



Schriftliche Anfrage

des Abgeordneten **Johannes Meier AfD**
vom 11.05.2026

Wohnraum und Wohnungsbau in Mittelfranken

Es wird bezüglich aller Fragen um eine eigene und erschöpfende Antwort der Staatsregierung gebeten. Es wird darum gebeten, von Verweisen abzusehen. Sofern nach keinem konkreten Zeitraum gefragt wird, wird um die Beantwortung gemäß aktuellem Stand gebeten. Hilfsweise wird um Beantwortung gemäß dem letzten Stand gebeten. Bei nicht vorhandener Datenlage wird um eine Prognose bzw. Einschätzung der Staatsregierung gebeten.

Sofern nach der Anzahl gefragt wird („wie viele“), wird um eine abschließende namentliche Auflistung gebeten.

Alle Fragen beziehen sich auf den Bezirk Mittelfranken sowie den Landkreis und die Stadt Ansbach.

Die Staatsregierung wird gefragt:

- | | | |
|-----|---|---|
| 1.1 | Wie viele Wohnungsunternehmen gibt es? | 3 |
| 1.2 | Wie viele davon sind uneigennützig? | 3 |
| 1.3 | Wie viele davon befinden sich in öffentlicher Hand? | 3 |
| 2.1 | Wie viel kostet der Quadratmeter Wohnraum zur Zeit im Durchschnitt? | 3 |
| 2.2 | Wie hat sich der Quadratmeterpreis in den letzten zehn Jahren entwickelt? | 3 |
| 2.3 | Woran liegt diese Entwicklung aus Sicht der Staatsregierung? | 3 |
| 3.1 | Wie viele Menschen sind aktuell auf der Suche nach einer Wohnung? | 4 |
| 3.2 | Welche Menge an Wohnraum steht der Einwohnerzahl gegenüber? | 4 |
| 3.3 | Wodurch wird dieses Verhältnis zwischen verfügbarem Wohnraum und Einwohnerzahl aus Sicht der Staatsregierung begründet? | 4 |
| 4.1 | Wie viele neue Wohnungen wurden in den letzten drei Jahren gebaut? | 4 |
| 4.2 | Bei wie vielen davon handelt es sich um Sozialwohnungen? | 4 |
| 4.3 | Wie hat sich die Zahl der neu gebauten Wohnungen und Sozialwohnungen in den letzten zehn Jahren entwickelt? | 4 |

5.1	Wie viele Wohnungen werden nach Einschätzung der Staatsregierung aktuell tatsächlich benötigt?	5
5.2	Wie viele Wohnungen fehlen nach Einschätzung der Staatsregierung, um den Bedarf zu decken?	5
5.3	Welche Annahmen legt die Staatsregierung ihrer Bedarfsermittlung zugrunde?	5
6.1	Was hat die Staatsregierung in den letzten fünf Jahren konkret unternommen, um den Wohnraummangel einzudämmen?	5
6.2	Welche Förderprogramme, gesetzlichen Änderungen oder Verwaltungsmaßnahmen wurden dazu eingesetzt?	5
6.3	Welche konkreten Wirkungen dieser Maßnahmen sieht die Staatsregierung bislang?	6
7.1	Was sind nach Erkenntnis der Staatsregierung die Ursachen für die erhöhte Wohnraumnachfrage in den letzten zehn Jahren?	6
7.2	Welche Rolle spielten dabei Immigration, Bevölkerungswachstum, Zuzug, Haushaltsverkleinerung und Preisentwicklung?	6
7.3	Welche Ursachen gewichtet die Staatsregierung als besonders ausschlaggebend?	6
8.1	Welche Entwicklung erwartet die Staatsregierung für den Wohnungsmarkt in den nächsten fünf Jahren?	6
8.2	Welche Maßnahmen plant die Staatsregierung, um den Bau von Wohnungen und Häusern zu beschleunigen?	6
8.3	Welche Maßnahmen hält die Staatsregierung für geeignet, um dauerhaft mehr bezahlbaren Wohnraum zu schaffen?	6
	Hinweise des Landtagsamts	7

Antwort

des Staatsministeriums für Wohnen, Bau und Verkehr

vom 01.06.2026

Vorbemerkung:

Der Fragesteller bittet in seiner Vorbemerkung:

- „Bei nicht vorhandener Datenlage wird um eine Prognose bzw. Einschätzung der Staatsregierung gebeten.“ Eine Prognose erfordert aber ebenfalls eine Datengrundlage und kann bei gänzlich fehlenden Daten nicht erfolgen.
- „Sofern nach der Anzahl gefragt wird (,wie viele‘), wird um eine abschließende namentliche Auflistung gebeten.“ Dies ist nicht möglich bzw. nicht machbar (z. B. Frage 1.1 Wie viele Wohnungsunternehmen gibt es?, Frage 3.1 Wie viele Menschen sind aktuell auf der Suche nach einer Wohnung?, Frage 4.1 Wie viele neue Wohnungen wurden in den letzten drei Jahren gebaut?).

