



# Starke Partner der Kommunen



**B**ezahlbarer Wohnraum ist kein Selbstläufer – aber auch keine Utopie. Das zeigt die Geschichte der sozial orientierten Wohnungswirtschaft.

Die Herausforderungen auf dem Wohnungsmarkt sind bekannt: Der Freistaat wächst, aber der Wohnungsbau hält mit dieser Entwicklung nicht Schritt. In vielen Regionen ist Wohnraum knapp. Gleichzeitig brauchen junge Familien, Seniorinnen und Senioren sowie Arbeitgeber verlässliche Perspektiven. Auch im ländlichen Raum.

Der Zündschlüssel für den Wohnungsbau liegt vor Ort. Die Kommunen in Bayern spielen eine tragende Rolle, wenn es darum geht, bezahlbares, klimagerechtes und nachhaltiges Wohnen zu gestalten. Sie bestimmen, wo gebaut werden darf, wie viel Fläche zu welchen Rahmenbedingungen zur Verfügung steht und wie hoch die Anforderungen an neue Quartiere sind. Diese Verantwortung ist groß. Und sie bietet eine Chance.

Die Wohnungswirtschaft Bayern	04
Wohnen – ein Thema für ganz Bayern	06
Grundstücksvergabe – Handlungsspielraum für bezahlbares Wohnen ermöglichen	08
Baukosten – Wie Kommunen steuern können	10
Gefördertes Wohnen – Neubau und Wohnungsbestand im Blick	12
Wärmewende gemeinsam mit der Wohnungswirtschaft gestalten	14
Starke Partner der Kommunen	16

Wir brauchen eine kommunale Baupolitik, die das Machbare in den Mittelpunkt stellt. Die nicht auf Maximalforderungen setzt, sondern auf gute Partnerschaften. Und genau hier kommt die Wohnungswirtschaft ins Spiel.

Die im VdW Bayern organisierten Wohnungsunternehmen stehen bereit. Sie sind in der Region verankert, wirtschaftlich solide und sozial ausgerichtet. Sie kennen die lokalen Märkte und bauen für die Menschen vor Ort, bezahlbar, dauerhaft und mit Weitblick. Viele Kommunen nutzen diese Kompetenz über ihre städtischen Tochterunternehmen, andere überlegen vielleicht bereits, eine kommunale Wohnungsbaugesellschaft zu gründen.

Mit dieser Broschüre möchten wir Impulse geben. Für den Austausch. Für gemeinsame Strategien. Und für kommunalpolitische Entscheidungen, die wirken. Wir setzen auf die Kommunen und auf die Zusammenarbeit mit Ihnen.

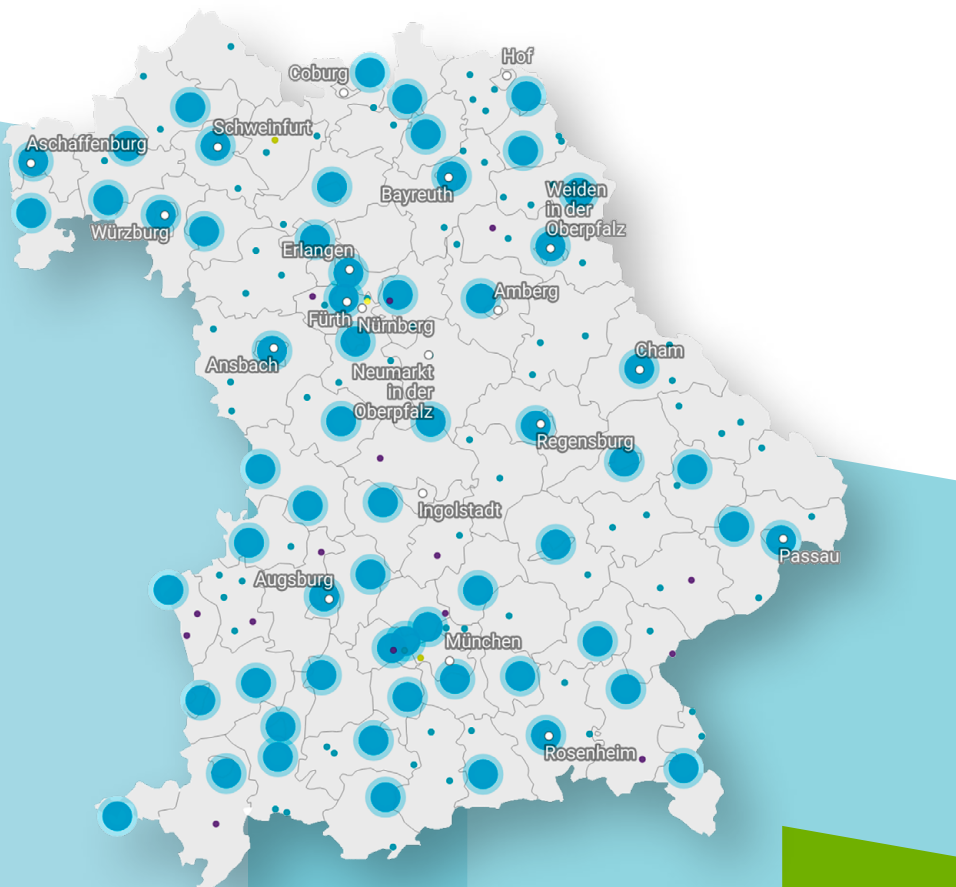
Hans Maier  
Verbandsdirektor VdW Bayern



