

Jahres-Pressemappe

(Stand: 05.05.2026)

1. Pressemitteilung

Wohnungswirtschaft Bayern: Keine Trendwende in Sicht

Investitionen brechen ein – Wohnungsmarkt funktioniert nicht mehr

2. Infoblatt

VdW Bayern: Zahlen, Daten & Fakten.

3. Präsentation

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: 5. Mai 2026
Zeichen (inkl. Leerzeichen): 6.036

Wohnungswirtschaft Bayern: Keine Trendwende in Sicht

Investitionen brechen ein – Wohnungsmarkt funktioniert nicht mehr

München (05.05.2026) – Die Baukrise in Bayern hat die sozial orientierte Wohnungswirtschaft fest im Griff. Eine Trendwende beim Wohnungsbau ist nicht in Sicht. Das zeigt die aktuelle Leistungsbilanz der Mitgliedsunternehmen des Verbands bayerischer Wohnungsunternehmen (VdW Bayern) für das Jahr 2025. Die Baufertigstellungen stagnieren auf niedrigem Niveau. Im Jahr 2025 wurden 3.505 Wohnungen (-1,7%) fertiggestellt. Vor vier Jahren waren es noch rund 5.200 Wohnungen. Gleichzeitig wächst der Bedarf an Wohnraum weiter. Der Wohnungsbau kann mit der hohen Nachfrage nicht Schritt halten.

Besonders deutlich zeigt sich die Krise bei den Investitionen. Die Gesamtinvestitionen der Mitgliedsunternehmen sind 2025 um mehr als zehn Prozent auf rund 2,4 Milliarden Euro gesunken. Vor allem der Neubau ist betroffen: Die Ausgaben gingen im letzten Jahr um über 20 Prozent auf rund 1,3 Mrd. Euro zurück. Gleichzeitig verschieben viele Unternehmen ihre Mittel in den Wohnungsbestand. Bei den Modernisierungsinvestitionen verzeichnen die Unternehmen einen Zuwachs von 14 Prozent.

„Die Folgen dieser Entwicklung werden zeitverzögert sichtbar“, erläutert Verbandsdirektor Hans Maier. Bereits heute sei ist klar: Der Rückgang der Investitionen wird sich in den Jahren 2026 und 2027 in deutlich geringeren Fertigstellungszahlen niederschlagen. Die Baukrise wirkt damit langfristig und verschärft den Wohnungsmangel weiter.

Wohnungsmarkt unter Druck

Die Lage auf dem Wohnungsmarkt bleibt angespannt. Die Nachfrage nach bezahlbaren Wohnungen ist hoch wie lange nicht mehr. Nach Ein-

schätzung des VdW Bayern fehlen im Freistaat rund 200.000 bezahlbare Wohnungen. Gleichzeitig berichten die Mitgliedsunternehmen von immer längeren Wartelisten. „In manchen Städten ist die Nachfrage so hoch, dass unsere Mitglieder ihren kompletten Wohnungsbestand noch einmal vermieten könnten“, berichtet Maier. Der Verband zieht eine klare Bilanz: Der Wohnungsmarkt funktioniert nicht mehr. Für viele Menschen wird es immer schwieriger, eine Wohnung zu finden. Das betrifft auch Haushalte mit mittleren Einkommen. „Wenn selbst Normalverdiener keine Wohnung mehr finden, gerät der gesellschaftliche Zusammenhalt unter Druck“, warnt der Verbandsdirektor.

Dabei sind die sozial orientierten Wohnungsunternehmen ein wichtiger Stabilitätsanker am Markt. Mit rund 550.000 Wohnungen bieten sie etwa jedem fünften Mieter in Bayern ein bezahlbares Zuhause. Die Durchschnittsmiete liegt bei 7,43 Euro pro Quadratmeter. „Unsere Mitglieder vermieten bayernweit rund 30 Prozent unter Marktniveau. In Städten wie München ist die Differenz noch deutlich größer“, sagt der Verbandsdirektor.

Geförderter Wohnungsbau am Limit

Eine zentrale Rolle für bezahlbares Wohnen spielt die staatliche Wohnraumförderung. Diese befindet sich aktuell mit rund 1,3 Mrd. Euro auf Rekordniveau. Gleichzeitig sind die Mittel stark überzeichnet. Die große Nachfrage macht deutlich, dass Wohnungsbau unter den aktuellen Rahmenbedingungen oft nur noch mit staatlicher Unterstützung möglich ist.

