

Inhaltsverzeichnis

Jahres-Pressemappe (Stand: 06.05.2024)

1. Presstext

Bayerische Wohnungswirtschaft trotz der Baukrise
Rückgang beim Wohnungsbau wegen hoher Baukosten

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

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

Datum: 6. Mai 2024
Zeichen (inkl. Leerzeichen): 6.743

Bayerische Wohnungswirtschaft trotz der Baukrise

Rückgang beim Wohnungsbau wegen hoher Baukosten

München (06.05.2024) – Aus dem befürchteten massiven Einbruch wurde nur ein Rückgang bei den Baufertigstellungen. Der Verband bayerischer Wohnungsunternehmen ist stolz auf die Leistungsbilanz seiner 504 Mitgliedsunternehmen. Die Zahl der Baufertigstellungen bei den Verbandsmitgliedern ging trotz der schlechten Rahmenbedingungen nur um 14 Prozent auf 4.533 Wohnungen zurück. Die Neubau-Investitionen sind weiter auf einem Rekordhoch. Deshalb macht der Verband die gestiegenen Baukosten für den Rückgang verantwortlich. „Die Wohnungswirtschaft liefert auch in schwierigen Zeiten“, sagt Verbandsdirektor Hans Maier. Die Grenzen der Investitionsfähigkeit seien aber erreicht. „Die Kosten pro Wohnung sind viel zu hoch. Mehr Wohnungen wird es von den Mitgliedern erst bei deutlich sinkenden Baukosten wieder geben“, betont Maier.

Im Jahr 2023 konnte die Wohnungswirtschaft in Bayern ihr Gesamt-Investitionsniveau geringfügig um 1,7 Prozent steigern. Insgesamt wurden durch die Mitgliedsunternehmen des VdW Bayern über 2,6 Milliarden Euro in bezahlbaren Wohnraum investiert. Mit 1,6 Mrd. Euro (+0,1%) floss ein Großteil der Mittel in den Wohnungsneubau. 4.533 Wohnungen – darunter 3.170 geförderte Wohnungen (-9,6%) wurden errichtet. Trotz leicht gestiegener Investitionen entstehen weniger Wohnungen. Durch die Gemengelage aus hohen Baukosten, schnell gestiegenen Bauzinsen und überzogenen Standards für den Wohnungsbau gebe es immer weniger Wohnraum je investiertem Euro. „Ohne günstiges Bauen kann es aber auch keine günstigen Mieten geben“, kommentiert der Verbandsdirektor.

Durch Bau- und Zinskostensteigerungen hat 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. „An dieser Preissteigerung verdienen die Vermieter nichts – die höheren Mieten

decken nur die gestiegenen Kosten.“ Mieten jenseits von 18 Euro je Quadratmeter können sich jedoch die meisten Menschen bei Genossenschaften und kommunalen Wohnungsunternehmen nicht leisten“, sagt Maier.

Klimawende konkurriert mit Neubau

In den nächsten Jahren werde die Klimawende im Wohnungsbestand zunehmend Ressourcen binden. „Die Unternehmen müssen sich auf die nötigen energetischen Modernisierungen ihrer Wohnungen konzentrieren“, erklärt Maier. Die Investitionen in die Modernisierung sind 2023 um 15 Prozent auf 406 Mio. Euro gestiegen.

Doch die Wohnungswirtschaft fühlt sich bei dieser Mammutaufgabe im Stich gelassen. „Wir sehen aktuell keine planbare Förderung für die Klimawende im Bestand“, kritisiert der Verbandsdirektor mit Blick auf die Bundespolitik. 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. Für die Umsetzung der Energiewende fordert die Wohnungswirtschaft einen verlässlichen Fahrplan.

Bei Wohnungsgenossenschaften wohnt man am günstigsten

Die sozial orientierten Verbandsmitglieder sind ein wichtiger Stabilisator für die Wohnungsmärkte im Freistaat. Die Durchschnittsmiete für die knapp 550.000 Wohnungen liegt bei 7,01 Euro (Nettokaltmiete pro Quadratmeter). Am günstigsten wohnen die Mieter bei den 356 Wohnungsgenossenschaften. Sie bezahlen 6,30 Euro Miete pro Quadratmeter. Das könnte ein Grund für die besonders niedrige Fluktuation von 2,4 Prozent sein. „Der Druck auf dem Mietwohnungsmarkt hat durch die hohen Bauzinsen deutlich zugelegt“, berichtet Maier. Inzwischen würden immer mehr Besserverdiener-Haushalte nach Mietwohnungen suchen, da das Eigenheim unerreichbar scheint.

