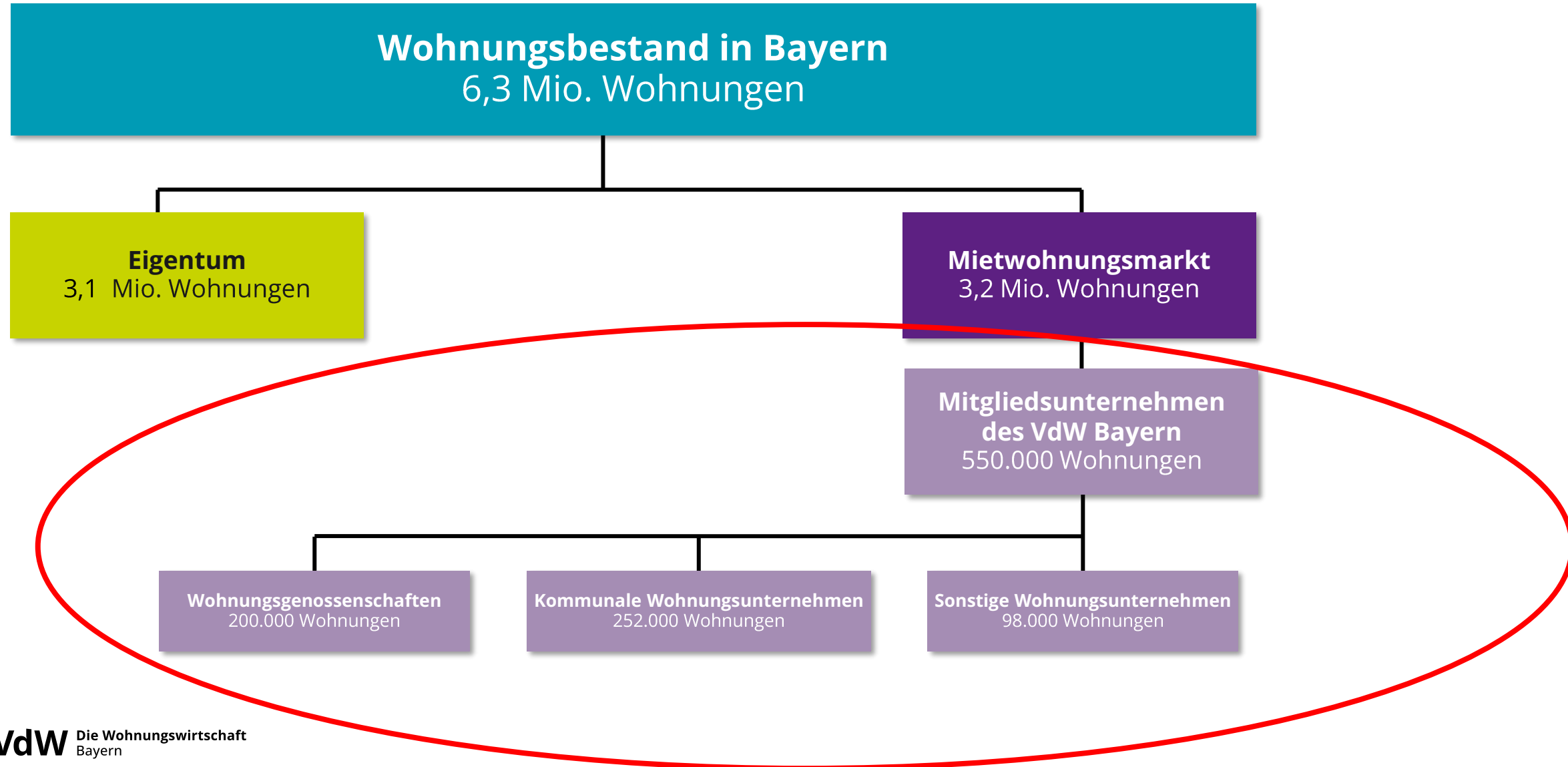




VdW Bayern: Politische Positionen und Forderungen 2026

VdW Bayern und Bayerns Wohnungswirtschaft – Daten und Fakten

