

Inhaltsverzeichnis

Jahres-Pressemappe (Stand: 26.07.2021)

1. Presstext

Wohnungswirtschaft Bayern: Große Investitionen im Corona-Jahr 2020

4.159 neue Wohnungen zur Entlastung der bayerischen Wohnungsmärkte

2. Infoblatt

VdW Bayern: Zahlen, Daten & Fakten.

3. Grafiken / Charts

Pressemitteilung

Verband bayerischer Wohnungsunternehmen e.V. (VdW Bayern)
Stollbergstraße 7, 80539 München
Telefon: 089 290020-305, Telefax: 089 2285940

Ansprechpartner für die Medien: Tobias Straubinger
tobias.straubinger@vdwbayern.de

Datum: 26. Juli 2021
Zeichen (inkl. Leerzeichen): 5.672

Wohnungswirtschaft Bayern: Große Investitionen im Corona-Jahr 2020

4.159 neue Wohnungen zur Entlastung der bayerischen Wohnungsmärkte

München (26.07.2021) – Die Zahl der bezahlbaren Mietwohnungen in Bayern steigt. Die Mitglieder des Verbands bayerischer Wohnungsunternehmen haben 2020 4.159 Wohnungen gebaut, davon 2.852 Sozialwohnungen. Die Mieter der fast 543.000 Wohnungen bezahlen durchschnittlich 6,40 Euro Miete pro Quadratmeter. „Die Wohnungsproblematik wird noch viel zu wenig diskutiert. Das Thema fliegt uns irgendwann um die Ohren“, sagte Verbandsdirektor Hans Maier mit Blick auf die starke Nachfrage nach bezahlbaren Wohnungen in vielen bayerischen Städten.

Bei der Leistungsbilanz für 2020 stellte Maier die wichtigsten Kennzahlen der Wohnungswirtschaft Bayern vor. Mit 2,2 Mrd. Euro Gesamtinvestitionen wurde 2020 eine neue Rekordsumme erreicht. Davon flossen fast 1,4 Mrd. Euro in den Neubau und 837 Mio. Euro in den Wohnungsbestand. Bei den Baufertigstellungen verzeichnet der Verband einen leichten Rückgang auf 4.159 (-6,5%). Verantwortlich dafür seien laut Maier vor allem die gestiegenen Baukosten.

„Die Corona-Pandemie hat im Frühjahr 2020 für Verzögerungen auf den Baustellen gesorgt. Die Branche ist aber relativ gut durch die Krise gekommen“, berichtet Maier. Nur im Gewerbebereich habe es größere Mietausfälle gegeben.

Sozialwohnungen: Der Bestand wächst

Erfreulich sei vor allem der anhaltend positive Saldo bei den geförderten Wohnungen. Bereits zum dritten Jahr in Folge kamen durch Neubau und Modernisierung 3.016 neue Wohnungen in die Sozialbindung. Im gleichen Zeitraum liefen jedoch auch Bindungen für 2.703 Wohnungen aus. Hier kann Maier jedoch Entwarnung geben: „Nach dem Auslaufen der Bindung verlieren die Wohnungen zwar den Status als Sozialwohnung,

werden von unseren Mitgliedern aber weiterhin sozial orientiert vermietet“, erklärte der Verbandsdirektor. Die Verbandsmitglieder verfügen über einen Bestand von 107.885 Sozialwohnungen.

Lange Wartelisten für Mietwohnungen in bayerischen Städten

Mit Sorge betrachtet der Vorstand die angespannten Wohnungsmärkte in vielen bayerischen Städten. „Früher hatten wir den Hotspot München und Wohnungsmangel in einigen Universitätsstädten. Inzwischen gibt es auch in vielen Klein- und Mittelstädten eine starke Nachfrage nach günstigen Mietwohnungen“, sagt Maier. So stehen beispielsweise in Dachau 450 Haushalte auf der Warteliste für eine Sozialwohnung, in Straubing 630 und in Ingolstadt sind es 2.400 Haushalte, die sich beim städtischen Wohnungsunternehmen beworben haben. Für den Verbandsdirektor hat das Thema Wohnkosten gesellschaftliche Sprengkraft. „Junge Menschen, Familien mit Nachwuchs und Zuzügler – sie alle drängen auf den Wohnungsmarkt und suchen ein passendes Zuhause. Was passiert in unserer Gesellschaft, wenn diese Nachfrage dauerhaft nicht erfüllt werden kann?“, fragt sich der Verbandschef.

Verband bayerischer Wohnungsunternehmen – Gründungsboom

Als Lichtblick empfindet er die vielen Neugründungen von Wohnungsgenossenschaften und kommunalen Wohnungsunternehmen. Im Jahr 2020 hat der VdW Bayern zehn neue Mitgliedsunternehmen aufgenommen und ist damit der wachstumsstärkste wohnungswirtschaftliche Regionalverband Deutschlands. „Das Motiv für die Neugründungen durch Kommunen und engagierte Privatpersonen ist, selbst etwas gegen den Wohnungsmangel zu unternehmen“, erläutert Maier.

