



Schriftliche Anfrage

des Abgeordneten **Benjamin Nolte AfD**
vom 13.03.2026

Wohneigentum in Bayern

Die Staatsregierung wird gefragt:

- 1.1 Wie hat sich in Bayern die Bildung von selbst genutztem Wohneigentum entwickelt (seit 2005, gemessen an der Zahl der Haushalte mit erstmaligem Erwerb oder Bau, nach Jahr, tabellarisch)? 4
- 1.2 Welche Daten nutzt die Staatsregierung zur Erfassung, wie viele Haushalte Wohneigentum anstreben (seit 2005, Entwicklung dieser Werte nach Jahr, tabellarisch)? 4
- 1.3 Wie groß ist nach Kenntnis der Staatsregierung die Lücke zwischen dem Wunsch nach Wohneigentum und dem tatsächlichen Erwerb in Bayern (seit 2005, einschließlich der wichtigsten Hürden nach Einschätzung der Staatsregierung)? 4
- 2.1 Wie haben sich die Kaufpreise für selbst genutztes Wohneigentum in Bayern entwickelt (seit 2005, nach Regierungsbezirk und Objektart, im Verhältnis zu den regionalen Einkommen, tabellarisch)? 4
- 2.2 Wie haben sich die Baukosten im Wohnungsbau in Bayern entwickelt (seit 2005, getrennt nach Material, Energie, Lohn und Finanzierung, nach Jahr, tabellarisch)? 4
- 2.3 Wie viele Wohnbauvorhaben wurden in Bayern geplant, genehmigt, begonnen und fertiggestellt (seit 2005, nach Jahr, einschließlich der Zahl nicht umgesetzter genehmigter Vorhaben, tabellarisch)? 4
- 3.1 Wie hoch ist der Anteil staatlich verursachter Kosten beim Neubau eines typischen Einfamilienhauses und einer typischen Eigentumswohnung in Bayern (seit 2005, aufgeschlüsselt nach Steuern, Gebühren, Abgaben, Pflichtnachweisen, Standards und bauordnungsrechtlichen Anforderungen, tabellarisch)? 5
- 3.2 Welche Bestandteile der staatlich verursachten Kosten sind in Bayern am stärksten gestiegen (seit 2005, nach Kostenart und Jahr, tabellarisch)? 5
- 3.3 Welche Vorschriften oder Abläufe in Bayern führen besonders häufig zu Planänderungen, Verzögerungen und Mehrkosten (seit 2005, beim Wohnungs- und Hausbau)? 5

4.1	Wie haben sich bei Erstkäufern von selbst genutztem Wohneigentum Eigenkapitalquote, Kredithöhe, Tilgungssatz und Zinsbindung in Bayern nach Kenntnis der Staatsregierung entwickelt (seit 2005, nach Regierungsbezirk, nach Jahr, tabellarisch)?	5
4.2	Wie viele Finanzierungen für selbst genutztes Wohneigentum wurden in Bayern nach Kenntnis der Staatsregierung abgelehnt (seit 2005, nach Jahr, einschließlich der häufigsten Ablehnungsgründe, tabellarisch)?	5
4.3	Wie groß ist die Lücke zwischen notwendigem und vorhandenem Eigenkapital bei typischen Erstkäufern in Bayern (seit 2005, einschließlich der von der Staatsregierung verwendeten Kennzahlen)?	5
5.1	Wie hoch waren die Nebenkosten beim erstmaligen Erwerb von selbst genutztem Wohneigentum in Bayern (seit 2005, aufgeschlüsselt nach Grunderwerbsteuer, Notar- und Grundbuchkosten sowie weiteren Nebenkosten, nach Regierungsbezirk und Jahr, tabellarisch)?	5
5.2	Wie hoch ist der Anteil dieser Nebenkosten am gesamten Kapitalbedarf eines typischen Erwerbs (seit 2005, einschließlich der Auswirkungen auf den Eigenkapitalbedarf von Erstkäufern, nach Jahr, tabellarisch)?	5
5.3	Wie häufig kam es in Bayern im Zusammenhang mit dem Erwerb von Wohneigentum zu nachträglichen Korrekturen, Nachforderungen oder Streitfällen (seit 2005, bei Steuern und Gebühren, einschließlich der betroffenen Beträge, nach Jahr, tabellarisch)?	6
6.1	Welche zusätzlichen Bau- und Betriebskosten entstehen in Bayern durch strengere Energie- und Effizienzanforderungen (seit 2005, nach Gebäudetyp und Standard, tabellarisch)?	6
6.2	Wie hoch ist die durchschnittliche Mehrbelastung für selbst nutzende Eigentümer in Bayern durch die CO ₂ -Bepreisung auf Heizenergieträger (seit 2021, nach Energieträger, Regierungsbezirk und Jahr, tabellarisch)?	6
6.3	In welchem Umfang führen CO ₂ -Bepreisung und energetische Vorgaben dazu, dass Eigentümer Sanierungen vorziehen, verschieben oder unterlassen (seit 2021, nach Einschätzung der Staatsregierung, einschließlich der zugrunde gelegten Daten)?	6
7.1	Welche Förderprogramme des Freistaates Bayern unterstützen den Erwerb oder Bau von selbst genutztem Wohneigentum (seit 2005, einschließlich der Zugangsvoraussetzungen je Programm)?	6
7.2	Wie hoch waren je Programm die durchschnittliche Förderung pro Haushalt, die Bewilligungsquote, die Ablehnungsgründe, die Gesamtzahl der Anträge und die durchschnittliche Bearbeitungsdauer (seit 2005, nach Programm und Jahr, tabellarisch)?	7