Die Verbandsmitglieder haben aktuell noch 106.820 geförderte Wohnungen in ihrem Bestand. Diese werden auch nach dem Auslaufen der Bindungen sozial orientiert vermietet. Im Jahr 2025 kamen 2.059 neue geförderte Wohnungen dazu. „Wir könnten noch mehr bauen, wenn die Wohnungswirtschaft die Fördermittel bekommt“, bietet Maier an. Die Vergabe der Mittel ist für Wohnungsunternehmen oft unklar. Langfristige Investitionen erforderten aber bereits in der Planungsphase Verlässlichkeit und Transparenz.

Der Verbandsdirektor stellt aber auch klar: Allein mit Förderung lässt sich das Wohnungsproblem nicht lösen. Er setzt deshalb auf eine Stärkung aller drei Säulen des Wohnungsbaus: den geförderten Wohnungsbau, den freifinanzierten Mietwohnungsbau und den Eigentumswohnungsbau. Entscheidend ist, dass wieder mehr privates Kapital in den Wohnungsbau fließt. Nur so kann die notwendige Zahl an Wohnungen entstehen.

Baukosten konsequent senken

Ein zentraler Hebel sind die Baukosten. Sie sind in den vergangenen Jahren massiv gestiegen und machen viele Projekte wirtschaftlich kaum noch darstellbar. Durch den Irakkrieg werden die Kosten für Baumaterial wie Stahl, Beton oder auch Dämmstoffe noch weiter anziehen. Der VdW Bayern fordert daher eine konsequente Reduzierung von Bauvorschriften und Standards.

Ein wichtiger Ansatz ist der sogenannte Gebäudetyp-e, der einfacheres und kostengünstigeres Bauen ermöglichen soll. Erste Pilotprojekte der Wohnungswirtschaft zeigen eine Kosteneinsparung von rund 15 Prozent. „Jetzt müssen wir schleunigst die Weiterentwicklung vom Piloten zum Standard schaffen“, fordert Maier. Hier ist der Bund gefragt. Der Gebäudetyp-e muss schnell rechtssicher im Bürgerlichen Gesetzbuch BGB verankert werden.

Bestand stärker in den Fokus nehmen

Neben dem Neubau gewinnt auch der Wohnungsbestand zunehmend an Bedeutung. Viele Unternehmen investieren verstärkt in die Modernisierung ihrer Gebäude. Durchgeführt werden vor allem Maßnahmen für den Klimaschutz ebenso wie die Anpassung an veränderte Wohnbedürfnisse. Der Verband fordert deshalb, dass Fördermittel nicht nur in den Neubau fließen, sondern auch gezielt für den Erhalt und die Weiterentwicklung des Bestands eingesetzt werden. Auch dies würde Mieterhaushalte bei den Wohnkosten entlasten und darüber hinaus Ressourcen schonen.

Forderung: Jetzt mutig handeln

Vor dem Hintergrund der aktuellen Entwicklung richtet der VdW Bayern klare Forderungen an die Politik. „Der Wohnungsbau muss auf die Überholspur gelenkt werden“, fordert Maier. Ziel ist es, den Wohnungsbau wieder anzukurbeln und mehr bezahlbaren Wohnraum zu schaffen. Dazu gehören auch verlässliche und transparente Förderbedingungen und eine konsequente Senkung der Baukosten. Zudem braucht es bessere steuerliche Anreize, um private Investitionen zu mobilisieren.

„Wer das Wohnungsproblem lösen will, muss jetzt mutig handeln“, appelliert der Verbandsdirektor.

* * *

Im VdW Bayern sind 499 sozial orientierte bayerische Wohnungsunternehmen zusammengeschlossen – darunter 348 Wohnungsgenossenschaften und 110 kommunale Wohnungsunternehmen. Die Mitgliedsunternehmen verwalten rund 550.000 Wohnungen, in denen ein Fünftel aller bayerischen Mieter wohnen.