Schlechte Rahmenbedingungen bremsen Wohnungsbau

Vor diesem Hintergrund ist das Unverständnis über die stetig schlechter werdenden Rahmenbedingungen für die Wohnungswirtschaft groß. Das Thema Baukostensteigerung sei seit Jahren ungelöst, inzwischen käme auch noch die Kostenexplosion bei den Baustoffen wie Holz, Stahl und Dämmmaterial hinzu. Ganz zu schweigen vom Dauerbrenner Grundstückspreise. „Manche Wohnungsunternehmen möchten gerne bauen, finden aber kein bezahlbares Grundstück oder verzichten angesichts der immensen Baukosten auf das Projekt. Schließlich ist bei unseren Mitgliedsunternehmen das bezahlbare Wohnen der Auftrag - hier können die Unternehmen beim Neubau nicht jeden Preis bezahlen“, sagt Maier.

Sozialer Klimaschutz

Das Thema bezahlbares Wohnen beschäftigt die Verbandsmitglieder auch bei den Klimaschutzzielen der Bundesregierung für den Gebäudebestand. Bis 2045 sollte der Gebäudesektor CO₂-neutral sein. Für den Wohnungsbestand der Verbandsmitglieder bedeutet das die energeti-

sche Modernisierung von rund 400.000 Wohnungen. „Eine Mammutaufgabe, deren Finanzierung noch nicht geklärt ist“, kommentiert der Verbandsdirektor. Maier fordert einen sozialen Klimaschutz, denn bezahlbares Wohnen und Klimaschutz dürfen sich nicht ausschließen.

Wohnungswirtschaft im Wahljahr – Wohnen muss bezahlbar bleiben

Im Vorfeld der Bundestagswahl 2021 appelliert der Verband bayerischer Wohnungsunternehmen, das bezahlbare Wohnen langfristig zu sichern. Sozial orientierte Wohnungsunternehmen mit einem nachhaltigen Geschäftsmodell seien die beste Mietpreisbremse. Handlungsbedarf sieht Verbandsdirektor Maier vor allem beim Zugang zu günstigem Bauland. „Die einfache Formel lautet hier: Ohne erschwingliches Bauland gibt es auch keine bezahlbaren Wohnungen“, betont Maier. Bei der Baulandaktivierung seien Bund, Länder und Kommunen gleichermaßen in der Verantwortung.

Die zweite große Stellschraube für mehr bezahlbare Wohnungen sind die Baukosten. Die Bauwerkskosten steigen seit Jahren ungebremst. Deshalb fordert der Verband bei politischen Entscheidungen und Gesetzgebungsverfahren den Einfluss auf die Baukosten zu untersuchen. „Wenn der Kostenanstieg ungebremst weitergeht, ist für die Wohnungsunternehmen der Neubau irgendwann nicht mehr möglich“, warnt der Verbandschef.

* * *

Im VdW Bayern sind 490 sozial orientierte bayerische Wohnungsunternehmen zusammengeschlossen – darunter 356 Wohnungsgenossenschaften und 102 kommunale Wohnungsunternehmen. Die Mitgliedsunternehmen verwalten rund 525.000 Wohnungen, in denen ein Fünftel aller bayerischen Mieter wohnen.

* * *

Diese und weitere Pressemitteilungen sowie druckfähiges Bildmaterial finden Sie unter <http://www.vdwbayern.de/presse>.

* * *

Zahlen, Daten & Fakten

(Stand: 26. Juli 2021)

Verbandsgeschichte und Mitglieder

Gründung:	16. Mai 1909
Zahl der Mitglieder:	490 Wohnungsunternehmen, davon: 356 Genossenschaften (73%) 102 kommunale Wohnungsunternehmen (21%)
Mitarbeiter:	rund 7.000 (in Mitgliedsunternehmen)
Verbandsdirektoren:	Hans Maier und Andreas Pritschet

Wohnungsbestand 2020

Wohnungsbestand:	468.045	(+0,6%)
davon öffentlich gefördert:	107.885	(+0,3%)
zusätzlich fremdverwaltete Wohnungen	74.899	(-1,7%)
Bestand gesamt	542.944	
Zugang in die Sozialbindung:	3.016 Wohnungen	(-6,0%)
- davon Neubau:	2.852 Wohnungen	(-5,4%)
- davon Modernisierung:	164 Wohnungen	(-15,9%)
Abgang aus der Sozialbindung:	2.703 Wohnungen	(+17,8%)
Durchschnittlicher Bestand pro Unternehmen:	1.088 Wohnungen	
Durchschnittsmiete je m ² Wohnfläche:	6,40 Euro	(+1,7%)
Betriebskosten je m ² Wohnfläche:	1,60 Euro	(+0,0%)
Mieterfluktuation	4,5%	(+0,0%)

Wohnungsbau-Aktivitäten 2020

In eigener Bauherrschaft fertiggestellte Wohnungen:	4.159	(-6,5%)
- davon Miet- und Genossenschaftswohnungen:	3.717	(-6,5%)
Baubetreuung für Dritte:	236 Wohnungen	(+33,1%)
Gesamtinvestitionen 2020:	2.203,3 Mio. Euro	(+1,3%)
- davon in Neubau:	1.365,3 Mio. Euro	(+4,6%)
- davon in Modernisierung:	317,4 Mio. Euro	(-4,5%)
- davon in Instandhaltung:	520,6 Mio. Euro	(-5,7%)