# Die Wohnungswirtschaft Bayern

506 Wohnungsunternehmen in Bayern stehen bereit – sie sorgen für bezahlbares Wohnen überall in Bayern.

Darunter: 113 Kommunale Wohnungsunternehmen



In vielen bayerischen Kommunen ist der Wohnungsmarkt angespannt

Die sozial orientierte Wohnungswirtschaft ist Teil der Lösung

550.000  
Wohnungen



7,23 Euro pro Quadratmeter  
Durchschnittsmiete



2,6 Mrd. Euro  
Investitionen 2024



Von der Landeshauptstadt München mit ihren 1,6 Mio. Einwohnern bis zum Markt Scheidegg mit einer Bevölkerung von 4.500 Menschen – kommunale Wohnungsunternehmen sorgen überall im Freistaat dafür, dass Menschen gut, sicher und bezahlbar Wohnen können. Die kommunale Wohnungswirtschaft schafft Handlungsspielräume und Instrumente für eine aktive Stadt- und Quartiersgestaltung und die Sicherung nachhaltig preiswerten Wohnraums.

Neben kommunalen Unternehmen sind insbesondere auch Wohnungsgenossenschaften Anbieter bezahlbaren Wohnraums. Die 355 Wohnungsgenossenschaften blicken teils auf eine über 100-jährige Geschichte zurück, rund 40 von ihnen wurden jedoch erst in den letzten zehn Jahren gegründet. Immer ist das Motiv jedoch dasselbe: Menschen in einer Region möchten selbst Verantwortung übernehmen und preiswerten Wohnraum schaffen.

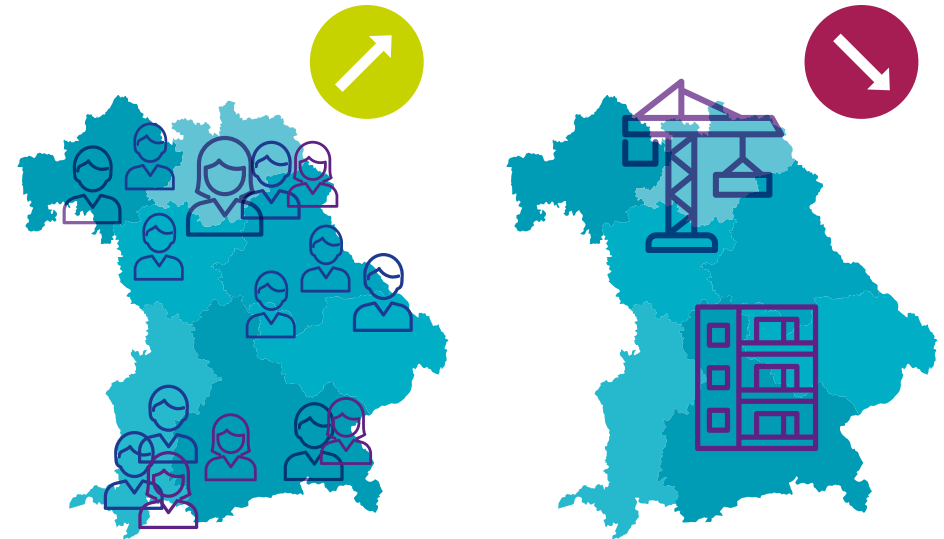
Kommunale Wohnungsunternehmen und Genossenschaften sind damit wichtige Akteure am Wohnungsmarkt. Sie verdienen überall in Bayern Unterstützung durch die Kommunen.

