



Bezahlbares Wohnen sicherstellen, Wohneigentum ermöglichen



Dipl.-Ing. Sebastian Körber, MdL

Daniel Zeilinger

Inhaltsverzeichnis

I. Einführung.....	3
II. Baupreise und Baukosten drastisch senken	4
III. Mut zu mehr Flexibilität, Kreativität und Funktionalität	6
IV. Bürokratie abbauen und Förderprogramme praxistauglich ausgestalten	8
V. Bauland schaffen und digitales Liegenschaftsmanagementsystem einführen	10
VI. Die Zukunft des Bauens ist digital.....	11
VII. Offensive für Wohnen im Eigentum	12
VIII. Kleinvermieter stärken	13
IX. Geförderten Wohnungsbau neu aufstellen.....	14
X. Standort- und Regionalentwicklung an den Bedürfnissen der Menschen ausrichten	15
XI. Zusammenfassung	18
XII. Literaturverzeichnis	19

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1: Privathaushalte nach Haushaltsgröße bis 2035 in Deutschland	7
Abbildung 2: Bevölkerungsentwicklung in den kreisfreien Städten und Landkreisen Bayerns ...	16

I. Einführung

Die Frage nach verfügbarem und bezahlbarem Wohnraum ist eine der drängenden Herausforderungen unserer heutigen Zeit. Im letzten Jahrzehnt sind die Kauf- und Grundstückspreise sowie die Mieten für Wohnimmobilien in Bayern deutlich gestiegen. So nahmen in den letzten zehn Jahren die Kaufpreise für Eigentumswohnungen durchschnittlich um über 100 Prozent, Baugrundpreise für Einfamilienhäuser um über 150 Prozent und die Mieten bei Erstbezug um über 50 Prozent zu.[\[1\]](#) [\[2\]](#)

Als Katalysator dieser Entwicklung kann generell die große Diskrepanz zwischen Angebot und Nachfrage gesehen werden. Während Bayern aufgrund eines positiven Wanderungssaldos in den letzten Jahren einen stetigen Bevölkerungszuwachs zu verzeichnen hatte[\[3\]](#), stagnierten die Zahlen genehmigter[\[4\]](#) und fertiggestellter[\[5\]](#) Wohnungen, wodurch der zunehmende Nachfrageüberhang die Preise für Wohnungen steigen ließ. Dieses Bild verschärfte sich sogar bei singulärer Betrachtung der Ballungsregionen und der Universitätsstädte, getrieben durch den Megatrend der Urbanisierung.[\[6\]](#)

Nach Berechnungen des Pestel-Instituts hat sich bis Ende 2018 ein Wohnungsdefizit von einer Million Wohnungen in Deutschland aufgestaut. So müssten pro Jahr über 400.000 neue Wohnungen geschaffen werden, um den Bedarf zu decken.[\[7\]](#) In den letzten Jahren wurde dieses Ziel deutlich verfehlt – so wurden in Deutschland, im letzten Jahr vor Beginn der Corona-Pandemie, 2019, gerade einmal 293.000 Wohnungen fertiggestellt.[\[8\]](#) In Bayern zeigt sich eine ähnliche Schieflage. Hier müssten jedes Jahr 70.000 neue Wohneinheiten errichtet werden – in den Jahren 2018 und 2019 waren es jedoch nur knapp 60.000, wodurch das Ziel jährlich um etwa 17 Prozent verfehlt wurde.[\[9\]](#) [\[10\]](#)

Wohnen darf kein Luxus werden, denn es gehört zu den elementaren Grundbedürfnissen unserer Gesellschaft. Im Jahr 2018 lag die Mietbelastungsquote in Bayern analog zum Bundesdurchschnitt bei 27,2 Prozent[\[11\]](#), wobei eine große Differenz zwischen Stadt und Land zu verzeichnen ist und der Zeitpunkt des Mietvertragsbeginns eine entscheidende Rolle spielt.[\[12\]](#) Mietbelastungsquoten von über einem Drittel des verfügbaren Haushaltsnettoeinkommens sind im Ballungsraum wie München die Regel. In der Praxis spricht man bei Mietbelastungsquoten von über 30 Prozent nicht mehr von bezahlbarem Wohnen, insbesondere bei Haushalten mit geringeren Einkommen.

Wenngleich die Zeiten hoher Preisanstiege am Wohnungsmarkt vorbei sein dürften, sorgen hohe Baukosten, gestiegene Hypothekenzinsen und Rekordinflation dafür, dass Mieten weiter steigen und Wohneigentum kaum mehr bezahlbar ist. Gerade für junge Familien hat sich der Traum von den eigenen vier Wänden in den letzten Jahren zerschlagen. Auch wenn Bayern mit einer Eigentumsquote von 51,4 Prozent über dem Bundesdurchschnitt liegt, rangiert der Freistaat im Ländervergleich lediglich im vorderen Mittelfeld. Die ersten Plätze belegen das Saarland mit 64,7 Prozent, Rheinland-Pfalz mit 58 Prozent, gefolgt von Niedersachsen mit 54,2 Prozent.[\[13\]](#)

Indem Maßnahmen wie eine Mietpreisbremse oder ein Umwandlungsverbot von Miet- in Eigentumswohnungen bereits umgesetzt oder geprüft werden, bewirkt die bayerische Staatsregierung, dass sich Investoren und Projektentwickler aus dem heimischen Markt zunehmend zurückziehen. Einen Mangel an Bestand zu verwalten ist unserer Meinung nach sinnlos. Angesetzt werden muss bei den Ursachen und nicht bei den Symptomen. Die Kernforderung der FDP-Landtagsfraktion lautet daher vereinfacht: mehr, schneller, digitaler und kostengünstiger Bauen.

Im Folgenden werden in 9 Kapiteln 64 Punkte dargelegt, in denen entweder Einspar- oder Optimierungspotential gesehen werden, um Kosten im Wohn- und Immobilienbereich in dem Maße einsparen zu können, dass der Nachfrageüberhang abgebaut wird. Dadurch würden Angebot und Nachfrage wieder im Gleichgewicht stehen und folglich Wohnen und Kaufen in Bayern wieder leistbar sein.

II. Baupreise und Baukosten drastisch senken

Baukosten nehmen maßgeblich Einfluss auf die Gesamtkosten einer Immobilie und bestimmen dadurch auch indirekt die Nettokaltmieten von Wohngebäuden. Denn je höher die Baukosten, desto höher sind auch die Baupreise, die ein Bauherr zu bezahlen hat, die er wiederum auf Käufer oder Mieter umlegt.

Die gestiegenen Baukosten sind Ausdruck höherer Arbeitskosten, gestiegener Materialpreise und Kosten, die auf staatliche Regulierungen zurückzuführen sind. Die Arbeitsgemeinschaft für zeitgemäßes Bauen e.V. sieht in ihrer Untersuchung „Kostentreiber für den Wohnungsbau“ insbesondere gestiegene Qualitätsansprüche sowie ordnungsrechtliche Vorgaben der öffentlichen Hand wie beispielsweise Energieeffizienz, Barrierefreiheit, Standsicherheit, Brand- und Schallschutz sowie bei Schnee-, Sturm und Erdbebensicherheit als große Kostentreiber.[\[14\]](#) Die öffentliche Hand ist damit Kostentreiber Nummer 1. Mit der im letzten Jahr erfolgten Novellierung der Bayerischen Bauordnung (BayBO) hat die Staatsregierung leider keinen Abbau von bürokratischen Hürden vorangetrieben, obwohl die FDP-Fraktion mit 29 Änderungsanträgen u.a. mit der Einführung eines Wirtschaftlichkeitsgebots in den kostentreibenden Artikeln einen innovativen und pragmatischen Lösungsansatz präsentierte.

Es ist nur wenig verwunderlich, dass Deutschland im internationalen Vergleich die höchste Anzahl an Vorschriften und Regulierungen aufweist. Das primäre Ziel von Normen sollte es eigentlich sein, Haftungsrisiken zu minimieren und Planenden aller Fachrichtung eine generelle Richtschnur zu geben. Mittlerweile gibt es rund 24.000 für das Bauwesen relevante DIN-Teile.[\[15\]](#) Seit 1990 haben sich zudem die Bauvorschriften etwa vervierfacht. Dem gilt es Abhilfe zu schaffen.