* * *

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

Zahlen, Daten & Fakten

(Stand: 5. Mai 2026)

Verbandsgeschichte und Mitglieder

Gründung:	16. Mai 1909
Zahl der Mitglieder:	499 Wohnungsunternehmen, davon: 348 Genossenschaften 110 kommunale Wohnungsunternehmen
Mitarbeiter:	rund 9.000 (in Mitgliedsunternehmen)
Verbandsdirektoren:	Hans Maier und Andreas Pritschet

Wohnungsbestand 2025

Wohnungsbestand:	488.240	(+0,5%)
- davon öffentlich gefördert:	106.820	(+0,1%)
- zusätzlich fremdverwaltete Wohnungen	60.033	(-5,6%)
Bestand gesamt	548.273	(-0,2%)
Zugang in die Sozialbindung:	2.059 Wohnungen	(+1,8%)
- davon Neubau:	1.859 Wohnungen	(+2,0%)
- davon Modernisierung	200 Wohnungen	(+0,0%)
Abgang aus der Sozialbindung:	1.938 Wohnungen	(-63,4%)
Durchschnittsmiete je m ² Wohnfläche:	7,43 Euro	(+2,7%)
Mieterfluktuation	4,72%	

Wohnungsbau-Aktivitäten 2025

In eigener Bauherrschaft fertiggestellte Wohnungen	3.505	(-1,7%)
- davon Mietwohnungen:	3.104	(-0,3%)
Baubetreuung für Dritte:	300 Wohnungen	(+445%)
Gesamtinvestitionen 2025	2.394.168 Mio. Euro	(-10,4%)
- davon in Neubau:	1.273,4 Mio. Euro	(-20,7%)
- davon in Modernisierung:	439,6 Mio. Euro	(+13,9%)
- davon in Instandhaltung:	681,2 Mio. Euro	(-0,1%)