# Wohnen – ein Thema für ganz Bayern

**B**ayern boomt. Der Freistaat wächst weiter. Vorausberechnungen des Statistischen Landesamts erwarten einen Zuwachs von 560.000 Einwohnern bis zum Jahr 2043. Die Prognose geht von Wanderungsgewinnen in nahezu allen kreisfreien Städten und Landkreisen aus.

Was nicht mitwächst, ist die Zahl der Wohnungen. Schon heute gibt es in Bayern 208 Gebiete mit einem angespannten Wohnungsmarkt. Die Lage wird sich in den kommenden Jahren nicht bessern. Im Jahr 2024 gab es einen deutlichen Rückgang von 16 Prozent auf 55.013 Baufertigstellungen. Und auch der Blick in die Zukunft zeigt keine Trendwende.

Attraktive Mietwohnungen sind auch auf dem Land ein zentraler Baustein der Wohnraumversorgung. Für junge Menschen, die sich noch kein Eigentum leisten können, für Senioren, die auf eine barrierefreie Wohnung angewiesen sind und nicht zuletzt für Arbeitgeber, um als Unternehmensstandort attraktiv zu sein.



Die Rahmenbedingungen für die sozial orientierten Wohnungsunternehmen haben sich in den letzten Jahren deutlich verschlechtert. Die Schlagwörter sind bekannt: Teure Grundstücke, hohe Baukosten, steigende Zinsen und überzogene Vorgaben. Hinzu kommt eine schwierige Situation bei der Wohnraumförderung, die langfristige Planungen einschränkt.

Der Schlüssel für den Wohnungsbau liegt in den Kommunen. Sie haben die Möglichkeit, die entscheidenden Weichen für effizientes Bauen und bezahlbares Wohnen zu stellen.

**Im Folgenden möchten wir die wichtigsten Handlungsfelder aufzeigen und Lösungen vorstellen.**

# Grundstücksvergabe – Handlungsspielraum für bezahlbares Wohnen ermöglichen

**D**ie erste große Hürde für viele bauwillige Wohnungsunternehmen ist das Bauland. Der Preis für baureifes Land in Bayern lag im Jahr 2024 im Durchschnitt bei 381 Euro pro Quadratmeter. Zwischen den einzelnen Regierungsbezirken und Städten bestehen große Preisunterschiede. So ist baureifes Land in Oberbayern mit durchschnittlich 978 Euro am teuersten. In München beträgt der Grundstückspreis rund 1.500 Euro pro Quadratmeter, in Ingolstadt 670 Euro pro Quadratmeter und in Landshut 477 Euro pro Quadratmeter.

Im freien Wettbewerb um Bauland ziehen die sozial orientierten Wohnungsunternehmen oft den Kürzeren. Das liegt an ihrem satzungsgemäßen Auftrag der Daseinsvorsorge im Wohnungswesen. Die Mieten müssen für Menschen bezahlbar sein und das Bauprojekt muss für das Wohnungsunternehmen wirtschaftlich darstellbar sein.

## Wer bezahlbares Wohnen will, hat verschiedene Steuerungsmöglichkeiten bei der Grundstücksvergabe:

- » Konzeptvergabe statt Höchstpreisprinzip bei der Vergabe von öffentlichen Grundstücken.
- » Einbeziehen der bauwilligen sozial orientierten Wohnungsunternehmen bei neuen Bebauungsplänen.
- » Fairer Erbbauzins für faire Player am Wohnungsmarkt.
- » Baulandpolitik und Bodenvorratspolitik als zentrale kommunale Aufgaben verstehen.