In den letzten Jahren zogen zudem die Kosten für Dienstleistungen deutlich an. Das liegt zum einen an der noch immer guten Auftragslage, die es u.a. Handwerkern und Planern möglich macht, höhere Preise zu verlangen und zum anderen an dem größer werdenden

Kapazitätsengpass im Handwerk. So nimmt der Lehrlingsbestand im Handwerk kontinuierlich ab. In den Jahren 2019 und 2021 gab es insgesamt knapp 70.000 bzw. 67.000 Auszubildende im bayerischen Handwerk, während es im Jahr 2010 noch rund 82.000 waren. [\[16\]](#) [\[17\]](#) [\[18\]](#)

Ein weiterer essentieller Kostenfaktor stellt die Entsorgung von Bau- und Abbruchabfällen dar. Laut dem Bayerischen Landesamt für Statistik fielen im Jahr 2018 50 Mio. Tonnen (t) an, wobei der Bodenaushub mit 33,3 Mio. t mengenmäßig den größten Anteil einnimmt. Die Verfüllung von Gruben und Brüchen mit Bodenaushub stellt in Bayern mit über 88 Prozent die wichtigste Verwertungsmöglichkeit dar. [\[19\]](#) Daher muss es das politische Ziel sein, auch nach dem Inkrafttreten der neuen Bundes- Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) in Bayern (zum 01.08.2023) die bewährte bayerische Verfüll-Praxis nicht zu verschlechtern. Obwohl lediglich 11 Prozent der Bau- und Abbruchabfälle in Bayern auf Deponien abgelagert werden, nimmt das verbleibende Restvolumen auf den Deponien Bayerns ab, während die Kosten für Entsorgung weiter zunehmen. Laut dem bayerischen Baugewerbe sind die Preise für die Entsorgung allein in den letzten Jahren zwischen 10 und 15 Prozent pro Jahr gestiegen, wodurch für den Bodenaushub eines Einfamilienhauses mit Keller bereits zwischen 5.000 und über 20.000 € veranschlagt werden mussten. [\[20\]](#)

Effiziente Energieeinsparmaßnahmen sind ein wichtiger Bestandteil um bedarfsgerecht bezahlbaren Wohnraum zu errichten. Der Energiebereich stellt hierbei einen maßgeblichen Kostenfaktor dar. In den letzten Jahren wurde die Energieeinsparverordnung (EnEV) mehrfach angepasst, wobei die Anforderungen weiter erhöht wurden. Mittels dem Gebäudeenergiegesetz (GEG) hat man es immerhin geschafft das Energieeinspargesetz (EnEG), die Energieeinsparverordnung (EnEV) und das Erneuerbare-Energien-Wärmegesetz (EEWärmeG) zu bündeln.

Konkrete Einspar- und Optimierungsmöglichkeiten:

1. Die Anforderungen an **DIN-Normen** sind komplett zu überarbeiten, indem sie in ihrer Komplexität reduziert werden. Eine Möglichkeit wäre die reine Vorgabe von notwendigen Mindestkriterien, die zu beachten und umzusetzen sind. Ziel muss es sein, die Anzahl der DIN-Normen auf unter 50 Prozent zu reduzieren.
2. Errichtung eines **Baukosten-TÜVs**, um Folgekosten jeder neuen Norm, eines Gesetzes oder Vorhabens hinsichtlich dem Gebot der Wirtschaftlichkeit zu überprüfen.
3. Einführung einer verbindlichen Musterbauordnung und **Harmonisierung der Landesbauordnungen**. Eine obligatorische Musterbauordnung würde es ermöglichen, Gebäude nur einmal zu planen und in verschiedenen Bundesländern unter gleichen Bedingungen zu bauen.
4. **Landesspezifische Sonderheiten**, wie die Sonderregelung im Abstandsflächenrecht für Städte mit über 250.000 Einwohnern (vgl. Art 6 Abs. 5a BayBO) müssen ad acta gelegt werden.

5. **Serielles und modulares Bauen** gilt es zu stärken. Hierbei lassen sich durch die industrielle Vorfertigung und Standardisierung von Einzelementen unterschiedliche Einspareffekte erzielen: kostengünstigere Produktion, kürzere Bauzeiten, Unabhängigkeit der Produktion von Witterungsverhältnissen, Senkung der Personalkosten.[\[21\]](#)

6. Kapazitätsengpass im Bauwesen durch eine **moderne und flexible Wochenarbeitszeitregelung**, einem Einwanderungsgesetz nach kanadischem Vorbild mit Punktesystem, einem einfachen Test- und Nachqualifizierungsverfahren für Fachkräfte aus dem Ausland, einem schnellen Anerkennungsverfahren für ausländische Fachkräfte sowie durch Beschleunigung und Vereinfachung von Verfahren für Arbeitsgenehmigungen Geflüchteter mit Bleibeperspektive aufbrechen.

7. **Boden- und Erdaushubbörsen** stärken, um hohe Kosten für eine Entsorgung zu vermeiden.

8. Unterstützung der Kommunen durch Etablierung einer **übergreifenden Deponiestrategie** auf Länder- und Bundesebene.

9. Energieeinsparmaßnahmen müssen sich wirtschaftlich bezahlbar machen. Ansätze wie **cradle-to-cradle** stärken die Kreislaufwirtschaft und sparen gleichzeitig Kosten ein, weswegen die Amortisierung von Maßnahmen stärker in den Fokus rücken muss.

III. Mut zu mehr Flexibilität, Kreativität und Funktionalität

Anpassungsfähige und flexible Stadt- und Raumkonzepte werden infolge zunehmender Individualisierung, Differenzierung der Lebensformen, Veränderung der Haushaltsstrukturen sowie veränderten Arbeitsstrukturen immer wichtiger. Folglich der Corona-Pandemie hat sich der Trend zur Digitalisierung verstärkt sowie die Erkenntnis, dass physische Anwesenheit im Büroalltag nicht zwangsläufig gegeben sein muss. Die Nutzungsarten Wohnen und Arbeiten gehen zunehmend stärker ineinander über, wodurch die sogenannte Charta von Athen, welche eine Aufteilung der Städte in die vier Bereiche: Wohnen, Arbeiten, Erholung und Fortbewegung empfahl, nicht mehr zeitgemäß ist. Daher sollten gemischte Nutzungsmöglichkeiten zum Standard werden, die einerseits starre Trennungen zwischen Gewerbe- und Wohnraum aufheben und andererseits eine leichtere Umwandlung ohne große bürokratische Hürden möglich werden lässt. Diese Anpassung wird dazu beitragen, Innenstädte lebendiger und attraktiver zu machen. Gleichzeitig lässt sich neuer Wohnraum in den besten Lagen erschließen.

Des Weiteren ist festzustellen, dass sich insbesondere in Städten der Trend zu 1- und 2- Personenhaushalten gegenüber 3- und Mehrpersonenhaushalten weiter fortsetzt (vgl. Abb. 1). Dabei sind es nicht nur junge Leute (u.a. Studierende, Azubis), die in einem 1-Personenhaushalt leben. Vor allem ältere Personen, die aufgrund eines Sterbefalls oder Auszug ihrer Kinder in ihren großen Wohnungen bleiben, leben in einem 1-Personenhaushalt, da sie oftmals keine kleinere bezahlbare Wohnung finden.[\[22\]](#)

