6,9
Weißenburg-Gunzenhausen	5,27	9,78	6,4
Günzburg	5,79	10,70	6,3
Kitzingen	5,00	9,20	6,3
Unterallgäu	6,25	11,22	6,0
Kaufbeuren	5,97	10,66	6,0
Amberg	5,90	10,48	5,9
Neustadt a. d. Aisch-Bad Windsheim	5,36	9,48	5,9
Dillingen a. d. Donau	5,84	10,26	5,8
Hof, Stadt	4,25	7,43	5,8

Anmerkungen: Angebotsrenten ohne Nebenkosten für unmöblierte Wohnungen im Gebäudebestand und Neubau mit 40 bis 100 m² Wohnfläche, mittlere Wohnungsausstattung, mittlere bis gute Wohnlage, basierend auf im Internet veröffentlichten Wohnungsinseraten von Immobilienplattformen und Zeitungen.

Datenbasis: BBSR-Wohnungsmarktbeobachtung, IDN ImmoDaten GmbH, microm Wohnlagen

5. Welche zehn Landkreise bzw. kreisfreien Städte weisen in Bayern nach Kenntnis der Bundesregierung aktuell die höchsten Angebotsrenten auf?

Die folgende Tabelle zeigt die zehn kreisfreien Städte und Landkreise in Bayern mit den höchsten durchschnittlichen Niveaus der Angebotsrenten im Internet inserierter Wohnungen aus Erst- und Wiedervermietungen im Jahr 2024.

Zehn kreisfreie Städte und Landkreise in Bayern mit den höchsten durchschnittlichen Erst- und Wiedervermietungsrenten inserierter Wohnungen 2024

kreisfreie Städte und Landkreise	Erst- und Wiedervermietungsrenten nettokalt in Euro je m ² 2024
München, Landeshauptstadt	21,88
München	18,46
Fürstfeldbruck	16,76
Starnberg	16,28
Miesbach	16,16
Dachau	15,97
Ebersberg	15,32
Freising	15,00
Bad Tölz-Wolfratshausen	14,67
Rosenheim, Stadt	14,14

Anmerkungen: Angebotsrenten ohne Nebenkosten für unmöblierte Wohnungen im Gebäudebestand und Neubau mit 40 bis 100 m² Wohnfläche, mittlere Wohnungsausstattung, mittlere bis gute Wohnlage, basierend auf im Internet veröffentlichten Wohnungsinseraten von Immobilienplattformen und Zeitungen.

Datenbasis: BBSR-Wohnungsmarktbeobachtung, IDN ImmoDaten GmbH, microm Wohnlagen

6. Wie haben sich nach Kenntnis der Bundesregierung die Bestandsmieten in Bayern in den letzten zehn Jahren entwickelt (bitte nach Jahren aufschlüsseln)?

Mit dem Index der Nettokaltmieten im Rahmen des Verbraucherpreisindex werden vor allem Mieten in bestehenden Mietverhältnissen abgebildet. Die folgende Tabelle zeigt die Indexwerte der Nettokaltmieten für Bayern der Jahre 2014 bis 2024.

Index der Nettokaltmieten in Bayern 2014 bis 2024		
Jahr	Nettokaltmieten (Index 2020 = 100)	Veränderung zum Vorjahr in Prozent
2014	90,7	
2015	92,1	1,5
2016	93,6	1,6
2017	95,1	1,6
2018	96,9	1,9
2019	98,4	1,6
2020	100,0	1,6
2021	101,4	1,4
2022	103,5	2,1
2023	106,2	2,6
2024	109,3	2,9

Datenbasis: Statistisches Bundesamt – Verbraucherpreisindex

Mit der Gebäude- und Wohnungszählung des Zensus 2022 erfolgte erstmals eine flächendeckende Erhebung von Bestandsmieten in Deutschland. Die Bestandsmieten sind für eine große Mehrheit der Mieterinnen und Mieter die relevante Größe. Zum Erhebungsstand 15. Mai 2022 wurde für das Land Bayern durch die Statistischen Ämter des Bundes und der Länder eine durchschnittliche Bestandsmiete von 8,74 Euro je m² nettokalt ermittelt.