Jahrespressekonferenz 2021

Verbandsdirektor Hans Maier

PresseClub München
26.07.2021



1

Agenda



1. Leistungsbilanz
2. Daten & Trends
3. Aktuelle Herausforderungen
4. Wohnungswirtschaft im Wahljahr



2



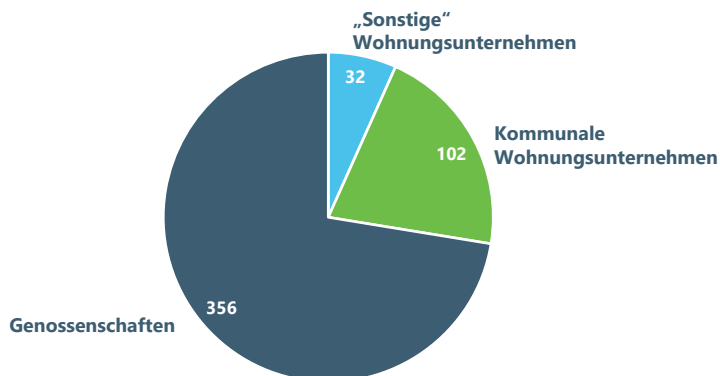
Leistungsbilanz 2020

3

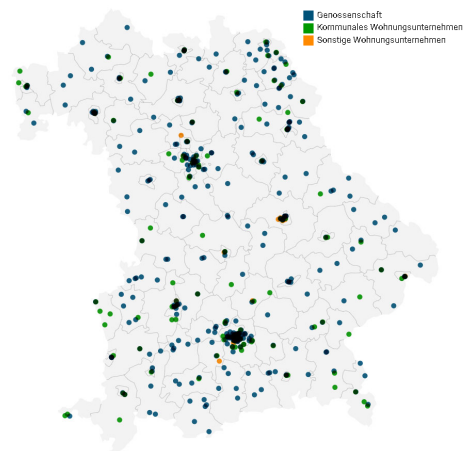


Bayerns Wohnungswirtschaft Mitgliedsunternehmen des VdW Bayern

490 Mitgliedsunternehmen...



...in ganz Bayern

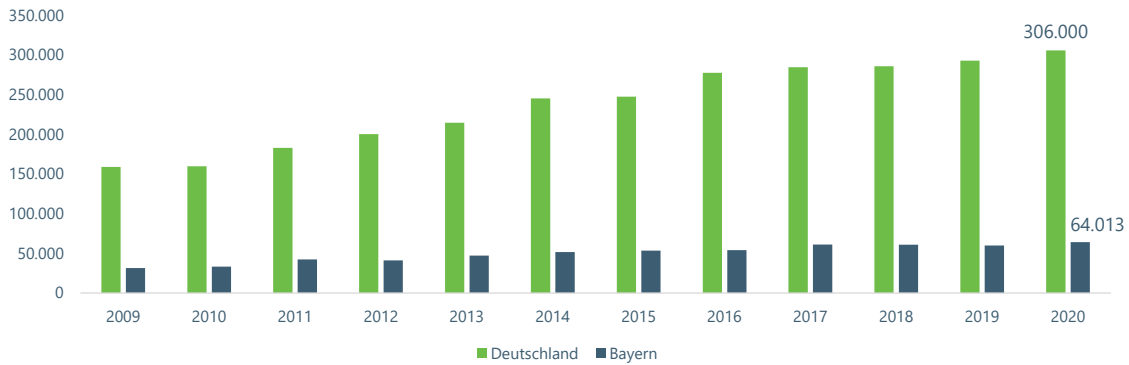


4

Daten und Trends Wohnungsbau in Deutschland und Bayern



Fertiggestellte Wohnungen in Deutschland und Bayern



(Quellen: Statistisches Bundesamt, Bayerisches Landesamt für Statistik und Datenverarbeitung)