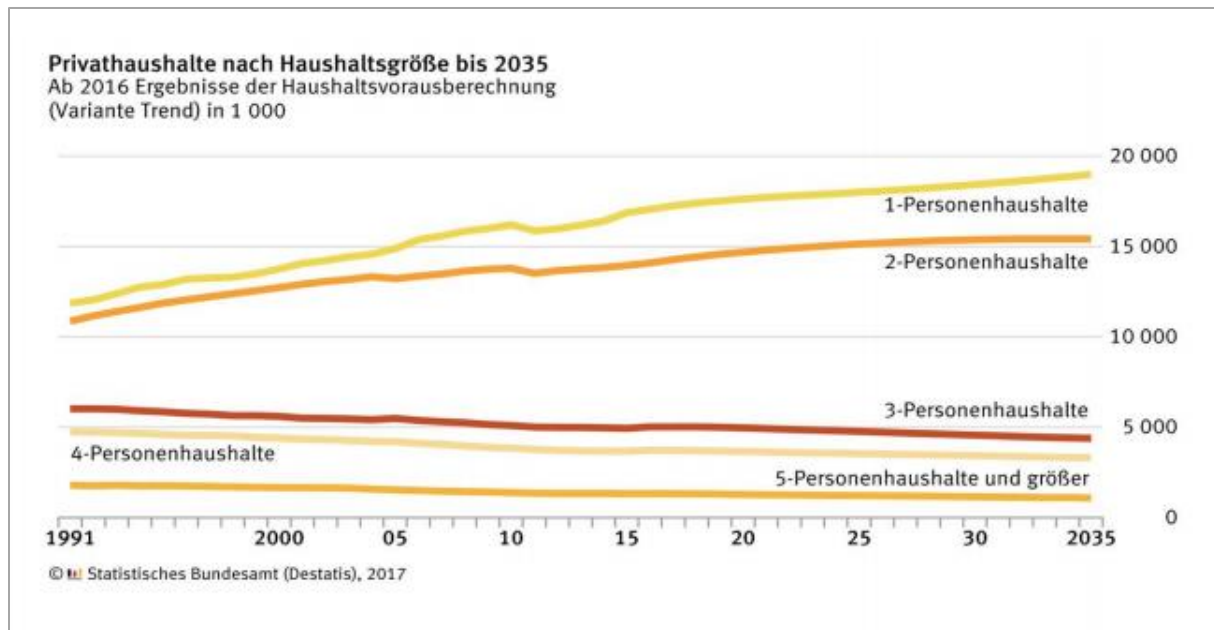


Abbildung 1: Privathaushalte nach Haushaltsgröße bis 2035 in Deutschland

Quelle: https://www.destatis.de/DE/Themen/Gesellschaft-Umwelt/Bevoelkerung/Haushalte-Familien/Publikationen/Downloads-Haushalte/entwicklung-privathaushalte-5124001179004.pdf?__blob=publicationFile&v=3

Daher sollte es das Ziel sein, entsprechend durch Flexibilität, Kreativität und Funktionalität, dem stetig steigenden Wohnflächenbedarf zu begegnen (seit dem Jahr 2000 +18%)^[23] sowie die Zunahme von 1- und 2-Personenhaushalten gegenüber 3- und Mehrpersonenhaushalten zu mindern. Hierfür werden u.a. flexible Grundrisskonzepte, schnelle Bedarfsanpassungen, Förderung experimentellen Wohnens und Umnutzungen immer bedeutsamer werden. Sowohl im Neubau als auch im Gebäudebestand besteht hier durch Ertüchtigung, Erweiterung, Aufstockung und Umnutzung bisher kaum beachtetes Potential.

Konkrete Einspar- und Optimierungsmöglichkeiten:

10. Umnutzung von Gewerbeflächen in Wohnungen durch Anpassung in Art. 46 BayBO erleichtern, sodass keine zusätzlichen Parkplätze bei Umnutzung geschaffen werden müssen und nicht zwingend ein komplett barrierefreier Ausbau erfolgen muss. Ziel sollte es generell sein, Nutzungsänderungen lediglich anzeigen zu müssen und verfahrensfrei zu stellen. Eine gesonderte Baugenehmigung wäre damit obsolet (vgl. Art. 55 BayBO).

11. Schnelle **Anpassung der Wohnungsgröße an die Marktbedürfnisse** beispielsweise durch Schaffung zusätzlicher Einliegerwohnungen, ohne dass bestimmte Normen die Umnutzung verhindern.

12. Errichtungen von **Werkwohnungen** in Randbereichen von Industriearealen und in Gewerbegebieten sind zu erleichtern, beispielsweise durch Anpassung der Regelung des geldwerten Vorteils und Wohnregelungen in Gewerbe- und Industriegebieten hinsichtlich Lärm- und Schallschutz. Dadurch bietet man Arbeitgebern die Chance, beim „Kampf um die besten Köpfe“ den Standortnachteil der Wohnungsknappheit durch Eigeninitiative auszugleichen.

13. **Nutzungsneutrale und variable Grundrisslösungen** bei staatlichen Wohnbauten gewährleisten, um somit Kosten für die Anpassung an künftige Bedürfnisse zu minimieren und Lebenszykluskosten zu senken.

14. **Experimentelles Wohnen** erleichtern u.a. durch gemeinsame Nutzung (Shared Space) von Hobbyräumen, Arbeitsräumen oder Gästezimmern und **generationsübergreifendes und inklusives Wohnen fördern**.

15. **Altersgerechte Umbauten** von Wohngebäuden sind stärker zu fördern. Hierfür gilt es im Haushalt, finanzielle Mittel zur Verfügung zu stellen.

16. Einführung einer zusätzlichen **Gebäudeklasse „E“ – wie einfach oder Experiment** in der BayBO. Ziel einer Gebäudeklasse „E“ ist es, einen Weg aufzuzeigen, wie das Bauen wieder auf den eigentlichen Kern, die Einhaltung der Bauordnung, reduziert werden kann. Mittels der neu einzuführenden Gebäudeklasse „E“ sollen all jene Versuche experimentell möglich sein, die dazu beitragen, nachhaltige Gebäude einfach und zu bezahlbaren Kosten zu bauen.

17. Forcierung kommunaler Maßnahmen, um Wohnungen mittels eines effektiven **Umzugsmanagements** zu tauschen. Während oftmals älter werdenden Personen ihre eigene Wohnung zu groß werden, benötigen Familien aufgrund ihres Zuwachses größere Räumlichkeiten. Da Neuvermietungspreise für kleinere Wohnungen oftmals viel teurer sind als bestehende Mieten für größere Wohnungen, wird insbesondere in den Ballungsregionen zu viel Wohnfläche verschenkt.

IV. Bürokratie abbauen und Förderprogramme praxistauglich ausgestalten

Deutschland und Bayern fehlt es nicht an Regulierungen, sondern an unkomplizierten und unbürokratischen Lösungen, sodass möglichst schnell, bezahlbarer Wohnraum geschaffen werden kann. Mittels Regulierungsversuchen wie beispielsweise der kontraproduktiven Mietpreisbremse wird jedoch keine einzige zusätzliche Wohneinheit geschaffen, ganz im Gegenteil, da man dafür sorgt, dass sich vermehrt Projektentwickler und Investoren aus dem Markt zurückziehen. Die Aufgabe der öffentlichen Hand sollte es sein, sich auf das Wesentliche

beschränken. Dazu gehört es, u.a. gesetzliche Rahmenbedingungen zu erlassen, sodass Bauen wieder lukrativer und der Dschungel an Förderprogrammen gelichtet wird. Infolgedessen ist es möglich, hohe Verwaltungskosten einzusparen, wodurch zusätzliche finanzielle Mittel frei werden, die zweckdienlicher verwendet werden könnten.

Konkrete Einspar- und Optimierungsmöglichkeiten:

18. Zusammenarbeit zwischen den einzelnen öffentlichen Ebenen besser verflechten, um somit eine Kannibalisierung zu vermeiden. Beispielsweise bedarf es neben den kommunalen Wohnbaugesellschaften keiner weiteren staatlichen Wohnbaugesellschaften, die womöglich nur im Wettbewerb untereinander stehen und damit die Preise in die Höhe treiben. Daher gilt es, die **BayernHeim GmbH** zu liquidieren.

19. Vereinfachung, Vereinheitlichung und Qualitätsoffensive im **EU-Vergaberechtsverfahren** unter Verkürzung der jeweiligen Fristen, Erhöhung des Schwellenwertes für europaweite Ausschreibungen von 215.000 auf 1.000.000 Euro im Rahmen von Liefer- und Dienstleistungsaufträgen und Einführung eines Reaktionskonzeptes in der Bewertungsmatrix, um auch im Sinne des Umweltschutzes kurze Wege und eine kurzfristige Erreichbarkeit zu gewährleisten.

20. **Fördermittelprogramme** sind auf das Wesentliche zu begrenzen, da allein die zugrundeliegende Administration zu viel Geld in Anspruch nimmt und finanzielle Mittel aufgrund der Komplexität teilweise gar nicht erst abgerufen werden. Alternativ müsste ein **Förderlotse** dauerhaft zwischengeschaltet werden, der die Planenden transparent über die jeweiligen Fördermöglichkeiten informiert. In Förderrichtlinien sollen ganzheitliche Vergaben genauso behandelt werden, wie die aufgesplittete Vergabe von Einzelgewerken.

21. Maßnahmen wie ein **Baukindergeld bzw. Baukindergeld Plus**, die lediglich Mitnahmeeffekte generierten, dauerhaft unterbinden.