Damit lagen die Bestandsmieten 2022 deutlich unter den Internet-Angebotsmieten (12,67 Euro je m²). Auch stiegen die Nettokaltmieten laut Verbraucherpreisindex in den letzten zehn Jahren mit 1,5 bis 2,9 Prozent pro Jahr deutlich moderater als die Internet-Angebotsmieten (4,6 Prozent).

7. Wie haben sich nach Kenntnis der Bundesregierung die Baulandpreise in Bayern in den letzten zehn Jahren entwickelt (bitte nach Jahren und Landkreisen aufschlüsseln)?

Der Obere Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Freistaat Bayern hat im Immobilienmarktbericht Bayern 2024 eine Zeitreihe der Jahre 2015 bis 2023 zu den durchschnittlichen Bodenpreisniveaus von unbebauten Grundstücken für den individuellen Wohnungsbau veröffentlicht. Berücksichtigt wurden dabei Grundstücke in jeweils örtlich mittlerer Lage. Der folgende Auszug aus dem Immobilienmarktbericht 2024 zeigt die durchschnittlichen Bodenpreise für die kreisfreien Städte und Landkreise sowie die Regierungsbezirke in Bayern.

Unbebaute Grundstücke - individueller Wohnungsbau - Bodenpreisniveau									
Regierungsbezirk / Stadt/ Landkreis	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023
Oberbayern									
Kreisfreie Städte	742	860	1.123	1.167	1.243	1.253	1.467	1.517	1.317
Ingolstadt, kreisfreie Stadt	425	461	819	850	880	910	920	970	950
München, kreisfreie Stadt	1.350	1.600	2.000	2.000	2.200	2.200	2.500	2.400	2.000
Rosenheim, kreisfreie Stadt	450	520	550	650	650	650	980	1.180	1.000
Landkreise	Mittelwert	416	453	511	552	610		864	825
Altötting, LK	150	151	156	146	120	120	210	230	230
Berchtesgadener Land, LK	270	290	310	350	380	380		547	549
Bad Tölz-Wolfratshausen, LK		500	700	700	725	725	800	850	850
Dachau, LK	900	360	470	470	600	600	800	1.200	1.200
Ebersberg, LK	630	740	830	950	950	1.000	1.100	1.300	1.000
Eichstätt, LK		370	370	370	450	450	480	600	600
Erding, LK	350	361	361	470	470	600	600	700	670
Freising, LK	390	450	520	550	550	660	750	900	810
Fürstenfeldbruck, LK	350	440	530	570	630	700	760	760	760
Garmisch-Partenkirchen, LK		490	355	355	450	450	575	900	900
Landsberg am Lech, LK	180	300	390	390	520	520	650	750	750
Miesbach, LK		550	550	550	680	800	1000	1.900	1.900
