

Pressemitteilung

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

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

Datum: 14. März 2023
Zeichen (inkl. Leerzeichen): 4.135

Wohnungsbau: Düstere Aussichten im Wahljahr 2023

Im Freistaat fehlen 200.000 bezahlbare Wohnungen

Nürnberg (14.03.2023) – In Bayern herrscht Wohnungsmangel. Der Verband bayerischer Wohnungsunternehmen warnt vor einem drastischen Rückgang beim Wohnungsbau. Eine durch die Bevölkerungsentwicklung hohe Nachfrage treffe aktuell auf eine große Zurückhaltung bei den Bauherren. „Im Moment steuert die Politik in eine Bau- und Wohnungskrise“, sagt Verbandsdirektor Hans Maier beim Pressegespräch in Nürnberg.

Zehn Jahre lang haben die 500 Mitglieder des Verbands bayerischer Wohnungsunternehmen regelmäßig neue Rekordzahlen bei den Baufertigstellungen gemeldet. Zuletzt für das Jahr 2021. Doch dieser Boom hat sich für den Verbandschef erledigt. „Auch unsere Mitglieder legen gegenwärtig zahlreiche Neubau- und Modernisierungsprojekte auf Eis“, betont Maier. Als Ursachen für den Rückgang beim Wohnungsbau nennt er die hohen Baukosten, gestiegene Zinsen und die Auswirkungen der Energiekrise. Die bei so hohen Kosten notwendigen Mieten könnten die Kunden der sozial orientierten Wohnungswirtschaft schlichtweg nicht bezahlen.

Diese Entwicklung komme jedoch zur Unzeit. Schließlich sei Bayern das Bundesland mit dem größten Bevölkerungsanstieg. Seit 2011 ist der Freistaat um rund 880.000 Einwohner gewachsen. Die Folge für den Wohnungsmarkt: „Wohnungsmangel auch in vielen Klein- und Mittelstädten“, berichtet Maier. Der VdW Bayern hat hochgerechnet, dass in Bayern allein 200.000 bezahlbare Wohnungen fehlen. Zwar würde sich der Druck auf dem Wohnungsmarkt auch in der Gründung von Wohnungsunternehmen widerspiegeln. So habe der VdW Bayern in den letzten zehn Jahren 50 neue Mitgliedsunternehmen hinzugewonnen. Doch auch diese Unternehmen würden passende Rahmenbedingungen brauchen, um die gewünschte Wirkung erzielen zu können. „Wenn das Umfeld für den Wohnungsneubau nicht besser wird, lassen sich die vielen Pläne und Ideen nicht verwirklichen. Dann können wir nur Luftschlösser bauen“, sagt Maier.

Gute Zahlen – eingetrübte Stimmung in Mittelfranken

Die schwierige Lage auf dem Wohnungsmarkt bestätigen die Vorstände der Vereinigung der Wohnungsunternehmen in Mittelfranken, Johannes Soellner und Roland Breun. Die positive Entwicklung beim Wohnungsbau in Mittelfranken sei im Jahr 2023 wohl vorbei. Im Geschäftsjahr 2022 stimmten die Zahlen noch. Die sozial orientierten Wohnungsunternehmen konnten ihre Investitionen in Neubau, Instandhaltung und Modernisierungen weiter auf insgesamt 393,5 Mio. Euro (+3%) steigern. Es wurden 842 Wohnungen (+15%) gebaut. Die Stimmung bei den 50 Mitgliedern der Vereinigung der Wohnungsunternehmen in Mittelfranken ist trotzdem eingetrübt.

„Beim Neubau bricht gerade vieles weg“, sagt Johannes Soellner, technischer Vorstand der Wohnungsgenossenschaft Gartenstadt Nürnberg. Bis Anfang 2022 sei noch viel Bewegung bei Neubauprojekten gewesen. Doch seit dem russischen Krieg in der Ukraine mit all seinen Folgen würden kaum noch Bauvorhaben konkret angegangen. Als Beispiel nennt Soellner ein eigentlich für Anfang 2023 geplantes Neubauprojekt der eigenen Genossenschaft. Dieses sei nun erst einmal auf dem Prüfstand. Eine kostendeckende Miete von rund 14,50 Euro pro Quadratmeter wäre für die meisten Bewerber um eine Genossenschaftswohnungen nicht mehr leistbar. Dabei sei die Nachfrage nach bezahlbaren Wohnungen momentan hoch.

Das einzig Positive in der aktuellen Situation ist aus Sicht von Roland Breun die Verbesserung bei den Ausschreibungen. „Wir bekommen nun wieder reelle Angebote von den Baufirmen“, berichtet der Vorstand der Wohnungsgenossenschaft Fürth-Oberasbach. Viele Handwerker und Dienstleister hätten offenbar wieder freie Kapazitäten.

Baukosten im Fokus

Aus Sicht von Verbandsdirektor Hans Maier steht fest: „Bezahlbarer Wohnraum kann nur entstehen, wenn der politische Wille vorhanden ist.“ Die größte Hürde seien die hohen Baukosten. Hier müsse die Politik ansetzen. Deutliche Verbesserungen für den Wohnungsbau verspricht sich Maier auch durch die Aufnahme der „Gebäudeklasse E“ in die Bayerische Bauordnung sowie einfachere Vergabeverfahren für öffentliche Auftraggeber beim seriellen Wohnungsbau.

* * *

Im VdW Bayern sind 500 sozial orientierte bayerische Wohnungsunternehmen zusammengeschlossen – darunter 355 Wohnungsgenossenschaften und 106 kommunale Wohnungsunternehmen. Die Mitgliedsunternehmen verwalten rund 545.000 Wohnungen, in denen ein Fünftel aller bayerischen Mieter wohnen.

* * *