



Bayerischer Städtetag, Arnulfstraße 50, 80335 München

An
XXX@stmb.bayern.de

Referent
Telefon
E-Mail

Florian Gleich
089 290087-30
florian.gleich@bay-staedtetag.de

Az.

6600 GI/Hoe

Datum

24. Juli 2026

Richtlinie zur Förderung des Wohnungsbaus in Bayern (Bayerisches Wohnraumförderprogramm (BayWP)); Ihr Zeichen: StMB-31-4731.1-2-15-16

Sehr geehrte Damen und Herren,

vielen Dank für die Gelegenheit zur Stellungnahme zur o.g. Richtlinie. Besonders danken wir Ihnen für die gewährte Fristverlängerung bis 27. Juli 2026 und die Aussprache in unserem Fachgremium am 27. Juli 2026. Wir hoffen, dass unsere Anliegen trotz des bereits im Ministerrat gefassten Beschlusses noch Beachtung finden können.

Vorweg wollen wir schicken, dass die Zusammenführung der verschiedenen Förderrichtlinien in ein Bayerisches Wohnraumförderprogramm gut gelungen ist und wir mit der Neustrukturierung der bayerischen Wohnraumförderung die Erwartung verbinden, dass diese mit einer **mehnjährigen Planbarkeit** für die Städte und Gemeinden sowie für deren kommunale Wohnungsbaugesellschaften einhergeht.

Positiv hervorzuheben ist auch der **kräftige Mitteleinsatz** durch den Freistaat Bayern, der die Entschlossenheit der Bayerischen Staatsregierung zeigt, den geförderten Wohnungsbau weiterhin kraftvoll voranzutreiben. Hinzu kommt die bereits im Vorgriff auf die neue Förderrichtlinie erfolgte **Reduzierung technischer Anforderungen und materieller Vorgaben** zur Barrierefreiheit, zu den Grundflächen, der Zahl der Toiletten u.a. Der Wegfall und die Flexibilisierung von Baustandards gibt den Investoren notwendigen Spielraum und schafft im Ergebnis mehr bezahlbare Wohnungen. Für diese konsequente und mutige Entscheidung gebührt dem Bauministerium Lob.

Damit die kraftvolle Förderung bei den öffentlichen und privaten Investoren Anklang findet, stellen wir **drei zentrale Forderungen** voran:

- **Förderfähigkeit** der **Grundstückskosten** im Kommunalprogramm zu einem reduzierten Anteil im Bereich von 20 % weiterhin ermöglichen.
- **Basiszuschuss** im Standardprogramm auf „bis zu 800 € je Quadratmeter Wohnfläche“ **anheben**.

- Verzögerungen städtebaulicher Entwicklungen verhindern durch eine sachlich auf **Verpflichtungen in städtebaulichen Verträgen** begrenzte Entscheidungsbefugnis der Bewilligungsstellen innerhalb eines zugewiesenen Budgets.

Im **Einzelnen** nehmen wir wie folgt Stellung:

1. Mittelbereitstellung in Jahresbauprogrammen verlangsamt den Wohnungsbau

Die Bewilligungsstellen müssen innerhalb ihres Budgets selbst über die Bewilligung beantragter Projekte entscheiden dürfen. Dabei muss eine Priorisierung zugunsten kommunal getragener oder kommunal priorisierter Vorhaben (z.B. aufgrund von Verpflichtungen in städtebaulichen Verträgen) erfolgen.

Die Mittelbereitstellung in Jahresbauprogrammen ist zwar für Städte und Gemeinden sowie deren Unternehmen weniger problematisch als für private Unternehmen. Die Grundstückspolitik ist bei kommunalen Unternehmen langfristig ausgelegt. Der Planungshorizont eines kommunalen Unternehmens für große Investitionen liegt bei mehr als zwei Jahren. Auch bislang erfolgte bei den kommunalen Unternehmen eine (unverbindliche) Anfrage durch die Bewilligungsstellen im Herbst eines Jahres, welche Vorhaben im nächsten Jahr angemeldet werden. Hingegen erfolgt bei privaten Investoren ein schnellerer Mitteleinsatz nach dem Grundstückskauf. Starre Fristen für die Entscheidung über Bewilligungsanträge in einem Jahresbauprogramm laufen der tendenziell schnelleren Entscheidungsfindung privater Investoren und Unternehmen zuwider. Dies gilt besonders dann, wenn sich private Investoren in städtebaulichen Verträgen verpflichten müssen, einen bestimmten Anteil geförderter Wohnungen zu errichten. Diese Entscheidung treffen private Investoren regelmäßig nur, wenn auch eine Förderzusage vorliegt. Eine Förderzusage erfolgt aber bei einem Jahresbauprogramm unterjährig nicht.