22. **Dokumentationspflichten** bei Förderprogrammen müssen auf das Notwendigste begrenzt werden.

23. Änderung und Lockerung der gesamten **Planungsgesetzgebung** ist anzustreben, wodurch Erstellungen und Änderungen von Bebauungsplänen und Flächennutzungsplänen flexibilisiert werden.

24. Unterstützung der **Kommunen** in der Erstellung **örtlicher Satzungen** und **Vorschriften**, um Gebrauch von individuell zugeschnittenen Lösungen machen zu können.

25. Keine Privilegierung einzelner Baustoffe. Dementsprechend gilt **Technologieoffenheit** und **Baustoffneutralität** als Primat.

V. Bauland schaffen und digitales Liegenschaftsmanagementsystem einführen

Zur Aufgabe der öffentlichen Hand gehört es, entsprechend dem Bedarf, Bauland zu mobilisieren und gesetzliche Rahmenbedingungen zu schaffen, sodass lockere Bebauungen nachverdichtet, Dachgeschosse ausgebaut und Wohnungen aufgestockt werden. Nicht nur gestiegene Baukosten sorgen für steigende Mieten und Kaufpreise für Wohngebäude, sondern auch die stark angestiegenen Kosten für Baugrundstücke, wodurch ebenso ein starker Nachfrageüberhang offenkundig wird. In der Regel war das Bauland bis zu einem Fünftel der Gesamtkosten für den Wohnungsbau verantwortlich. Vielerorts hat sich der Anteil jedoch bereits verdoppelt.^[24] Allein zwischen 2000 und 2021 sind die Preise für Bauland in Bayern von 139 Euro pro Quadratmeter auf 396 Euro pro Quadratmeter angestiegen.^[25] Hier gilt es einerseits das Angebot entsprechend des Bedarfs auszuweiten und andererseits die Attraktivität bisher vernachlässigter Räume in Bayern zu erhöhen (vgl. Kapitel Standort- und Regionalentwicklung an den Bedürfnissen der Menschen ausrichten).

Konkrete Einspar- und Optimierungsmöglichkeiten:

26. Etablierung eines modernen und **digitalen Liegenschaftsmanagementsystems** in Bayern, welches einen sofortigen und aktuellen Überblick über die Nutzung der staatlichen Grundstücke in Bayern gibt. **Leerstände** gilt es somit zu identifizieren, Freiflächen zu mobilisieren und Baumöglichkeit zu definieren.
27. **Brachliegende öffentliche Grundstücke** sollen per **Konzeptvergabe** schneller veräußert werden. Derzeit gibt es rund 3.500 Flurstücke in Bayern, die nicht für Verwaltungszwecke genutzt werden. Diese sollten dem freien Markt zur Verfügung gestellt werden.
28. Kommunen müssen durch planungs-, bau- und steuerrechtliche Rahmenbedingungen unterstützt werden, mehr **Bauland sinnvoll zu mobilisieren**.
29. Nachverdichtung und Aufstockungen müssen erleichtert werden, um im Sinne des Postulats „**Innen- vor Außenentwicklung**“, ungenutzte Zwischenräume bei lockerer Bebauung zu nutzen.
30. **Spekulationen** im großen Stile müssen **unterbunden** werden, indem Baugenehmigungen innerhalb von zwei Jahren angegangen werden müssen. Die hierfür notwendigen Änderungen sind in der BayBO (vgl. Art 69 BayBO) vorzunehmen.

VI. Die Zukunft des Bauens ist digital

Die Zukunft des Bauens ist digital - dies haben die skandinavischen Länder bereits vor einiger Zeit erkannt. In Deutschland und insbesondere in Bayern hinkt die Digitalisierung im Bauwesen noch hinterher. Gerade einmal sieben Prozent der Wertschöpfungskette im Bauwesen ist digitalisiert. So gut wie keine andere Branche ist damit weniger digitalisiert und dies, obwohl enormes Potential entlang der kompletten Wertschöpfungskette vorhanden ist, um effizienter zu planen, zu bauen und Informationen zwischen allen Projektbeteiligten in Echtzeit zu teilen. Um einen echten Paradigmenwechsel herbeizuführen, ist die öffentliche Hand als einer der größten Auftraggeber und Bauherren gefragt, höhere Maßstäbe an ihre Ausschreibungskriterien hinsichtlich BIM (Building Information Modelling) anzusetzen. Insbesondere bei komplexen Großprojekten wie beispielsweise der Sanierung des Deutschen Museums in München, der Dokumentation Obersalzberg oder auch der Neubau des OP-Zentrums des Universitätsklinikums Erlangen, können digitale Unterstützungsmöglichkeiten wie eben BIM dazu beitragen, dass Informationen für alle Projektbeteiligten zur Verfügung stehen, wodurch millionenschwere Kostenexplosionen und jahrelange Verzögerungen vermieden werden könnten. Sollte selbst das zuständige Bauunternehmen oder der Bauleiter wechseln, ist mittels einer digitalen Übergabe aller Informationen eine schnelle Einarbeitung möglich.

Zudem muss die Möglichkeit bestehen, die komplette Kommunikation zwischen allen Projektbeteiligten im Bauwesen digital zu gestalten, sodass beispielsweise Bauanträge digital eingereicht und digital genehmigt werden können. Mittelfristig werden digitalisierte Prozesse für schnellere Abläufe in der Verwaltung sorgen, wodurch Zeit, Personal und auch finanzielle Mittel eingespart werden.

Durch gezielte Investitionen besteht die Chance, Technologieführerschaft im Bereich des digitalen Bauens zu erlangen. Start-ups, die sich auf diesen Bereich fokussiert haben, sollten gezielt gefördert und unterstützt werden.

Konkrete Einspar- und Optimierungsmöglichkeiten:

31. Aufnahme von **BIM** als **verpflichtendes Kriterium in Ausschreibungen** bei Bau- und Sanierungsvorhaben des Freistaats mit einem Gesamtvolumen von über **5 Mio. Euro**.

32. Intensivierung der Maßnahmen, um **BIM** bei allen Projekten des staatlichen Hoch- und Straßenbaus baldmöglichst **flächendeckend** einzuführen.

33. Implementierung digitaler sowie **BIM-spezifischer Aus- und Fortbildungen**, Vortragsreihen und Qualifikationsmaßnahmen gemeinsam mit dem BIM-Cluster Bayern.

34. Versorgung der **unteren Bauaufsichtsbehörden** mit ausreichend finanziellen Mitteln für Hard- und Software u.a. auch zur Implementierung von BIM.

35. **Etablierung von Digitalisierungsmöglichkeiten** in allen **Kommunikationsprozessen** (u.a. Einreichung Bauantrag, Nachfrage, Nachreichen von Dokumenten, Erteilung Baugenehmigung) innerhalb der Verwaltung, mit den Trägern öffentlicher Belange und der Bauherren.

36. Sicherstellung eines **zuverlässigen Informationsaustauschs** bei unterschiedlichen Datenstandards.

VII. Offensive für Wohnen im Eigentum

Die Wohneigentumsquote liegt in Bayern bei etwa 51,4 Prozent.[\[26\]](#) Damit steht Bayern im Ländervergleich gerade einmal im vorderen Mittelfeld. Die rasant gestiegenen Kaufpreise für Wohnimmobilien sorgten in den letzten Jahren dafür, dass sich der Traum von den eigenen vier Wänden für viele fast schon zerschlagen hat. Hinzu kommen die geringeren Fördermöglichkeiten, die gestiegenen Bauzinsen und eine Rekordinflation, die eine Finanzierung ohne größere Eigenkapitalquote quasi unmöglich machen. So haben sich die Hypothekenzinsen für zehnjährige Immobilienkredite seit 2022 etwa verdreifacht.[\[27\]](#)

Laut der Wohntraumstudie aus dem Jahr 2019 wünschen sich 66 Prozent aller Mieterinnen und Mieter in Deutschland Wohneigentum, 38 Prozent haben jedoch nicht die notwendigen finanziellen Mittel, um sich Eigentum leisten zu können. Ein Baukindergeld konnte hier auch keine Abhilfe schaffen. Eine viel effektivere Lösung, die gleichermaßen alle potentiellen Käufergruppen miteinschließt, wäre die Reduzierung der Kaufnebenkosten, etwa durch Abschaffung der Grunderwerbsteuer für die erste, selbstgenutzte Wohnimmobilie.