Jahrespressekonferenz 2026

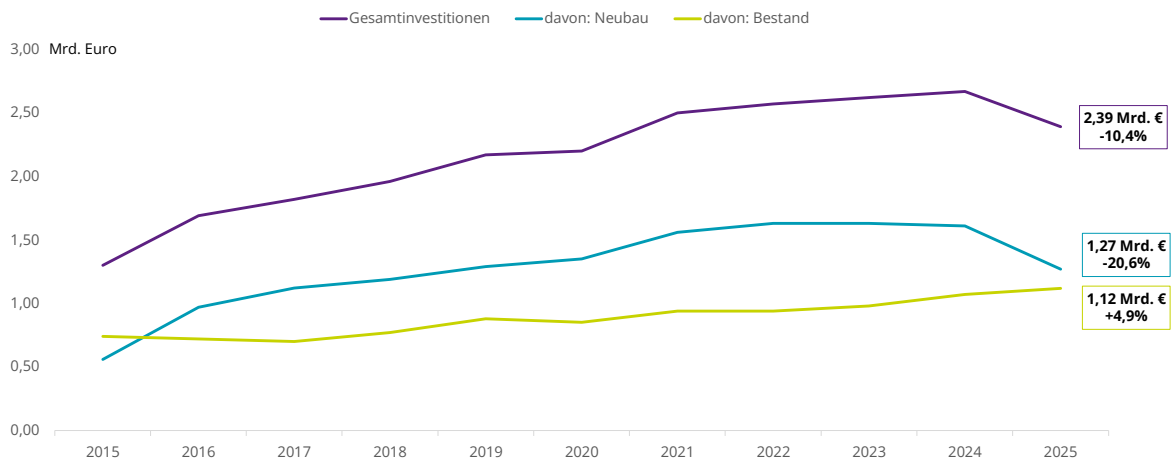
5. Mai 2026

Agenda

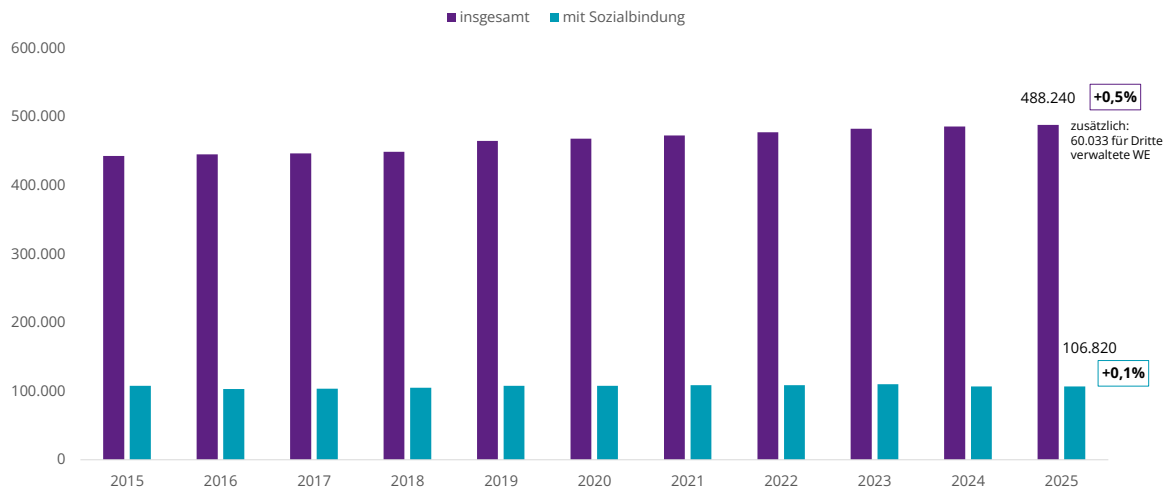
1. Leistungsbilanz 2025
2. Baukrise setzt sich fort – Keine Trendwende in Sicht
3. Wohnraumförderung – Rekordmittel und -nachfrage
4. Neue Wege für den Wohnungsbau
6. Klimawende
7. Forderungen der Wohnungswirtschaft

Leistungsbilanz 2025

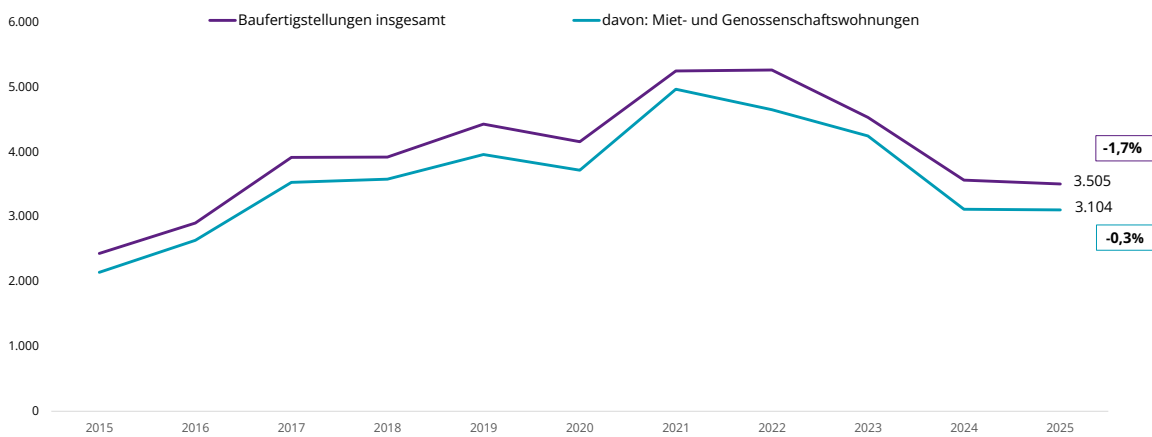
Zurückhaltung bei Investitionen – Nur Modernisierungsmaßnahmen legen zu



Kein Zuwachs beim Wohnungsbestand



Wohnungsneubau stagniert



Geförderte Wohnungen: Weniger Abgang aus Sozialbindung – Neubau bleibt auf niedrigem Niveau

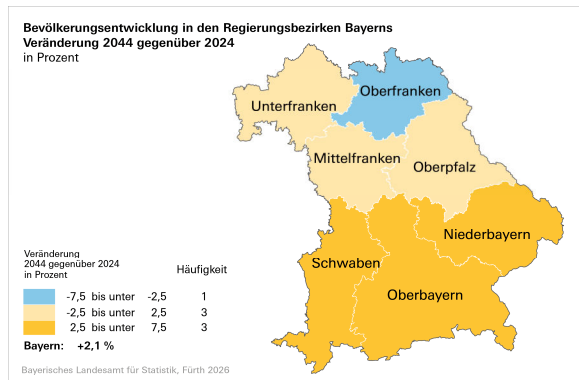


Baukrise setzt sich auch 2025 fort – Trendwende nicht in Sicht

Bevölkerungsentwicklung in Bayern

- Bis 2044 wird die bayerische Bevölkerung um rund 278.000 Personen anwachsen.
- Drei der sieben Regierungsbezirke Bayerns weisen bei der Bevölkerungszahl ein deutliches Plus auf.