Mühldorf a.Inn, LK	70	124	149	177	199	199	260	375	375
München, LK		1.300	1.300	1.700	1.700	2.000	2.200	2.290	1.888
Neuburg-Schrobenhausen, LK	120	120	120	140	140	175	250	320	320
Pfaffenhofen a.d.Ilm, LK		235	235	235	290	300	450	450	450
Rosenheim, LK	240	240	400	640	600	700	900	800	700
Starnberg, LK	750	750	750	900	950	950	1.100	1.250	1.250
Traunstein, LK	160	292	303	303	303	524	615	552	685
Weilheim-Schongau, LK	269	260	260	260	340	340	480	610	610
Niederbayern									
Kreisfreie Städte	Mittelwert	220	260	273	297	338	407	470	543
Landshut, kreisfreie Stadt	350	450	450	500	600	780	900	1.000	910
Passau, kreisfreie Stadt	130	130	150	150	175	200	210	220	230
Straubing, kreisfreie Stadt	180	200	220	240	240	240	300	300	400
Landkreise	Mittelwert	89	91	95	104	105	115	225	255
Deggendorf, LK	75	78	78	78	113	113	133	143	143
Freyung-Grafenau, LK	63	51	54	60	69	69	69	105	120
Kelheim, LK	145	109	116	116	143	120	130	165	165
Landshut, LK	135	220	220	230	240	245	250	250	250
Passau, LK		72	75	90	104	123	133	148	148
Regen, LK	75	68	68	68	70	70	83	90	90
Rottal-Inn, LK		80	85	90	62	57	80	87	91
Straubing-Bogen, LK		48	52	52	52	62	71	81	81
Dingolfing-Landau, LK		75	75	75	80	85	83	87	83
Oberpfalz									
Kreisfreie Städte	Mittelwert	211	272	365	368	403	431	448	537
Amberg, kreisfreie Stadt	120	150	170	175	180	190	195	240	250
Regensburg, kreisfreie Stadt	415	505	766	720	803	860	906	890	1.095
Weiden i.d.OPf., kreisfreie Stadt	98	160	160	210	225	242	242	199	267
Landkreise	Mittelwert	98	103	105	102	106	111	161	161
Amberg-Weizsach, LK	71	71	73	88	98	98	100	110	110
Cham, LK		40	40	40	40	72	49	60	60
Neumarkt i.d.OPf., LK	200	225	235	235	180	180	220	300	300
Neustadt a.d.Waldnaab, LK	45	50	50	50	50	50	50	54	54
Regensburg, LK	136	183	194	194	194	194	194	420	420
Schwandorf, LK	80	80	90	90	105	105	120	130	130
Tirschenreuth, LK	60	40	40	41	44	44	44	51	51
Oberfranken									
Kreisfreie Städte	Mittelwert	133	156	176	183	193	209	216	236
Bamberg, kreisfreie Stadt	220	275	305	330	350	350	330	370	370
Bayreuth, kreisfreie Stadt	145	160	200	200	200	266	300	300	330
Coburg, kreisfreie Stadt	105	130	140	140	160	160	160	170	170
Hof, kreisfreie Stadt	60	60	60	60	60	60	75	75	75