Bei der Diskussion um Schaffung von bezahlbarem Wohnraum darf dabei nicht außer Acht gelassen werden, dass auch der Eigenheimbau einen wichtigen Beitrag zur Entlastung angespannter Wohnmärkte führt und dabei Mietwohnraum gemäß dem Sockereffekt schafft.[\[28\]](#) Derzeit zeichnet sich jedoch ein anderes Bild ab. Potentielle Käufer orientieren sich aufgrund der aktuellen Situation und der Ungewissheit Richtung Mietmarkt, wodurch die Nachfrage und damit auch die Mieten weiter steigen. Das muss sich wieder ändern. Denn Wohneigentum ist ein essentieller Baustein zur Altersvorsorge, bester Schutz vor steigenden Mieten und dient der Vermögensbildung, weswegen Wohneigentum stärker geschützt und gleichermaßen mehr gefördert werden sollte.

Dabei ist die Schaffung von ausreichend Wohnraum als eine gesamtgesellschaftliche Aufgabe zu verstehen. Für die Errichtung zusätzlichen Wohnraums ist die Bereitschaft von Grundstückeigentümern, geeignete Grundstücke für die Nutzung als Bauland zur Verfügung zu stellen, von zentraler Bedeutung.

Konkrete Einspar- und Optimierungsmöglichkeiten:

37. **Reduzierung der Kaufnebenkosten** durch **Abschaffung der Grunderwerbsteuer** für die erste, selbst genutzte Immobilie.

38. **Reduzierung der Kaufnebenkosten** durch Überarbeitung der **Gebührenordnung der Notare** durch einen stärkeren Wettbewerbscharakter nach niederländischem Vorbild.

39. Steuererleichterungen bei Kauf von Wohnimmobilien über **Sonderabschreibung** und Abzug der Kaufnebenkosten von der Steuer auf Bundesebene prüfen lassen.

40. **Erhöhung der Freibeträge der Erbschafts- und Schenkungssteuer** um mindestens 25 Prozent mit anschließender Kopplung an die Teuerungsrate. Das würde zu einer spürbaren Entlastung im Falle einer Erbschaft oder Schenkung führen. Da die Bundesländer die alleinigen Empfänger der Erbschaftssteuerzahlungen sind, ist eine Initiative im Bundesrat anzustreben.

41. Unterstützung beim Immobilienerwerb durch mögliche **eigenkapitalersetzende Darlehen**, um den Beleihungswert zu erhöhen und somit die Finanzierung einer Immobilie sicherzustellen.

42. Überlegungen von eigentumsfeindlichen Maßnahmen wie beispielsweise einem **Umwandlungsverbot** von Miet- in Eigentumswohnungen ist ad acta zu legen. Der Erwerb von Eigentum muss sich lohnen, ansonsten wird immer weniger investiert.

VIII. Kleinvermieter stärken

Das Mietrecht in Deutschland ist kompliziert. Über 100 Vorschriften im Bürgerlichen Gesetzbuch (BGB) in den Paragraphen 535 bis 577a regeln das Verhältnis zwischen Mietern und Vermietern. Zusätzliche Satzungen, Gebote, Verbote und Instrumentarien haben in den letzten Jahr für eine zunehmende Benachteiligung des Vermieters gesorgt, ohne dabei den Mieter Vorteile einzuräumen. Daraus folgend ergeben sich Mietverträge, die stellenweise nicht zulässig sind oder aber auch ohne Beistand eines Sachkundigen verstanden werden können. Vermieter versuchen sich durch eine entsprechend hohe Kautions von überbordenden Rechtsprechungen abzusichern, die für potentielle Mieter gleichermaßen abschreckend sind. Hier muss angesetzt werden, indem Regularien abgeschafft und praxistauglich ausgelegt werden.

Darüber hinaus helfen weder eine Mietpreisbremse, ein Mietendeckel, eine Erhaltungssatzung noch ein Umwandlungsverbot von Mietwohnungen- zu Eigentumswohnungen, Wohnungssuchenden, bei Wohnungsknappheit, eine entsprechend bezahlbare Wohnung zu finden. Gerade private Kleinvermieter, die rund 60 Prozent aller Mietwohnungen in Deutschland vermieten^[29] sind von den politischen Eingriffen abgeschreckt, wodurch die Überlegung greift, Wohnraum leer stehen zu lassen oder sich professionell abzusichern, wodurch wiederum Kosten für die Mieter entstehen.

Konkrete Einspar- und Optimierungsmöglichkeiten:

43. Reduzierung **überbordender Vorschriften**.
44. Abschaffung der **Mietpreisbremse**, da diese nicht dazu beiträgt, bezahlbaren Wohnraum zu schaffen.
45. Ablehnung des **Mietendeckels**, der bereits in Berlin zum Scheitern verurteilt war.
46. Strikte Begrenzung der Möglichkeit, **Erhaltungssatzungen** auszuweiten.
47. **Kein Umwandlungsverbot von Miet- in Eigentumswohnungen** in Bayern.

IX. Geförderten Wohnungsbau neu aufstellen

Die Schaffung bezahlbaren Wohnraums ist eine der großen sozialen Fragen der Gegenwart. In den letzten Jahren hat die Staatsregierung den geförderten Wohnungsbau stark vernachlässigt, weswegen die Anzahl an gebundenen Wohneinheiten in Bayern rückläufig war und mehr Wohneinheiten aus der Sozialbindung gefallen sind als neue Wohnungen hinzukamen. Hier gilt es insbesondere durch attraktive Förderkonditionen für kommunale und private Projektträger gegenzusteuern. Während sich der Bund mit der Schaffung von jährlich 100.000 Sozialwohnungen ein ambitioniertes Ziel gesetzt hat, fehlen in Bayern jegliche Definitionen, Ziele und Strategien.[\[30\]](#) Die Errichtung geförderten Wohnungsbaus ist gemäß Bayerischer Verfassung Aufgabe des Landes, weswegen die Staatsregierung gut darin beraten ist, die Kommunen tatkräftiger zu unterstützen.

Zudem müssen überbordende Regulierungen und neue Standards, die für vergleichsweise hohe Kosten sorgen, angepasst werden. Hier gilt es, ohne großen Einfluss auf die Lebensqualität, Standards in dem Umfang zu reduzieren, sodass deutlich Kosten eingespart werden, die für die Schaffung zusätzlicher Wohneinheiten zur Verfügung gestellt werden.

Konkrete Einspar- und Optimierungsmöglichkeiten:

48. **Verbesserung der Mittelausstattung** für die Wohnraumförderung.
49. **Befreiung** des sozialen Wohnungsbaus von der **Mehrwertsteuer**.
50. Maßnahmen sind zu eruieren, wie Zweckentfremdungen bzw. Fehlbelegungen bürokratiearm vermieden werden können.

51. **Gemeinnützige Wohnungsbaugesellschaften**, die kein vorrangiges Gewinnerzielungsinteresse verfolgen, sind mit den Mitteln aus der Liquidierung der BayernHeim GmbH stärker zu fördern.

52. **Kommunales Wohnraumförderungsprogramm (KommWFP)** für kommunale Wohnungsbaugesellschaften rechtsicher öffnen.

53. Weitreichende Standards anpassen, wie beispielsweise **Herabsetzung des Stellplatzschlüssels** im geförderten Wohnungsbau.

54. Gleichmaßen sind **kostentreibende Artikel in der BayBO** in dem Umfang anzupassen, dass kostengünstiger gebaut werden kann.

55. Die **Förderrichtlinien** gilt es in dem Umfang anzupassen, dass nicht abgerufene Fördermittel im allgemeinen Wohnungswesen, dem geförderten Wohnungsbau überführt werden können.

56. Die **Subjektförderung** mit Wohngeld sollte aus liberaler Sicht Vorzug vor einer Objektförderung erhalten.

57. Die Definition von **mittel- und langfristigen Zielen im geförderten Wohnungsbau** ist für mehr Planungssicherheit zu erneuern.

X. Standort- und Regionalentwicklung an den Bedürfnissen der Menschen ausrichten

In Bayern leben und wohnen bereits über 13 Millionen Menschen. Berechnungen des Landesamts für Statistik zufolge wird in den nächsten 20 Jahren eine weitere Steigerung von rund vier Prozent gegenüber dem Jahr 2020 prognostiziert. Bislang ist man stets davon ausgegangen, dass in Folge der Urbanisierung insbesondere größere Städte und Ballungsregionen ein überdurchschnittliches Wachstum verzeichnen, während die Bevölkerungszahlen in ländlichen Gebieten eher stagnieren oder gar zurückgehen werden (vgl. Abb. 2).