7.3	Bewertet die Staatsregierung die bestehenden Förderprogramme zum Erwerb oder Bau von selbst genutztem Wohneigentum in Bayern als ausreichend (seit 2005, falls nicht, bitte auf zusätzliche Programme oder Programmänderungen mit Zielgrößen und Zeitplänen eingehen)?	7
8.1	Wie haben sich die Zeiten von Bauantrag bis Baugenehmigung und von Baugenehmigung bis Baubeginn in Bayern entwickelt (seit 2005, nach Regierungsbezirk, Gemeindegröße und Jahr, tabellarisch)?	8
8.2	Welche Auflagen und Nachforderungen führen am häufigsten zu Verzögerungen und Mehrkosten beim Wohnungsbau (seit 2005, einschließlich der durchschnittlichen Mehrkosten pro Vorhaben)?	8
8.3	Welche Maßnahmen plant die Staatsregierung ab 2026 zur Senkung staatlich beeinflussbarer Kosten beim Bauen, zur Beschleunigung von Genehmigungen und zur Erhöhung der Eigentumsbildung bei Erstkäufern (bitte Zeitplan und Zielwerte angeben)?	8
	Hinweise des Landtagsamts	9

Antwort

des Staatsministeriums für Wohnen, Bau und Verkehr

vom 01.04.2026

- 1.1 **Wie hat sich in Bayern die Bildung von selbst genutztem Wohneigentum entwickelt (seit 2005, gemessen an der Zahl der Haushalte mit erstmaligem Erwerb oder Bau, nach Jahr, tabellarisch)?**
- 1.2 **Welche Daten nutzt die Staatsregierung zur Erfassung, wie viele Haushalte Wohneigentum anstreben (seit 2005, Entwicklung dieser Werte nach Jahr, tabellarisch)?**
- 1.3 **Wie groß ist nach Kenntnis der Staatsregierung die Lücke zwischen dem Wunsch nach Wohneigentum und dem tatsächlichen Erwerb in Bayern (seit 2005, einschließlich der wichtigsten Hürden nach Einschätzung der Staatsregierung)?**

Die Fragen 1.1 bis 1.3 werden aufgrund des Sachzusammenhangs gemeinsam beantwortet.

Der Staatsregierung liegen hierzu keine Daten vor.

- 2.1 **Wie haben sich die Kaufpreise für selbst genutztes Wohneigentum in Bayern entwickelt (seit 2005, nach Regierungsbezirk und Objektart, im Verhältnis zu den regionalen Einkommen, tabellarisch)?**

Die Daten zu Kaufpreisen für Wohneigentum können, soweit vorhanden, den Immobilienmarktberichten entnommen werden: [Marktberichte Bayern](#) *** [Gutachterausschüsse Bayern](#)¹

- 2.2 **Wie haben sich die Baukosten im Wohnungsbau in Bayern entwickelt (seit 2005, getrennt nach Material, Energie, Lohn und Finanzierung, nach Jahr, tabellarisch)?**