Wir rufen Kommunen daher dazu auf, Flächen bereitzustellen, Infrastruktur auszubauen und Bauvorgaben zu flexibilisieren, damit tragfähige Lösungen für nachhaltige Quartiere möglich sind.



# Baukosten –

## Wie Kommunen steuern können

**D**ie Baupreise steigen seit vielen Jahren ungebremst. Im Wohnungsbau beträgt die Preissteigerung seit 2019 rund 44 Prozent. Dazu kommen noch die Baunebenkosten, die ungefähr 15 Prozent der Gesamtkosten betragen. Bei diesem Posten haben Kommunen Gestaltungsmöglichkeiten.

So schlagen sich beispielsweise lange Genehmigungszeiten direkt auf die Preise nieder. Jeder Monat Bearbeitungszeit beim Bauantrag wirkt sich allein durch die Finanzierungskosten auf die Gestehungskosten aus.

Für die Umsetzung der Baubeschleunigung sind nicht zuletzt die kommunalen Bauämter zuständig. Der Bau-Turbo der Bundesregierung ermöglicht Kommunen, Planungs- und Genehmigungsverfahren sowohl bei der Ausweisung von Bauland als auch bei der Nachverdichtung im Innenbereich schneller durchzuführen. Bayerns Städte und Gemeinden sollten diese Option nutzen.

Mit dem Gebäudetyp-e ist Bayern federführend in der Erprobung von Wegen eines einfacheren Bauens, ohne dabei auf Sicherheit oder Gesundheitsschutz zu verzichten. Derzeit laufen 19 durch das Staatsministerium für Wohnen, Bau und Verkehr begleitete Pilotprojekte. Das einfachere Bauen wird zur wichtigen Stellschraube für mehr bezahlbaren Wohnungsbau werden. Wir werben darum: Prüfen auch Sie in Zukunft, wie serielle und kostensparende Bauweisen vor Ort in Ihrer Kommune verwirklicht und gefördert werden können.

Es braucht dringend den aktiven Gestaltungswillen vor Ort, engagierte Bürgermeisterinnen und Bürgermeister sowie Stadt- und Gemeinderäte. Wenn die obersten kommunalen Ebenen nicht mitziehen, wird aus dem Bau-Turbo ein Papiertiger.

### Wer bezahlbares Wohnen will, nutzt Potenziale zur Senkung der Baukosten:

- » Aktiver Gestaltungswille vor Ort.
- » Mehr Tempo bei Bauleitplanung und Genehmigungen.
- » Digitalisierung in Planung, Abstimmung und Genehmigung systematisch vorantreiben.
- » Spielräume des Bau- und Planungsrechts konsequent nutzen.
- » Planungsprozesse gemeinschaftlich gestalten und alle Beteiligten frühzeitig einbeziehen.
- » Innovations- und Pilotprojekte wie serielles Bauen oder den Gebäudetyp-e gezielt fördern.



# Gefördertes Wohnen – Neubau und Wohnungsbestand im Blick

**D**ie Nachfrage nach geförderten Wohnungen in Bayern ist groß. Rund 60 Prozent der bayerischen Haushalte haben Anspruch auf eine geförderte Wohnung. Vor allem Senioren, große Familien und einkommensschwache Haushalte sind auf bezahlbare Wohnungen angewiesen.

Die Mitglieder des VdW Bayern haben einen Wohnungsbestand von 550.000 Wohnungen, davon sind 107.000 geförderte Wohnungen. Mit einer Durchschnittsmiete von 7,23 Euro pro Quadratmeter geben sie 20 Prozent aller bayerischen Mieterinnen und Mieter ein bezahlbares Zuhause.

In den letzten zehn Jahren haben die Verbandsmitglieder 23 Mrd. Euro in den Neubau und ihren Wohnungsbestand investiert. Damit auch zukünftig bezahlbarer, barrierefreier und klimagerechter Wohnraum entstehen kann, müssen die passenden Rahmenbedingungen auf Bundes- und Landesebene geschaffen werden. Die Städte und Gemeinden spielen bei der Anwendung der Förderinstrumente eine wichtige Rolle und können durch eine aktive Förderstrategie unterstützen.

