



## **Schriftliche Anfrage**

des Abgeordneten **Jürgen Mistol BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN**  
vom 10.03.2026

### **Wohnraumpolitik der EU und Schaffung von bezahlbarem Wohnraum**

Die Staatsregierung wird gefragt:

- 1.1 Wie bewertet die Staatsregierung mit Blick auf die Schaffung von bezahlbarem Wohnraum im Freistaat die Vorstellung der Pläne für die Wohnraumpolitik durch die EU-Kommission vom Dezember 2025? ..... 3
- 1.2 Inwiefern bringt sich die Staatsregierung dazu aktiv in den politischen Gestaltungsprozess ein und setzt sich z. B. für vereinfachte Verwaltungsverfahren und beschleunigte Genehmigungsprozesse ein? ..... 3
- 2.1 Bringt sich die Staatsregierung in die für das laufende Jahr geplante Gesetzesinitiative der EU-Kommission zu Kurzzeitvermietungen ein, wonach in angespannten Wohnungsmärkten den Behörden eine Differenzierung zwischen nichtprofessionellen und professionellen Anbietern ermöglicht werden soll? ..... 3
- 2.2 Falls ja, mit welchem Ziel? ..... 3
- 2.3 Falls nein, warum nicht? ..... 3
- 3.1 Wie betrachtet die Staatsregierung im Kontext der Schaffung von bezahlbarem Wohnraum die EU-Verordnung zur Wiederherstellung der Natur (2024/1991), wonach Städten und Gemeinden bestimmte Pflichten im Bereich von Stadtgrün auferlegt werden? ..... 4
- 3.2 Inwiefern schränkt die EU-Verordnung zur Wiederherstellung der Natur die Handlungsmöglichkeiten der Kommunen in Bayern, insbesondere mit angespanntem Wohnungsmarkt, zur Schaffung von bezahlbarem Wohnraum ein? ..... 4
- 3.3 Was unternimmt die Staatsregierung, um den Kommunen in Bayern eine pragmatische und flexible Lösung zwischen der nötigen Klimaanpassung einerseits und der Schaffung von bezahlbarem Wohnraum andererseits zu ermöglichen? ..... 4
- 4.1 Benötigen die Kommunen in Bayern als zentrale Akteure für die Schaffung von Wohnraum nach Einschätzung der Staatsregierung zusätzliche Handlungsmöglichkeiten, etwa zur Bekämpfung von Leerstand oder brach liegendem Bauland? ..... 4

---

4.2	Gibt es angesichts der Tatsache, dass die Kommunen die lokalen Gegebenheiten und Bedarfe am besten kennen, Überlegungen zur Schaffung kommunaler Instrumente zur Erfassung von ungenutzten Wohnungen? .....	5
4.3	Ist der Staatsregierung bekannt, wie viele Wohnungen in Bayern in angespannten Wohnungsmärkten derzeit ungenutzt sind? .....	5
	Hinweise des Landtagsamts .....	6

# Antwort

**des Staatsministeriums für Wohnen, Bau und Verkehr**

vom 30.03.2026

## **1.1 Wie bewertet die Staatsregierung mit Blick auf die Schaffung von bezahlbarem Wohnraum im Freistaat die Vorstellung der Pläne für die Wohnraumpolitik durch die EU-Kommission vom Dezember 2025?**

Die EU hat keine Zuständigkeiten für den Wohnungsbau und die Wohnraumförderung, daher stellen die im EU-Plan für erschwinglichen Wohnraum angekündigten EU-Vorgaben zur Vereinfachung des nationalen Baurechts nach Auffassung der Staatsregierung einen Verstoß gegen die EU-Kompetenzordnung und den Subsidiaritätsgrundsatz dar und sind nicht erforderlich. Was vor Ort geleistet werden kann, soll vor Ort geleistet werden, die erforderlichen Handlungsspielräume sollten vor Ort belassen werden.

Dem steht gegenüber, dass die EU derzeit keine Verbesserungen bei der in ihrer eigenen Zuständigkeit liegenden Überregulierung, die erhebliche negative finanzielle und bürokratische Auswirkungen auf das Bauwesen hat (insb. EU-Gebäuderichtlinie, EU-Energieeffizienzrichtlinie und die EU-Wiederherstellungsverordnung), vorsieht. Statt vorrangig die nationalen Rechts- und Verfahrensvorschriften in den Blick zu nehmen, sollte die EU daher vielmehr zügig die das Bauen von Wohnraum signifikant verteuernenden EU-Vorschriften grundlegend überarbeiten.

## **1.2 Inwiefern bringt sich die Staatsregierung dazu aktiv in den politischen Gestaltungsprozess ein und setzt sich z. B. für vereinfachte Verwaltungsverfahren und beschleunigte Genehmigungsprozesse ein?**

Die geplanten Maßnahmen verbleiben weitgehend im Ungefähren. Zur konkreten Beurteilung wird es auf deren Ausgestaltung ankommen. Es ist allerdings Mehraufwand für Bürgerinnen und Bürger, Unternehmen und staatliche Stellen zu erwarten. Die Staatsregierung wird sich im Rahmen der Ausgestaltung der Maßnahmen dafür einsetzen, dass der Mehraufwand möglichst gering ausfällt.

## **2.1 Bringt sich die Staatsregierung in die für das laufende Jahr geplante Gesetzesinitiative der EU-Kommission zu Kurzzeitvermietungen ein, wonach in angespannten Wohnungsmärkten den Behörden eine Differenzierung zwischen nichtprofessionellen und professionellen Anbietern ermöglicht werden soll?**

## **2.2 Falls ja, mit welchem Ziel?**

## **2.3 Falls nein, warum nicht?**

Die Fragen 2.1 bis 2.3 werden aufgrund des Sachzusammenhangs gemeinsam beantwortet.