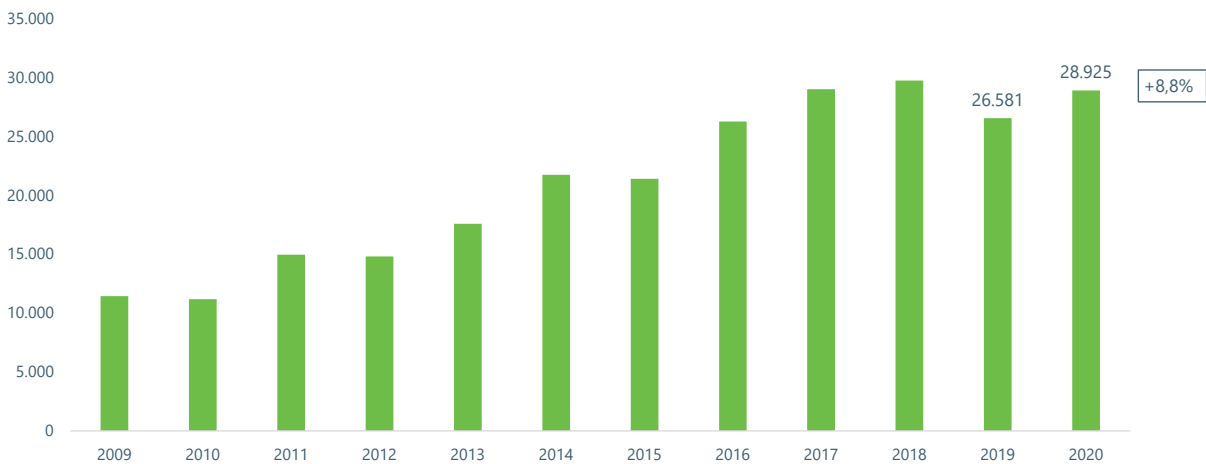
Die Wohnungswirtschaft
Bayern

VdW Bayern
Verband bayerischer Wohnungsunternehmen e.V.

5

5

Daten und Trends – Bayern gesamt Gemeldete Fertigstellungen WE im Geschosswohnungsbau



(Quelle: Bayerisches Landesamt für Statistik und Datenverarbeitung)

Die Wohnungswirtschaft
Bayern

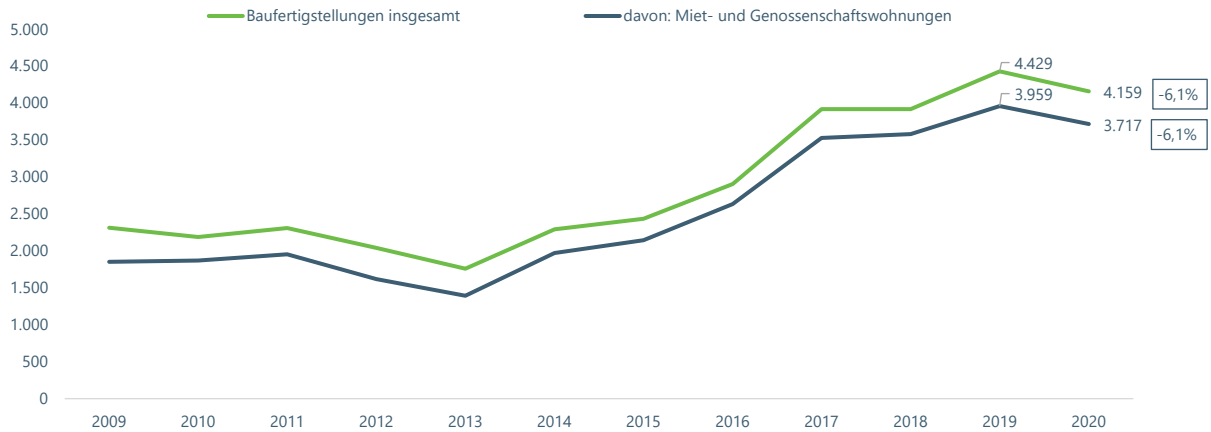
VdW Bayern
Verband bayerischer Wohnungsunternehmen e.V.

6

6

Daten und Trends – VdW Bayern

Leichter Rückgang bei den Baufertigstellungen



Die Wohnungswirtschaft
Bayern

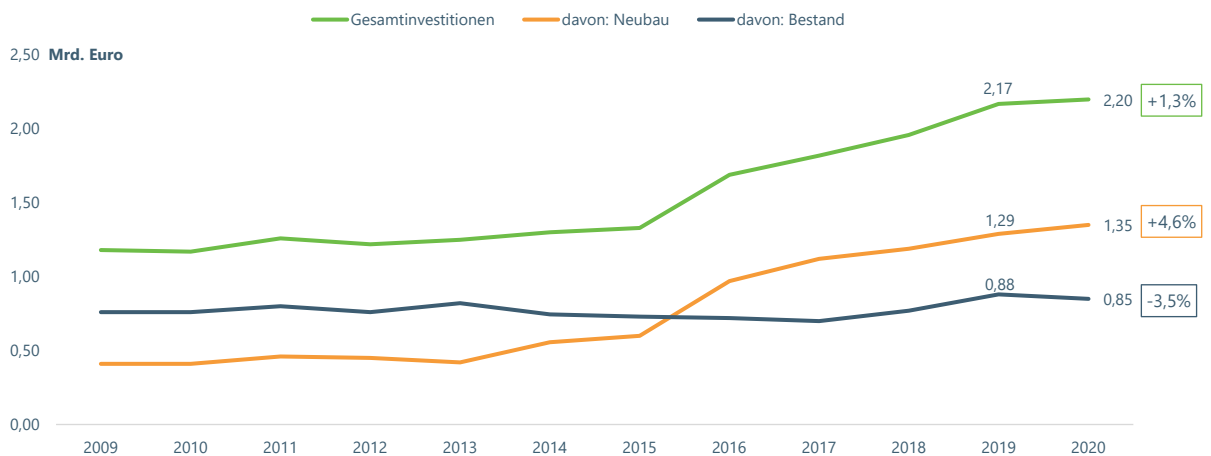
VdW Bayern
Verband bayerischer Wohnungsunternehmen e.V.

7

7

Daten und Trends – VdW Bayern

Investitionen weiter auf Rekordhöhe



Die Wohnungswirtschaft
Bayern

VdW Bayern
Verband bayerischer Wohnungsunternehmen e.V.

