

Positionen zur Landtagswahl in Bayern 2023



Die Wohnungswirtschaft
Bayern



Wohnen muss bezahlbar bleiben – Wir brauchen den „WohWi-Booster“ auf allen Ebenen



Die Verbandsdirektoren Andreas Pritschet und Hans Maier.

**Die Wohnungswirtschaft
Bayern**



Sehr geehrte Damen und Herren,

die Wohnungswirtschaft Bayern bietet nahezu 1,5 Millionen Menschen ein bezahlbares Zuhause. Dabei geht es um mehr als das buchstäbliche Dach über dem Kopf. Für die Wohnungswirtschaft mit ihrem sozial orientierten nachhaltigen Geschäftsmodell steht der Mieter als Mensch im Mittelpunkt.

Das Wohnen ist eines der zentralen Themen unserer Zeit. In ganz Bayern sind bezahlbare Wohnungen knapp geworden und die Rahmenbedingungen für die Wohnungswirtschaft haben sich massiv verschlechtert. Hohe Baukosten, der Mangel an preiswerten Grundstücken und die Auswirkungen der Energiekrise erschweren den Wohnungsbau. Wir rechnen für die Jahre 2023 und 2024 mit einer Wohnungskrise.

Und es gibt mit dem Klimaschutz noch eine weitere Mammutaufgabe. Im Gebäudesektor hat die Wohnungswirtschaft bereits große Erfolge erzielt. Der Weg zum klimaneutralen Gebäude ist aber noch weit. Das müssen wir schaffen, und das wollen wir schaffen. Aber auch hier gilt: Wohnen muss bezahlbar bleiben.

Die Herausforderungen für die Wohnungswirtschaft sind groß. Die sozial orientierten Wohnungsunternehmen fordern deshalb einen starken Schub für den Wohnungsbau – den „WohWi-Booster“ auf allen Ebenen.



Hans Maier
Verbandsdirektor



Andreas Pritschet
Verbandsdirektor





Wohnungsbau ist eine der wichtigsten gesellschaftlichen Aufgaben

Der bayerische Wohnungsmarkt ist angespannt wie lange nicht. Die Wartelisten für Sozial- und Genossenschaftswohnungen sind lang – nicht nur in den Großstädten.

Die Nachfrage nach bezahlbaren Wohnungen hat nach Einschätzungen des VdW Bayern und mehrerer Forschungsinstitute ihren Höhepunkt noch nicht erreicht. Für den Freistaat Bayern vermeldete das Landesamt für Statistik allein im ersten Halbjahr 2022 einen Bevölkerungszuwachs von über 150.000 Personen. Konservative Prognosen des Landesamtes gehen davon aus, dass die Bevölkerung in den nächsten 15 Jahren um weitere 500.000 Menschen anwachsen wird. Der Freistaat muss ein Zuwanderungsland bleiben, aber der Wohnungsneubau kann mit dieser Entwicklung nicht mithalten.

Der Wohnungsbau ist deshalb eine der wichtigsten gesellschaftlichen Aufgaben. Wir brauchen Zuwachs in allen Marktsegmenten: Bei den geförderten Wohnungen, bei den Eigenheimen und auch bei den Mietwohnungen.



**Bauen
muss
wieder
bezahlbar
werden!**

Die Wohnungswirtschaft
Bayern





**Baukosten eindämmen –
Bauen muss wieder bezahlbar werden**



**Bauland –
Vergabe mit Vorgabe**



**Wohnraumförderung –
Soziales Wohnen braucht planbare und
wirtschaftliche Förderung**



**Klimaschutz –
effektiv und bezahlbar umsetzen**



**Quartiere entwickeln –
gut für Leben, Arbeit und Klima**



**Wohnen als Daseinsvorsorge stärken –
im Alter, bei Integration und Inklusion**



**Wohwi-
Booster –
jetzt**

Baukosten eindämmen – Bauen muss wieder bezahlbar werden

Bayern befindet sich in einer Baukrise. Die Preise für den Neubau konventionell gefertigter Wohngebäude in Bayern stiegen allein im Februar 2023 im Vergleich zum Vorjahr um 15,1 Prozent. In manchen Bereichen wie Dämm- und Brandschutz bei technischen Anlagen gab es Preissteigerungen um fast 40 Prozent. Hinzu kommen die hohen Kosten für Grundstücke – und seit dem russischen Angriffskrieg die dramatisch steigenden Energiepreise.