Entgegen der (unklaren) Formulierung in Ziff. 45.1 BayWP-E soll nach unserem Informationsstand das Ministerium letztverbindlich über die Bewilligung von Förderanträgen entscheiden. Demnach würde sich die Zuständigkeit der Bewilligungsstellen darauf beschränken, Förderanträge zu sammeln, innerhalb des Budgets zu priorisieren und zur Entscheidung über die Bewilligung an das Bauministerium weiterzureichen. Dieses Verfahren erschwert eine verlässliche und vertrauensvolle Abstimmung unter Berücksichtigung regionaler Besonderheiten und kommunaler Interessen zwischen Kommunen und den Bewilligungsstellen an den Regierungen und in den Städten München, Nürnberg und Augsburg.

Generell muss davon ausgegangen werden, dass besonders die Entscheidungsabläufe privater Unternehmen dadurch ausgebremst werden, dass unterjährig keine Förderanträge mehr von den Bewilligungsstellen bewilligt werden. Private Investoren könnten sich in der Folge wieder aus dem geförderten Wohnungsbau zurückziehen. Dies führt zu einem verzögerten und gegebenenfalls rückläufigen Bau bezahlbarer Wohnungen in den Städten und Gemeinden. Die Zentralisierung der Entscheidungszuständigkeit beim Ministerium bremst städtebauliche Entwicklungen aus. Das bayerische Bauministerium entwickelt sich zum Flaschenhals für notwendige Entwicklungen und für den Wohnungsbau in den Städten. Dies widerspricht dem Ansinnen des „Bayerischen Bauturbos“.

Diese Nachteile werden aus Sicht des Bayerischen Städtetags nicht vollständig durch den positiven Effekt kompensiert, dass wieder mehr Fördermittel für die Kommunen und ihre Unternehmen zur Verfügung stehen. Der Mangel an bezahlbaren Wohnungen kann nur durch eine starke Bautätigkeit des kommunalen und des privaten Sektors behoben werden.

Der Bayerische Städtetag **lehnt die Mittelbereitstellung in Jahresbauprogrammen vehement ab**. Da diese Entscheidung aber bereits gefestigt und im Ministerrat am 21. Juli 2026 gefasst zu sein scheint, bitten wir hilfsweise dringend, eine **Lösung zu finden, um städtebauliche Entwicklungen nicht zu verzögern und den Abschluss städtebaulicher Verträge mit Verpflichtungen zum Bau geförderter Wohnungen auch unterjährig zu ermöglichen**. Dies gelingt unseres Erachtens am besten, wenn die Entscheidung über die Bewilligung auf Ebene der Bewilligungsstellen an den Regierungen und in den Städten München, Nürnberg und Augsburg erfolgt: Die Bewilligungsstellen müssen innerhalb ihres Budgets selbst über die Bewilligung beantragter Projekte entscheiden dürfen. Dabei muss eine Priorisierung zugunsten kommunal getragener oder kommunal priorisierter Vorhaben (z.B. aufgrund von Verpflichtungen in städtebaulichen Verträgen) erfolgen. Erfolgt die Vorlage eines unterzeichnungsfähigen städtebaulichen Vertrags, muss im Umfang der darin enthaltenen Verpflichtung auch unterjährig innerhalb des der Bewilligungsstelle dafür zugeteilten Budgets erfolgen können. Hilfsweise müssen alternative Zusicherungen gefunden werden, die privaten Investoren genügend Sicherheit geben, Verpflichtungen in städtebaulichen Verträgen zum geförderten Wohnungsbau einzugehen.

Allgemein muss bei der Entscheidung über die Förderanträge – egal ob auf der bevorzugten Ebene der Bewilligungsstellen an den Regierungen oder zentral beim bayerischen Bauministerium – eine **Priorisierung zugunsten kommunal getragener oder kommunal priorisierter Vorhaben** (z.B. aufgrund von Verpflichtungen in städtebaulichen Verträgen) erfolgen. Zwar ist eine starke Bautätigkeit des privaten Sektors wichtig. Diese darf nicht pauschal durch ein Jahresbauprogramm ausgebremst werden. In Zweifelsfällen muss aber der kommunale Wohnungsbau vorgehen, weil dieser eine Bezahlbarkeit der Wohnungen über die Belegungsbindungsfristen hinaus garantiert.