1.1 Wie viele Wohnungsunternehmen gibt es?

1.2 Wie viele davon sind uneigennützig?

1.3 Wie viele davon befinden sich in öffentlicher Hand?

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

Im Rahmen des Unternehmensregisters des Landesamts für Statistik werden Daten zum Wirtschaftszweig „Grundstücks- und Wohnungswesen“ erhoben. Die Zahl der rechtlichen Einheiten im Wirtschaftszweig „Grundstücks- und Wohnungswesen“ betrug 2024

- in Mittelfranken 6 156,
- in der kreisfreien Stadt Ansbach 182,
- im Landkreis Ansbach 533.

Die Merkmale „uneigennützig“ und „in öffentlicher Hand“ werden nicht erhoben.

2.1 Wie viel kostet der Quadratmeter Wohnraum zur Zeit im Durchschnitt?

2.2 Wie hat sich der Quadratmeterpreis in den letzten zehn Jahren entwickelt?

2.3 Woran liegt diese Entwicklung aus Sicht der Staatsregierung?

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

Die folgenden Angaben stammen vom Oberen Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Freistaat Bayern und beziehen sich auf den Verkauf von Eigentumswohnungen:

- Mittelfranken 2025: Im Mittel 5.300 Euro pro Quadratmeter Wohnfläche für Erstverkäufe, 3.000 Euro pro Quadratmeter Wohnfläche für Weiterverkäufe
- Mittelfranken 2018 bis 2025: Erstverkäufe +43 Prozent, Weiterverkäufe +36 Prozent
- Kreisfreie Stadt Ansbach 2025: Im Mittel 4.900 Euro pro Quadratmeter Wohnfläche für Erstverkäufe, 2.600 Euro pro Quadratmeter Wohnfläche für Weiterverkäufe
- Kreisfreie Stadt Ansbach 2016 bis 2025: Erstverkäufe +69 Prozent, Weiterverkäufe +86 Prozent
- Landkreis Ansbach 2025: Im Mittel 4.300 Euro pro Quadratmeter Wohnfläche für Erstverkäufe, 2.300 Euro pro Quadratmeter Wohnfläche für Weiterverkäufe
- Landkreis Ansbach 2016 bis 2025: Erstverkäufe +54 Prozent, Weiterverkäufe +64 Prozent

Länger zurückliegende Daten liegen jeweils nicht vor.

Die Preissteigerungen resultieren vornehmlich aus einer stärker als das Wohnungsangebot steigenden Wohnungsnachfrage.

3.1 Wie viele Menschen sind aktuell auf der Suche nach einer Wohnung?

Der Staatsregierung liegen hierzu keine Daten vor.

3.2 Welche Menge an Wohnraum steht der Einwohnerzahl gegenüber?

Daten zum Wohnungsbestand können den Statistischen Berichten des Landesamts für Statistik „Bestand an Wohngebäuden und Wohnungen am 31. Dezember“ entnommen werden.

3.3 Wodurch wird dieses Verhältnis zwischen verfügbarem Wohnraum und Einwohnerzahl aus Sicht der Staatsregierung begründet?

Die durchschnittliche Wohnfläche je Einwohner steigt seit Jahren, u. a. bedingt durch den Trend zur Verringerung der durchschnittlichen Haushaltsgröße.

4.1 Wie viele neue Wohnungen wurden in den letzten drei Jahren gebaut?

4.2 Bei wie vielen davon handelt es sich um Sozialwohnungen?

4.3 Wie hat sich die Zahl der neu gebauten Wohnungen und Sozialwohnungen in den letzten zehn Jahren entwickelt?

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

Die Daten können, soweit vorhanden, den Statistischen Berichten des Landesamts für Statistik „Baufertigstellungen in Bayern“ entnommen werden.

Das Merkmal „Sozialwohnung“ wird nicht erhoben.

5.1 Wie viele Wohnungen werden nach Einschätzung der Staatsregierung aktuell tatsächlich benötigt?

5.2 Wie viele Wohnungen fehlen nach Einschätzung der Staatsregierung, um den Bedarf zu decken?

5.3 Welche Annahmen legt die Staatsregierung ihrer Bedarfsermittlung zugrunde?

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

Der Staatsregierung liegen hierzu keine Daten vor.

6.1 Was hat die Staatsregierung in den letzten fünf Jahren konkret unternommen, um den Wohnraummangel einzudämmen?

Der Staatsregierung ist die Verbesserung der Wohnungssituation der Bürgerinnen und Bürger ein wichtiges Anliegen. In den vergangenen Jahren wurden zahlreiche Maßnahmen entwickelt, um den Wohnungsbau zu stärken. 2023 und 2024 konnten Rekordmittel von rund 2,2 Mrd. Euro bewilligt werden. Für den Doppelhaushalt 2026/2027 sind sogar 3,6 Mrd. Euro für die Wohnraumförderung vorgesehen.