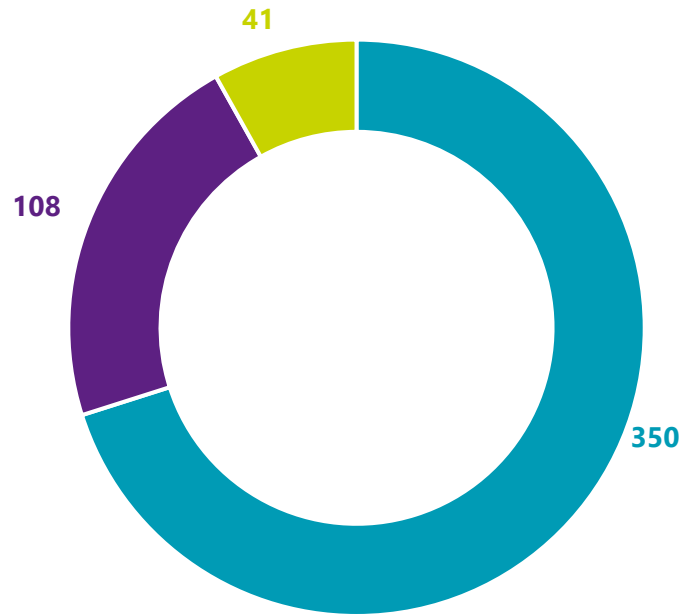
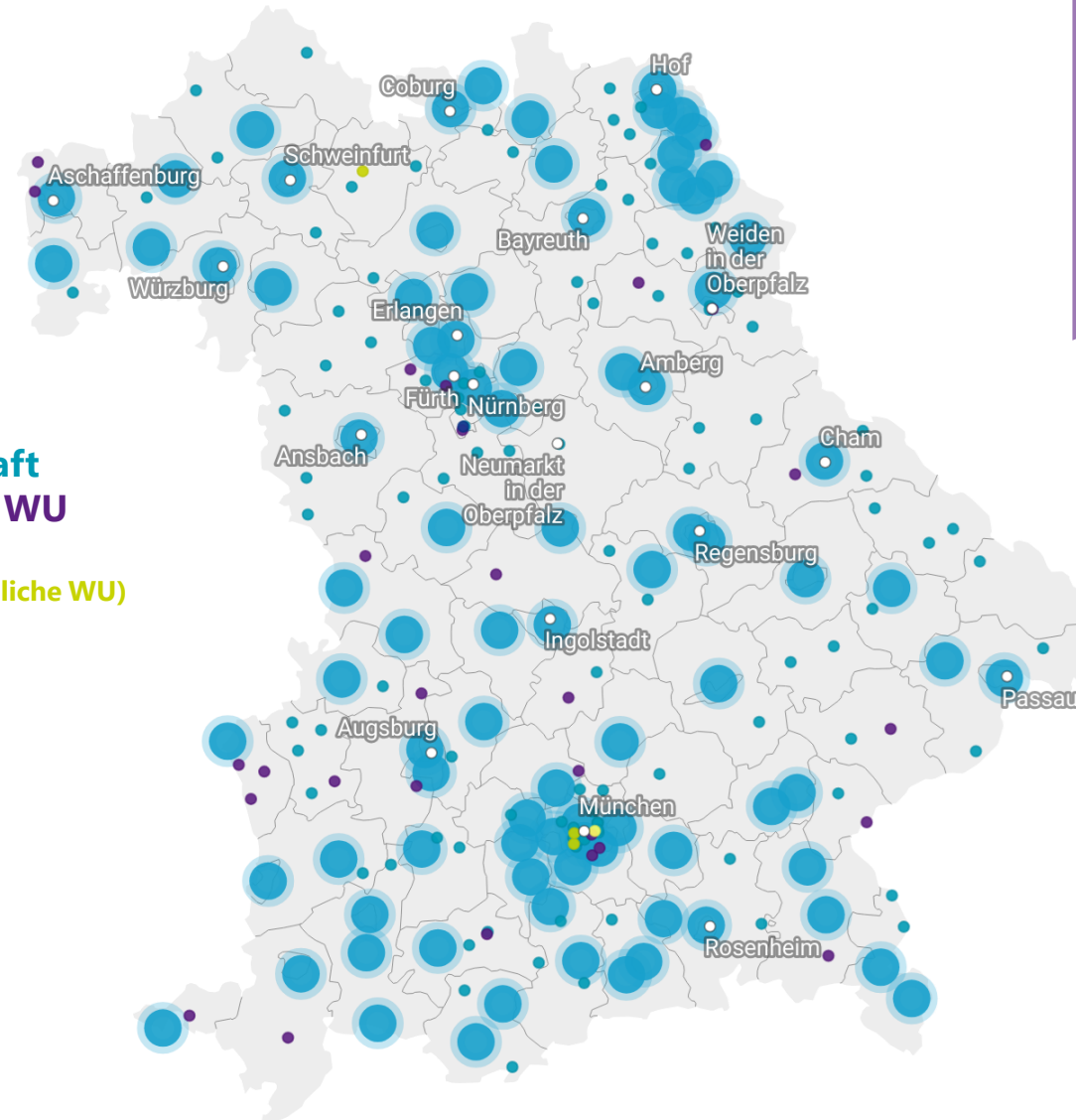
Anbieterstruktur auf dem bayerischen Wohnungsmarkt