Sozialwohnungsbestand ist stabil

Der Sozialwohnungsbestand bei den Verbandsmitgliedern ist im Jahr 2023 leicht gewachsen. Die Unternehmen besitzen mit 109.970 (+1,3%) mehr als 80 Prozent der geförderten Wohnungen in Bayern. Im letzten Jahr kamen durch Neubau und Modernisierungsmaßnahmen 3.349 Wohnungen in die Sozialbindung, während 3.304 Wohnungen aus der Sozialbindung fielen. Ein Saldo von 45 Wohnungen. „Nach dem Auslaufen der Bindung verlieren die Wohnungen zwar den Status als Sozialwohnung, werden von unseren Mitgliedern aber weiterhin günstig vermietet“, erklärt der Verbandsdirektor.

„Der Wohnungsbedarf im Freistaat ist aufgrund der Bevölkerungsentwicklung enorm. Von den Wohnbauzielen von Bund und Freistaat sind wir im Augenblick weit entfernt“, sagt Maier. Wegen der hohen Baukosten und des schnellen Anstiegs der Bauzinsen funktionieren der Wohnungsbau vielerorts nur noch mit staatlichen Fördermitteln. Für das soziale Wohnen sei eine Fördermittelkontinuität aus diesem Grund unerlässlich.

Kostentreiber für den Wohnungsbau

Für den Verband bayerischer Wohnungsunternehmen hat das Thema Baukosten aktuell höchste Priorität. Dem Verband geht es darum, die Kostentreiber beim Wohnungsbau zu identifizieren und neue Wege zu gehen. Die Wohnungswirtschaft setzt vor allem auf Maßnahmen, die im Freistaat schnell umgesetzt werden können.

Als Beispiele nennt Verbandsdirektor Maier überhöhte Stellplatzvorgaben und die Anforderungen der Barrierefreiheit. Die Stellplatzvorgaben für Kommunen sollten weiter konkretisiert werden und die Möglichkeit für reduzierte Stellplatzschlüssel durch lokale Mobilitätskonzepte geschaffen werden. „Ein Tiefgaragenplatz kann bis zu 50.000 Euro kosten.“, sagt der Verbandschef.

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 konkreten Bedürfnisse der Bewohner hinaus“, verdeutlicht Maier.

„Die öffentlich-rechtlichen Vorgaben für den Wohnungsbau müssen auf den Prüfstand. Baugesetzbuch und Landesbauordnungen müssen entschlackt, das geltende Bauvertragsrecht geändert werden“, fasst der Verbandsdirektor zusammen.

Innovative Lösungen für die Baukrise

Für mehr Wohnungsbau im Freistaat geht die Wohnungswirtschaft auch neue Wege. In der Pilotphase befindet sich aktuell der Gebäudetyp E – wie einfach bauen – von dem sich die Wohnungswirtschaft deutliche Kosteneinsparungen verspricht. Von den 19 im Freistaat an einem Pilotprojekt zum neuen Gebäudetyp teilnehmenden Unternehmen sind zehn Verbandsmitglieder.

Große Hoffnungen setzt der Verband auch in serielle Bau- und Sanierungsmaßnahmen, die deutliche Kosteneinsparungen versprechen. „Hier braucht die Wohnungswirtschaft jedoch geeignete Grundstücke und Bebauungspläne, um die Vorteile serieller Maßnahmen voll ausschöpfen zu können“, so der Verbanddirektor.

* * *

Im VdW Bayern sind 504 sozial orientierte bayerische Wohnungsunternehmen zusammengeschlossen – darunter 356 Wohnungsgenossenschaften und 110 kommunale Wohnungsunternehmen. Die Mitgliedsunternehmen verwalten rund 550.000 Wohnungen, in denen ein Fünftel aller bayerischen Mieter wohnen. Die Durchschnittsmiete beträgt 7,01 Euro pro Quadratmeter.

* * *

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

Zahlen, Daten & Fakten

(Stand: 6. Mai 2024)

Verbandsgeschichte und Mitglieder

Gründung:	16. Mai 1909
Zahl der Mitglieder:	504 Wohnungsunternehmen, davon: 356 Genossenschaften 110 kommunale Wohnungsunternehmen
Mitarbeiter:	rund 9.000 (in Mitgliedsunternehmen)
Verbandsdirektoren:	Hans Maier und Andreas Pritschet

Wohnungsbestand 2023

Wohnungsbestand:	482.818	(+1,1%)
- davon öffentlich gefördert:	109.970	(+1,3%)
- zusätzlich fremdverwaltete Wohnungen	66.622	(-2,8%)
Bestand gesamt	549.440	(+0,6%)
Zugang in die Sozialbindung:	3.349 Wohnungen	(-8,6%)
- davon Neubau:	3.349 Wohnungen	(-9,6%)
- davon Modernisierung	179 Wohnungen	(+13,3%)
Abgang aus der Sozialbindung:	3.304 Wohnungen	(-12,9%)
Durchschnittsmiete je m ² Wohnfläche:	7,01 Euro	(+3,9%)
Mieterfluktuation	4,94%	