Die Verbandsmitglieder haben deshalb die Notbremse gezogen. Im Wohnungsbau und bei energetischen Modernisierungen werden durch die Mitgliedsunternehmen zahlreiche geplante Projekte verschoben, da die Rahmenbedingungen eine Umsetzung nicht zulassen.

Eine Kernforderung des VdW Bayern ist die Aufnahme des „Gebäudetyp E“ in die Bayerische Bauordnung. Nachhaltiges Bauen braucht Gestaltungsfreiheit statt immer neuer Normen und Regeln. Das „E“ steht für einfach und experimentell. Ziel muss es sein, das Bauen wieder auf das Wesentliche zu reduzieren.

Außerdem brauchen wir einfachere Ausschreibungs- und Vergabeverfahren beim seriellen und modularen Wohnungsbau.

Wir brauchen jetzt:



Eine Beschleunigung von Planungs- und Genehmigungsverfahren durch mehr Digitalisierung und Personal.



Wohnungsbau muss einfacher gehen: „Gebäudetyp E“ in die Bayerische Bauordnung aufnehmen.



Einfache Vergabeverfahren beim seriellen und modularen Wohnungsbau.

Wohwi-
Booster –
jetzt

Bauland – Vergabe mit Vorgabe

Geeignete und bezahlbare Baugrundstücke sind ein entscheidender Faktor, wenn es um mehr bezahlbare Wohnungen geht. Vor allem in den Wachstums- und Metropolregionen unseres Landes ist Bauland knapp. Nach Daten des Statistischen Landesamtes verteuerten sich die Baulandpreise bayernweit innerhalb der letzten 10 Jahre um rund 80% – der Quadratmeter baureifes Land kostet derzeit im Schnitt 400 Euro.

In größeren Städten sind Preise von über 1.000 Euro längst keine Seltenheit mehr, da viele Grundstücke zum Höchstpreis verkauft werden. Jedoch können auf teurem Grund und Boden keine bezahlbaren Wohnungen entstehen.

Problematisch ist, wenn das Instrument des derzeitigen Erbbaurechts unkritisch und ohne Blick auf negative wohnungswirtschaftliche Erfahrungswerte als Lösungsansatz dargestellt wird. Damit sozial orientierte Unternehmen hiervon profitieren können, kommt es auf die richtige Ausgestaltung an. Wird ein „marktüblicher“ Erbbauzins verlangt, so kommt das Erbbaurecht vielerorts für diese Unternehmen nicht mehr in Frage.

Wir brauchen jetzt:



Konzeptvergabe statt Höchstpreisprinzip bei der Vergabe von öffentlichen Grundstücken.



Faire Player am Wohnungsmarkt brauchen einen fairen Erbbauzins unter dem Höchstpreis.



Baulandpolitik und Bodenvorratspolitik müssen als zentrale kommunale Aufgabe verstanden werden.



**WohWi-
Booster –
jetzt**

Wohnraumförderung – Soziales Wohnen braucht planbare und wirtschaftliche Förderung

Die Wartelisten für geförderte Wohnungen sind lang. Denn rund 60 Prozent der bayerischen Haushalte haben Anspruch auf eine Sozialwohnung und immer mehr Menschen können sich nur noch mit einem Wohnungsbescheinigungsschein eine Wohnung leisten.