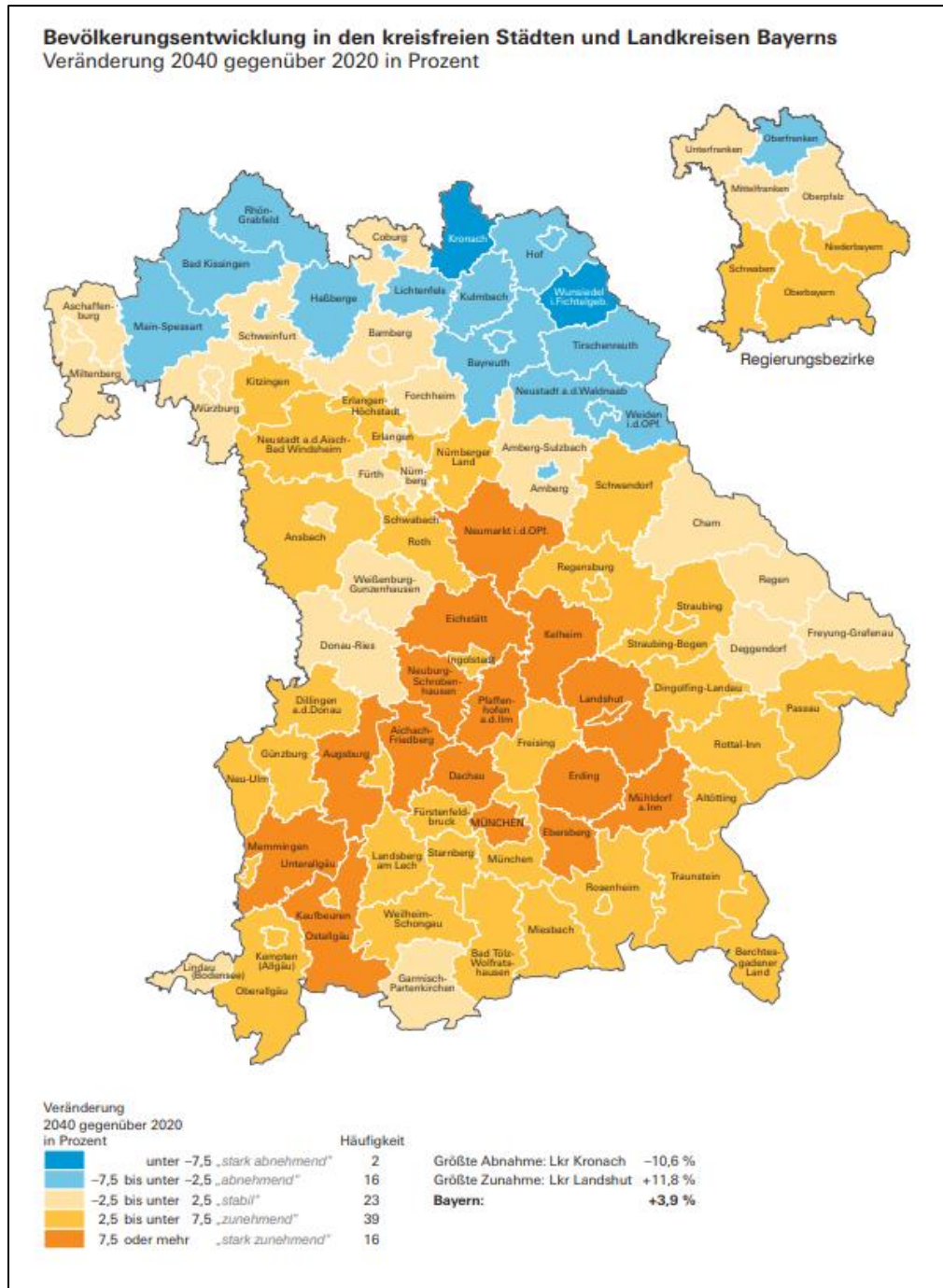


Abbildung 2: Bevölkerungsentwicklung in den kreisfreien Städten und Landkreisen Bayerns

Quelle:

https://www.statistik.bayern.de/mam/statistik/gebiet_bevoelkerung/demographischer_wandel/demographische_profile/091.pdf

Allerdings hat die Corona-Pandemie dafür gesorgt, dass die Nähe zum Arbeitsplatz ihren Stellenwert verloren hat und der Wunsch nach mehr Platz für die Arbeit im Homeoffice sowie nach einem Balkon oder eigenen Garten aufkam. Noch ist es zu früh, um feststellen zu können, ob der durch die Corona-Pandemie verstärkte Trend zum Wohnen im Umland nachhaltig ist. Mittels einer aktiven Standort- und Regionalentwicklung möchte die FDP-Fraktion im Bayerischen Landtag aktiv dazu beitragen, aus diesem Trend eine nachhaltige Entwicklung zu gestalten, indem sie sich für gleichwertige Lebensverhältnisse und damit für den Abbau regionaler Disparitäten einsetzt. Durch eine Stärkung strukturschwächerer Regionen kann der Siedlungsdruck in den prosperierenden Regionen entschärft werden, wodurch auch der Schiefelage hinsichtlich Angebot und Nachfrage und der damit verbundenen regional differenzierten Leerstandsquoten und unterschiedlichen Miet- und Kaufpreisen begegnet werden kann.

Hierfür ist eine bessere analoge und digitale Verflechtung zwischen Stadt und Land von Nöten. Der Mobilität und dem Ausbau der Breitbandversorgung werden hier eine besondere Bedeutung beigemessen, da sie maßgeblich dazu beitragen, einerseits räumliche Distanzen zu überwinden und andererseits Unternehmensansiedlungen in ländlichen Regionen attraktiver werden.

Konkrete Einspar- und Optimierungsmöglichkeiten:

58. Schaffung **neuer staatlicher Institutionen** (u.a. Forschung, Behörden, Hochschulen) bevorzugt in **strukturschwächeren Regionen**, sodass gerade Mittelstädte zwischen 30.000 bis 80.000 Einwohnerinnen und Einwohner als Magnete für ihr unmittelbares Umland wirken.

59. **Mobilfunklücken** sind endlich zu schließen und der **Breitbandausbau** in Gesamtbayern ist zu beschleunigen. Ziel ist die flächendeckende Versorgung mit Glasfaser (fiber-to-the-home, FTTH) und dem neuesten Mobilfunkstandard.

60. **Bedarfsorientierte Verkehre** (u.a. Sammeltaxis, Rufbusse) in Orten, in denen kurzfristig keine Etablierung des Deutschland-Taktes möglich ist, sind auszubauen und zu optimieren, um die Abhängigkeit vom motorisierten Individualverkehr in den ländlichen Räumen zu reduzieren. Insbesondere in den ländlichen Räumen ist der ÖPNV für die Mobilität einer älter werdenden Gesellschaft unabdingbar.

61. **Ausbau und Modernisierung der analogen Infrastrukturen** und Reaktivierung stillgelegter Schienen insbesondere zur Verflechtung und Verbesserung der Konnektivität zwischen Stadt und Land.

62. **Forcierung einer interkommunalen Zusammenarbeit**, um vermehrt Synergieeffekte zu schaffen.

63. Es soll Kommunen erleichtert werden, **flexibel Baurecht** auch zu ändern, etwa durch eine Privilegierung in der Ausweisung von Misch- oder urbanen Gebieten.

64. § 13b (Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren) des Baugesetzbuches (BauGB) sollte ein weiteres Mal verlängert werden, wobei vor Anwendung das Postulat „Innen- vor Außenentwicklung“ weiterhin Bestand haben sollte.