Wohnungsbau-Aktivitäten 2023

In eigener Bauherrschaft fertiggestellte Wohnungen	4.533	(-13,9%)
- davon Mietwohnungen:	4.250	(-8,7%)
Baubetreuung für Dritte:	72 Wohnungen	(-70,1%)
Gesamtinvestitionen 2023	2.617 Mio. Euro	(+1,7%)
- davon in Neubau:	1.634,9 Mio. Euro	(+0,1%)
- davon in Modernisierung:	406,2 Mio. Euro	(+15,2%)
- davon in Instandhaltung:	575,9 Mio. Euro	(-1,8%)



Jahrespressekonferenz 2024

6. Mai 2024



1

Agenda



- 1. Leistungsbilanz 2023**
- 2. Wohnungsbau: Aktuelle Situation, Kostentreiber, neue Wege**
- 3. Klimawende im Wohnungsbestand**
- 4. Forderungen der Wohnungswirtschaft**



2



Leistungsbilanz 2023



Die Wohnungswirtschaft
Bayern

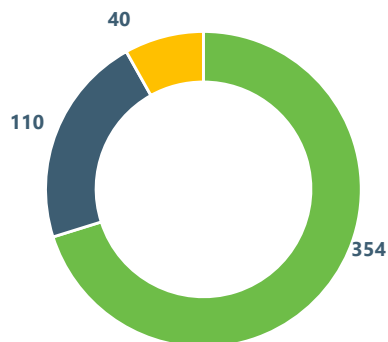
VdW Bayern
Verband bayerischer Wohnungsunternehmen e.V.