499 mal bezahlbares Wohnen im Freistaat

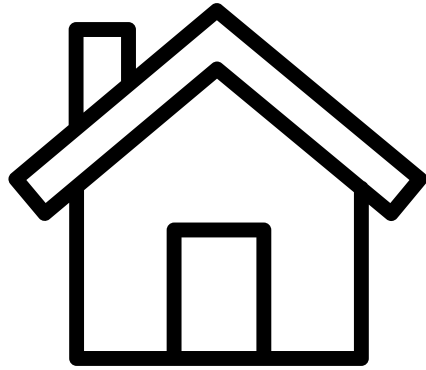
Unternehmenssparte

- Wohnungsgenossenschaft
- Kommunales Wohnungsunternehmen
- Privates Wohnungsunternehmen
- Staatliches Wohnungsunternehmen
- Kirchliches Wohnungsunternehmen
- Anderes Wohnungsunternehmen



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

Bayerns Wohnungswirtschaft gibt 20% aller Mieter:innen ein bezahlbares Zuhause

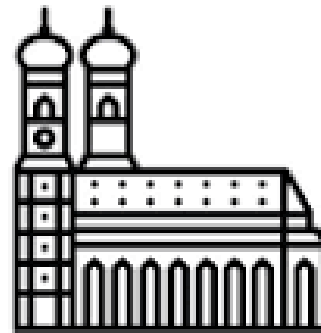


In **553.000 Wohnungen**
(davon **107.000 gefördert**) finden rund
20% aller bayerischen Mieter:innen
ein sicheres Zuhause.



Bayern

Ø-Miete: 7,60 €/qm
33% günstiger als Ø



München

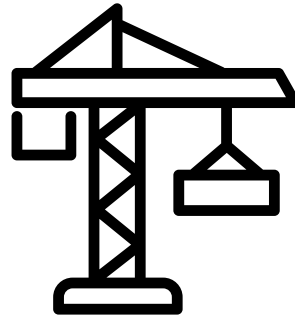
Ø-Miete: 8,72 €/qm
62% günstiger als Ø

Bayerns Wohnungswirtschaft steht engagiert für bezahlbares Wohnen im Freistaat ein



...investierte in den vergangenen 10 Jahren
24,5 Mrd. Euro in ihre Wohnungen.

Darunter **13 Mrd. in den Neubau** und
4,5 Mrd. in die (energetische) Modernisierung.



...errichtete **seit 2015**
46.000 neue Wohnungen
im Freistaat.

Darunter **34.000 neue**
geförderte Wohnungen.



... ist **aktiver Partner**
der Kommunen bei soz. **Stadt-**
und Quartiersentwicklung,
altersgerechtem Wohnen
und Vielem mehr.

Was braucht das bezahlbare – und klimafreundliche – Wohnen in Bayern?



Die **starke Baukostensteigerung** ist auch das Ergebnis **immer umfangreicherer regulatorischer Anforderungen** und führt zu **steigenden Mieten und sinkenden Neubauzahlen**. Bezahlbare Mieten erfordern bezahlbares Bauen.



Eine **sozial gerechte Klimawende** gelingt nicht über teure Effizienzhausstandards. Entscheidend ist eine **energetische Sanierung, die über wirtschaftliche Einzelmaßnahmen möglichst viel CO₂ einspart** – das schützt Klima und Mieterinnen und Mieter gleichermaßen.