Der Bestand an Sozialwohnungen sinkt bundesweit. In Bayern nicht so schnell wie im restlichen Bundesgebiet. Doch auch im Freistaat ist die Zahl der geförderten Wohnungen viel zu gering. Stand 2022 gibt es rund 133.600 Wohnungen mit Sozialbindung in Bayern – davon rund 108.000 bei den Mitgliedsunternehmen des Verbandes.

Sozialer Wohnungsbau braucht eine attraktive Förderung. Die Zusage der Bundesmittel für die Wohnraumförderung von 14,5 Milliarden Euro bis 2026 ist ein wichtiger Schritt. Die zur Verfügung stehenden Mittel werden allerdings bei weitem nicht ausreichen, um für eine nachhaltige Entspannung auf den Wohnungsmärkten zu sorgen. Neben dem Bund sind auch die Bundesländer gefordert, die Mittel für den geförderten Wohnungsbau zu erhöhen.

Zentral für die Wohnungswirtschaft ist die Verlässlichkeit des Fördergebers. Ein Förderchaos wie der plötzliche Stopp der KfW EH 55- und EH 40-Förderung im Jahr 2022 darf sich nicht wiederholen.

Wir brauchen jetzt:



Erhöhung der Fördervolumen durch Bund und Freistaat.



Eine verlässliche KfW-Förderung.



Die Förderung muss in Bayern wirtschaftlich sein.



Die bayerische Wohnraumförderung darf nicht von Bundesmitteln abhängig sein.



Sicherung einer nachhaltigen Fördermittelausstattung.



**Wohwi-
Booster –
jetzt**

Klimaschutz – effektiv und bezahlbar umsetzen

Die Wohnungswirtschaft steht derzeit vor einer doppelten Herausforderung. Neben dem Bau bezahlbarer Mietwohnungen gilt es auch die Mammutaufgabe „klimaneutraler Gebäudebestand“ zu lösen. Das Ziel ist festgelegt. Im Freistaat soll bis zum Jahr 2040 die Klimaneutralität erreicht werden.

Die Wohnungsunternehmen im VdW Bayern bekennen sich zum Klimaschutz und setzen sich für eine soziale Klimawende ein. Die Branche hat gewaltige Klimaerfolge erreicht: Der deutsche Gebäudesektor stößt heute rund 50% weniger CO₂-Emissionen aus als noch 1990.

Die bayerische Wohnungswirtschaft setzt alles daran, diese Erfolge fortzuschreiben. Ziel ist ein klimaneutraler Gebäudebestand bei gleichzeitig bezahlbaren Mieten.

Dieser Spagat ist schwierig. Denn unter den aktuellen Förderbedingungen ist klimaneutral nicht kostenneutral für die Mieter. Und dann wird sich für die Wohnungswirtschaft die Frage stellen, welche Einsparziele bei den gegebenen Rahmenbedingungen erreicht werden können.

Förder- und Rahmenbedingungen müssen sich ändern, damit klimaneutrales Wohnen für breite Schichten der Bevölkerung bezahlbar ist. Daher fordert die Wohnungswirtschaft einen stärkeren Fokus auf die Klima-Effizienz. Dies bedeutet sinnvolle Dämm- und Energiestandards (KfW 85-Standard im Bestand, KfW 55-Standard im Neubau) überall dort, wo erneuerbare Energien zur Verfügung stehen.

Wir brauchen jetzt:



Quartiere müssen ganzheitlich und sektorübergreifend betrachtet werden.



Mieterstromangebote müssen deutlich vereinfacht werden.



Wohnen muss bezahlbar bleiben. Das erfordert auch eine Abkehr von nicht realisierbaren energetischen Standards für Bestands- und Neubauten.



Förderung der erneuerbaren Energieträger ausbauen.