XI. Zusammenfassung

Die Kombination aus hohen Baupreisen, gestiegenen Kreditzinsen und Rekordinflation lässt die Kosten für Mieten steigen und macht Wohneigentum kaum leistbar, insbesondere vor dem Hintergrund, dass auch Wohnimmobilienpreise bis zuletzt noch gestiegen sind. Hier besteht dringender Handlungsbedarf. Wohnen darf nicht zum Luxus werden. Die bisherigen Ansätze, die zum Tragen gekommen sind oder gerade diskutiert werden, wie beispielsweise eine Mietpreisbremse oder ein etwaiges Umwandlungsverbot von Miet- in Eigentumswohnungen werden nicht dazu beitragen, dass die Mieten fallen oder Wohneigentum erschwinglicher wird. Denn einen Mangel an Bestand zu verwalten ist sinnlos. Angesetzt werden muss bei den Ursachen und nicht bei den Symptomen. Unsere Kernforderung lautet vereinfacht: mehr, schneller, digitaler und kostengünstiger Bauen. Der Nachfrageüberhang muss durch vermehrtes Bauen abgebaut werden. Damit wieder vermehrt gebaut wird, sind pragmatische Lösungen gefragt, weswegen wir als FDP-Landtagsfraktion einen Masterplan mit 64 Einzelmaßnahmen, bestehend aus konkreten Einspar- und Optimierungsmöglichkeiten erstellt haben. Bei konkreter Umsetzung dieser Forderungen, die Novellierungen und Reformen auf allen politischen Ebenen erfordern, werden Deutschland und vor allem Bayern eine Technologieführerschaft im Bereich des digitalen Bauens übernehmen. Zudem wird auf diese Weise mehr Bauland mobilisiert, mehr investiert, schneller und unkomplizierter gebaut und alle Baubeteiligten profitieren.

XII. Literaturverzeichnis

- **Arbeitsgemeinschaft für zeitgemäßes Bauen e.V. (2015):** Kostentreiber für den Wohnungsbau Untersuchung und Betrachtung der wichtigsten Einflussfaktoren auf die Gesteungskosten und auf die aktuelle Kostenentwicklung von Wohnraum in Deutschland. Online: https://www.impulse-fuer-den-wohnungsbau.de/fileadmin/images/Studien/kostentreiber/kostentreiber-fuer-den-wohnungsbau_studie.pdf. Abgerufen am: 16.12.2022.
- **Arbeitsgemeinschaft für zeitgemäßes Bauen e.V. (2019):** Auswirkungen energetischer Standards auf die Bauwerkskosten und die Energieeffizienz im Geschosswohnungsneubau in Deutschland. Nr. 78.
- **Bayerische Architektenkammer (2018):** Bezahlbarer Wohnraum für alle. Online: https://www.byak.de/aktuelles/newsdetail/index.php?eID=tx_securedownloads&p=1295&u=0&g=0&t=1603988432&hash=21eafb5a5617c11ff483e24f81e1eda2a0314ede&file=/data/Publikationen/Positionspapier-bezahlbarer-Wohnungsbau-2018.pdf. Abgerufen am: 16.12.2022.
- **Bayerischer Handwerkstag e.V. (2011):** Handwerk aktuell. Daten über Handwerk und Wirtschaft in Bayern und in der Bundesrepublik Deutschland für das Jahr 2010. <http://www.hwk-bayern.de/viewDocument?onr=74&id=7063>. Abgerufen am 16.12.2022.
- **Bayerischer Handwerkstag e.V. (2019):** Handwerk aktuell. Daten über Handwerk und Wirtschaft in Bayern und in der Bundesrepublik Deutschland für das Jahr 2019. Online: https://www.dasbayerischehandwerk.de/downloads/handwerk-aktuell-2019-74_12088.pdf. Abgerufen am: 16.12.2022.
- **Bayerischer Handwerkstag e.V. (2022):** Handwerk aktuell. Daten über Handwerk und Wirtschaft in Bayern und in der Bundesrepublik Deutschland für das Jahr 2021. Online: https://www.dasbayerischehandwerk.de/downloads/handwerk-aktuell-2021-74_13154.pdf. Abgerufen am: 16.12.2022
- **Bayerisches Landesamt für Statistik (2018):** Entsorgung von Bauabfällen in Bayern 2018. Online: https://www.statistik.bayern.de/mam/produkte/veroeffentlichungen/statistische_berichte/q2400c_201851.pdf. Abgerufen am: 19.12.2022.
- **Bayerisches Landesamt für Statistik (2019):** Grund- und Gewerbesteuerhebesätze aller Kommunen Deutschlands für das Jahr 2018 jetzt online verfügbar. Online: <https://www.statistik.bayern.de/presse/mitteilungen/2019/pm158/index.html#:~:text=Bei%20den%20%20056%20kreisfreien,im%20Landkreis%20Wei%C3%9Fenburg%20Guzenhausen>). Abgerufen am: 16.12.2022.
- **Bayerisches Landesamt für Statistik (2020a):** Baufertigstellungen in Bayern 2019. Online: https://www.statistik.bayern.de/mam/produkte/veroeffentlichungen/statistische_berichte/f2200c_201900.pdf. Abgerufen am: 16.12.2022.
- **Bayerisches Landesamt für Statistik (2020a):** Baugenehmigungen in Bayern 2019. Online: https://www.statistik.bayern.de/mam/produkte/veroeffentlichungen/statistische_berichte/f2102c_202000.pdf. Abgerufen am: 16.12.2022.

- **Bayerisches Landesamt für Statistik (2022a):** Baugenehmigungen in Bayern 2021. Online: https://www.statistik.bayern.de/mam/produkte/veroeffentlichungen/statistische_berichte/f2102c_202100.pdf. Abgerufen am: 16.12.2022.
- **Bayerisches Landesamt für Statistik (2022b):** Baufertigstellungen in Bayern 2021. Online: https://www.statistik.bayern.de/mam/produkte/veroeffentlichungen/statistische_berichte/f2200c_202100.pdf. Abgerufen am: 16.12.2022
- **Bayerischer Städtetag (2020):** Schwere Zeiten für die Förderung von Wohnraum?. Informationsbrief. Nr. 10 – Oktober 2020. Online: <https://www.baystaedtetag.de/fileadmin/Downloads/Infobriefe/2020/2020-IB10.Oktober.pdf>. Abgerufen am: 16.12.2022.
- **Cima (2020):** Deutschlandprognose 2035: Online: https://www.cima.de/regionalwirtschaft/media/cima-deutschlandprognose_2035.pdf. Abgerufen am: 16.12.2022.
- **Deutscher Verband für Wohnungswesen, Städtebau und Raumordnung e.V. (2016):** Mehr Bauland für bezahlbaren Wohnungsbau. Gute Beispiele kommunaler Boden- und Liegenschaftspolitik. Online: https://www.die-wohnraumoffensive.de/fileadmin/user_upload/pdf/Mehr_Bauland_bezahlbarer_Wohnungsbau_DV.pdf. Abgerufen am: 16.12.2022.
- **Empirica (2016):** Beitrag des Eigenheimbaus zur Wohnraumversorgung in NRW. Im Auftrag: LBS Westdeutsche Landesbausparkasse. <https://www.empirica-institut.de/fileadmin/Redaktion/Publikationen/Referenzen/PDFs/empirica-Sickerstudie.pdf>. Abgerufen am: 16.12.2022.
- **Empirica (2019):** CBRE-empirica-Leerstandsindex 2019. Online: <https://www.empirica-institut.de/thema/regionaldatenbank/cbre-empirica-leerstandsindex/>. Abgerufen am: 16.12.2022.
- **Healaba Research & Advisory (2022):** Ausblick 2023: Gratwanderung – auch bei Immobilien. Online: <https://www.helaba.de/blueprint/servlet/resource/blob/docs/600992/54528835b61901b691a61fa795be0bb3/immobilien-20221125-data.pdf>. Abgerufen am: 14.12.2022.
- **IVD-Institut – Gesellschaft für Immobilienmarktforschung und Berufsbildungs mbH (2022a):** Marktbericht Wohnimmobilien – Kaufobjekte. Herbst 2022.
- **IVD-Institut – Gesellschaft für Immobilienmarktforschung und Berufsbildungs mbH (2022b):** Marktbericht Wohnimmobilien – Mietobjekte. Herbst 2022.
- **Feld, L., Schulten, A., Gerling, M., Simons, H., Wandzik, C. (2020):** Immobilienwirtschaft in und nach der Corona-Krise Herbstgutachten des Rates der Immobilienweisen. Im Auftrag: ZIA Zentraler Immobilien Ausschuss e.V. Online: <https://www.zia-deutschland.de/fileadmin/Redaktion/Marktdaten/PDF/Herbstgutachten-Immobilienwirtschaft-2020-kurz.pdf>. Abgerufen am: 16.12.2022.
- **Hahn, A., Kholodilin, K., Waltl, S.(2021):** Die unmittelbaren Auswirkungen des Berliner Mietendeckels: Wohnungen günstiger, aber schwieriger zu finden. In: DIW Wochenbericht 8/2021. Online: https://www.diw.de/documents/publikationen/73/diw_01.c.811433.de/21-8.pdf. Abgerufen am: 16.12.2022.