3

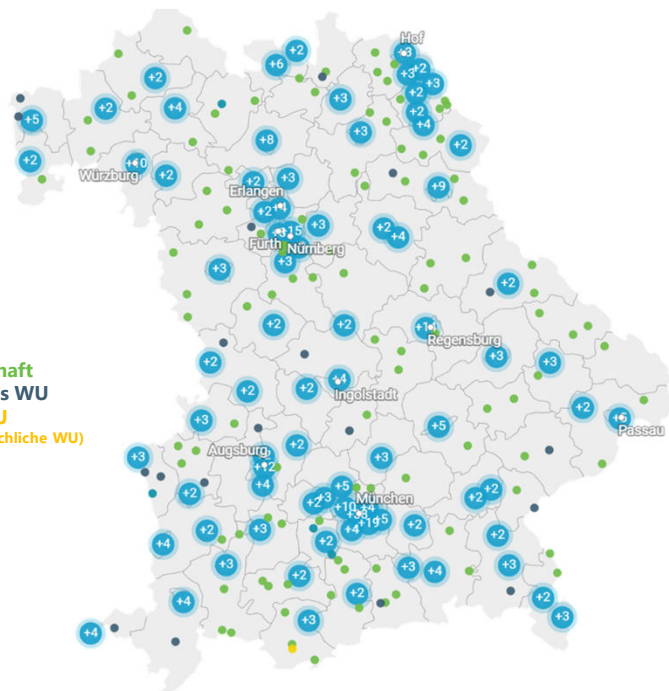
3

Mitglieder des VdW Bayern

504 Unternehmen sorgen
für bezahlbares Wohnen
im Freistaat.



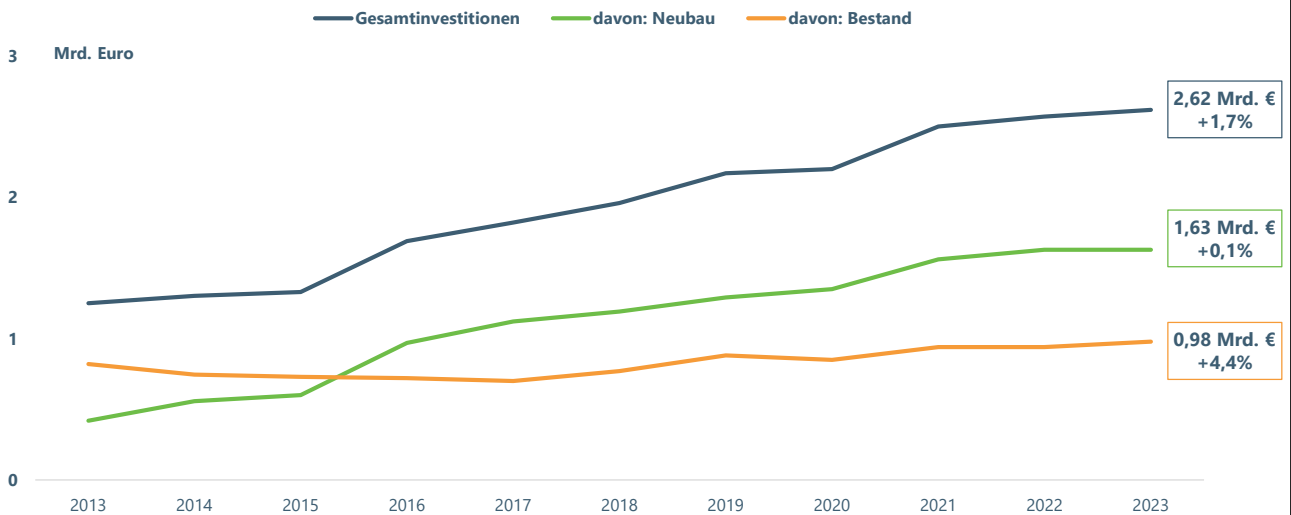
Genossenschaft
Kommunales WU
Sonstige WU
(z.B. private/kirchliche WU)



4

Daten und Trends – VdW Bayern

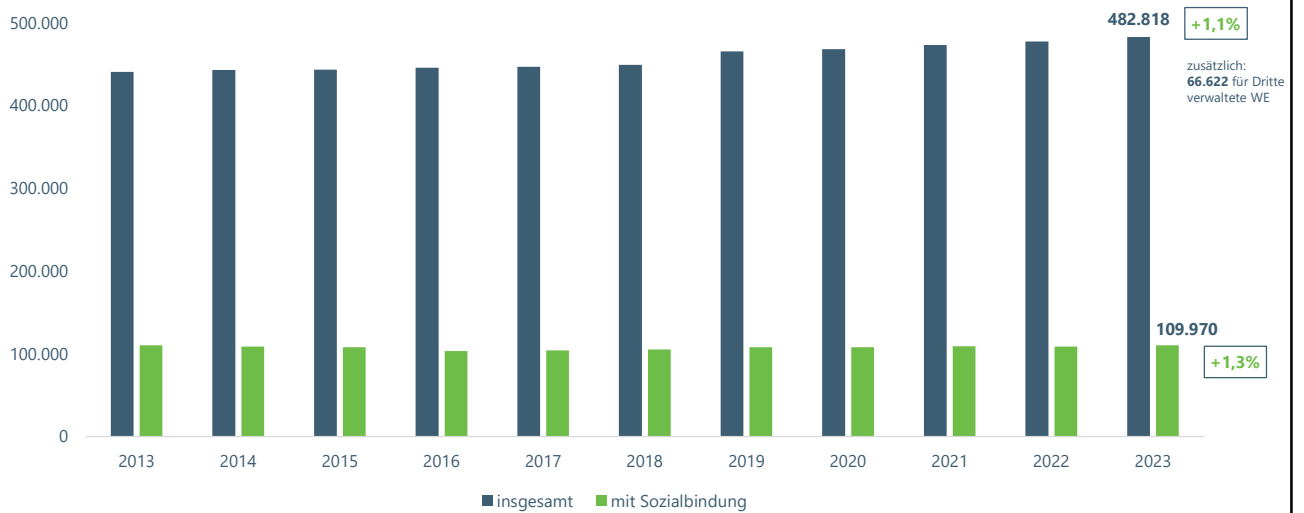
Stabile Investitionen – Wachstum bei Modernisierungen



Die Wohnungswirtschaft Bayern VdW Bayern Verband bayerischer Wohnungsunternehmen e.V.