Der Freistaat Bayern schafft mit seinen staatlichen Wohnungsbaugesellschaften auch selbst bezahlbaren Wohnraum. In Mittelfranken ist insbesondere die Siedlungswerk Nürnberg GmbH tätig. Der Wohnungsbestand der Siedlungswerk Nürnberg GmbH hat sich in den letzten fünf Jahren in Mittelfranken um über 600 Wohnungen auf rund 8 800 Wohnungen erhöht, weitere Wohnungen sind in Bau und Planung. Auch bei der Bayern-Heim GmbH liegt ein Schwerpunkt im Regierungsbezirk Mittelfranken. Die Bayern-Heim GmbH hat in Mittelfranken einen Wohnungsbestand von über 700 Wohnungen, über 560 Wohnungen sind in Bau, davon rund 200 in der kreisfreien Stadt Ansbach.

Mit Zuschüssen der Städtebauförderung konnten im Bestand Wohngebäude modernisiert und neuer Wohnraum durch Umbau und Umnutzung bisher anders genutzter oder leer stehender Gebäude geschaffen werden.

6.2 Welche Förderprogramme, gesetzlichen Änderungen oder Verwaltungsmaßnahmen wurden dazu eingesetzt?

- Förderprogramme aus dem Bereich Wohnungswesen: Einkommensorientierte Förderung/Aufwendungsorientierte Förderung (EOF/AOF), Bayerisches Zinsverbilligungsprogramm, Kommunales Wohnraumförderungsprogramm (KommWFP), Bayerisches Modernisierungsprogramm (BayMOD), Studi-/Azubi-Förderung, Wohnraumanpassung, daneben Förderprogramme der KfW und Bundesförderung für effiziente Gebäude (BEG).
- Die Programme der Städtebauförderung sowie die Förderinitiative „Leerstand nutzen – Lebensraum schaffen“ zur Sanierung leer stehender Gebäude zu Wohnzwecken.
- Das gemeinsame Modellvorhaben „Leerstand – jetzt wohnen“ des Experimentellen Wohnungsbaus sowie der Städtebauförderung mit dem Ziel, leer stehende Gewerbe- und Bürogebäude in bezahlbaren Wohnraum umzuwandeln.

6.3 Welche konkreten Wirkungen dieser Maßnahmen sieht die Staatsregierung bislang?

Es wurde und wird bezahlbarer Wohnraum geschaffen. Die Nachfrage nach Fördermitteln ist nach wie vor hoch.

7.1 Was sind nach Erkenntnis der Staatsregierung die Ursachen für die erhöhte Wohnraumnachfrage in den letzten zehn Jahren?

7.2 Welche Rolle spielten dabei Immigration, Bevölkerungswachstum, Zuzug, Haushaltsverkleinerung und Preisentwicklung?

7.3 Welche Ursachen gewichtet die Staatsregierung als besonders ausschlaggebend?

Die Fragen 7.1 bis 7.3 werden aufgrund des Sachzusammenhangs gemeinsam beantwortet.

Haupteinflussfaktor der Erhöhung der Wohnraumnachfrage ist die Zunahme der Zahl der Haushalte in Bayern. Hierzu trägt sowohl das Wachstum der Bevölkerung infolge von Zuzug als auch der Trend zur Verringerung der durchschnittlichen Haushaltsgröße bei. Höhere Preise führen hingegen tendenziell zu einer Verringerung der Wohnraumnachfrage.

8.1 Welche Entwicklung erwartet die Staatsregierung für den Wohnungsmarkt in den nächsten fünf Jahren?

Es gibt in Bayern nicht einen Wohnungsmarkt, sondern regional unterschiedliche Wohnungsmärkte, die sich auch unterschiedlich entwickeln.

8.2 Welche Maßnahmen plant die Staatsregierung, um den Bau von Wohnungen und Häusern zu beschleunigen?

Die Staatsregierung bekennt sich – wie in der Regierungserklärung vom 21. Mai 2026 vom Ministerpräsidenten angekündigt – dazu, den Wohnungsbau zum überragenden öffentlichen Interesse in der Bayerischen Bauordnung zu erklären. Die Förderprogramme der Wohnraumförderung werden in regelmäßigen Abständen angepasst. Bei den Wohnungsbauvorhaben der staatlichen Wohnungsbaugesellschaften wird der Bau insbesondere durch serielle oder modulare Bauweisen, Vorfertigung oder wiederverwendbare Planungskonzepte beschleunigt.

8.3 Welche Maßnahmen hält die Staatsregierung für geeignet, um dauerhaft mehr bezahlbaren Wohnraum zu schaffen?

Die Förderangebote werden kontinuierlich und planbar weiterentwickelt. Die staatlichen Wohnungsbaugesellschaften werden unter dem Dach der Baunova Bayern GmbH kontinuierlich weiteren Wohnraum in Bayern schaffen, der dauerhaft zu bezahlbaren Mieten zur Verfügung steht. Die Verbesserung der steuerlichen Rahmenbedingungen im Wohnungsbau kann wesentlich dazu beitragen, die Bautätigkeit wieder anzukurbeln und dadurch dauerhaft mehr bezahlbaren Wohnraum zu schaffen.

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.