- **Institut der deutschen Wirtschaft Köln (2017):** Perspektiven für private Kleinvermieter. Gutachten für den Kölner Haus- und Grundbesitzerverein von 1888 und Haus und Grund Düsseldorf und Umgebung. Online: https://www.iwkoeln.de/fileadmin/publikationen/2017/360340/Gutachten_Perspektive_n_fuer_private_Kleinvermieter.pdf. Abgerufen am: 16.12.2022.
- **Koch, T., Neumann, M. (2019):** Wer baut Deutschland? Inventur zum Bauen und Wohnen 2019. Studie zum Wohnungsbautag 2019. Im Auftrag: Verbändebündnis Wohnungsbau. Online: https://www.impulse-fuer-den-wohnungsbau.de/fileadmin/images/Wohnungsbautag/2019/PROGNOS-Wohnungsbau-Studie_-_Wer_baut_Deutschland_-_Inventur_zum_Bauen_und_Wohnen_2019.pdf. Abgerufen am: 16.12.2022.
- **Landesverband bayerischer Bauinnungen (LBB) (2019):** Hausbau: Das muss der Bauherr beachten. Online: https://www.lbb-bayern.de/fileadmin/merkblaetter/2019-05-07_LBB_Merkblatt_Bodenaushub_f%C3%BCr_Bauherren.pdf. Abgerufen am: 16.12.2022.
- **Pestel-institut (2019):** Kurzstudie Wohnungsbedarf, Wohnungsbauziel der Bundesregierung, Wohnungsneubaunachfrage und Wirtschaftlichkeit des Wohnungsneubaus. Online: <https://www.impulse-fuer-den-wohnungsbau.de/fileadmin/images/Studien/kurzstudie-400000-wohnungen/kurzstudie-sozialer-wohnungsbau-und-wohnungsbedarf.pdf>. Abgerufen am: 12.12.2022.
- **Spars, G., Obadovic, O. (2016):** Baukostenentwicklung in Deutschland – Treiber und Eindämmungsmaßnahmen. Online: <https://www.vdi-wissensforum.de/news/baukostenentwicklung-in-deutschland-treiber-und-eindaemmungsmassnahmen/#:~:text=Ein%20wesentlicher%20Treiber%20oder%20Baukostenentwicklung%20in%20Deutschland%20besteht,daf%C3%BCr%20hat%20die%20Arbeitsgemeinschaft%20f%C3%BCr%20zeitgem%C3%A4%C3%9Fes%20Bauen%20entwickelt.> Abgerufen am: 16.12.2022.
- **Staatsministerium der Finanzen und für Heimat (2022):** Online: [Entwicklung der Einwohnerzahlen: Demografie-Leitfaden \(demografie-leitfaden-bayern.de\)](https://www.demografie-leitfaden-bayern.de). Abgerufen am: 16.12.2022.
- **Statista (2020a):** Mieten und Preise für Wohn- und Gewerbeimmobilien in Deutschland im Vergleich der Jahre 1990 und 2019. Online: <https://de.statista.com/statistik/daten/studie/326031/umfrage/miet-und-preisentwicklung-deutscher-wohn-und-gewerbeimmobilien/>. Abgerufen am: 16.12.2022.
- **Statista (2020B):** Entwicklung des Lehrlingsbestandes im Handwerk in Deutschland von 1990 bis 2019. Online: <https://de.statista.com/statistik/daten/studie/30524/umfrage/lehrlingsbestand-im-handwerk-in-deutschland-seit-1990/>. Abgerufen am: 19.12.2022.
- **Statista (2023):** Preisentwicklung für baureifes Land in Bayern in den Jahren 2000 bis 2021. Online: <https://de.statista.com/statistik/daten/studie/322290/umfrage/preisentwicklung-fuer-bauland-in-bayern/>. Aufgerufen am: 19.12.2022.

- **Statistisches Bundesamt (2017):** Produzierendes Gewerbe. Kostenstruktur der Unternehmen im Baugewerbe. Online: https://www.destatis.de/DE/Themen/Branchen-Unternehmen/Bauen/Publikationen/Downloads-Baugewerbe-Struktur/kostenstruktur-baugewerbe-2040530177004.pdf?__blob=publicationFile. Abgerufen am 16.12.2022.
- **Statistisches Bundesamt (2019):** Wohnen 2018: Mieten und Mietbelastung in Metropolen besonders hoch. Online: https://www.destatis.de/DE/Presse/Pressemitteilungen/2019/10/PD19_N001_129.html. Abgerufen am: 17.12.2022.
- **Statistisches Bundesamt (2022a):** Baufertigstellungen im Hochbau Deutschland. Online: <https://www.destatis.de/DE/Themen/Branchen-Unternehmen/Bauen/Tabellen/baufertigstellungen.html>. Abgerufen am: 16.12.2022.
- **Statistisches Bundesamt (2022b):** Miete und Mietbelastungsquote von Hauptmieterhaushalten. Online: <https://www.destatis.de/DE/Themen/Gesellschaft-Umwelt/Wohnen/Tabellen/mietbelastungsquote.html>. Abgerufen am: 16.12.2022.
- **Statistisches Bundesamt (2022c):** Eigentümerquote nach Bundesländern. Online: [Von Eigentümern bewohnte Wohnungen \(Eigentümerquote\) 2018 - Statistisches Bundesamt \(destatis.de\)](https://www.destatis.de/DE/Themen/Gesellschaft-Umwelt/Wohnen/Tabellen/eigentuerquote.html). Abgerufen am: 19.12.2022.
- **Statistisches Bundesamt (2020d):** Konjunkturindikatoren. Online: <https://www.destatis.de/DE/Themen/Wirtschaft/Konjunkturindikatoren/Preise/bpr110j.html>. Abgerufen am: 16.12.2022.
- **Zukunftsinstitut (2020):** Urbanisierung: Die Stadt von morgen. Online: <https://www.zukunftsinstitut.de/artikel/urbanisierung-die-stadt-von-morgen/>. Abgerufen am: 16.12.2022.
- **Witkowski, R. (2018):** Soziodemografischer Wandel und regionale Immobilienmärkte. Online: <https://d-nb.info/1206095725/34>. Abgerufen am: 16.12.2022.

[1] IVD-Institut, 2022a, S. 11

[2] IVD-Institut, 2022b, S. 12

[3] Staatsministerium der Finanzen und für Heimat, 2022

[4] Bayerisches Landesamt für Statistik, 2022a

[5] Bayerisches Landesamt für Statistik, 2022b

[6] Zukunftsinstitut, 2020

[7] Pestel-Institut, 2019

[8] Statistisches Bundesamt, 2022a

- [\[9\]](#) Bayerisches Landesamt für Statistik, 2020a
- [\[10\]](#) Bayerisches Landesamt für Statistik, 2020b
- [\[11\]](#) Statistisches Bundesamt, 2022b
- [\[12\]](#) Statistisches Bundesamt, 2019
- [\[13\]](#) Statistisches Bundesamt, 2022c
- [\[14\]](#) Arbeitsgemeinschaft für zeitgemäßes Bauen e.V., 2015
- [\[15\]](#) Bayerische Architektenkammer, 2018
- [\[16\]](#) Bayerischer Handwerkstag, 2019
- [\[17\]](#) Bayerischer Handwerkstag, 2021
- [\[18\]](#) Bayerischer Handwerkstag, 2011
- [\[19\]](#) Bayerisches Landesamt für Statistik, 2018
- [\[20\]](#) Landesverband Bayerischer Bauinnungen (LBB), 2019
- [\[21\]](#) Spars, G., Obadovic, O., 2016
- [\[22\]](#) IVD-Institut, 2020b, S. 9
- [\[23\]](#) IVD-Institut, 2022b, S. 9
- [\[24\]](#) Deutscher Verband für Wohnungswesen, Städtebau und Raumordnung e.V., 2016
- [\[25\]](#) Statista, 2023
- [\[26\]](#) Statistisches Bundesamt, 2020c
- [\[27\]](#) Helaba Research & Advisory, 2022
- [\[28\]](#) Empirica, 2016
- [\[29\]](#) Institut der deutschen Wirtschaft Köln, 2017
- [\[30\]](#) Bayerischer Städtetag, 2020