Stand: 07.09.2026 11:56:22

Vorgangsmappe für die Drucksache 19/12318

"Gutachten zur Wohnraumsituation in Bayern"

Vorgangsverlauf:

1. Initiativdrucksache 19/12318 vom 10.06.2026

Bayerischer Landtag

19. Wahlperiode 10.06.2026 **Drucksache** 19/**12318**

Antrag

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

Gutachten zur Wohnraumsituation in Bayern

Der Landtag wolle beschließen:

Die Staatsregierung, insbesondere das Staatsministerium für Wohnen, Bau und Verkehr, wird aufgefordert, ein Gutachten zur Ermittlung einer Gebietskulisse nach § 250 Baugesetzbuch (BauGB) auf Basis aktueller Daten in Auftrag zu geben.

Darüber hinaus wird die Staatsregierung aufgefordert, dem Landtag nach Fertigstellung des Gutachtens über die Ergebnisse zu berichten.

Begründung:

Im Oktober 2022 veröffentlichte das FUB IGES ein Gutachten im Auftrag des Staatsministeriums für Wohnen, Bau und Verkehr. Hintergrund des Gutachtens war die Ermittlung einer Gebietskulisse für eine Verordnung nach § 250 BauGB. Insbesondere war die Feststellung von Besitzverhältnissen auf dem Wohnungsmarkt elementar, um einen Grenzwert für den Genehmigungsvorbehalt bei der Umwandlung von Wohngebäuden festzulegen. Das Gutachten kommt zum Ergebnis, dass ab einer Gebäudegröße von elf Wohnungen der Anteil von Privateigentümern kontinuierlich sinkt. Diese Feststellung diente letztlich zur Festlegung eines Grenzwertes von zehn Wohnungen für den Genehmigungsvorbehalt.

Problematisch ist hierbei jedoch der veraltete Stand der Daten, welche die tatsächlichen Verhältnisse auf dem Wohnungsmarkt im Jahr 2026 nicht abbilden. Das Gutachten selbst stammt aus dem Jahr 2022, jedoch basiert es auf Daten aus dem 2015 veröffentlichten „Zensus 2011“. Daten, auf die sich die Festlegungen stützen, sind also veraltet. Seit Mai 2025 liegt auch schon der Zensus 2022 mit einer neuen Gebäude- und Wohnungszählung als Vollerhebung vor. Aktuelle Daten belegen, dass Deutschland als Ganzes und Bayern im Speziellen in einer handfesten Wohnungskrise stecken. Der Mangel an bezahlbarem Wohnraum in Bayern wird in einer Studie des Pestel-Instituts auf 233 000 Wohnungen geschätzt.[1] Der Mietenreport 2025 des Deutschen Mieterbundes stellt fest, dass ein Drittel der Haushalte mittlerweile über 30 Prozent ihres verfügbaren Nettoeinkommens für Mietkosten aufwenden müssen.[2] Längst setzt sich die Gewissheit durch, dass ein massiver Mangel herrscht, welcher das Fundament der Gesellschaft ins Wanken versetzt.[3] Es werden immer öfter Verdrängungseffekte beobachtet, welche sich in einer Abwanderung einkommensschwächerer Haushalte aus den Ballungsräumen auf das Land äußert. Studien legen nahe, dass diese Bewegung aus den

[1] https://mieterbund.de/app/uploads/2026/01/Sozialer-Wohnmonitor-2026.pdf
[2] https://mieterbund.de/app/uploads/2025/11/Mietenreport_2025_final03Nov.pdf
[3] https://mieterbund.de/app/uploads/2025/11/Mietenreport_2025_final03Nov.pdf

Drucksachen, Plenarprotokolle sowie die Tagesordnungen der Vollversammlung und der Ausschüsse sind im Internet unter www.bayern.landtag.de - Dokumente abrufbar. Die aktuelle Sitzungsübersicht steht unter www.bayern.landtag.de – Aktuelles/Sitzungen zur Verfügung.

Städten aufs Land nicht der Ausdruck „neuer Landliebe“ ist, sondern die Manifestation einer existenzbedrohenden Schieflage durch Mietkostenüberbelastung.[4] Nicht umsonst gilt in Berlin, Hamburg und Niedersachsen das Umwandlungsverbot für Bestandswohngebäude bereits ab sechs Wohneinheiten, in Hessen ab sieben. Die Beauftragung eines neuen Gutachtens, wie im Antrag gefordert, ist daher unerlässlich. Das Staatsministerium hat zwar auf Anfrage vom 27.05.2026 mitgeteilt, dass die Daten des Gutachtens von 2022 im Rahmen einer begleitenden Evaluation fortgeschrieben würden, das allein ist aber nicht ausreichend. Sie ersetzt keine objektive Bewertung der aktuellen Lage durch einen neutralen Gutachter.

[4] https://doi.org/10.58007/099w-a358