Regierungsbezirk	Bevölkerungsentwicklung bis 2044
Oberbayern	3,2%
Niederbayern	3,1%
Oberpfalz	2,2%
Oberfranken	-3,3%
Mittelfranken	0,7%
Unterfranken	-1,3%
Schwaben	5,2%



Quelle: Bayerisches Landesamt für Statistik

Der Wohnungsmarkt funktioniert nicht mehr

„Frustration und Aggressivität bei Wohnungssuchenden steigen. Leider auch den Mitarbeitern von Wohnungsunternehmen gegenüber.“

„Teilweise bekommen wir hunderte Anfragen auf eine Wohnung.“

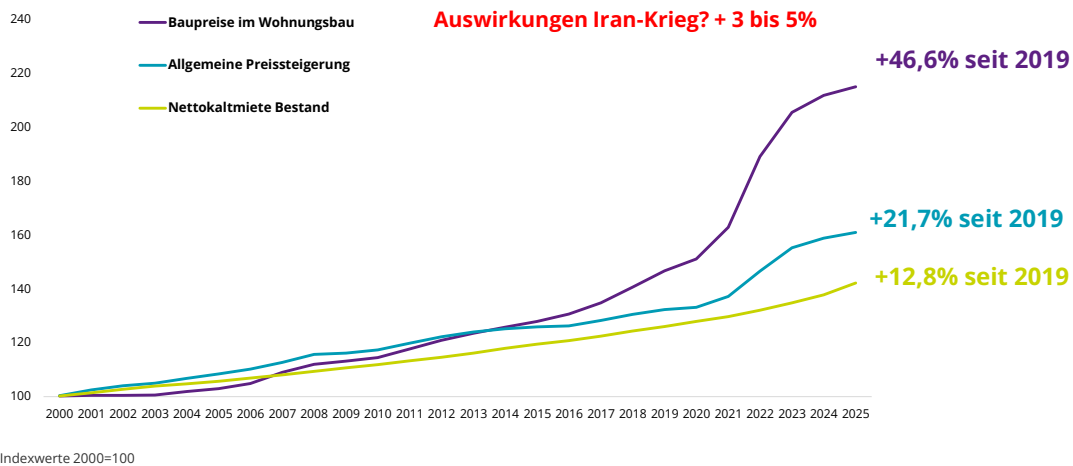
- In Bayern fehlen rund **200.000 bezahlbare Wohnungen**.
- Baufertigstellungen 2024: 55.013 (-16,4%).
- Der Freistaat Bayern hat die Gebiete mit Mieterschutzverordnung zum 1.1.2026 angepasst: **285 Kommunen und Gemeinden** gelten als Gebiete mit angespanntem Wohnungsmarkt.
- Die Wartelisten für geförderte Wohnungen sind lang.
- Lock-In-Effekt: Wohnungswechsel sind stark rückläufig.
- Prognose: Die Mieten werden in den nächsten Jahren noch weiter nach oben gehen.

Angespannter Wohnungsmarkt

Unternehmen / Ort	Anfragen	Freie Wohnungen/Jahr	Wohnungsbestand
Landeshauptstadt München	20.882	2.310	69.000 (Münchner Wohnen)
Wohnbaugruppe Augsburg	10.772	521	10.742
Stadt Nürnberg	7.000	1.500	20.000 (wbg Nürnberg)
WBG Ingolstadt	5.000	385	7.833
Stadtbau Regensburg	4.435	384	7.248
Fürth-Oberasbach eG	1.736	74	1.339
WBG Straubing	1.400	480	2.341
Landshuter Wohnungsbau eG	1.275	81	1.365

Baupreise steigen weiter ungebremst...

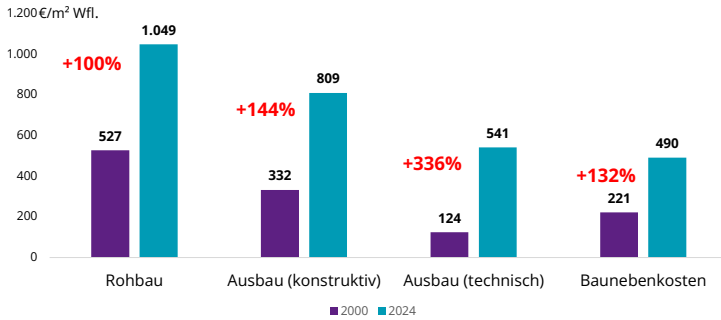
... und auch die Rate der Mietensteigerungen nimmt langsam zu.