Unbebaute Grundstücke - individueller Wohnungsbau - Bodenpreisniveau									
Regierungsbezirk / Stadt/ Landkreis	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023
Landkreise Mittelwert	69	68	69	71	80	80	89	106	111
Bamberg, LK	185	107	96	113	131	131	135	155	155
Bayreuth, LK	50	74	88	88	65	65	70	96	96
Coburg, LK	62	68	68	68	62	62	69	73	73
Forchheim, LK	85	144	150	156	210	210	235	300	350
Hof, LK	29	29	29	29	29	29	46	53	55
Kronach, LK	37	48	48	48	48	48	55	60	55
Kulmbach, LK	74	53	53	53	53	53	66	70	70
Lichtenfels, LK	60	45	45	45	80	80	80	90	90
Wunsiedel i.Fichtelgebirge, LK	40	42	42	41	42	42	45	56	56
Mittelfranken									
Kreisfreie Städte Mittelwert	301	366	387	457	473	544	377	383	383
Ansbach, kreisfreie Stadt	85	95	100	100	135	135	150	196	196
Erlangen, kreisfreie Stadt	400	400	470	470	560	560	660	740	740
Fürth, kreisfreie Stadt	280	300	450	513	615	615	615	780	780
Nürnberg, kreisfreie Stadt	480	520	591	630	701	780	910	947	820
Schwabach, kreisfreie Stadt	190	220	220	275	275	385	440	440	440
Landkreise Mittelwert	130	142	150	159	173	199	221	224	251
Ansbach, LK	63	68	68	67	72	72	81	94	109
Erlangen-Höchstadt LK	190	215	235	240	270	327	346	384	449
Fürth, LK	180	210	220	240	270	298	414	380	480
Nürnberger Land, LK	165	170	180	200	210	235	215	255	270
Neustadt a.d.Aisch-Bad Windsheim, LK	54	58	66	65	82	82	94	112	106
Roth, LK	165	175	185	200	210	245	260	262	252
Weißenburg-Gunzenhausen, LK	95	95	95	100	100	135	139	83	90
Unterfranken									
Kreisfreie Städte Mittelwert	272	265	292	292	333	333	357	397	397
Aschaffenburg, kreisfreie Stadt	380	360	400	400	440	440	500	540	540
Schweinfurt, kreisfreie Stadt	170	170	155	155	198	198	210	210	210
Würzburg, kreisfreie Stadt	265	265	320	320	360	360	360	440	440
Landkreise Mittelwert	118	109	123	123	138	155	148	148	148
Aschaffenburg, LK- Rhein-Main	220	250	296	260	305	305	380	415	415
Aschaffenburg, LK- übrige	135	150	146	145	160	160	183	200	200
Bad Kissingen, LK	65	60	60	60	65	65	75	75	75
Rhön-Grabfeld, LK	45	45	50	55	55	60	60	60	60
Haßberge, LK	40	38	45	35	45	45	50	55	55
Kitzingen, LK	90	100	106	80	85	85	90	120	70
Miltenberg, LK	117	158	158	158	190	190	210	260	260
Main-Spessart, LK	44	44	95	95	95	95	85	85	65
Schweinfurt, LK	55	40	60	60	75	83	83	83	83
Würzburg, LK	125	170	170	170	170	170	200	200	200
Schwaben									
Kreisfreie Städte Mittelwert	246	301	325	357	377	385	439	480	489
Augsburg, kreisfreie Stadt	360	506	562	690	701	693	775	879	860
Kaufbeuren, kreisfreie Stadt	160	190	210	210	280	280	340	360	360
Kempten (Allgäu), kreisfreie Stadt	220	261	277	277	277	277	332	332	365
Memmingen, kreisfreie Stadt	245	245	250	250	250	290	310	350	370
Landkreise Mittelwert	216	227	243	264	264	264	264	264	264
Aichach-Friedberg, LK	196	181	181	300	220	286	385	385	331
Augsburg, LK	170	250	250	250	217	326	364	400	384
Dillingen a.d.Donau, LK	62	68	68	75	87	109	146	202	168
Günzburg, LK	85	80	80	109	109	106	156	145	159
Neu-Ulm, LK	280	280	280	280	280	280	280	290	290
Lindau (Bodensee), LK	280	290	300	300	300	353	360	315	456
Ostallgäu, LK	135	136	147	184	184	184	175	218	245
Unterallgäu, LK	110	110	123	70	70	138	129	151	190
Donau-Ries, LK	60	70	70	76	74	79	84	94	99
Oberallgäu, LK	250	175	187	274	303	303	188	230	319