8

8

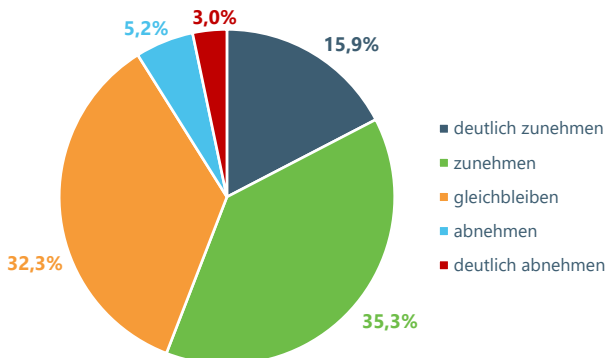
Daten und Trends – VdW Bayern

Bayerns Wohnungswirtschaft hält Neubaumotor am Laufen

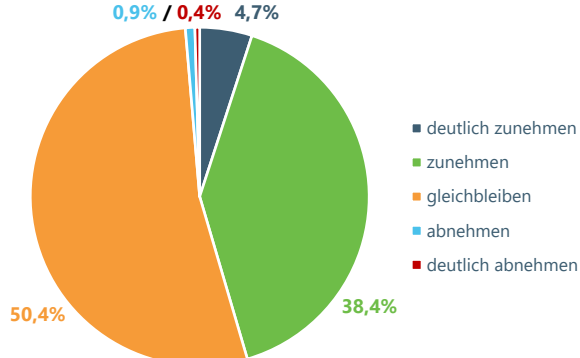


So sollen sich die Investitionen der Unternehmen in den kommenden 2-3 Jahren nach aktuellen Planungen entwickeln:

Neubau-Investitionen sollen bei __% der Unternehmen...



Bestands-Investitionen sollen bei __% der Unternehmen...



Die Wohnungswirtschaft
Bayern

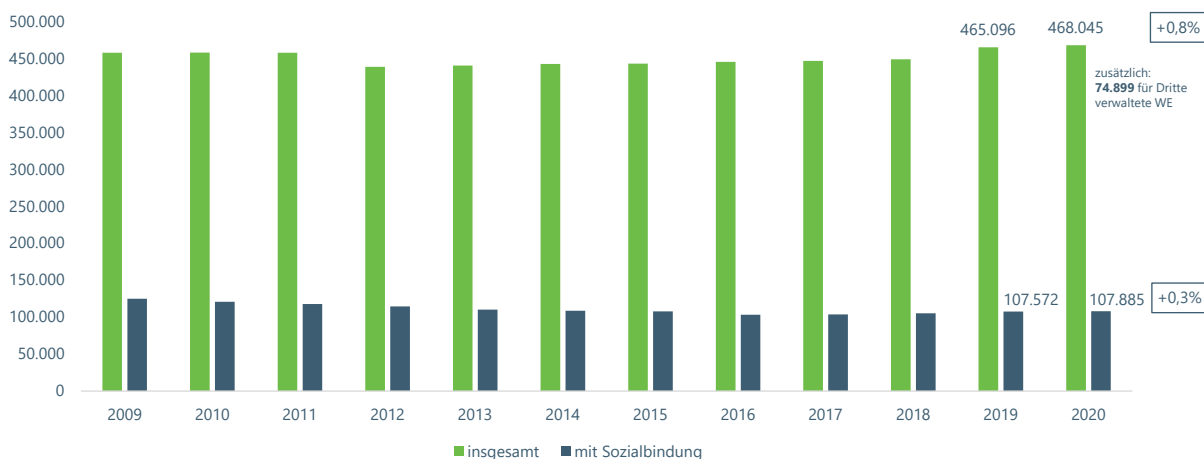
VdW Bayern
Verband bayerischer Wohnungsunternehmen e.V.