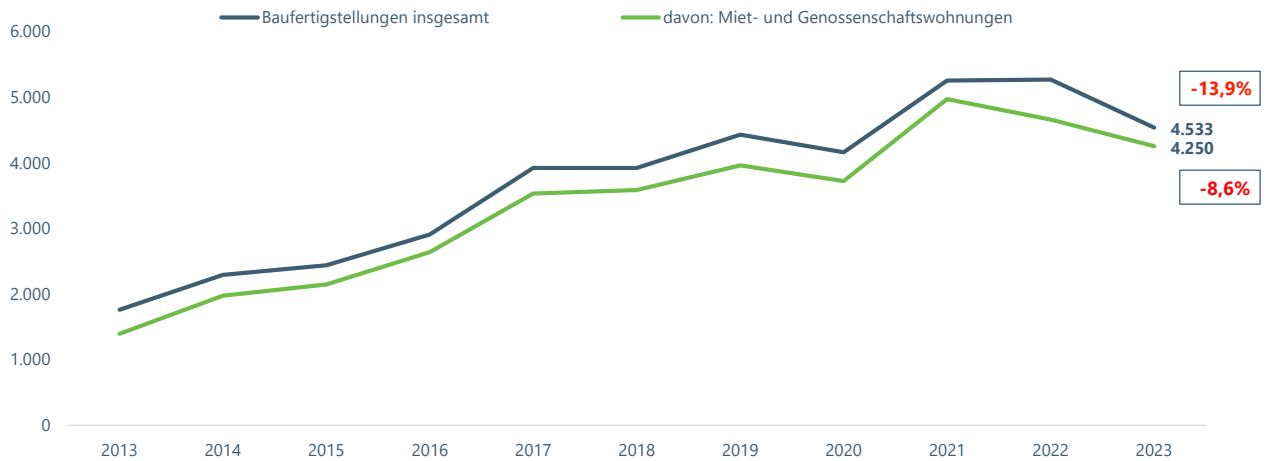
Daten und Trends – VdW Bayern

Entwicklung der eigenen Wohnungsbestände



Die Wohnungswirtschaft Bayern VdW Bayern Verband bayerischer Wohnungsunternehmen e.V.

Daten und Trends – VdW Bayern Rückgang bei den Baufertigstellungen



Die Wohnungswirtschaft
Bayern

VdW Bayern
Verband bayerischer Wohnungsunternehmen e.V.

7

7

Daten und Trends – VdW Bayern Vergleich Zugang/Abgang Sozialwohnungen – Positiver Saldo



Die Wohnungswirtschaft
Bayern

VdW Bayern
Verband bayerischer Wohnungsunternehmen e.V.

8

8



Wohnungsbau – Aktuelle Situation, Kostentreiber, neue Wege



Wohnungsbau – Die Fakten

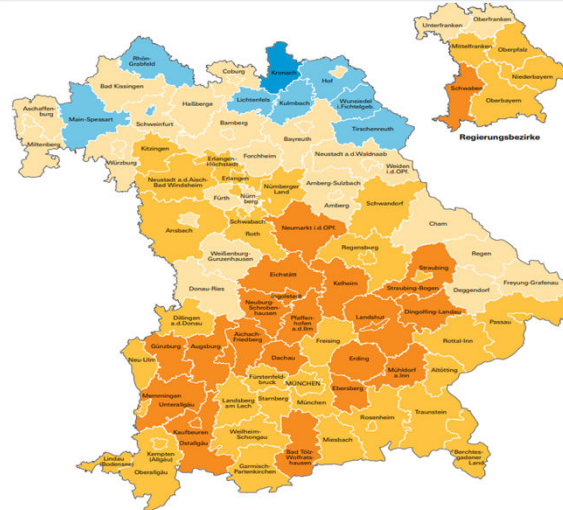
- Destatis: **26,6% weniger Baugenehmigungen** für Wohnungen im Jahr 2023.
- Statistik Bayern I: **23,4% weniger Wohnungsbaugenehmigungen in Bayern 2023** gegenüber Vorjahr.
- Statistik Bayern II: Freistaat wächst **bis 2042 um 600.000 Menschen**.
- ifo Konjunkturumfragen: **Stimmung im Wohnungsbau erneut auf historischem Tiefstand** (14.03.2024).
- VdW Bayern-Mitgliederbefragung: **40 Prozent der Verbandsmitglieder planen 2024 ihre Neubau-Investitionen zu reduzieren**.

Bayerns Bevölkerung wächst weiter Mehr Menschen brauchen Wohnraum

Bayerisches Landesamt für Statistik

Prognose bis 2042:
Die Bevölkerung in Bayern

- wächst um 600.000 Menschen
- und wird älter
- aber nicht gleichverteilt über BY



