4.1 Ziele: Wohnen in Bayern bezahlbar und zukunftssicher gestalten

Wohnen ist ein elementares Grundbedürfnis der Menschen. Der Freistaat Bayern unterstützt daher die Wohnraumversorgung seiner Bürgerinnen und Bürger auf vielfältige Weise: Er bietet im Rahmen der Wohnraumförderung verschiedene, auf die unterschiedlichen Nutzergruppen abgestimmte Förderprogramme an. Und er schafft auch die rechtlichen Grundlagen für die Belegung und Nutzung der Wohnungen und entlastet mit dem Wohngeld Mieterinnen und Mieter sowie Eigentümerinnen und Eigentümer bei den Wohnkosten. Der Staat gewährt vor allem Rentnerinnen und Rentnern sowie Familien mit geringem Einkommen einen finanziellen Zuschuss zu ihren Mietkosten oder zu den Belastungen für das eigene Heim.

Wohnen kann aber nicht ohne das Wohnumfeld gedacht werden. Hier setzen die Städtebauförderung und die Dorferneuerung an, die u. a. den Erhalt von Ortszentren und die Schaffung gleichwertiger Lebens- und Arbeitsbedingungen in der Stadt und auf dem Land zum Ziel haben.

4.1.1 Bezahlbaren Mietwohnraum fördern

Ein Schwerpunkt der Wohnraumförderung ist die Schaffung von Mietwohnraum für Haushalte, die sich nicht aus eigener Kraft am Markt mit angemessenem Wohnraum versorgen können. Diese Sozialmietwohnungen verbreitern das Angebot an preisgünstigem Wohnraum. Damit wirkt die Bayerische Staatsregierung dem Mangel an bezahlbarem Wohnraum – insbesondere in den Ballungsgebieten – zielgerichtet entgegen.

Finanziell tragbarer und angemessener Wohnraum ist auch für Studierende besonders wichtig, um effektiv und zügig studieren zu können. Die Bayerische Staatsregierung unterstützt aus sozial- und bildungspolitischen Gründen Studierende, indem sie entsprechenden Wohnraum bereitstellt.

Ein weiteres zentrales Instrument zur wirtschaftlichen Sicherung angemessenen und familiengerechten Wohnens ist das Wohngeld: Damit leistet der Staat einkommensschwachen Haushalten bei ihren Wohnkosten finanzielle Hilfe. Die Bayerische Staatsregierung setzt sich stetig für die Weiterentwicklung des Wohngeldes ein.

4.1.2 Wohneigentum für gleichwertige Lebensverhältnisse fördern

In ganz Bayern sollen gleichwertige Lebensverhältnisse herrschen bzw. erhalten bleiben. Mit der Eigenwohnraumförderung unterstützt die Bayerische Staatsregierung sog. Schwellenhaushalte dabei, Wohneigentum zu bilden. Schwellenhaushalte sind Haushalte, die unter einer bestimmten Einkommensgrenze liegen. Gerade im ländlichen Raum ist die Eigenwohnraumförderung ein wirkungsvolles Mittel, um von Bevölkerungsverlusten betroffene Regionen als Wohnstandorte zu stärken. Abwanderungstendenzen gerade junger Familien aus strukturschwachen Gebieten werden damit gedämpft. Durch den Erwerb eines eigenen Hauses oder einer eigenen Wohnung werden in der Regel auch wieder Mietwohnungen frei. Auch dies entlastet angespannte Wohnungsmärkte.

4.1.3 Mit staatlichen Wohnungsbaugesellschaften bezahlbaren Wohnraum schaffen

Die anhaltend angespannte Lage am Wohnungsmarkt in Bayern, vor allem in den Ballungsräumen, erfordert die gemeinsame Anstrengung aller in der Wohnungswirtschaft tätigen Akteure. Nur eine schnelle und deutliche Ausweitung des Wohnungsangebots kann den rasant steigenden Miet- und Immobilienpreisen entgegenwirken. Auch der Freistaat Bayern selbst wirkt mit seinen drei staatlichen Wohnungsbaugesellschaften aktiv mit und realisiert Wohnraum, der bezahlbar ist und auch dauerhaft bezahlbar bleibt:

- Die Stadibau GmbH bietet Beschäftigten des Freistaates im Süden Bayerns bezahlbaren und bedarfsgerechten Wohnraum.
- Die Siedlungswerk Nürnberg GmbH ist in der Nürnberger Region und Umgebung regional tätig und schafft dort Wohnraum für breite Bevölkerungsschichten.
- Die im Juli 2018 neu gegründete BayernHeim GmbH schafft ergänzend hierzu in ganz Bayern Mietwohnungen für Haushalte, die sich am Markt nicht selbst angemessen mit Wohnraum versorgen können.

4.1.4 Wohnungsbau nachhaltig voranbringen

Die Baubranche steht als einer der größten Treibhausgas-Emittenten zunehmend im Fokus der Bemühungen um den Klimaschutz. Die Bayerische Staatsregierung verfolgt das Ziel eines klimaneutralen Gebäudebestands bis 2040.

Die diesbezüglichen Anforderungen an Gebäude werden daher sukzessive erhöht und erfordern

entsprechend gesteigerte Investitionen. Kostenersparnisse aufgrund eines so reduzierten Energieverbrauchs decken dabei nur einen kleinen Teil der erforderlichen Mittel.