Im Rahmen des von der EU-Kommission im Dezember 2025 vorgestellten Plans für erschwinglichen Wohnraum sollen unter anderem gezielte und verhältnismäßige Maßnahmen gegen die Probleme von Kurzzeitvermietungen insbesondere in Gebieten mit

angespannten Wohnungsmärkten vorgesehen werden. Die Staatsregierung wird die Pläne der EU-Kommission zu Kurzzeitvermietungen mit Blick auf die Wahrung des Subsidiaritätsprinzips weiter beobachten und sich zu gegebener Zeit in den weiteren Prozess einbringen.

**3.1 Wie betrachtet die Staatsregierung im Kontext der Schaffung von bezahlbarem Wohnraum die EU-Verordnung zur Wiederherstellung der Natur (2024/1991), wonach Städten und Gemeinden bestimmte Pflichten im Bereich von Stadtgrün auferlegt werden?**

**3.2 Inwiefern schränkt die EU-Verordnung zur Wiederherstellung der Natur die Handlungsmöglichkeiten der Kommunen in Bayern, insbesondere mit angespanntem Wohnungsmarkt, zur Schaffung von bezahlbarem Wohnraum ein?**

Die Fragen 3.1 und 3.2 werden aufgrund Sachzusammenhangs gemeinsam beantwortet.

Die Staatsregierung unterstützt grundsätzlich das Ziel, Natur und Biodiversität zu stärken und die Lebensqualität der Bürgerinnen und Bürger auch in städtischen Räumen zu sichern. Gleichzeitig ist es notwendig, neuen und bezahlbaren Wohnraum zu schaffen. Städte und Gemeinden müssen weiterhin über ausreichende planerische Spielräume verfügen, um Wohnbauflächen entwickeln und innerstädtische Potenziale nutzen zu können. Die Regelung des Art. 8 der EU-Wiederherstellungsverordnung steht diesem Ziel entgegen.

**3.3 Was unternimmt die Staatsregierung, um den Kommunen in Bayern eine pragmatische und flexible Lösung zwischen der nötigen Klimaanpassung einerseits und der Schaffung von bezahlbarem Wohnraum andererseits zu ermöglichen?**

Die bayerische Wohnraumförderung unterstützt Gemeinden, Städte und Märkte dabei, bezahlbaren Wohnraum zu schaffen, zu modernisieren und gleichzeitig klimagerechte Anforderungen zu erfüllen. Durch verschiedene Förderbausteine werden Wohnungsbauprojekte realisiert, die den sozialen Wohnungsbau mit Nachhaltigkeitszielen verbinden.

Mit Modellprojekten wie „Klimagerechter Städtebau“ oder „LANDSTADT BAYERN“ werden die Kommunen bei der Lösungsfindung unterstützt. Von den Erkenntnissen der Projekte profitieren alle bayerischen Gemeinden.

**4.1 Benötigen die Kommunen in Bayern als zentrale Akteure für die Schaffung von Wohnraum nach Einschätzung der Staatsregierung zusätzliche Handlungsmöglichkeiten, etwa zur Bekämpfung von Leerstand oder brach liegendem Bauland?**

Kommunales Flächenmanagement als Instrument ist bei den Kommunen etabliert und wird abhängig von den vorhandenen Kapazitäten und im eigenen Ermessen durchgeführt.

**4.2 Gibt es angesichts der Tatsache, dass die Kommunen die lokalen Gegebenheiten und Bedarfe am besten kennen, Überlegungen zur Schaffung kommunaler Instrumente zur Erfassung von ungenutzten Wohnungen?**

Im Rahmen eines kommunalen Flächenmanagements führen Kommunen die Erfassung von Leerständen im eigenen Ermessen durch.

**4.3 Ist der Staatsregierung bekannt, wie viele Wohnungen in Bayern in angespannten Wohnungsmärkten derzeit ungenutzt sind?**

In den Regionen Bayerns mit angespannten Wohnungsmärkten liegen aufgrund des Wohnraummangels die Leerstände unter dem für einen funktionierenden Wohnungsmarkt erforderlichen Niveau von 2 bis 3 Prozent („Fluktuationsreserve“). Laut CBRE-empirica-Leerstandsindex lag der marktaktive Leerstand – also Geschosswohnungen, die unmittelbar vermietbar oder mittelfristig aktivierbar sind – Ende 2024 in München bei 0,1 Prozent. Damit war München deutscher „Spitzenreiter“.

**Hinweise des Landtagsamts**

Zitate werden weder inhaltlich noch formal überprüft. Die korrekte Zitierweise liegt in der Verantwortung der Fragestellerin bzw. des Fragestellers sowie der Staatsregierung.

—————

Zur Vereinfachung der Lesbarkeit können Internetadressen verkürzt dargestellt sein. Die vollständige Internetadresse ist als Hyperlink hinterlegt und in der digitalen Version des Dokuments direkt aufrufbar. Zusätzlich ist diese als Fußnote vollständig dargestellt.

Drucksachen, Plenarprotokolle sowie die Tagesordnungen der Vollversammlung und der Ausschüsse sind im Internet unter [www.bayern.landtag.de/parlament/dokumente](http://www.bayern.landtag.de/parlament/dokumente) abrufbar.

Die aktuelle Sitzungsübersicht steht unter [www.bayern.landtag.de/aktuelles/sitzungen](http://www.bayern.landtag.de/aktuelles/sitzungen) zur Verfügung.