2. Gestreckte Auszahlungskonditionen verlangsamen den Wohnungsbau

Wir halten unsere Kritik an der auf vier Jahren ausgeweiteten Auszahlungskonditionen aufrecht. Der Vorfinanzierungsbedarf wird dadurch erheblich erhöht. Besonders kleinere und jüngere Wohnungsunternehmen sowie Genossenschaften wird dadurch der Zugang zur Wohnraumförderung erschwert.

Aufgrund der zeitlichen Verschiebung der Fördermittelauszahlung müssen in der Bauphase zusätzliche Eigenmittel eingesetzt oder zwischenfinanziert werden. Dies wirft neben der finanziellen Belastung viele rechtliche und organisatorische Fragen zur Ausgestaltung der Zwischenfinanzierungsinstrumente auf. Besonders junge Unternehmen und Genossenschaften verfügen nicht über diese Eigenmittel. Kommunalen Unternehmen entstehen dadurch zusätzliche Finanzierungskosten, die – selbst bei größeren kommunalen Wohnungsunternehmen – dann die Bautätigkeit erschweren, wenn mehrere Neubauprojekte parallel gestemmt werden sollen. Dadurch wird der Bau von Wohnungen ausgebremst, wenn diese Unternehmen ein-

zelne Projekte hintanstellen müssen. Die Auszahlung muss stärker am tatsächlichen Baufortschritt und weniger an starren Kalenderjahren ausgerichtet werden.

3. Vorgaben im Bayerischen Wohnraumförderprogramm müssen konkretisiert werden

Die Förderbedingungen müssen im Sinne der Planbarkeit weiter konkretisiert werden.
--

Die Regelungen zur höchstzulässigen Miete und zur Wiedervermietung im Standardprogramm müssen in der Förderrichtlinie selbst präzisiert werden.

Für die Tragfähigkeit eines Projekts spielen die Mieteinnahmen eine wichtige Rolle. In den WFB 2023 entsprach die zulässige Erstvermietungsrente in der EOF (künftig: Standardprogramm) der örtlich durchschnittlichen Miete für neu geschaffenen Mietwohnraum. Die Erstvermietungsrente ist der Mietzins, den der Mieter an den Investor entrichtet. Den Unterschiedsbetrag zur maximal zumutbaren Miete bekommt der Mieter finanziert über die Zinseinnahmen des belegungsabhängigen Darlehens ersetzt. Ziff. 11.1 BayWP verzichtet auf die Anknüpfung an die örtlich durchschnittliche Miete. Dadurch besteht die Gefahr, dass die Bewilligungsstellen einen geringeren Betrag festsetzen (um die Finanzierungslast für die Wohnkostenentlastung zu finanzieren). Diese Unwägbarkeit gefährdet Investitionen. **Die Regelung der Ziff. 17.1 Satz 2 WFB 2023 muss auch in Ziff. 11.1 BayWP Eingang finden.**

Die Ermittlung der Darlehenshöhe im Standardprogramm muss transparenter werden.

Der Richtlinienentwurf beschreibt, dass die Höhe des Darlehens so bemessen werden soll, dass die Zinserträge den Aufwand der Zusatzförderung und die Verwaltungskosten decken. Für die Investitionsentscheidung eines Wohnungsunternehmens reicht diese grundsätzliche Beschreibung jedoch nicht aus. Es sollte nachvollziehbar und möglichst standardisiert erkennbar sein, welche konkrete Berechnungsformel angewandt wird, welche Belegungsstruktur zugrunde gelegt wird, wie Veränderungen der zumutbaren und der höchstzulässigen Miete wirken und in welcher Größenordnung das Förderdarlehen bereits während der Projektentwicklung verlässlich angesetzt werden kann.

Die Förderhöhe des Kommunalprogramms muss wesentlich klarer definiert werden. Aus der Förderrichtlinie tritt nicht klar hervor, welche Kostengruppen berücksichtigt werden und auf welcher Kostenbasis das 30%-Darlehen berechnet wird.