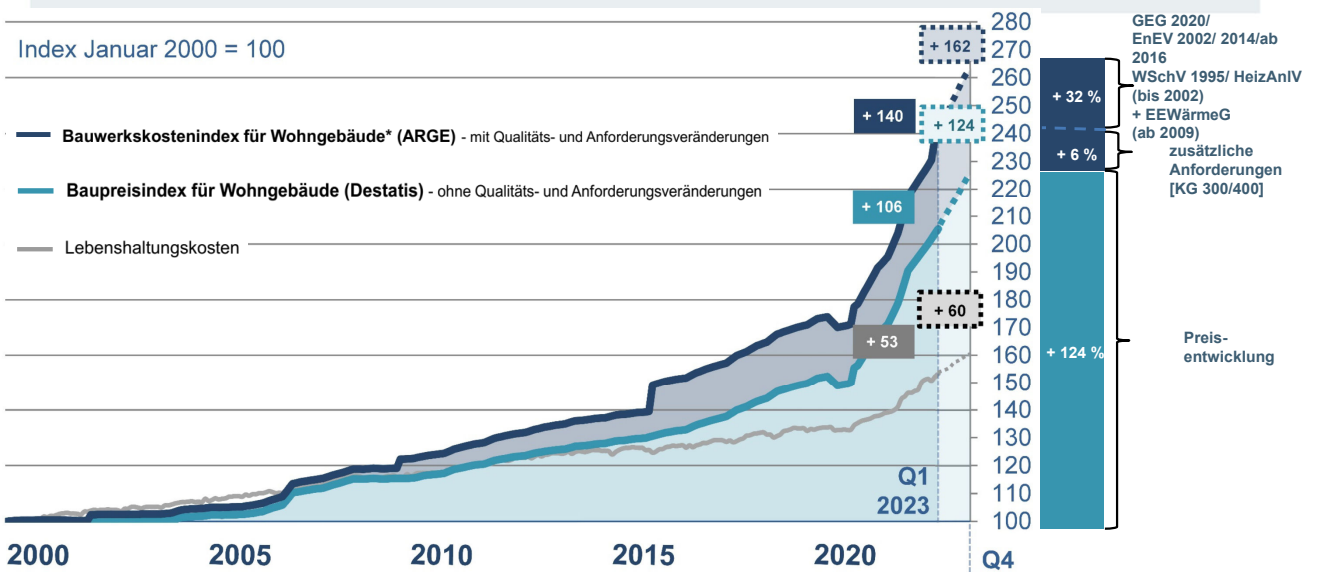
Veränderung 2022 gegenüber 2021 in Prozent	Häufigkeit	Größte Abnahme: Lkr Kronach	-9,6 %
unter -7,5	1	Größte Zunahme: Lkr Landshut	+12,3 %
-7,5 bis unter -2,5	8	Bayern:	+4,6 %
-2,5 bis unter 2,5	29		
2,5 bis unter 7,5	36		
7,5 oder mehr	22		

Die Wohnungswirtschaft
Bayern

VdW Bayern
Verband bayerischer Wohnungsunternehmen e.V.

Kostentreiber für den Wohnungsbau GEG/EnEV und Co. sowie allgemeine Preissteigerung sind Kostentreiber

Index Januar 2000 = 100



Die Wohnungswirtschaft
Bayern

VdW Bayern
Verband bayerischer Wohnungsunternehmen e.V.

Kostentreiber für den Wohnungsbau

Ohne günstigeres Bauen, keine günstigen Mieten



Beispielrechnung – Finanzplan für Mehrfamilienhaus

Neubau, 24 WE, 66m²/Wohnung, **EH55 (GEG-Standard)**, angespannter Markt
(Eigenkapitalrendite v. 3,5%)

Quelle: IW.2050

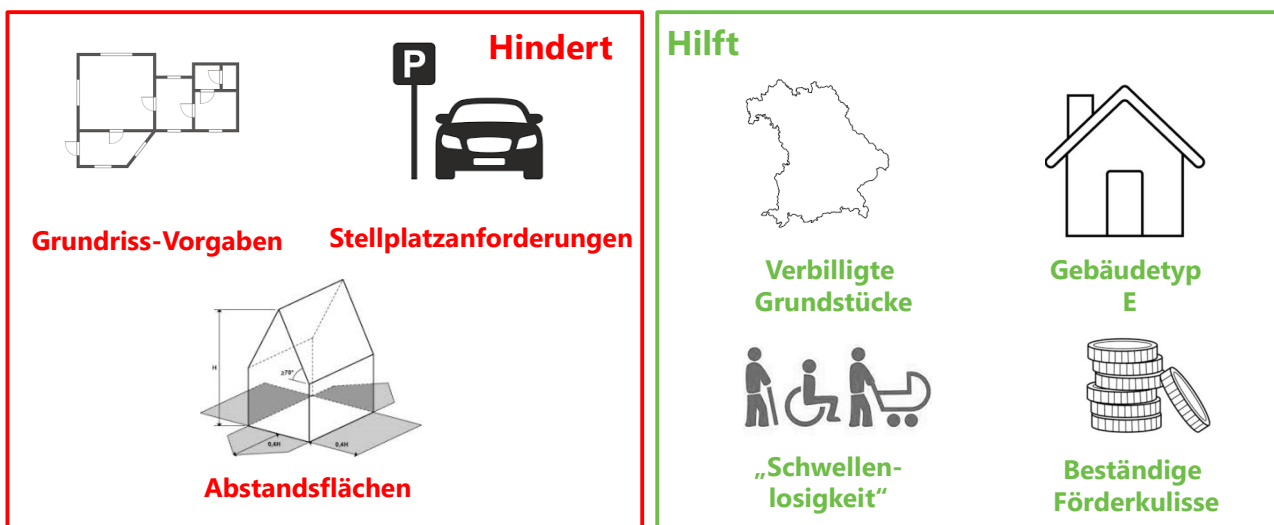


13

Kostentreiber für den Wohnungsbau

Was hilft, was hindert beim bezahlbaren Wohnungsbau?