Die Daten können, soweit vorhanden, den Statistischen Berichten des Landesamts für Statistik „Preisindizes für Bauwerke in Bayern“ entnommen werden: [Preise und Kaufwerte für Grundstücke](#)²

- 2.3 **Wie viele Wohnbauvorhaben wurden in Bayern geplant, genehmigt, begonnen und fertiggestellt (seit 2005, nach Jahr, einschließlich der Zahl nicht umgesetzter genehmigter Vorhaben, tabellarisch)?**

Die Daten können, soweit vorhanden, den Statistischen Berichten des Landesamts für Statistik „Baugenehmigungen in Bayern“, „Baufertigstellungen in Bayern“ und „Bauüberhang in Bayern“ entnommen werden: [Bautätigkeit und Wohnungsbestand](#)³

1 <https://www.gutachterausschuesse-bayern.de/marktberichte-bayern/>

2 https://www.statistik.bayern.de/statistik/preise_verdienste/preise/

3 https://www.statistik.bayern.de/statistik/bauen_wohnen/bautaetigkeit/index.html

- 3.1 Wie hoch ist der Anteil staatlich verursachter Kosten beim Neubau eines typischen Einfamilienhauses und einer typischen Eigentumswohnung in Bayern (seit 2005, aufgeschlüsselt nach Steuern, Gebühren, Abgaben, Pflichtnachweisen, Standards und bauordnungsrechtlichen Anforderungen, tabellarisch)?**
- 3.2 Welche Bestandteile der staatlich verursachten Kosten sind in Bayern am stärksten gestiegen (seit 2005, nach Kostenart und Jahr, tabellarisch)?**
- 3.3 Welche Vorschriften oder Abläufe in Bayern führen besonders häufig zu Planänderungen, Verzögerungen und Mehrkosten (seit 2005, beim Wohnungs- und Hausbau)?**

Die Fragen 3.1 bis 3.3 werden aufgrund des Sachzusammenhangs gemeinsam beantwortet.

Der Staatsregierung liegen hierzu keine Daten vor.

- 4.1 Wie haben sich bei Erstkäufern von selbst genutztem Wohneigentum Eigenkapitalquote, Kredithöhe, Tilgungssatz und Zinsbindung in Bayern nach Kenntnis der Staatsregierung entwickelt (seit 2005, nach Regierungsbezirk, nach Jahr, tabellarisch)?**
- 4.2 Wie viele Finanzierungen für selbst genutztes Wohneigentum wurden in Bayern nach Kenntnis der Staatsregierung abgelehnt (seit 2005, nach Jahr, einschließlich der häufigsten Ablehnungsgründe, tabellarisch)?**
- 4.3 Wie groß ist die Lücke zwischen notwendigem und vorhandenem Eigenkapital bei typischen Erstkäufern in Bayern (seit 2005, einschließlich der von der Staatsregierung verwendeten Kennzahlen)?**

Die Fragen 4.1 bis 4.3 werden aufgrund des Sachzusammenhangs gemeinsam beantwortet.

Der Staatsregierung liegen hierzu keine Daten vor.

- 5.1 Wie hoch waren die Nebenkosten beim erstmaligen Erwerb von selbst genutztem Wohneigentum in Bayern (seit 2005, aufgeschlüsselt nach Grunderwerbsteuer, Notar- und Grundbuchkosten sowie weiteren Nebenkosten, nach Regierungsbezirk und Jahr, tabellarisch)?**
- 5.2 Wie hoch ist der Anteil dieser Nebenkosten am gesamten Kapitalbedarf eines typischen Erwerbs (seit 2005, einschließlich der Auswirkungen auf den Eigenkapitalbedarf von Erstkäufern, nach Jahr, tabellarisch)?**

5.3 Wie häufig kam es in Bayern im Zusammenhang mit dem Erwerb von Wohneigentum zu nachträglichen Korrekturen, Nachforderungen oder Streitfällen (seit 2005, bei Steuern und Gebühren, einschließlich der betroffenen Beträge, nach Jahr, tabellarisch)?

Die Fragen 5.1 bis 5.3 werden aufgrund des Sachzusammenhangs gemeinsam beantwortet.