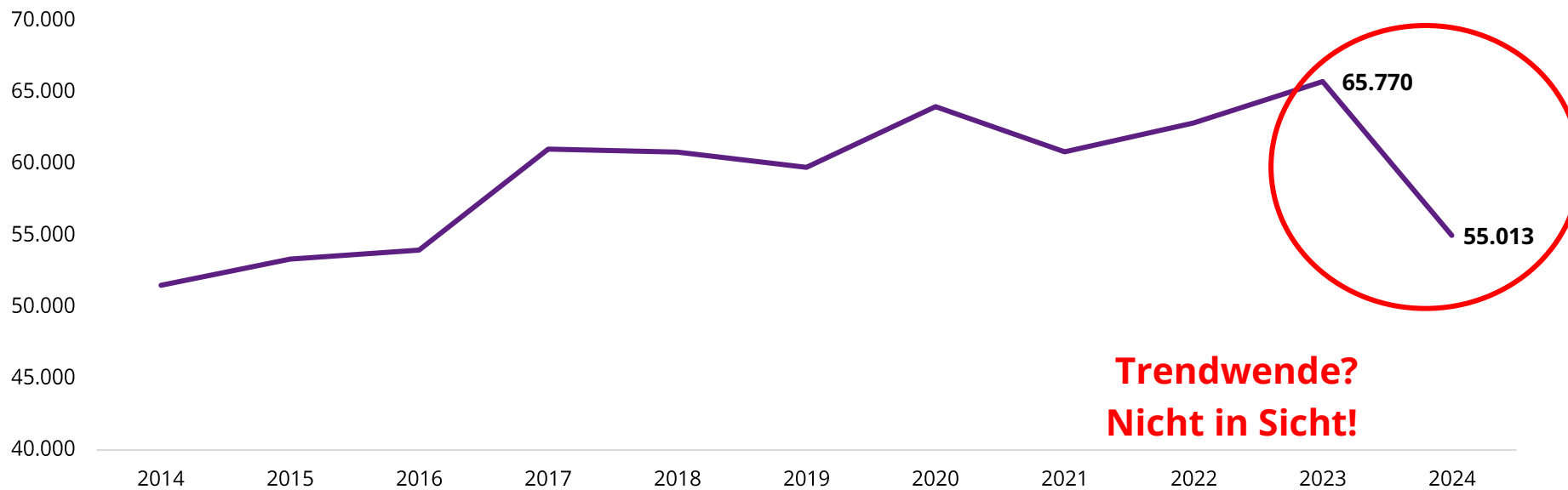


Baukrise setzte sich auch 2025 fort – Trendwende nicht in Sicht

Baukrise - in Bayern

- Die Baufertigstellungen in Bayern sind im Jahr 2024 deutlich zurückgegangen (-17%)
- Hauptursache: **Das Bauen ist einfach zu teuer geworden.**

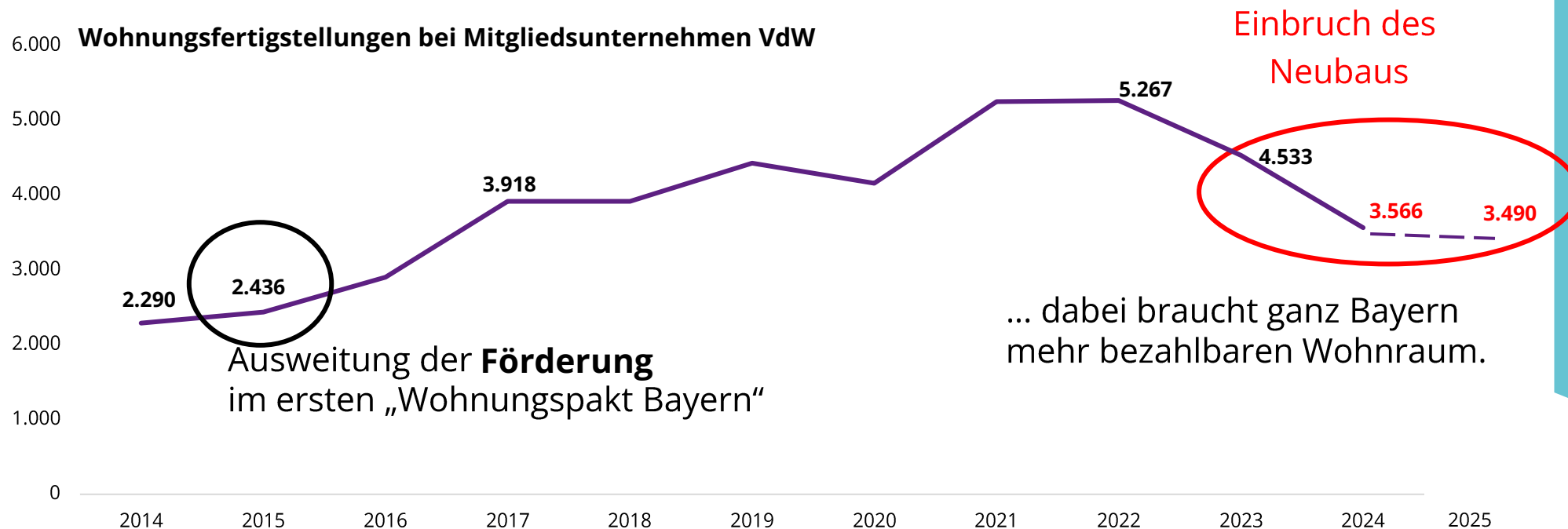
Wohnungsfertigstellungen in Bayern



Quelle: Bayerisches Landesamt für Statistik

Baukrise - auch für die Wohnungswirtschaft

- Die Baufertigstellungen sanken 2024 auf den niedrigsten Stand seit 2016.
- Auch im Jahr 2025 dürfte es **nach aktuellen Prognosen zu keiner Erholung** gekommen sein.
- Innerhalb von kurzer Zeit **brachen Fertigstellungen um fast 40% ein**.