Ausgewählte Beispiele



14

Bauen muss wieder bezahlbar werden

Seriell und modulares Bauen



➤ Neue Rahmenvereinbarung

- Serielles und modulares Bauen 2.0
- 25 innovative Wohnungsbaukonzepte für die Wohnungswirtschaft
- Zeitersparnis: Kürzere und effizientere Bauphasen
- Starkes Preissignal: Baukosten liegen deutlich unter dem Durchschnittspreis
- Rahmenvereinbarung garantiert Preissicherheit

Seriell Bauen



➤ Was fehlt noch?

- Vergabe- und Genehmigungsprozesse für öffentliche Auftraggeber vereinfachen
- Mut und Gestaltungsspielraum statt starrer Vorschriften

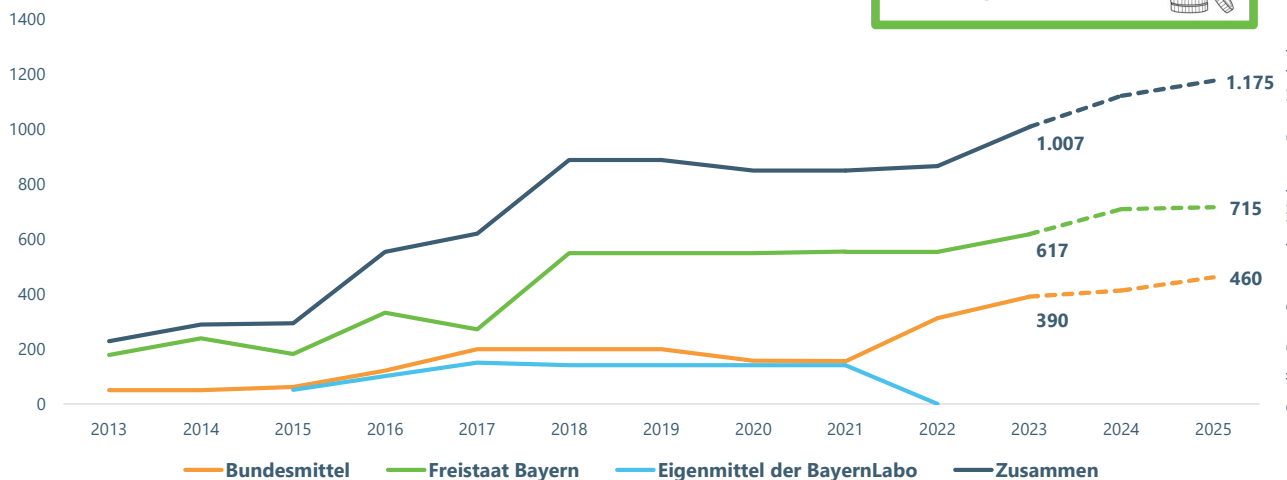
Bauen muss wieder bezahlbar werden

Der Freistaat geht bei der Förderung den richtigen Weg



Verfügbare Wohnraumfördermittel in Mio. EUR

Beständige Förderkulisse



Quelle: Bay. Staatsmin. Wohnen, Bau, Verkehr



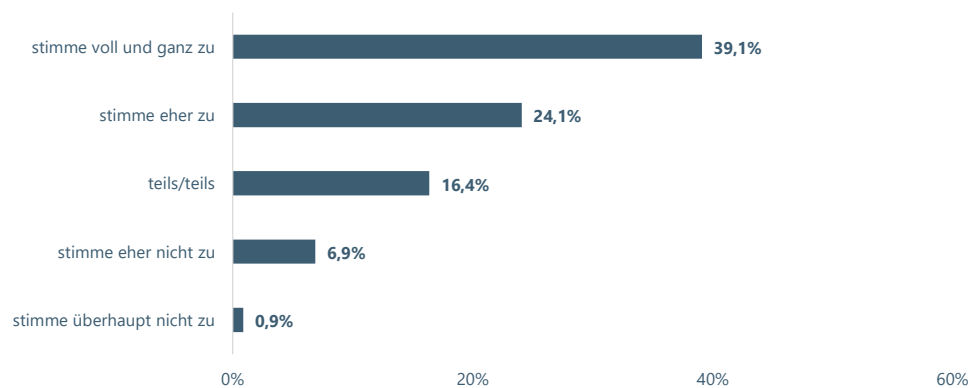
Herausforderung Klimawende



Stimmungsbarometer der bayerischen Wohnungswirtschaft Energie- und Klimawende im Gebäudebereich



