

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: 12. März 2024
Zeichen (inkl. Leerzeichen): 4.207

Wohnungswirtschaft: Drastischer Rückgang beim Wohnungsbau in Mittelfranken

Bauen wird immer schwieriger – Baukosten im Fokus

Nürnberg (12.03.2024) – Die sozial orientierten Wohnungsunternehmen in Mittelfranken verzeichnen einen deutlichen Rückgang beim Wohnungsneubau. Im Jahr 2023 wurden durch die Unternehmen 302 Wohnungen fertiggestellt. Ein Rückgang von 65 Prozent gegenüber dem Vorjahr. Bei der Frühjahrstagung der Vereinigung der Wohnungsunternehmen in Mittelfranken kritisieren die Mitglieder die schlechten Rahmenbedingungen für die Wohnungswirtschaft. „Der Wohnungsbau wird immer schwieriger“, kommentiert Hans Maier, Vorstand beim Verband bayerischer Wohnungsunternehmen.

In den Jahren 2013 bis 2022 ging es bei den Wohnungsfertigstellungen der im Verband bayerischer Wohnungsunternehmen organisierten Unternehmen steil nach oben. Doch das Limit ist erreicht. „Der Wohnungsbau funktioniert nicht mehr“, sagt Maier. Verantwortlich für diese Entwicklung sind für den Verbandsdirektor die seit Jahren steigenden Baukosten. „Höhere Investitionen schaffen immer weniger neue Wohnungen“, fasst er die Lage zusammen. Dabei stehe fest: Ohne günstiges Bauen kann es auch keine günstigen Mieten geben. Durch Bau- und Zinskostensteigerungen habe sich die wirtschaftlich nötige Miete für Neubauwohnungen nach Berechnungen der Wohnungswirtschaft zwischen 2021 und 2023 durchschnittlich um 65 Prozent von 10,95 auf 18,10 Euro pro Quadratmeter erhöht. „Diese Mieten können sich unsere Genossenschaftsmitglieder aber nicht leisten“, sagt Roland Breun, Vorsitzender der Vereinigung der Wohnungsunternehmen in Mittelfranken. Deshalb würden derzeit viele Unternehmen Projekte zurückstellen.

Für den Verband bayerischer Wohnungsunternehmen hat das Thema Baukosten aus diesem Grund höchste Priorität. Dem Verband geht es darum, die Kostentreiber zu identifizieren und neue Wege zu gehen. Die

Wohnungswirtschaft setzt vor allem auf Maßnahmen, die im Freistaat schnell umgesetzt werden können.

Kostentreiber für den Wohnungsbau

Als Beispiele aus der Bayerischen Bauordnung nennt Verbandsdirektor Maier überhöhte Stellplatzvorgaben und die Anforderungen der Barrierefreiheit. Änderungen in den genannten Bereichen könnten nach Ansicht des Experten die Baukosten schnell sinken lassen. Die Stellplatzvorgaben für Kommunen sollten weiter konkretisiert werden und die Möglichkeit für reduzierte Stellplatzschlüssel durch lokale Mobilitätskonzepte geschaffen werden. „Denn ein Tiefgaragenplatz kann bis zu 50.000 Euro kosten. Wir appellieren an die Kommunen, ihren Gestaltungsspielraum zu nutzen und wenig Stellplätze anzufordern“, sagt Maier. Hilfreich wäre aus Sicht der Wohnungswirtschaft auch die Einführung einer neuen Kategorie „Schwellenlosigkeit“ mit gegenüber der Barrierefreiheit verringerten Anforderungen. „Die derzeitigen Anforderungen an die Barrierefreiheit treiben die Baukosten stark in die Höhe und gehen häufig über die Bedürfnisse der Bewohner hinaus“, ergänzt Roland Breun.

In der Pilotphase befindet sich aktuell der Gebäudetyp E – wie einfach bauen – von dem sich die Wohnungswirtschaft ebenfalls deutlich Kosteneinsparungen verspricht. Von den 19 am Projekt teilnehmenden Unternehmen sind zehn Verbandsmitglieder.

Klimawende im Wohnungsbestand

Ein weiterer Grund für die Zurückhaltung beim Wohnungsbau ist laut Verband bayerischer Wohnungsunternehmen die Klimawende im Wohnungsbestand. Die erforderlichen Maßnahmen würden in den kommenden Jahren zunehmend Ressourcen binden. „Viele Unternehmen konzentrieren sich jetzt auf die nötigen energetischen Modernisierungen ihrer Wohnungen. Die halten ihr Geld für die Dekarbonisierung zusammen“, sagt der Verbandsdirektor.

Bei dieser Mammutaufgabe fühlt sich die Wohnungswirtschaft im Stich gelassen. Dazu hat vor allem das Hick-Hack um das Heizungsgesetz und die unklare Fördersituation beigetragen. „Wir sehen aktuell keine planbare Förderung für die Klimawende im Bestand“, bekräftigt Marko Dörsch, Vorstand der Vereinigung der Wohnungsunternehmen in Mittelfranken. Doch für das Erreichen der Klimaschutzziele seien verlässliche Rahmenbedingungen unabdingbar. Schließlich sind es bis zur angestrebten Klimaneutralität des Freistaats im Jahr 2040 nur noch 16 Jahre.

* * *

Im VdW Bayern sind 504 sozial orientierte bayerische Wohnungsunternehmen zusammengeschlossen – darunter 357 Wohnungsgenossenschaften und 108 kommunale Wohnungsunternehmen. Die Mitgliedsunternehmen verwalten rund 546.000 Wohnungen, in denen ein Fünftel aller bayerischen Mieter wohnen. Die Durchschnittsmiete beträgt 6,75 Euro pro Quadratmeter.

* * *

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