In der Folge sind verstärkte Bemühungen und höhere Investitionen in allen Bereichen des Wohnungsbaus erforderlich. Dabei denkt die Bayerische Staatsregierung stets die Sozialverträglichkeit mit: Es gilt, Klimaschutz und soziale Gerechtigkeit zu verbinden. Mieterinnen und Mietern insbesondere von geförderten Wohnungen ist eine zusätzliche Belastung durch hohe Energiepreise bzw. Nebenkosten oder steigende Mieten durch die Umlage von Sanierungskosten in den meisten Fällen nicht zumutbar. Ziel der Staatsregierung ist es daher, u. a. mit den Programmen der Wohnraumförderung bezahlbaren und klimaschonenden Neu- und Umbau zu unterstützen und damit in einen nachhaltigen Wohnungsbestand zu investieren. Zudem setzt sich die Bayerische Staatsregierung auch auf Ebene des Bundes und der Europäischen Union für die sozialverträgliche Umsetzung der Klimaschutzziele ein.

Die Bayerische Staatsregierung hat den Holzbau zu einem wichtigen Bestandteil der staatlichen Klimastrategie erklärt. Mit einem Holzbauförderprogramm sollen u. a. bis zum Jahr 2030 jährlich 50 kommunale Holzbauten und durchschnittlich 400 private mehrgeschossige Holzbauten gefördert werden. Unterstützt wird nicht nur der Bau von Wohnraum, sondern auch von anderen Gebäudetypen. Ziel ist der aktive Klimaschutz. Es geht insbesondere um die Reduktion von energiebedingten CO_2-Emissionen und um die langfristige Bindung von CO_2 durch die Verwendung nachwachsender Rohstoffe. Die Zuschussförderung soll einen Anreiz für das Bauen in Holzbauweise liefern. Die Holzbauförderrichtlinie soll im zweiten Halbjahr 2022 in Kraft treten.

4.1.5 Stadt- und Ortszentren stärken

Stadt- und Ortszentren sind Kristallisationszentren: Lebendige Zentren sind daher ein städtebau-, wirtschafts- und gesellschaftspolitisches Ziel der Bayerischen Staatsregierung. Sie unterstützt die Erhaltung sowie die funktionsfähige und attraktive Gestaltung der Ortszentren und Innenstädte. Im Rahmen der Städtebauförderung und der Dorferneuerung hilft die Bayerische Staatsregierung Städten, Märkten und Gemeinden, innerörtliche Leerstände zum Wohnen zu aktivieren und Stadt- bzw. Ortszentren sowie öffentliche Gebäude und das Wohnumfeld barrierefrei zu gestalten. Dabei sollen auch die Beziehungsgeflechte in den Quartieren gestärkt werden, um so das Miteinander und den gesellschaftlichen Zusammenhalt aller dort lebenden Menschen zu fördern.

4.2 Quantitative Wohnungsversorgung

Wohnen ist ein Grundbedürfnis aller Bürgerinnen und Bürger und als Staatsziel in der Verfassung des Freistaates Bayern verankert: „Jeder Bewohner Bayerns hat Anspruch auf eine angemessene Wohnung." (Art. 106 Abs. 1 Verfassung des Freistaates Bayern). Zur Beurteilung der Wohnraumversorgung der Bevölkerung in Bayern sind zum einen Informationen über den Gebäude- und Wohnungsbestand notwendig. Zum anderen tragen auch Informationen zum Wohnungsbau, zur Wohnraumnachfrage, zu Wohnraumknappheiten und -überschüssen sowie zu neu gefördertem Wohnraum zur Einschätzung der Wohnungsversorgung in Bayern bei.

4.2.1 Bestand von Wohngebäuden und Wohnungen

Nach den Ergebnissen der Fortschreibung des Wohngebäude- und Wohnungsbestandes[1] gab es Ende 2019 in Bayern knapp 3,09 Mio. Wohngebäude. Im Jahr 1998 betrug diese Zahl noch etwa 2,61 Mio., was einen Anstieg um 18,1 % bedeutete. Der Wohngebäudebestand umfasste Ende 2019 zusammen 2,65 Mio. Ein- und Zweifamilienhäuser sowie 0,44 Mio. Mehrfamilienhäuser (Wohngebäude mit drei oder mehr Wohnungen, Geschosswohnungsbauten, einschließlich Wohnheime). Wenngleich es sich beim überwiegenden Teil der Gebäude im Wohngebäudebestand um Ein- und Zweifamilienhäuser handelte (Ende 2019: 85,8 %), fanden sich dort „nur" 51,4 % aller Wohnungen des Wohnungsbestandes in Wohngebäuden. Dieser Ein-/Zweifamilienhausquote von 51,4 % stand eine Geschosswohnungsquote von 48,6 % gegenüber, die unter der vergleichbaren Geschosswohnungsquote für Westdeutschland (50,5 %) und Deutschland (53,6 %) lag. Im bundesdeutschen Vergleich lagen die höchsten Geschosswohnungsquoten in den Stadtstaaten Berlin (89,4 %) und Hamburg (79,7 %) vor, die niedrigsten in den Flächenländern Saarland (31,9 %), Rheinland-Pfalz

[1] Alle Zahlen, die auf der Fortschreibung des Wohngebäude- und Wohnungsbestandes beruhen, werden mit dem Berichtsjahr 2019 ausgewiesen (LfStat 2020c). Basieren die Zahlen auf der Zusatzerhebung „Wohnen" des Mikrozensus, so dient das Jahr 2018 als Basis. Vergleiche beziehen sich im Folgenden i.d.R. auf das Jahr 1998, da hier die Zusatzerhebung „Wohnen" im Mikrozensus das erste Mal durchgeführt wurde (dann im vierjährigen Turnus).