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)



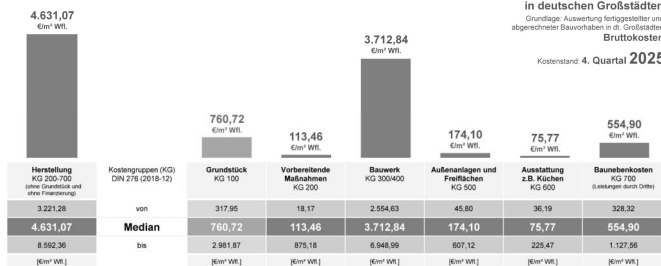
VdW Die Wohnungswirtschaft Bayern

Quelle: Arge e.V.

Hohe Baukosten: Auswirkungen

- Die vorhandene Kostenspanne bei den **Herstellungskosten für den Geschosswohnungsneubau** liegt aktuell zwischen ca. 3.200 und ca. 8.600 Euro je Quadratmeter Wohnfläche (im **Median ca. 4.630 €/m² Wfl.**).
- Das führt zu einer **Kaltmiete** von mindestens **18 Euro pro Quadratmeter**.

Herstellungs- und Grundstückskosten in dt. Großstädten Aktuelles Kostenniveau



VdW Die Wohnungswirtschaft Bayern

Quelle: Arge e.V.

Wohnraumförderung



Wohnraumförderung: Rekordfördermittel und Rekordnachfrage

- **Niveau verstetigt:** Im Doppelhaushalt 2026/2027 stehen jeweils rund 1,3 Mrd. Euro für die Wohnraumförderung zur Verfügung. Hinzu kommt 1,0 Mrd. Euro aus dem Sondervermögen.
- Aber: **Überzeichnung** der Wohnraumförderung seit 2024.
- **Neu in 2026:**
 - Bindungsdauer von 25 Jahren wird abgeschafft
 - Die Technischen Baubestimmungen werden aus den Förderbestimmungen herausgenommen
- **Wohnungswirtschaft:** Verbandsmitglieder könnten mehr geförderte Wohnungen bauen, wenn sie die Mittel bekommen.
- **Neue Wohnraumförderbestimmung** ab 2027; die Wohnungswirtschaft braucht:
 - Transparenz und Planungssicherheit
 - Klarheit über Fördermittelbedingungen
 - Klarheit über Bewerbungsverfahren

Neue Wege für den Wohnungsbau



Gebäudetyp-e – Rückkehr zum bezahlbaren Bauen

- Grundsatz: Weitere Standardanhebungen in Neubau und Bestand sind nicht leistbar.
- Einfach bauen: Vermeidung von nicht benötigten Standards.
- Kernfrage: Was macht gutes Wohnen aus und worauf kann verzichtet werden?
- Bei den bayerischen Pilotprojekten ist die Wohnungswirtschaft gut vertreten. Erste Projekte sind fertiggestellt.
- Baukosten werden um 10 bis 15 Prozent unterschritten.
- Die Eckpunkte des Bundes sind wichtiger Schritt.
- Eine rechtsichere Verankerung im BGB ist erforderlich.

„Aktuell bauen wir nur Mittel- und Oberklasse. Das kann sich keine Gesellschaft leisten“

Umbau Gewerbe- zu Wohnimmobilien?

Was kommt?

- Bund:** Förderprogramm Gewerbe zu Wohnen ab Juli 2026
Bayern Der Freistaat arbeitet an einer eigenen „**Umbauordnung**“.
München Umwandlung leerstehender Büroflächen geplant

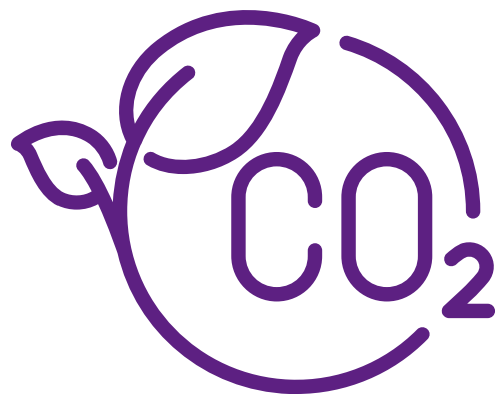
Pro

- Ressourcen und Flächen in den bayerischen Groß- und Mittelstädten schonen.
- Bestehende Infrastrukturen auch zukünftig nutzen.