Quelle: Oberer Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Freistaat Bayern (2024): Immobilienmarktbericht Bayern 2024 – Daten, Fakten, Trends. Landshut, S. 84–85.

8. Wie hat sich nach Kenntnis der Bundesregierung der Bestand an Sozialwohnungen in Bayern in den letzten zehn Jahren entwickelt (bitte nach Jahren aufschlüsseln)?

Der Bestand an Sozialmietwohnungen in Bayern in den letzten zehn Jahren (Stand: 31. Dezember) ist in der folgenden Tabelle dargestellt.

Jahr	Bestand an Sozialmietwohnungen in Bayern (Stand: 31. Dezember)
2015	135 823
2016	138 036
2017	135 619
2018	136 904
2019	135 655
2020	135 346
2021	133 552
2022	133 129
2023	134 793
2024	134 216

Datenbasis: Angaben der Länder

9. Wie hoch ist nach Kenntnis der Bundesregierung der Anteil am Haushaltseinkommen, der in Bayern für Wohnen ausgegeben wird (bitte angeben: durchschnittlich; Anteil und Anzahl, der/die mehr als 30 Prozent ausgibt; Anteil und Anzahl, wer mehr als 40 Prozent ausgibt)?

Wohnkostenbelastungen werden über die Befragung European Union Statistics on Income and Living Conditions (EU-SILC) nur auf Bundesebene erhoben und berechnet. Das alle vier Jahre umgesetzte Zusatzprogramm Wohnen des Mikrozensus bietet die Möglichkeit, Mietbelastungsquoten auf der räumlichen Ebene der Bundesländer zu ermitteln, zuletzt für das Jahr 2022. Demnach lag die durchschnittliche monatliche Mietbelastungsquote der Hauptmieterhaushalte im Jahr 2022 in Bayern, bezogen auf den Anteil der Bruttokaltmiete am Haushaltsnettoeinkommen, bei 28 Prozent.

903 000 Mieterhaushalte (33 Prozent der Hauptmieterhaushalte) in Bayern hatten im Jahr 2022 eine monatliche Mietbelastungsquote von mindestens 30 Prozent. Bei 448 000 Mieterhaushalten (16 Prozent der Hauptmieterhaushalte) lag die monatliche Mietbelastungsquote in Bayern bei mindestens 40 Prozent.

Datenbasis: BBSR-Wohnungsmarktbeobachtung, Statistische Ämter des Bundes und der Länder: Mikrozensus 2022 – Wohnsituation, Standardtabellen Endergebnisse.

10. Möchte die Bundesregierung den Sozialwohnungsbau in Bayern unterstützen, und wenn ja, den Bau wie vieler Wohnungen möchte die Bundesregierung in Bayern in welchem Zeitraum fördern?

Der Bund wird den Ländern gemäß des 2. Regierungsentwurfs für den Haushalt 2025 sowie des Eckwertebeschlusses 2026 vorbehaltlich der Beschlussfassung des Haushaltsgesetzgebers für die Jahre 2025 bis 2029 im letztgenannten Zeitraum Finanzhilfen für den sozialen Wohnungsbau in Rekordhöhe von insgesamt 23,5 Mrd. Euro zur Verfügung stellen (Stand 2. Regierungsentwurf Haushaltsgesetz 2025), die durch die Länder kofinanziert werden müssen.

Der Freistaat Bayern erhält auf Basis des bestehenden Verteilungsschlüssels für die Förderung im Programmjahr 2025 Bundesmittel in Höhe von insgesamt

rund 545 Mio. Euro. Die Finanzhilfen des Bundes werden durch Bayern mit eigenen Landesmitteln kofinanziert, so dass erfahrungsgemäß insgesamt eine deutlich mehr als doppelt so hohe Gesamtsumme in den sozialen Wohnungsbau des Freistaates fließt. Nach Angaben des Landes Bayern ist im Programmjahr 2025 die Förderung von insgesamt rund 11 000 Wohneinheiten vorgesehen, davon rund 5 100 Mietwohnungen mit Miet- und Belegungsbindung sowie rund 2 300 Wohnheimplätze.

Mit der vom Bundeskabinett beschlossenen schrittweisen Anhebung der Programmmittel ab 2026 schafft der Bund auch in Bayern gute Voraussetzungen dafür, dass der Bestand an Sozialwohnungen wieder steigt. Die Gesetzgebungs- und Vollzugskompetenz für das Wohnungswesen liegt seit der Föderalismusreform 2006 ausschließlich bei den Ländern. Die Ausgestaltung und Abwicklung der Förderangebote und -bestimmungen sind daher von Bayern in eigener Zuständigkeit zu regeln.

Vorabfassung - wird durch die lektorierte Version ersetzt.