

# 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>.