Contra

- Praktisch schwierig, da kein verbindlicher rechtlicher Rahmen gegeben ist.
- Wahrung des Bestandsschutzes bei Ausbau, Umbau und Aufstockung muss rechtlich abgesichert werden (Stellplätze, Abstandsflächen, Verbleib in der Gebäudeklasse).

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.

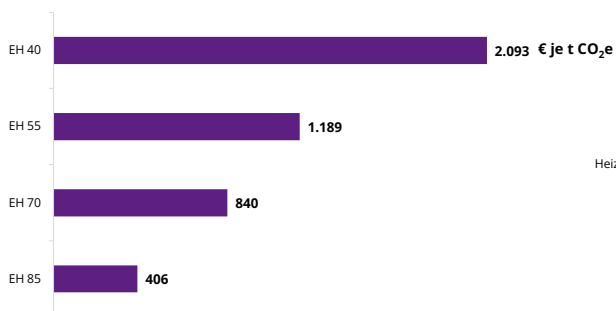


Erreichung der Klimaschutzziele über Effizienzhaus-Standards nicht finanzierbar

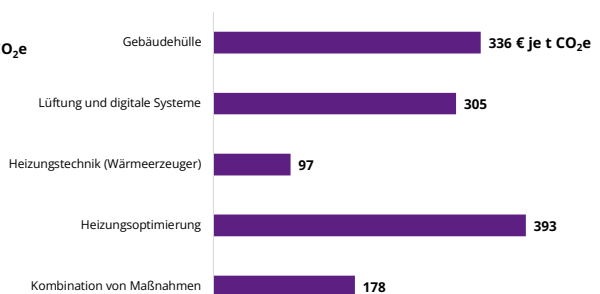
Eine Tonne CO₂-Vermeidung kostet bei Sanierungen auf Effizienzhaus-Standard durchschnittlich **etwa das 7,8-fache** im Vergleich zu einer Modernisierung unter Einzelmaßnahmen.

Fördereffizienz – eingesetzte BEG-Mittel je eingesparte Tonne CO₂e

Einzelhäuser



Einzelmaßnahmen



Forderungen der Wohnungswirtschaft



Wer das Wohnungsproblem lösen will, muss jetzt mutig handeln

■ Bund:

Investitionsanreize für Eigenheim- und Mietwohnungsbau durch steuerliche Förderung schaffen.

Moderne Ausschreibungsregeln für **serielles und modulares Bauen**.
Die Gesamtvergabe muss der Losvergabe gleichgestellt werden.

Fast Lane: Der Wohnungsbau für bezahlbaren Wohnraum muss überragendes öffentliches Interesse werden.

■ Bayern:

Wohnraumförderung braucht Klarheit, Verlässlichkeit und Transparenz.
Die Wohnungswirtschaft könnte mehr bauen, wenn sie die Mittel bekommt.

■ Kommunen:

Baurturbo zur Schaffung von Bauland umsetzen.
Konzeptvergabe von kommunalen Grundstücken.

Wer das Wohnungsproblem lösen will, muss jetzt mutig handeln

- **Standards reduzieren:** Übermäßige **Bauanforderungen** auf ein bezahlbares Niveau **begrenzen**. **Gebäudetyp-e** rechtssicher gestalten.
- **Baurecht vereinfachen:** **Bürokratische Hürden minimieren**, Genehmigungsprozesse beschleunigen, Bauvorschriften harmonisieren.
- **Bestand fördern:** Bei Vorschriften für die **Modernisierung** des Wohnungsbestandes müssen die Wirtschaftlichkeit und auch die Bewohner mitbedacht werden. Alle neuen Anforderungen bezahlt der Nutzer.

Für den Klimaschutz ist die **Emissionseffizienz** der richtige Ansatz.



Vielen Dank für Ihre
Aufmerksamkeit!

Kontakt

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