Bezahlbarer Wohnraum kann in Zeiten stetig steigender Baukosten nur entstehen, wenn auf überhöhte Standards verzichtet wird. Teure Sonderanforderungen vor Ort treiben die Baukosten und die Mieten zusätzlich in die Höhe. Kommunen können durch niedrigere Anforderungen aktiv dazu beitragen, den Bau von bezahlbarem Wohnraum zu fördern. Ein Beispiel hierfür ist die Festlegung eines niedrigen Stellplatzschlüssels für den bezahlbaren Wohnungsneubau sowie die Anwendung der neuen 0,4 H-Regel um bedarfsgerechte Nachverdichtungen zu ermöglichen.

Durch die Gründung kommunaler Wohnungsunternehmen und Genossenschaften oder die Zusammenarbeit mit bereits bestehenden Wohnungsunternehmen kann jede Kommune in Bayern mehr Gestaltungsmöglichkeiten im Bereich der öffentlichen Daseinsvorsorge schaffen und aktiver Weichensteller für Attraktive Stadt- und Gemeindeentwicklung sein. Über die Kooperation mit Wohnungsunternehmen kann die Kommune zudem gezielt Impulse in den Bereichen Nachhaltigkeit und Klimaschutz setzen.

## Wer bezahlbares Wohnen will, unterstützt Neubau und Wohnungsbestand:

- » Ermöglicht bezahlbares Wohnen durch kommunale Förderprogramme.
- » Richtet Förderprojekte nach Bedarf und Kosten aus.
- » Verzichtet auf teure Sonderanforderungen vor Ort.
- » Schafft Spielraum für höhere Gebäude, um mehr Wohnraum zu gewinnen.
- » Arbeitet gemeinsam mit bestehenden Wohnungsunternehmen oder gründet kommunale Wohnungsunternehmen und Genossenschaften.
- » Sichert und fördert den Wohnungsbestand.



# Wärmewende – gemeinsam mit der Wohnungs- wirtschaft gestalten

**W**ohnungsunternehmen und -genossenschaften stehen vor der Aufgabe, ihre Bestände bis 2045 klimaneutral zu machen und die Wärmeversorgung vollständig auf eine klimaneutrale Wärmeversorgung umzustellen. Für die sozial orientierte Wohnungswirtschaft ist dies angesichts steigender Bau- und Materialkosten, unsicherer gesetzlicher Rahmenbedingungen und umfangreicher Bürokratie eine erhebliche Herausforderung. Hinzu kommt, dass oft noch unklar ist, welche klimaneutralen Wärmelösungen sich für die jeweiligen Gebäude am besten eignen. Ziel muss es sein, eine klimaneutrale Wärmeversorgung zu erreichen und gleichzeitig die Wohnkosten bezahlbar zu halten. Einen wesentlichen Beitrag können hier die Kommunen leisten – durch eine vorausschauende Wärmeplanung und den gezielten Umbau der Wärmeinfrastruktur vor Ort.

Für eine erfolgreiche Wärmewende sollten Kommunen die Wohnungswirtschaft von Beginn an in den Wärmeplanungsprozess einbinden. Wohnungsunternehmen verfügen über wichtige Bestandsdaten und sind als große

Abnehmer leitungsgebundener Wärme unverzichtbare Partner bei der Entwicklung quartiersbezogener Lösungen wie Nahwärmenetze. Klimaneutrale Wärme ist besonders effizient, wenn lokale Potenziale genutzt werden. Deshalb sollten Kommunen diese Potenziale systematisch erfassen und gemeinsam mit der Wohnungswirtschaft erschließen.

Wärmepläne brauchen Verbindlichkeit und klare Fristen, um Planungssicherheit zu schaffen. Gleichzeitig muss der Stromnetzausbau vorausschauend erfolgen, damit Wärmepumpen, Ladeinfrastruktur und Photovoltaik ohne Engpässe betrieben werden können. Der Ausbau von Wärme-, Strom- und Glasfasernetzen sollte aufeinander abgestimmt sein.