4. Förderbedingungen im Standardprogramm müssen moderat verbessert werden.

Das Standardprogramm verschlechtert die Wirtschaftlichkeit gegenüber der bisherigen Einkommensorientierten Förderung in einem gefährlichen Umfang. Der Basiszuschuss muss moderat erhöht werden. Der Bayerische Städtetag hält eine Wahlmöglichkeit mit längerer Bindungsdauer mit darauf angepassten Förderkonditionen weiterhin für vorzugswürdig.
--

Das Standardprogramm verschlechtert die Wirtschaftlichkeit gegenüber der bisherigen Einkommensorientierten Förderung. Eine Beispielsberechnung der Wirtschaftlichkeit eines kon-

kreten Neubauprojekts auf Basis der bisher bekannten Rahmenbedingungen zeigt, dass sowohl die Gesamt- als auch die Eigenkapitalrendite des Projekts abermals rückläufig ist. Gesamtkapital- und Eigenkapitalrendite bewegen sich in einem für Investoren sehr kritischen Bereich. Solche Investitionen könnten von Wirtschaftsprüfern als problematisch angesehen werden und erfordern gegebenenfalls Gesellschafterbeschlüsse. Dadurch ist die Handlungsfähigkeit der kommunalen Unternehmen eingeschränkt. Der vdw Bayern hat mehrere Vorschläge gemacht, um die Wirtschaftlichkeit der Projekte moderat auf ein angemessenes Niveau zu erhöhen. Diese Vorschläge werden vom Bayerischen Städtetag unterstützt. **Der Basiszuschuss muss von „bis zu 600 Euro“ auf „bis zu 800 Euro“ erhöht werden.** Sollte dadurch eine zu hohe Rendite erzielt werden, könnte der Zuschuss im Einzelfall reduziert werden. Hilfsweise muss der Zinssatz im Darlehen reduziert werden, um die Rendite wieder auf das bestehende Niveau zu heben.

Das Ansinnen der Vereinheitlichung der Bindungsfrist auf 35 Jahre ist nachvollziehbar, lässt aber die unterschiedlichen Gegebenheiten der Wohnungsmärkte unberücksichtigt. Diese unterscheiden sich bereits in den beiden größten bayerischen Städten München und Nürnberg massiv. Lange Bindungsfristen, die in München funktionieren und die Bezahlbarkeit des Wohnraums über einen langen Zeitraum sichern, können in Nürnberg bereits notwendige Investitionen verhindern. Unterschiedliche Bindungsfristen mit darauf angepassten Förderkonditionen würden den unterschiedlichen Gegebenheiten Rechnung tragen. Es entspricht den Gepflogenheiten der sozial orientierten Wohnungsunternehmen und Bestandshaltern, die im vdw Bayern verfasst sind, die günstigen Mietkonditionen auch nach Ablauf der Bindungsfristen aufrecht zu erhalten. Der Forderung des Bayerischen Städtetags nach einer moderaten Verbesserung der Konditionen des Standardprogramms könnte dadurch Rechnung getragen werden, dass **dessen Konditionen spürbar verbessert würden, wenn sich ein Investor für eine längere Bindungsfrist, beispielsweise 45 oder 55 Jahre, entscheidet.** Eine Mindestbelegungsfrist von 35 Jahren wird als angemessen empfunden.

5. Das Instrument der mittelbaren Belegung muss auch künftig ermöglicht werden.

Das Instrument der mittelbaren Belegung in Ziff. 37 WFB 2023 (Verlagerungen von Bindungen neu geschaffener Wohnungen auf Ersatzwohnungen) ermöglichte besonders den Wohnungsunternehmen mit einem größeren Mietwohnbestand eine bessere Verteilung der Belegungsstrukturen und die Schaffung stabiler Quartiere. In den Städten ist dies ein wichtiges Gestaltungsinstrument, das auch künftig ermöglicht werden muss.

6. Grundstücke müssen im Kommunalprogramm weiterhin förderfähig sein.

Der Bayerische Städtetag lehnt eine vollständige Streichung der Förderfähigkeit der Grundstückskosten nachdrücklich ab. Diese führt zu einer fehlenden Differenzierung nach den tatsächlichen Erstellungskosten bezahlbarer Wohnungen und faktisch zu einem Ausschluss von Städten und Gemeinden sowie deren Wohnungsunternehmen in Hochpreislagen vom Kommunalprogramm. Grundstücke müssen weiterhin förderfähig sein. Denkbar ist ein reduzierter Fördersatz im Bereich von bis zu 20 %.

