

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: 3. November 2021
Zeichen (inkl. Leerzeichen): 4.460

Wohnungsbau mit Hürden

Dauerbrenner: Bauland, Baukosten und Fördermittel

Nürnberg (03.11.2021) – Für das Wohnen in Deutschland hat sich die Ampel-Koalition einiges vorgenommen. Die geplante Stärkung des Wohnungsbaus, das Klimaschutz-Sofortprogramm und Zurückhaltung bei mietrechtlichen Regulierungen werden von der Wohnungswirtschaft Bayern positiv beurteilt. „Die Ergebnisse der Sondierungsgespräche und der Start der Koalitionsverhandlungen machen Hoffnung,“ sagt Verbandsdirektor Hans Maier beim Pressegespräch in Nürnberg. Handlungsbedarf sieht der VdW Bayern auch im Freistaat. Maier kritisiert vor allem den zunehmenden Handel mit Sozialwohnungen.

Die Neubauziele der möglichen Bundesregierung sind für den Verband bayerischer Wohnungsunternehmen die wichtigste Botschaft. 400.000 neue Wohnungen jährlich, davon 100.000 öffentlich gefördert, sind geplant. Doch für dieses ehrgeizige Vorhaben müssten die Wohnraumfördermittel deutlich erhöht werden. „Im Jahr 2020 sind mit damals noch 1,5 Mrd. Euro Bundesmitteln 30.000 Sozialwohnungen gebaut worden“, berichtet der Verbandsdirektor. Das Fördervolumen für jährlich 100.000 Sozialwohnungen beziffert der Verband auf fünf Milliarden Euro. Außerdem müssten Bundesländer wie Bayern ihre eigenen Förderprogramme auch weiterhin auf hohem Niveau halten.

Engpass Bauland

Doch selbst wenn die Fördermittel aufgestockt werden gibt es noch eine weitere große Hürde für den Wohnungsbau. „Für unsere Mitgliedsunternehmen ist es fast unmöglich geworden, auf dem freien Markt an passende Grundstücke zu kommen“, bedauert Maier. Lösungsansätze für die Problematik sieht er auf kommunaler Ebene durch die Einführung von Konzeptvergaben. Außerdem fordert der Verbandschef eine Reform des Erbbaurechts. „Das Erbbaurecht ist mehr als 100 Jahre alt. Es muss dringend überarbeitet werden, um wieder eine verlässliche Größe für die

Erbbaurechtsnehmer zu sein.“ Mit dem Instrument Erbbaurecht können Kommunen oder Privatpersonen Bauland nach ihren Vorstellungen vergeben, behalten aber langfristig die Kontrolle über die Grundstücke.

Baukosten in den Griff bekommen

Und dann ist da noch der Dauerbrenner Baukosten. Diese haben sich seit dem Jahr 2000 um rund 80 Prozent verteuert. Tendenz steigend. Hinzu kommen aktuell knapp werdende Baustoffe und Kapazitätsengpässe im Baugewerbe. „Mit einer Baukostenbremse hätten wir automatisch auch eine Mietpreisbremse“, bringt es Maier auf den Punkt. Die Politik sollte über eine dynamische Baukostenförderung nachdenken.

Keine Spekulation mit geförderten Wohnungen

Bereits seit einiger Zeit beobachtet der VdW Bayern ein steigendes Interesse von Investoren am geförderten Wohnungsbau. Dieses Geschäftsfeld sei angesichts niedriger Kapitalmarktzinsen attraktiv geworden. Auf Veranstaltungen werde mit einer sicheren Verzinsung von rund drei Prozent geworben. „Neue Akteure im geförderten Wohnungsbau sind grundsätzlich willkommen“, betont Maier. Die Wohnungswirtschaft werde eine Verdreifachung der Neubauleistung nicht allein stemmen können. Gegen den Handel mit geförderten Wohnungen bezieht er jedoch deutlich Position: „Teilweise werden geplante Wohnanlagen inzwischen schon vor dem Baustart weiterverkauft. Sozialwohnungen dürfen aber keine Handelsware sein. Die Menschen haben ein Recht auf ein sicheres Zuhause.“ Um die Spekulation zu unterbinden könnte der Freistaat eine Haltefrist, ein limitiertes Vorkaufsrecht für Kommunen bei Weiterveräußerung oder eine Verlängerung der Bindungsdauer von aktuell 25 auf 40 Jahre einführen.

Wohnungswirtschaft für sozialen Klimaschutz

Neben dem Wohnungsbau ist der Klimaschutz das zweite große Thema für die Wohnungswirtschaft Bayern. Der Gebäudesektor ist schließlich zentral für den Weg zur Klimaneutralität bis 2045. Dabei dürfen aus Sicht des VdW Bayern die Bewohner nicht vergessen werden. „Wir brauchen einen sozialen Klimaschutz mit weiterhin bezahlbaren Mieten“, erläutert Maier. Nur mit Maßnahmen an der Gebäudehülle sei ein klimaneutraler Gebäudebestand unerreichbar. Das werde bei den rund 400.000 betroffenen Wohnungen der Verbandsmitglieder schon wegen dem Fachkräftemangel bei Handwerksbetrieben nicht möglich sein. Die Wohnungswirtschaft setzt beim Weg in die CO₂-Neutralität auf die Gebäude-Versorgung mit erneuerbaren Energien. Diese sollen bei Neubauten die Regel werden. „Aber die Vermarktung der auf den Dächern gewonnenen Energie muss deutlich vereinfacht werden“, fordert Maier. Das müsse die neue Bundesregierung dringend ändern.



* * *

Im VdW Bayern sind 490 sozial orientierte bayerische Wohnungsunternehmen zusammengeschlossen – darunter 360 Wohnungsgenossenschaften und 102 kommunale Wohnungsunternehmen. Die Mitgliedsunternehmen verwalten rund 540.000 Wohnungen, in denen ein Fünftel aller bayerischen Mieter wohnen.

* * *

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

* * *