- **Umfrage Dezember 2023: Auswirkungen auf die Warmmiete**
 - "Die Warmmieten in unseren Beständen werden aufgrund der notwendigen Modernisierungen/Anpassungen im Zuge der Energie- und Klimawende **deutlich ansteigen** müssen."



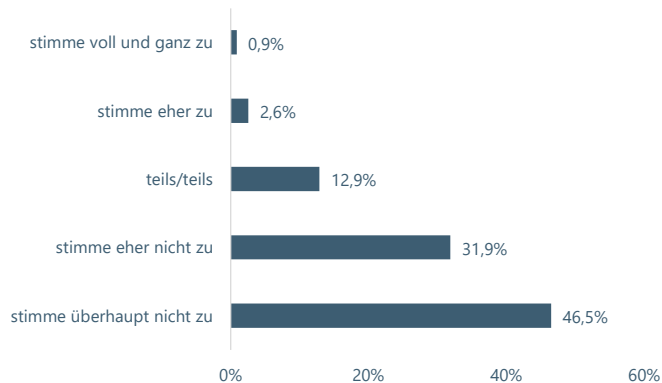
Mehrfachnennung möglich

Stimmungsbarometer der bayerischen Wohnungswirtschaft Energie- und Klimawende im Gebäudebereich



➤ Umfrage Dezember 2023: Fördermittelausstattung

- „Es stehen derzeit **ausreichend Fördermittel für die Gestaltung der Energie- und Klimawende** im Gebäudebereich bereit.“



Mehrfachnennung möglich

Herausforderung Klimawende Die Wohnungswirtschaft braucht neue Antworten



Anspruch:
Wohnen muss
bezahlbar bleiben

Die Wohnungsunternehmen im VdW Bayern...

- ...streben keine Gewinnmaximierung an, sondern es gilt schon immer
„Die Miete muss die Kosten decken“
- ...bekennen sich zum Ziel Klimaneutralität, aber für die Mieter gilt
„klimaneutral ist derzeit nicht kostenneutral“
- ... setzen sich für eine soziale Klimawende ein
„Menschen müssen auch weiterhin bezahlbar Wohnen können“



Wir machen
Wohnen
sozial
und
nachhaltig

Die Wohnungswirtschaft
Bayern 

Forderungen der Wohnungswirtschaft

Die Wohnungswirtschaft
Bayern

VdW Bayern
Verband bayerischer Wohnungsunternehmen e.V.

21

21



Forderungen der Wohnungswirtschaft



Die Wohnungsunternehmen im VdW Bayern wollen weiterhin bezahlbare Wohnungen anbieten. Das geht nur, wenn die Wirtschaftlichkeit ihrer Investitionen gegeben ist und die aus den Investitionskosten resultierenden Mieten für die Mieter leistbar sind. Dafür brauchen die Wohnungsunternehmen einen geeigneten Rahmen. ”

Die Wohnungswirtschaft
Bayern

VdW Bayern
Verband bayerischer Wohnungsunternehmen e.V.

22

22

Forderungen der Wohnungswirtschaft



- Die öffentlich-rechtlichen Vorgaben für den Wohnungsbau müssen auf den Prüfstand. **Baugesetzbuch und Landesbauordnungen müssen entschlackt**, das geltende Bauvertragsrecht geändert werden.
- Der Wohnungsneubau ist im Freistaat Bayern mit seiner wachsenden Bevölkerung weiterhin wichtig. Für das soziale Wohnen ist die **Fördermittelkontinuität unerlässlich**.
- Die Dekarbonisierung der Bestandswohnungen bedeutet hohe Investitionen. Dies erfordert **langfristig stabile Gesetzesvorgaben und einen passenden Förderrahmen**. Mieter von Wohnungsunternehmen dürfen nicht schlechter gestellt werden als Eigentümer.
- Im Hinblick auf die Umsetzung der **Energiewende** braucht die Wohnungswirtschaft einen **verlässlichen Fahrplan** für die zukünftige Energieversorgung.



Kontakt

Tobias Straubinger (VdW Bayern)
Pressesprecher
E-Mail: tobias.straubinger@vdwbayern.de
Tel.: 089 / 29 00 20 – 305