

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>. * **