9

9

Daten und Trends – VdW Bayern

Entwicklung der eigenen Wohnungsbestände



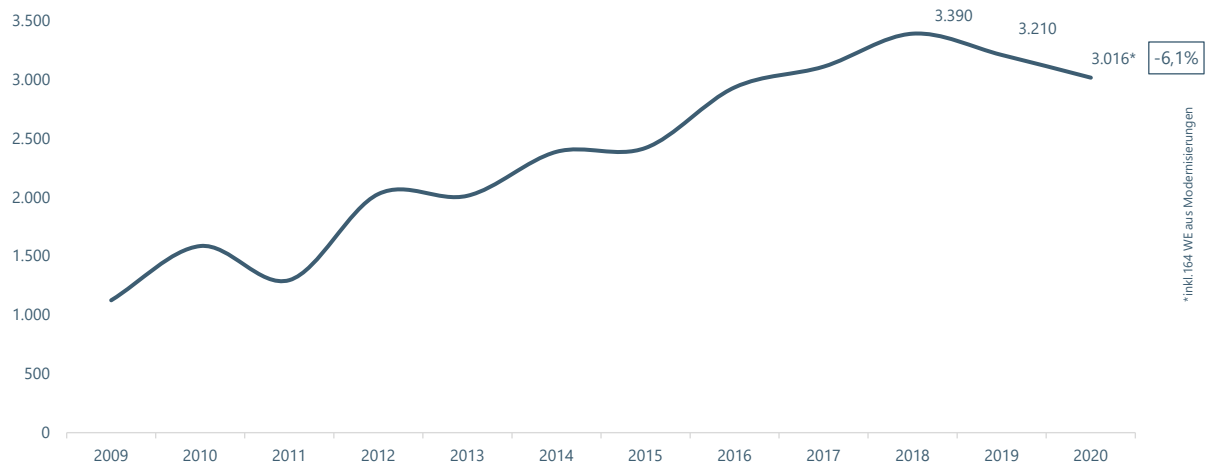
Die Wohnungswirtschaft
Bayern

VdW Bayern
Verband bayerischer Wohnungsunternehmen e.V.

10

10

Daten und Trends – VdW Bayern Zugang in die Sozialbindung leicht rückläufig



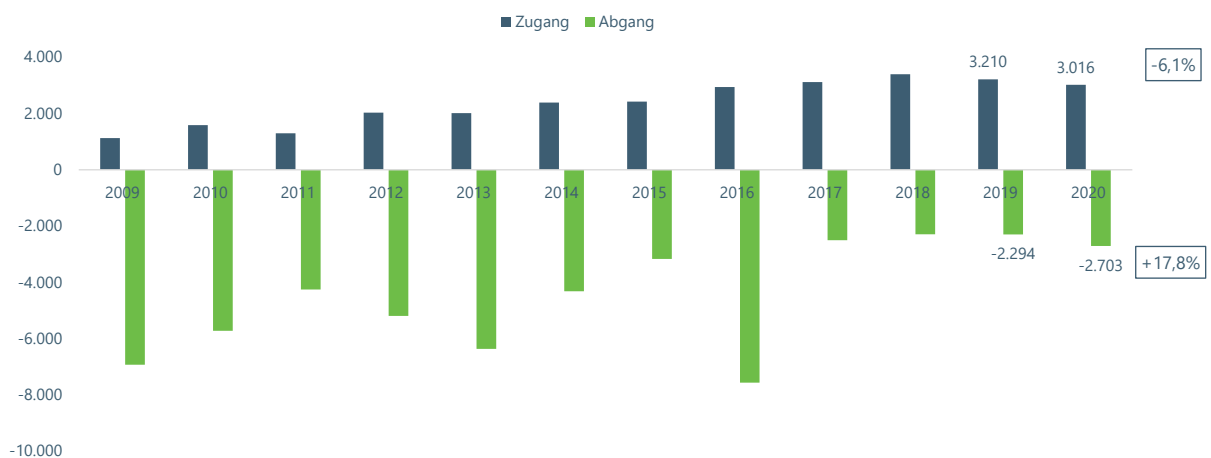
Die Wohnungswirtschaft
Bayern

VdW Bayern
Verband bayerischer Wohnungsunternehmen e.V.

11

11

Daten und Trends – VdW Bayern Vergleich Zugang/Abgang Sozialwohnungen



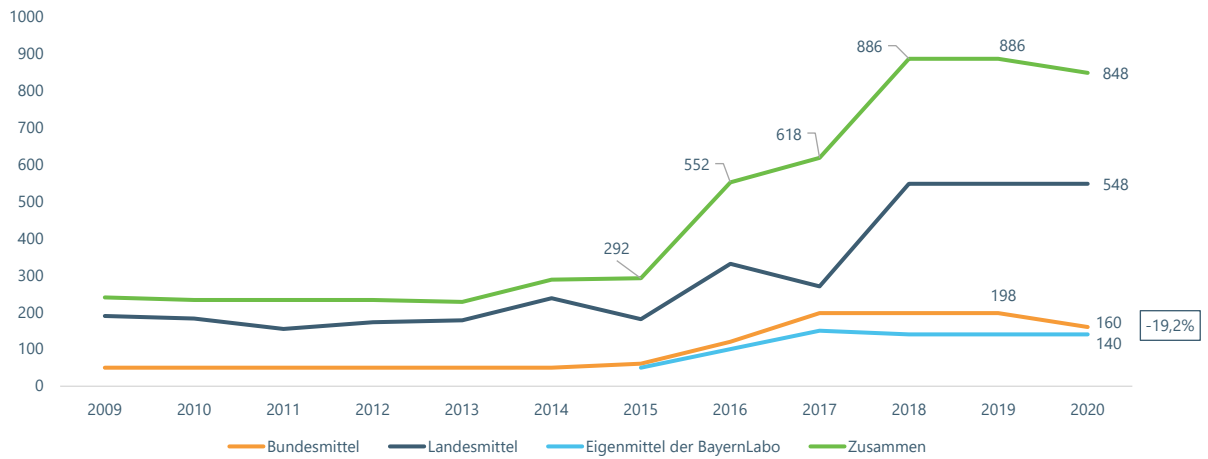
Die Wohnungswirtschaft
Bayern

VdW Bayern
Verband bayerischer Wohnungsunternehmen e.V.