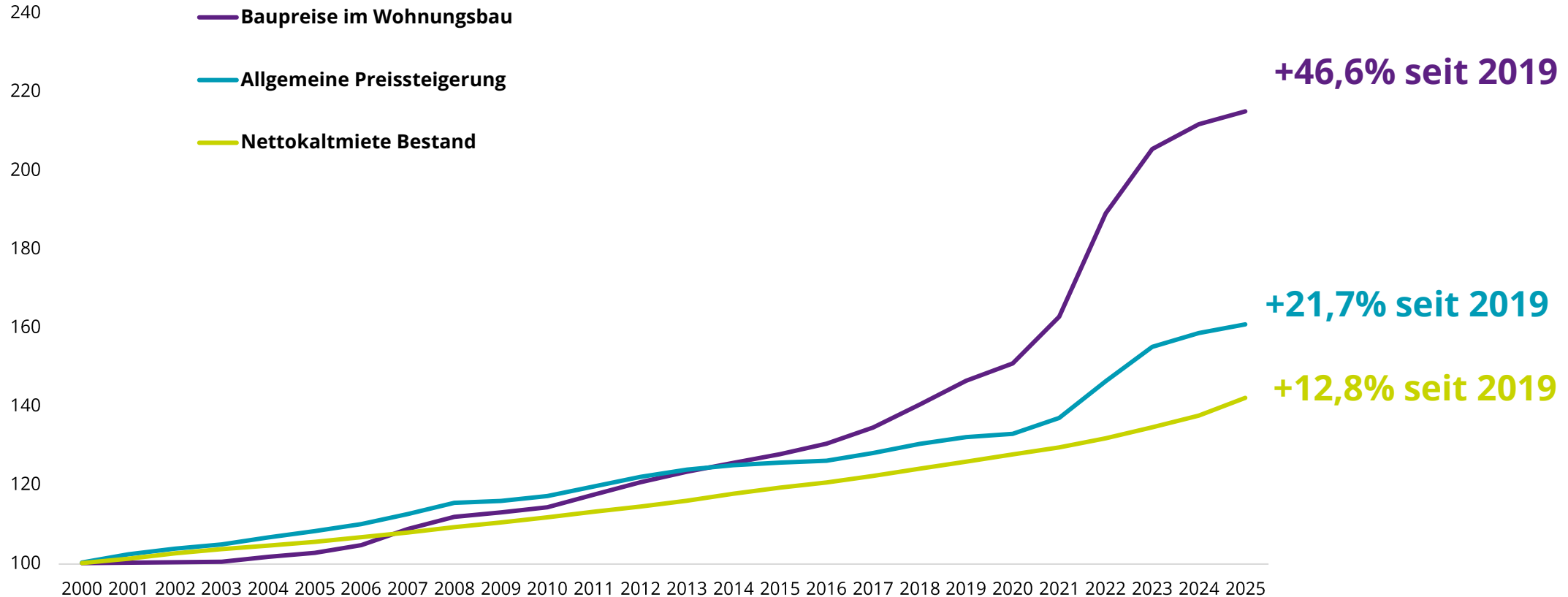
Quelle: Jahresstatistik des VdW Bayern

Baukosten



Baupreise steigen weiter ungebremst...

... und auch die Rate der Mietensteigerungen nimmt langsam zu.

