



STADT ASCHAFFENBURG

Stadt Aschaffenburg | Postfach 10.01 63 | 63701 Aschaffenburg

Bayerisches Staatsministerium der Justiz
z.Hd. Herrn Ministerialrat Dr. Engelbrecht
Prielmayerstr. 7
Justizpalast

80335 München

Bauordnungsamt

Sachbearbeitung Herr Jäger
Dienstgebäude Außenstelle, Sandgasse 1
Zimmer-Nummer S1-4
Geschäftszeichen 6/60-Jä
Telefon (0 60 21) 330 - 1245
Telefax (0 60 21) 330 - 629
E-Mail Stefan.jaeger@aschaffenburg.de
Datum 29.09.2025

Neuerlass der Mieterschutzverordnung; Anhörung zur Fortschreibung des Gutachtens zur Identifizierung von Gebieten mit angespannten Wohnungsmärkten in Bayern; Stellungnahme der Stadt Aschaffenburg zur örtlichen Mietwohnungsmarktlage

Anlage: Wohnungsmarktkonzept 2024 der Stadt Aschaffenburg

Sehr geehrte Damen und Herren,

die Stadt Aschaffenburg nimmt im Rahmen des o.g. Anhörungsverfahrens zur Neufassung der Mieterschutzverordnung m.W.v. 01.01.2026 wie folgt Stellung:

Gem. der letzten Erhebung zur Mieterschutzverordnung vom 14.12.2021 (GVBl. 2021 S. 674 - gültig vom 01.01.2022 bis 31.12.2025) waren bei der Stadt Aschaffenburg die gesetzlichen Kriterien nach den sachverständig entwickelten Indikatoren und Auswahlmethoden für Gebiete mit angespanntem Wohnungsmarkt erfüllt.

Nach den aktuellen Feststellungen, gem. Gutachten zur Identifizierung von Gebieten mit angespannten Wohnungsmärkten in Bayern des Instituts Wohnen und Umwelt (IWU), Darmstadt (Fortschreibung 2025 – Stand 03.09.2025) ist eine vollständige Erfüllung der v.g. Kriterien nicht mehr gegeben.

Entgegen den v.g. Feststellungen hat sich eine Entspannung am Mietwohnungsmarkt in der Stadt Aschaffenburg allerdings nicht ergeben. Zur Ermittlung der örtlichen Situation am Wohnungsmarkt hat die Stadt Aschaffenburg ein Wohnungsmarktkonzept durch das Fachinstitut ALP – Institut für Wohnen und Stadtentwicklung GmbH, Hamburg erstellen lassen. Der Bericht wurde im Juni 2024 abgeschlossen und bezieht sich im Wesentlichen auf alle wohnungsmarktrelevanten Daten im Stadtgebiet der Jahre 2011 bis 2022 sowie Prognosen bis zum Jahr 2040.

Im Gutachten wird festgestellt, dass sich die Stadt Aschaffenburg mit derzeit ca. 74.000 Einwohnern, als zwölftgrößte Stadt Bayerns und zweitgrößte Stadt Unterfrankens innerhalb der Metropolregion Frankfurt/Rhein-Main befindet und durch die gute Anbindung an das Straßen - aber auch den schienengebundenen Fernverkehrsnetz hierdurch wesentlich beeinflusst wird. Unter

Rathaus · Dalbergstraße 15 · 63739 Aschaffenburg · Telefon (0 60 21) 3 30-0 · Telefax (0 60 21) 3 30-720

Bankverbindungen: Sparkasse Aschaffenburg | Konto 10 751 BLZ 795 500 00

IBAN DE 07 7955 0000 0000 0107 51 | BIC BYLADE 31 ASA

Raiffeisenbank Aschaffenburg eG | Konto 10 300 00 BLZ 795 625 14

IBAN DE 92 7956 2514 0001 0300 00 | BIC GENODEF 1AB1

Umsatzsteuer-Identifikationsnummer: DE 132 115 294 | Gläubiger-Identifikationsnummer: DE 26 STA 000 001 916 58

Erreichbarkeit: Bürgerservicebüro Öffnungszeiten Mo, Mi, Fr 8 - 13 Uhr · Di, Do 8 - 19 Uhr – Annahmeschluss 18.30 Uhr

Sonstige Ämter Servicezeiten Mo - Do 6:30 - 19 Uhr Fr 6:30 - 14:30 Uhr nur nach vorausgehender Terminvereinbarung

Oberbürgermeister Do Vormittag - nach Vereinbarung



**BAYERISCHER
UNTERMAIN**

**ALLES WAS
ZUKUNFT
BRAUCHT**

anderem war ein erheblich gestiegenes Pendleraufkommen (Einpendler: ca. 33.700 Personen, + 9,5 %; Auspendler: ca. 16.600 Personen, + 35,5 %, jeweils Zehnjahresvergleich) zu verzeichnen (vgl. ALP, S. 30 - 33). Die Lage innerhalb der Metropolregion Frankfurt/Rhein-Main und die sehr gute Verkehrsanbindung beeinflusst unmittelbar die Wohnraumsituation, aber auch die Mietpreisentwicklung im Stadtgebiet.

Die Wohneigentumsquote liegt in der Stadt Aschaffenburg bei lediglich 36 %. Der Mietwohnungsmarkt weist mit 64 % daher ein sehr hohes Gewicht auf (vgl. ALP, S. 84 - 85).