12

12

Daten und Trends Mittel für die Wohnraumförderung in Bayern



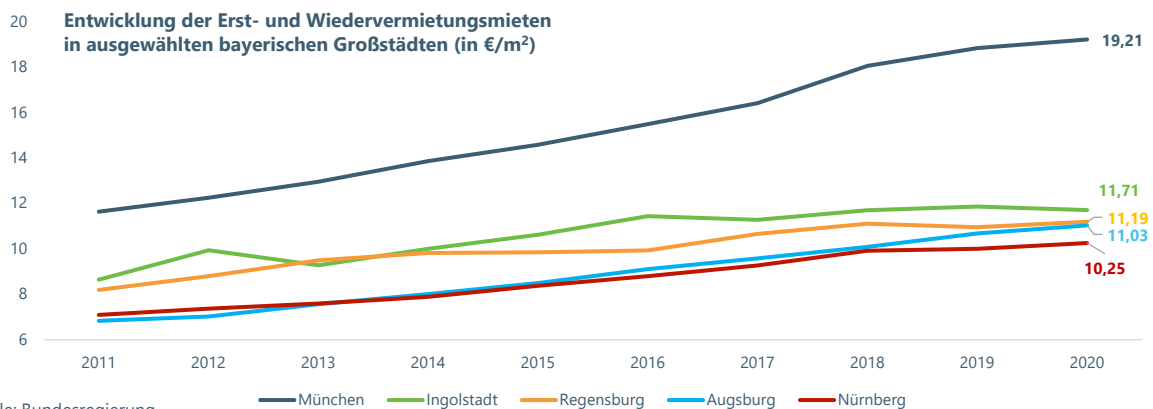
Wohnen in Bayern 2021 Daten und Trends

Daten und Trends Wohnen in Bayern



- **Wohnungsbauziele im Freistaat nach wie vor unerreicht**
 - Ziel: 70.000 Wohnungen jährlich
 - Baufertigstellungen 2020: 64.013
- **Bevölkerungswachstum Bayern**
Regionalisierte Bevölkerungsvorausberechnung für Bayern bis 2038:
Einwohnerzahl von 13,60 Millionen erwartet (+525.000 zu 2018)
- **Bayerisches Bauministerium:** Immobilienmarktbericht Bayern 2021 -
Preisniveau im Wohnungsbau trotz Pandemie stabil bis leicht steigend
- **IVD-Süd:** Trotz Pandemie keine Miet-Dämpfungseffekte. Erhebliche Anstiege
in München, Neu-Ulm, Schweinfurt, Bamberg, Würzburg und Augsburg

Daten und Trends Wohnen in Bayern



Quelle: Bundesregierung

Entwicklung 2011-2020 durchschnittlich pro Jahr	München	Ingolstadt	Regensburg	Augsburg	Nürnberg	Bayern ges.
	+5,7%	+3,4%	+3,5%	+5,5%	+4,2%	+4,9%

Daten und Trends

Wohnen in Bayern



- Durchschnittsmiete bei den 490 Verbandsmitgliedern 2020: **6,40 Euro/m²**
- Bestand: 542.944 Wohnungen

Großstadt	Wohnungsbestand VdW	Ø-Miete Bestandsmieter VdW Bayern 2020	Ø Erst- und Wiedervermietungsrente VdW Bayern 2020*	Ø Erst- und Wiedervermietungsrente allgm. Wohnungsmarkt
München	142.600	7,69 €/m ²	9,21 €/m ²	19,21 €/m ²
Nürnberg	60.800	6,37 €/m ²	7,23 €/m ²	10,25 €/m ²
Augsburg	21.315	5,80 €/m ²	7,13 €/m ²	11,03 €/m ²
Regensburg	15.165	6,67 €/m ²	7,56 €/m ²	11,19 €/m ²
Ingolstadt	8.100	5,89 €/m ²	6,32 €/m ²	11,71 €/m ²

Daten und Trends

Wohnen in Bayern



Wartelisten für geförderte- und Genossenschaftswohnungen in ausgewählten Städten

- **Augsburg:** 6.801 Haushalte (Wohnbaugruppe Augsburg)
- **Bayreuth:** 618 Haushalte (GBW Bayreuth)
- **Dachau:** 450 Haushalte (Stadtbau Dachau)
- **Ingolstadt:** 2.400 Haushalte (GWG Ingolstadt)
- **Kempten:** 1.527 Haushalte (BSG Allgäu)
- **München:** 30.000 Anträge (Wohnungsamt der LHM)
- **Nürnberg:** 7.727 Haushalte (Wohnungsmarktbericht Stadt Nürnberg 2019)
- **Straubing:** 630 Haushalte (WBG Straubing)

Im Vergleich: Mieterfluktuation Verbandsmitglieder: 4,5%



Aktuelle Herausforderungen Wohnungsbau



Herausforderung Wohnungsbau

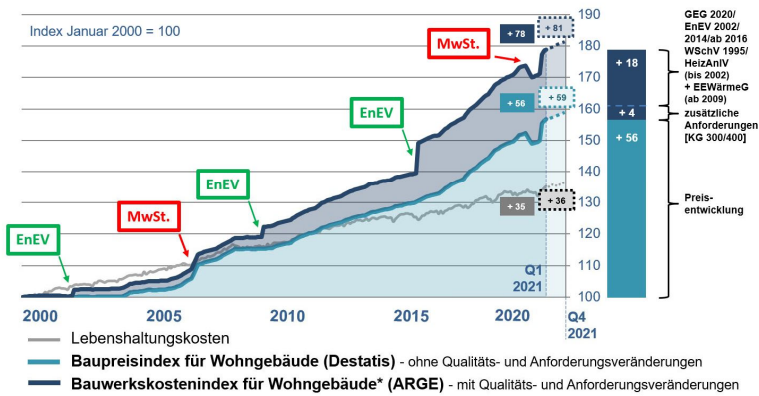
Wohnungsbau: Warum wird nicht mehr gebaut?