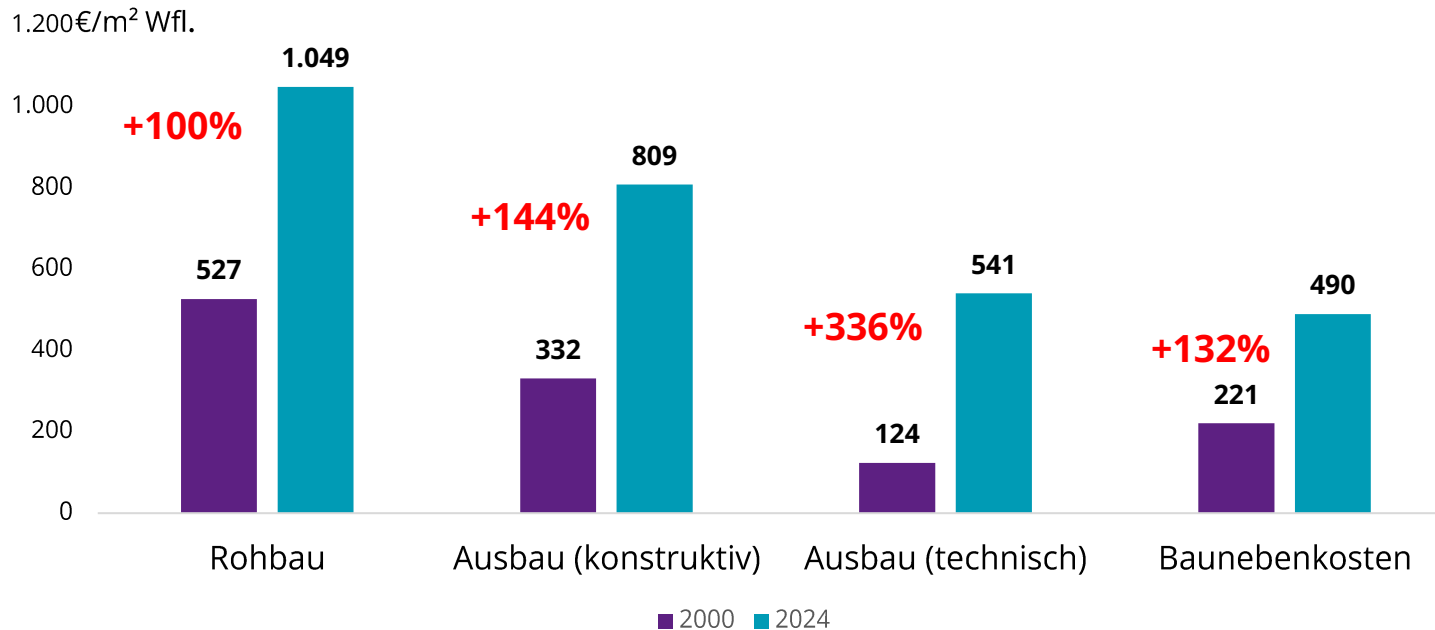


Quelle: Statistisches Bundesamt (Destatis)

Großteil der Baukosten auf Vorgaben zurückzuführen

- Die größte Kostensteigerung entsteht im Gebäudeausbau – getrieben durch steigende Anforderungen an Barrierefreiheit, Energieeffizienz und Qualitätsstandards.

Entwicklung der Baukosten in den Leistungsbereichen (2000-2024)



Wohnraumförderung



Förderkrise erschüttert Vertrauen der Branche

- Folgen der Überzeichnung der Fördermittel 2024 um 200% wirken bis heute nach.
- Der Wohnungswirtschaft Bayern fehlt **Transparenz** und lange auch eine Kommunikation zum **Umgang mit bereits bewilligten Förderanträgen**.
- Die Entwicklungen der Jahre 2024 und 2025 werden den **Wohnungsneubau** der Mitgliedsunternehmen in den kommenden Jahren **deutlich belasten**.

Fördermittel für Neubauprojekte im Jahr 2026 derzeit unsicher?
Für 85% der geplanten Wohnungen lautete die Antwort im Dezember 2025:

Ja!

- **31%** der bauaktiven Unternehmen werden ihre Investitionen in den Wohnungsneubau in diesem Jahr reduzieren.

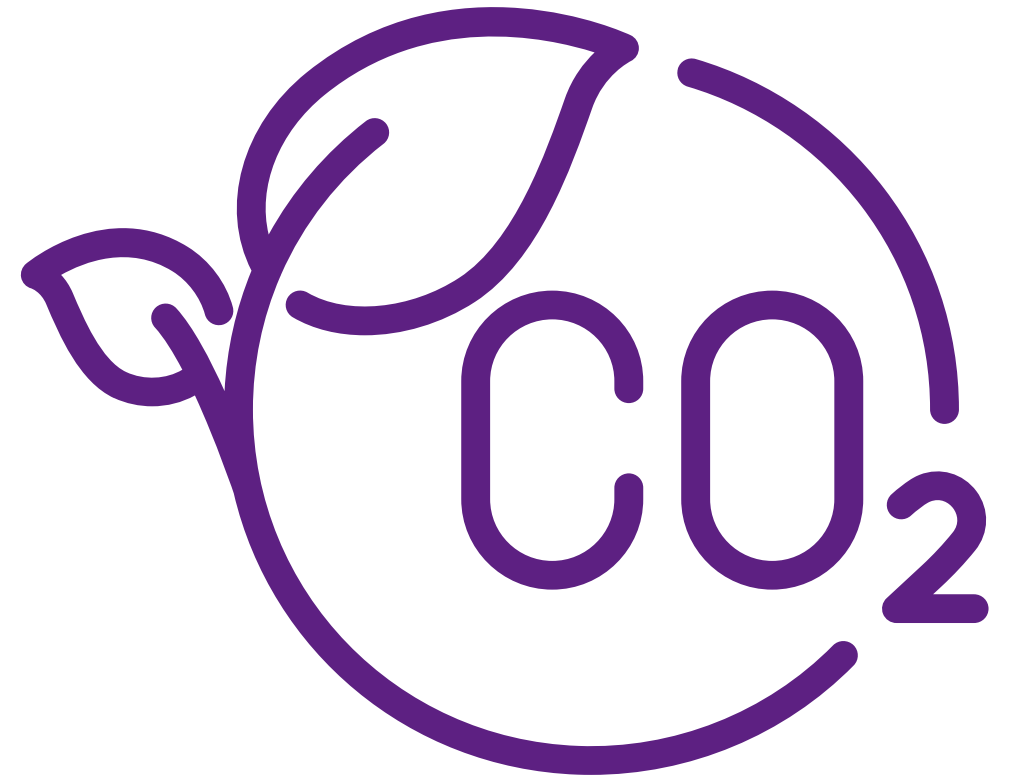
Förderkrise erschüttert Vertrauen der Branche