Darüber hinaus steigen die Einwohnerzahlen kontinuierlich an von 68.371 Einwohner (2011) auf 73.756 Einwohner (2022). Dies entspricht einem Zuwachs von 7,8 %. In der Prognose ist mit einem weiteren Bevölkerungsanstieg um 2.850 Einwohner bis 2030 zu rechnen (Basisvariante). Im gleichen Zeitraum ist mit einem steigenden Wohnraumbedarf von 2.140 Wohnungen (Basisvariante) zu rechnen (vgl. ALP, S. 150 ff).

Aufgrund der bis ins Jahr 2022 anhaltenden sehr guten Lage in der Bauwirtschaft wurden im Betrachtungszeitraum der Gutachten für eine relativ hohe Anzahl an Wohnbauvorhaben Baugenehmigungen beantragt und genehmigt. In der Zeit von 2016 bis 2022 lag die durchschnittliche Zahl der genehmigten Wohnungen im Stadtgebiet bei ca. 429 Wohnungen p.a. Fertiggestellt wurden hingegen im gleichen Zeitraum lediglich 305 Wohnungen p.a. Die Änderung wesentlicher Parameter im Bausektor, insbesondere der Baukosten, Bodenpreise und Fremdfinanzierungskosten (vgl. ALP, S. 20 – 22) führten allerdings ab Herbst 2022 zu einem massiven Einbruch sowohl der eingereichten Bauanträge, wie auch der Bautätigkeit und damit der Baufertigstellungen. Zahlreiche genehmigte Bauvorhaben wurden nicht umgesetzt. Mit dem Zinsanstieg im Jahr 2022 hat sich die Kreditvergabe wesentlich reduziert (vgl. ALP, S. 21). Nach aktuellem Stand ist fraglich, ob der o.g. festgestellte Wohnraumbedarf durch die künftigen Baufertigstellungen gedeckt werden kann. Die Gesamtsituation im Bereich des Wohnungsbaus und damit des Wohnungsmarktes hat sich daher im Anschluss an den o.g. Betrachtungszeitraum (bis 2022) negativ verändert.

Im Gutachten des IWU erreicht die Stadt Aschaffenburg bei dem Indikator „geringer Leerstand“ einen Wert von 4,2 %. Der zur Erfüllung der Voraussetzung erforderliche Wert von 4,0 % wird damit knapp verfehlt. Im Rahmen des Wohnungsmarktkonzeptes wurde zuletzt eine Leerstandquote von 3,0 % (ALP, S. 88) ermittelt. Zudem war etwa 75 % des Leerstandes auf Sanierungs- und Modernisierungsmaßnahmen zurückzuführen. Lediglich für 0,8 %-Punkte des Leerstandes war die Ursache nicht bekannt. In diesem Zusammenhang wurde allerdings vor einigen Jahren ein Projekt zur Aktivierung leerstehender Wohnungen in der Stadt Aschaffenburg, in Zusammenarbeit mit der Stadtbau Aschaffenburg GmbH durchgeführt. Hierbei wurde festgestellt, dass es sich hier entweder um Mietwohnraum handelt, welcher aufgrund seines Zustandes nicht mehr vermietbar ist oder keine Bereitschaft der Vermieter bestand, diesen Wohnraum zur Miete anzubieten. Ein Leerstand vermietbarer Wohnungen ist insofern praktisch nicht gegeben. Ausgehend von einer Leerstandquote, gem. Wohnungsmarktkonzept von 3,0 % wäre der Indikator „geringer Leerstand (Leerstandrate 4 % oder weniger)“ erfüllt.

Besonders hingewiesen wird auf den Indikator „hohe Mietbelastung (durchschnittliche Mietbelastungsquote von 27,5 % oder mehr)“. Nach den Feststellungen des Instituts Wohnen und Umwelt (IWU) beträgt die Mietbelastungsquote in der Stadt Aschaffenburg 29,8 % und liegt damit deutlich über dem v.g. Grenzwert. Gleiches gilt für den Indikator „hohe Wohnungsüberbelegung (Überbelegungsquote von 6,2 % oder mehr und Mietbelastungsquote von 25,5 % oder mehr)“. Die Stadt Aschaffenburg überschreitet diese Werte, gem. Feststellungen des IWU sehr deutlich mit Werten von 9,6 % und 29,8 %.

Der Alternativ-Indikator „hohe Mietpreissteigerung (durchschnittlich 7 % oder mehr)“ wird zwar mit 4,2 % für die Stadt Aschaffenburg nicht erfüllt, allerdings ist hierbei der, sich aus der hohen Mietbelastungsquote ergebende Basiseffekt zu berücksichtigen. Im Übrigen kommt es auf den alternativen Indikator bei Erfüllung der Indikatoren 1 und 2 (s.o.) nicht mehr an.

Wir bitten Sie die, nach wissenschaftlichen Methoden ermittelten, Ergebnisse des Aschaffener Wohnungsmarktkonzeptes 2024, erstellt durch das Fachinstitut ALP – Institut für Wohnen und Stadtentwicklung GmbH, Hamburg in der Bewertung zur Identifizierung von Gebieten mit angespannten Wohnungsmärkten zu berücksichtigen und in die Auswahlentscheidung einfließen zu lassen. Wir gehen davon aus, dass eine angespannte Wohnungsmarktlage im Stadtgebiet weiterhin besteht.

Der Wohnungsmarktbericht 2024 der Stadt Aschaffenburg wird Ihnen in digitaler Form übermittelt.

Mit der Veröffentlichung der Stellungnahme auf der Homepage des Bayerischen Staatsministeriums der Justiz besteht Einverständnis.

Für Ihre Bemühungen bedanken wir uns bereits im Voraus.

Mit freundlichen Grüßen



Jürgen Herzing
Oberbürgermeister