Die Wärmewende darf Mieterinnen und Mieter nicht finanziell überlasten. Fernwärme muss langfristig wettbewerbsfähig bleiben, und die Umstellung darf nicht zu höheren Betriebskosten führen.

- » Anbieter bezahlbaren Wohnraums, die wissen, welche Energieträger künftig vor Ort zu Verfügung stehen, können günstiger und zielgerichteter planen.
- » Mieterinnen und Mieter profitieren perspektivisch von günstigeren Nebenkosten und einer optimalen Versorgung mit Wärme und (dezentraler) Energie.
- » Kommunen und Stadtwerke finden in Wohnungsunternehmen und -genossenschaften wichtige Multiplikatoren und Sparringspartner für die eigene Entwicklung des Angebots.



# Starke Partner der Kommunen

Seit über 115 Jahren setzt sich der Verband bayerischer Wohnungsunternehmen für bezahlbares Wohnen im Freistaat ein.

Unsere 506 Mitgliedsunternehmen bieten mehr als 550.000 Wohnungen an. Sie sichern und schaffen Wohnraum, sanieren Bestände und gestalten Quartiere. Dabei steht nicht die Renditemaximierung, sondern eine langfristige, nachhaltige Bewirtschaftung im Mittelpunkt. Eigenbedarfskündigungen gibt es nicht, stattdessen ein lebenslanges Wohnrecht für die Mieterinnen und Mieter.

Neben dem Mietwohnungsbau tragen die Verbandsmitglieder mit einer Reihe weiteren Leistungen zu einer positiven Stadttrendite bei. Hierzu zählen die Stadtentwicklung, aktives Sozialmanagement für stabile Wohnquartiere und die Übernahme von sozialen Infrastrukturprojekten.

In den letzten Jahren ist der VdW Bayern vor allem durch Neugründungen von kommunalen Wohnungsunternehmen und Wohnungsgenossenschaften stark gewachsen. Das ist ein wichtiger Indikator für den großen Bedarf an bezahlbaren Wohnungen – überall in Bayern.



# Der VdW Bayern unterstützt bei der Gründung kommunaler Wohnungsunternehmen

Kommunale Wohnungsunternehmen sind ein wirksames Instrument, um eine langfristig stabile und zukunftsorientierte Wohnraumversorgung sicherzustellen. Mit ihrer Gründung behalten Kommunen den direkten Einfluss auf den Wohnungsbestand und können die Entwicklung von Quartieren ebenso wie die Wohnraumversorgung aktiv und strategisch steuern. Damit dies gelingt, sind fundierte rechtliche, wirtschaftliche und strategische Vorarbeiten erforderlich – von der Wahl der passenden Rechtsform über Investitionsrechnungen bis hin zu Finanzierungskonzepten.

Die VdW Bayern Unternehmensgruppe unterstützt Kommunen bei allen Schritten: Unser Leistungsspektrum reicht von Gründungsberatung, Vertragsgestaltung und Förderberatung bis zur erfolgreichen Bewirtschaftung. Darüber hinaus bieten wir als Verband Prüfungsleistungen, fachliches Know-how, Fortbildungen und ein starkes Netzwerk für den Austausch von Wissen, politischen Positionen und Best-Practice-Lösungen.



**Bezahlbar  
wohnen.  
Nachhaltig.  
Sozial.  
Zukunftssicher.**

## Impressum

VdW Bayern  
Verband bayerischer Wohnungsunternehmen  
(Baugenossenschaften und -gesellschaften) e.V.  
Stollbergstraße 7  
80539 München  
Internet: [www.vdwbayern.de](http://www.vdwbayern.de)  
Verantwortlich: Verbandsdirektor Hans Maier  
Redaktion: Tobias Straubinger  
Gestaltung: Michael Merkle  
Bilder: VdW Bayern/Klaus D. Wolf



Jetzt informieren:  
[www.vdwbayern.de](http://www.vdwbayern.de)

**In 550.000 Wohnungen  
gut und sicher wohnen –  
überall in Bayern.**