Die Förderung von selbst genutztem Wohneigentum, gerade beim Ersterwerb und insbesondere für Familien, ist ein zentrales Anliegen der Staatsregierung. Wohneigentum leistet einen wichtigen Beitrag zur Vermögensbildung und zur Absicherung im Alter. Vor diesem Hintergrund setzt sich die Staatsregierung seit Langem für die Senkung der Erwerbsnebenkosten ein und hat hierzu in der Vergangenheit Bundesratsinitiativen eingebracht, die in den Ausschüssen des Bundesrats beraten wurden, bislang jedoch nicht zu den notwendigen bundesrechtlichen Anpassungen geführt haben. Eine abschließende Kostenaufstellung ist derzeit nicht möglich, da weder eine hinreichend differenzierte Aufgliederung der einzelnen Kostenbestandteile noch belastbare, einheitlich erhobene Kostenberechnungen oder systematisch erfasste Daten zu einschlägigen Streitfällen vorliegen.

6.1 Welche zusätzlichen Bau- und Betriebskosten entstehen in Bayern durch strengere Energie- und Effizienzanforderungen (seit 2005, nach Gebäudetyp und Standard, tabellarisch)?

6.2 Wie hoch ist die durchschnittliche Mehrbelastung für selbst nutzende Eigentümer in Bayern durch die CO₂-Bepreisung auf Heizenergieträger (seit 2021, nach Energieträger, Regierungsbezirk und Jahr, tabellarisch)?

6.3 In welchem Umfang führen CO₂-Bepreisung und energetische Vorgaben dazu, dass Eigentümer Sanierungen vorziehen, verschieben oder unterlassen (seit 2021, nach Einschätzung der Staatsregierung, einschließlich der zugrunde gelegten Daten)?

Die Fragen 6.1 bis 6.3 werden aufgrund des Sachzusammenhangs gemeinsam beantwortet.

Der Staatsregierung liegen hierzu keine Daten vor.

7.1 Welche Förderprogramme des Freistaates Bayern unterstützen den Erwerb oder Bau von selbst genutztem Wohneigentum (seit 2005, einschließlich der Zugangsvoraussetzungen je Programm)?

Mit dem bayerischen Zinsverbilligungsprogramm (ZVP) bietet der Freistaat Familien mit niedrigen bis durchschnittlichen Einkommen Unterstützung beim Bau und Erwerb von Eigenwohnraum durch ein zinsverbilligtes Darlehen an. Im Bayerischen Wohnungsbauprogramm zur Förderung von Eigenwohnraum und Mietwohnraum im Zweifamilienhaus wird mit einem Darlehen, einem einmaligen Zuschuss für Haushalte mit Kindern sowie einem ergänzenden Zuschuss beim Zweiterwerb gefördert. Dieses Programm ist derzeit allerdings ausgesetzt. Es kann aktuell lediglich das ZVP angeboten werden. Voraussetzung für beide Förderprogramme ist, dass das Haus-

haltseinkommen der Antragsteller eine Höchstgrenze nicht überschreitet und die Finanzierung des Projekts tragbar ist.

7.2 Wie hoch waren je Programm die durchschnittliche Förderung pro Haushalt, die Bewilligungsquote, die Ablehnungsgründe, die Gesamtzahl der Anträge und die durchschnittliche Bearbeitungsdauer (seit 2005, nach Programm und Jahr, tabellarisch)?

Die Bindungsdauer für geförderten Eigenwohnraum liegt bei maximal 15 Jahren, daher sind Daten ab dem Jahr 2010 erfasst. Daten zur Bearbeitungsdauer oder zu Ablehnungsgründen werden nicht erfasst. In der Regel erfolgen Ablehnungen aufgrund von Überschreitung der Einkommensgrenzen oder Nichtfinanzierbarkeit des Vorhabens. Nachfolgend die Jahresergebnisse zu den ausgereichten Förderungen.

Jahr	Fälle/Anträge	Ausgereichte Darlehen im Eigenwohnraum in Euro	Durchschnittliche Förderung pro Haushalt in Euro
2010	4 001	342.100.000,00	85.503,62
2011	2 942	250.800.000,00	85.248,13
2012	2 299	212.700.000,00	92.518,49
2013	2 306	222.800.000,00	96.617,52
2014	2 267	245.112.760,00	108.122,08
2015	1 720	195.263.600,00	113.525,35
2016	1 484	183.643.000,00	123.748,65
2017	1 244	157.395.300,00	126.523,55
2018	1 727	228.213.300,00	132.144,35
2019	2 143	275.487.710,00	128.552,36
2020	1 688	230.802.350,00	136.731,25
2021	1 169	185.634.500,00	158.797,69
2022	961	153.622.555,00	159.856,98
2023	1 537	251.465.060,00	163.607,72
2024	2 937	533.144.240,00	181.526,81
2025	899	153.247.500,00	170.464,40

7.3 Bewertet die Staatsregierung die bestehenden Förderprogramme zum Erwerb oder Bau von selbst genutztem Wohneigentum in Bayern als ausreichend (seit 2005, falls nicht, bitte auf zusätzliche Programme oder Programmänderungen mit Zielgrößen und Zeitplänen eingehen)?