- Von insgesamt 2.674 geplanten geförderten Wohnungen war die **Förderung für 2.288 Wohneinheiten** im Dezember 2025 aus **Sicht der Unternehmen ganz oder in Teilen unsicher**.
- Bleiben Fördermittel aus, dann prognostizieren die Unternehmen, dass der Bau von **360 Wohnungen sofort eingestellt** werden muss. In weiteren Projekten mit insgesamt etwa **1.600 Wohnungen** müsste der **Umfang stark reduziert** werden.

Bayerns Baubremsen: Aktuelle Gründe für die Reduzierung des Investitionsniveaus im Neubau

Investitionsbremse	Genannt von ...
„fehlende Verlässlichkeit der Förderung“	75% der Unternehmen, die Investitionen reduzieren
„unzureichende Förderkonditionen“	56%
„gestiegene Finanzierungszinsen“	55%
„gestiegene Baukosten“	33%
„zu hohe Grundstückspreise“	29%

Klimawende



Klimaneutralität auch mit moderater Sanierungsrate auf aktuellem Niveau erreichbar

- Studie der Prognos AG: Auch mit einer **moderaten Sanierungsrate** ist **Klimaneutralität bis 2045** erreichbar.

Die zwei Schlüssel für Bezahlbarkeit:

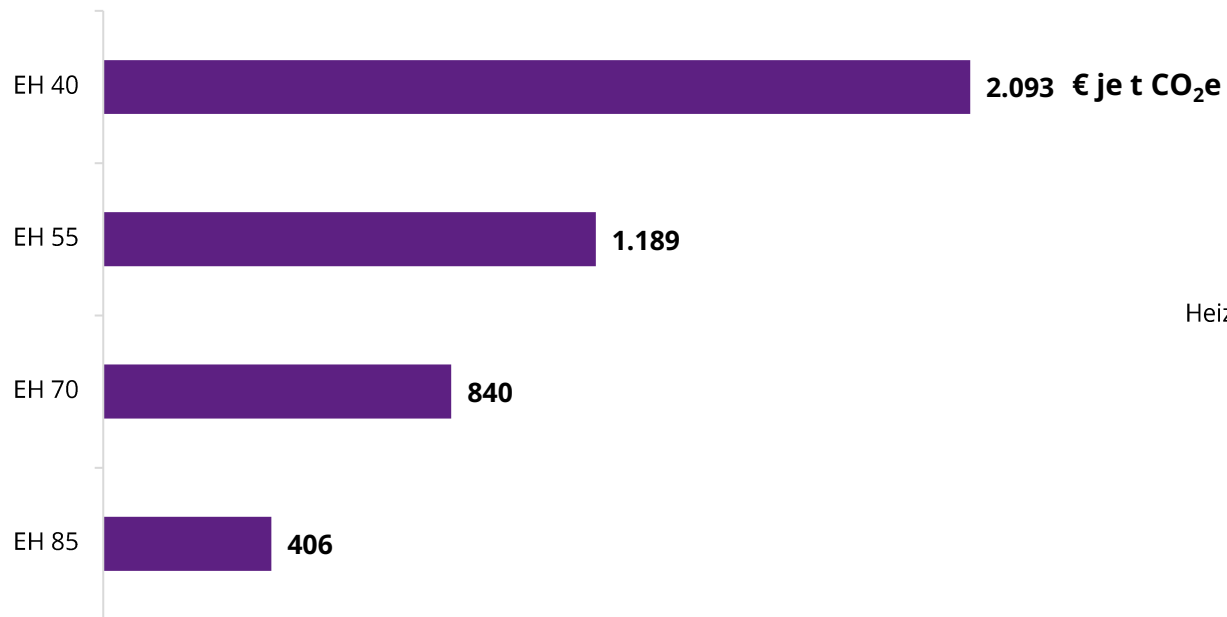
- **Fokus auf Heizungstausch und gezielte Einzelmaßnahmen** statt einer generellen Steigerung der Sanierungsquote.
- **Emissionseffizienz nach vorne:** CO₂-neutrale Wärmeerzeugung im Energiesektor und Angebot zu bezahlbaren Preisen sind großer Hebel für die Bezahlbarkeit des Wohnens.