- Die Wohnungswirtschaft ist der wichtigste Akteur für bezahlbare Mietwohnungen im Freistaat.
- Die Neubau-Investitionen steigen seit 2015; gleichzeitig verschlechtern sich die Rahmenbedingungen.
- Baulandpreise: Die Kaufwerte von Bauland haben sich in Gemeinden mit mehr als 100.000 Einwohnern seit 2013 verdoppelt (Bayerisches Landesamt für Statistik).
- Die Bauwerkskosten haben sich seit dem Jahr 2000 um rund 80 % verteuert.
- Baustoffe wie Holz, Beton oder Kunststoff werden knapp und teurer.

Herausforderung Wohnungsbau



Kostenentwicklung Bauwerkskosten 2000 bis 1. Quartal 2021 + Prognose 4. Quartal 2021



21

Aktuelle Herausforderungen Klimaschutz



22

Herausforderung Klimaschutz



Klimaschutz & Wohnungswirtschaft

- Ziel der Bundesregierung: CO₂-neutraler Gebäudebestand bis 2045: sehr ambitioniertes Ziel. Neue Denkweise erforderlich. Energetische Sanierung des Gebäudebestandes ist in diesem Zeitraum kaum möglich.
- Hohe Bedeutung der Versorgung mit erneuerbaren Energien; die Herausforderung CO₂-Neutralität lässt sich nicht allein über energetische Modernisierung lösen. Kein CO₂-Ausstoß heißt, dass Gebäude mit erneuerbaren Energien versorgt werden müssen.
- Die Energiewende wird im Quartier entschieden.

Herausforderung Klimaschutz



Klimastrategie der Wohnungswirtschaft

- Umdenken bei der Umsetzung der erhöhten Klimaziele erforderlich: Fokus auf die dezentrale Versorgung mit erneuerbaren Energien.
- Erhöhte Standards für Wohngebäude würden das Wohnen deutlich verteuern.
- Sozialverträgliche Umsetzung der Klimaziele durch eine neue Bundesförderung: Die „Klima-Plus-Förderung“. Ziel: Energetische Sanierungen für den Mieter annähernd wärmietenneutral durchzuführen.

Herausforderung Klimaschutz



Wohnungswirtschaft fordert Neue Klima-Plus-Förderung

- Erstes allumfassendes Konzept für annähernd warmmietenneutrale Umsetzung erhöhter Klimaziele beim Wohnen und dennoch gleichzeitig sehr langfristige Sicherung günstiger Mieten.
- Ergänzung der bestehenden Bundesförderung für energieeffiziente Gebäude (BEG).
- Mieter zahlt max. 50 Cent/m² mehr nach Umsetzung von Klimaschutzmaßnahmen und unter Berücksichtigung der künftigen Einsparungen beim Heizen.
- Vorschlag an die Politik erfüllt auch in Deutschland die EU-Forderung, die Erreichung der Klimaziele mit sozialen Aspekten zu koppeln.



Wohnungswirtschaft im Wahljahr

Bundestagswahl 2021



Wohnungswirtschaft: Was für die nächsten vier Jahre wichtig ist

- **Bezahlbares Wohnen langfristig sichern:**
 - Ausreichend Mittel für den geförderten Wohnungsbau von Bund und Ländern
 - Baulandmobilisierung auf Bundes-, Länder- und kommunaler Ebene
 - Konzeptvergabe statt Höchstpreisprinzip
- **Bezahlbares Bauen auch durch staatliches Engagement:**
 - Baukostenbremse
 - Folgekostenabschätzung in den Gesetzgebungs-, Normungs- und Bauplanungsprozessen
 - Rohstoffe sichern

Bundestagswahl 2021



Wohnungswirtschaft: Was für die nächsten vier Jahre wichtig ist

- **Sozialer Klimaschutz:**
 - Ehrliche Debatte und realistische Ziele für Klimaschutzmaßnahmen im Gebäudebestand
 - Langfristige und verlässliche Förderprogramme
 - Stärkung des Quartiersansatzes bei der dezentralen Energieversorgung
- **Ländlicher Raum – Potenzialregionen stärken:**
 - Mehr Flexibilität bei der Wohnraumförderung für attraktive und altersgerechte Mietwohnungen
 - Siedlungsachsen statt Zersiedelung



Kontakt

Tobias Straubinger

Pressesprecher

E-Mail: tobias.straubinger@vdwbayern.de

Tel.: 089 / 29 00 20 - 305

Mobil: 0151 41448066