Die Staatsregierung bewertet die bestehenden Förderprogramme zum Erwerb und Bau von selbst genutztem Wohneigentum als tragfähig und zielgerichtet. Sie leisten seit Jahren einen wichtigen Beitrag, insbesondere Familien mit niedrigen und mittleren Einkommen bei der Bildung von Wohneigentum zu unterstützen.

Ein zentrales Instrument ist dabei das ZVP. Dieses ermöglicht durch zinsvergünstigte Darlehen eine deutliche Reduzierung der Finanzierungskosten und kann – je nach Einzelfall – bis zu einem Drittel der Gesamtkosten abdecken. Gerade in Zeiten steigender Bau- und Finanzierungskosten stellt dieses Programm eine verlässliche und wirkungsvolle Unterstützung dar, um den Zugang zu selbst genutztem Wohneigentum zu erleichtern.

8.1 Wie haben sich die Zeiten von Bauantrag bis Baugenehmigung und von Baugenehmigung bis Baubeginn in Bayern entwickelt (seit 2005, nach Regierungsbezirk, Gemeindegröße und Jahr, tabellarisch)?

Der Staatsregierung liegen hierzu keine Daten vor. Die Laufzeiten in den Genehmigungsverfahren werden statistisch nicht erfasst.

8.2 Welche Auflagen und Nachforderungen führen am häufigsten zu Verzögerungen und Mehrkosten beim Wohnungsbau (seit 2005, einschließlich der durchschnittlichen Mehrkosten pro Vorhaben)?

Der Staatsregierung liegen hierzu keine Daten vor.

8.3 Welche Maßnahmen plant die Staatsregierung ab 2026 zur Senkung staatlich beeinflussbarer Kosten beim Bauen, zur Beschleunigung von Genehmigungen und zur Erhöhung der Eigentumsbildung bei Erstkäufern (bitte Zeitplan und Zielwerte angeben)?

Durch die regelmäßige Evaluierung und, falls erforderlich, Anpassung von Richtlinien der Wohnraumförderung kann dem gesetzlichen und politischen Auftrag entsprochen werden, ein attraktives Angebot für den Bau und Erwerb von Eigenheimen zu schaffen.

Die Senkung staatlich beeinflussbarer Kosten beim Bauen sowie die Erleichterung der Eigentumsbildung bleiben weiterhin zentrale Anliegen der Staatsregierung. Ein wesentlicher Teil der hierfür erforderlichen Maßnahmen liegt in der Verantwortung des Bundes. Dieser ist gefordert, die im Koalitionsvertrag der Bundesregierung in Aussicht gestellten steuerlichen Entlastungen umzusetzen und eine umfassende Steuerentlastungsoffensive zur Belebung des Wohnungsbaus einzuleiten. Die Staatsregierung wird hierzu wie bereits in der Vergangenheit wichtige Impulse geben und sich auf Bundesebene insbesondere für mehr steuerliche Anreize für den Mietwohnungsbau, den dauerhaften Erhalt der positiven Wirkung der degressiven Abschreibung, eine angemessene Weiterentwicklung der Sonderabschreibung mit Blick auf erforderliche Energieeffizienzstandards, eine bessere Förderung energetischer Sanierungen im Bestand sowie für eine gezielte Unterstützung beim Erwerb von selbst genutztem Wohneigentum einsetzen. Zudem tritt Bayern für eine Senkung der Erwerbsnebenkosten insbesondere durch höhere Freibeträge und eine Länderöffnungsklausel bei der Grunderwerbsteuer ein.

Die Staatsregierung setzt sich fortlaufend dafür ein, dass das Bauen einfacher, schneller und kostengünstiger wird.

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 abrufbar.

Die aktuelle Sitzungsübersicht steht unter www.bayern.landtag.de/aktuelles/sitzungen zur Verfügung.