Das Kommunalprogramm war bislang ein Erfolgsmodell, auch und besonders außerhalb der Großstädte. Das Erfolgsrezept waren flexiblere Vorgaben als beim Standardprogramm und attraktive Förderkonditionen. Die neuen Programme reduzieren die Attraktivität der Förderung deutlich und entzieht dem neuen Programm für mehrheitlich kommunal getragene Unternehmen die besonders das frühere KommWFP so erfolgreich machende Flexibilität. Wir befürchten, dass die ursprüngliche Zielsetzung des KommWFP, den Städten und Gemeinden den Einstieg in die Wohnraumförderung zu erleichtern, die bislang wenig oder keine Berührungspunkte zum sozialen Wohnungsbau hatten, nicht aufrechterhalten werden kann. Vielmehr wird das Kommunalprogramm zum Ausweichspielfeld reduziert, wenn im Standardprogramm ein Fördermittelengpass droht.

In diesem Sinne lehnen wir die Streichung der Förderfähigkeit der Grundstückskosten im Kommunalprogramm-Gebietskörperschaften und im Kommunalprogramm-kommunale Unternehmen ab. Grundstücks- und Grundstücksnebenkosten machen in den hochpreisigen Städten, besonders im Großraum München und in den Universitätsstädten bis zu dreißig Prozent der Gesamtinvestition aus. Blieben diese Mehrkosten unberücksichtigt, würde das Kommunalprogramm in diesen Räumen künftig keine Rolle mehr spielen. In Beispielsberechnungen müsste die Anfangsmiete bis zu 1,50 Euro pro Quadratmeter Wohnfläche erhöht werden, um wieder in eine Wirtschaftlichkeit vergleichbar dem KommWFP zu kommen. In teureren Lagen müsste die Anfangsmiete noch weiter erhöht werden, im Münchner Umland würden sogar Mieteinnahmen von weit über zehn Euro erzielt werden müssen, um ein Wohnprojekt realisieren zu können. Zwar ist der Anteil der Mietbelastung in den Städten und besonders im Großraum München an den Gesamtausgaben privater Haushalte höher als in ländlichen Regionen. Dennoch muss darauf geachtet werden, dass die zugemutete Mietenbelastung in den bayerischen Teilräumen nicht zu weit auseinanderfällt. Dies gelingt aber nur, wenn auch die Grundstückskosten Eingang in die Förderung finden. Andernfalls wären diese Räume von der Förderung nach dem Kommunalprogramm faktisch ausgeschlossen. Für das Kommunalprogramm-kommunale Unternehmen gilt dies besonders, weil die höchstzulässige Miete dort auf 5 bis 10 Euro beschränkt ist. Dabei besteht gerade in diesen Räumen quantitativ der größte Bedarf an bezahlbaren Wohnungen.

7. Das Kommunalprogramm-mehrheitlich kommunal getragene Unternehmen muss flexibilisiert werden.

Die Erweiterung des früheren KommWFP auf mehrheitlich kommunal getragene Unternehmen im Kommunalprogramm-mehrheitlich kommunal getragene Unternehmen wird begrüßt. Bei 100 Prozent kommunal getragenen Unternehmen müssen die Konditionen aber deutlich mehr am Kommunalprogramm-Gebietskörperschaften orientieren.

100% kommunal getragene Wohnungsunternehmen arbeiten nach anderen Maßstäben als private Wohnungsunternehmen. Sie sind Bestandhalter, auch nach Ablauf der Belegungsbindung. Ihre Mietzinspolitik sichert die Bezahlbarkeit von Wohnungen in den Städten. Dennoch sieht das Bauministerium aus beihilfenrechtlichen Gründen eine Notwendigkeit, auch bei diesen Unternehmen deutliche, negative Abweichungen vom Kommunalprogramm-Gebietskörperschaften vorzusehen. Das Bauministerium wird gebeten, nochmals zu prüfen, ob für die

eingangs bezeichneten, vollständig kommunal beherrschten Unternehmen eine größere Angleichung an das Kommunalprogramm-Gebietskörperschaften ermöglicht werden kann. Dies betrifft insbesondere die den Gebietskörperschaften gewährten Spielräume bei der Belegung sowie bei der zulässigen Erstvermietungsmiete.

8. Das Kommunalprogramm sollte auf weitere kommunal beherrschte Rechtspersönlichkeiten erweitert werden.

Das Kommunalprogramm-kommunal getragene Unternehmen muss auf kommunal verwaltete Stiftungen erweitert werden, wenn der Förderantrag mit Zustimmung der Kommune gestellt wird.

Wir werden unser Vorbringen am 27. Juli 2026 im Austausch unseres Fachgremiums mit Ihrem Haus näher konkretisieren.

Mit freundlichen Grüßen

Gez.

Florian Gleich