Erreichung der Klimaschutzziele über Effizienzhaus-Standards nicht finanzierbar

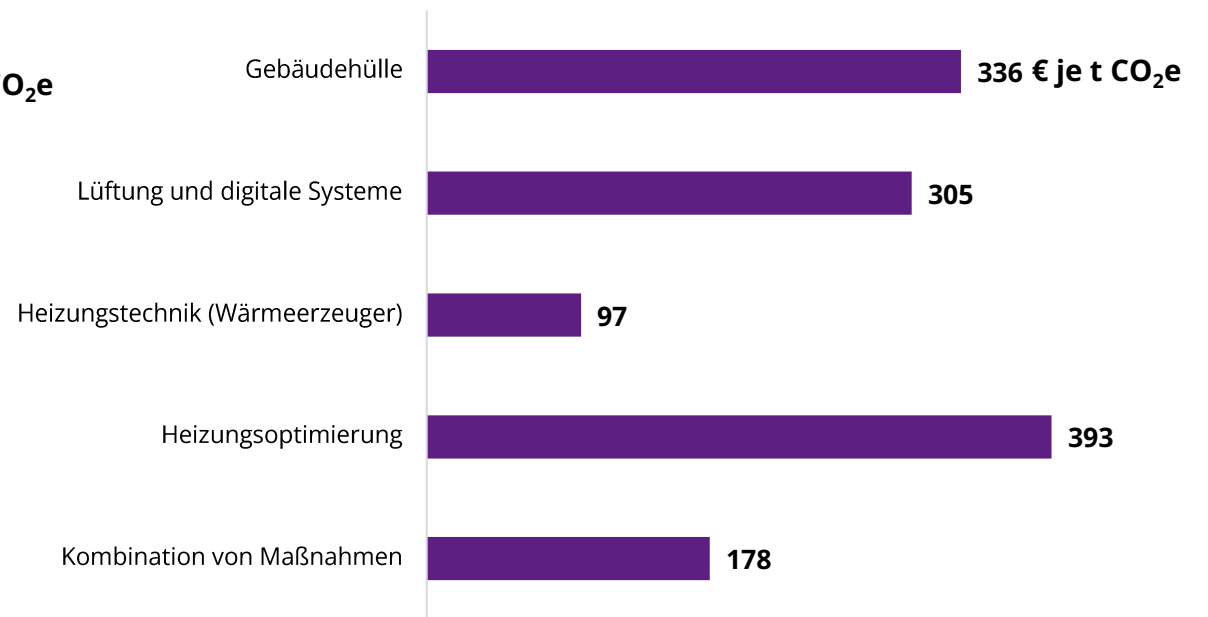
■ **Eine Tonne CO₂-Vermeidung** kostet bei Sanierungen auf Effizienzhaus-Standard durchschnittlich **etwa das 7,8-fache** im Vergleich zu einer Modernisierung unter Einzelmaßnahmen.

Fördereffizienz – eingesetzte BEG-Mittel je eingesparte Tonne CO₂e

Einzelhäuser



Einzelmaßnahmen



Die Wohnungswirtschaft bleibt konstruktiver Partner

- **Vorgaben** treiben die Baukosten- mit direkten **Folgen für Mieten und Neubauzahlen**.
 - Übermäßige Bauanforderungen müssen auf ein **bezahlbares Niveau** begrenzt werden.
- Die **unsichere Fördersituation bleibt die größte Investitionsbremse** der Wohnungswirtschaft.
 - Bezahlbarer Wohnungsbau braucht eine **gute und verlässliche Förderung**.
- **Effizienzhausstandards** sind **kein wirtschaftlich tragfähiger Ansatz** zur Erreichung der Klimaneutralität im Gebäudesektor.
 - Eine **soziale Klimawende** ist mit einem **klaren Fokus auf Emissionseffizienz** eher bezahlbar.



**Bezahlbar Wohnen.
Nachhaltig.
Sozial.
Zukunftssicher.**

Kontakt

Tjerk Wehland

Referent Verbandsorganisation

E-Mail: tjerk.wehland@vdwbayern.de

Tel.: 089 / 29 00 20 - 315