Technologieoffenheit für Heizungssysteme – Wärmepumpen allein können im Bestand nicht für Klimaneutralität sorgen



Wohwi-
Booster –
jetzt

Quartiere entwickeln – gut für Leben, Arbeit und Klima

Das Quartier ist ein Stück Heimat. Menschen finden im Quartier ein Zuhause, sie arbeiten hier – heute oft in der eigenen Wohnung, sie pflegen Nachbarschaften, finden Raum zur Begegnung, Erholung und zum Einkaufen. Das Quartier ist entscheidend für den Zusammenhalt in unseren Städten und Gemeinden. Ein ganzheitlicher Quartiersansatz ist deshalb für die Mitgliedsunternehmen von zentraler Bedeutung.

Die sozial orientierte Wohnungswirtschaft ist im Bereich der Quartiersentwicklung seit langer Zeit ein aktiver Partner der Kommunen und engagiert sich in zahlreichen Projekten für die Entwicklung guter Wohnquartiere.

In der energetischen Quartiersentwicklung liegt auch der Schlüssel für die Umsetzung der Wärme- und Energiewende. Die VdW Bayern-Mitglieder entwickeln Konzepte für lokale Mieterstromerzeugung und lokale Wärmenetze, für eine CO₂-neutrale Mobilität im Quartier, für Biodiversität und nachhaltige Begrünung.

Strom aus den Häusern und Quartieren kann den Energiebedarf von Morgen decken.

Wir brauchen jetzt:



Sozial orientierte Wohnungswirtschaft als Partner der Stadt- und Quartiersentwicklung stärken.



Klimagerechte Quartiersentwicklung ermöglichen.



Städtebauliche Qualitäten und lokale Identitäten durch Akteure vor Ort steigern.



Öffentliche Räume und urbanes Grün stärken und fördern.



Verkehrswende mit der Wohnungswirtschaft gestalten: Dazu gehören auch geeignete Förderangebote.



**Wohwi-
Booster –
jetzt**

Wohnen als Daseinsvorsorge stärken – im Alter, bei Integration und Inklusion

Durch ihre oftmals räumlich zusammenhängenden Wohn- und Stadtquartiere und ihre Vielzahl von Wohnungen sind Wohnungsgenossenschaften, kommunale, kirchliche und freie Wohnungsunternehmen in vielen Kommunen wichtige Akteure. Die Wohnungsunternehmen übernehmen soziale und gesellschaftliche Verantwortung.

Die soziale Einbindung, Integration, Inklusion und Teilhabe von Menschen aller Alters- und Einkommensgruppen, aller Kulturen, von Familien, Alleinerziehenden, Geflüchteten, Menschen mit Behinderung oder ehemals Wohnungslosen ist den Mitgliedern des VdW Bayern wichtig.

Ein zentrales Handlungsfeld ist der demographische Wandel. Laut der regionalisierten Bevölkerungsvorausberechnung für Bayern bis zum Jahr 2041 werden die 65-Jährigen oder Älteren von 2,75 Millionen Personen im Jahr 2021 auf 3,51 Millionen Personen im Jahr 2041 ansteigen (+27,4%).

Die Wohnungswirtschaft steht vor der Herausforderung, möglichst viele ihrer Wohnungen altersgerecht und somit barrierearm anzupassen, damit die Menschen in ihrem gewohnten Umfeld bleiben können. Zum selbstbestimmten Leben können zudem technische Assistenz- und Smart Home-Systeme beitragen. Alle Maßnahmen zusammen müssen jedoch bezahlbar bleiben.

Wir brauchen jetzt:



Die Unterstützung und Förderung bei Integration und Inklusion.



Die Förderung von altersgerechten Umbaumaßnahmen.



Für eine älter werdende Gesellschaft ist die Stärkung und Weiterentwicklung neuer und auch generationenübergreifender Wohnformen von besonderer Bedeutung.



**Wohnwi-
Booster –
jetzt**

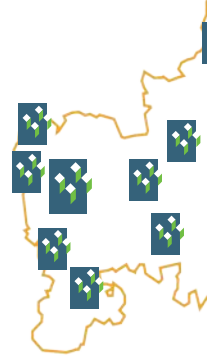
Die Wohnungswirtschaft Bayern – 502 mal bezahlbares Wohnen

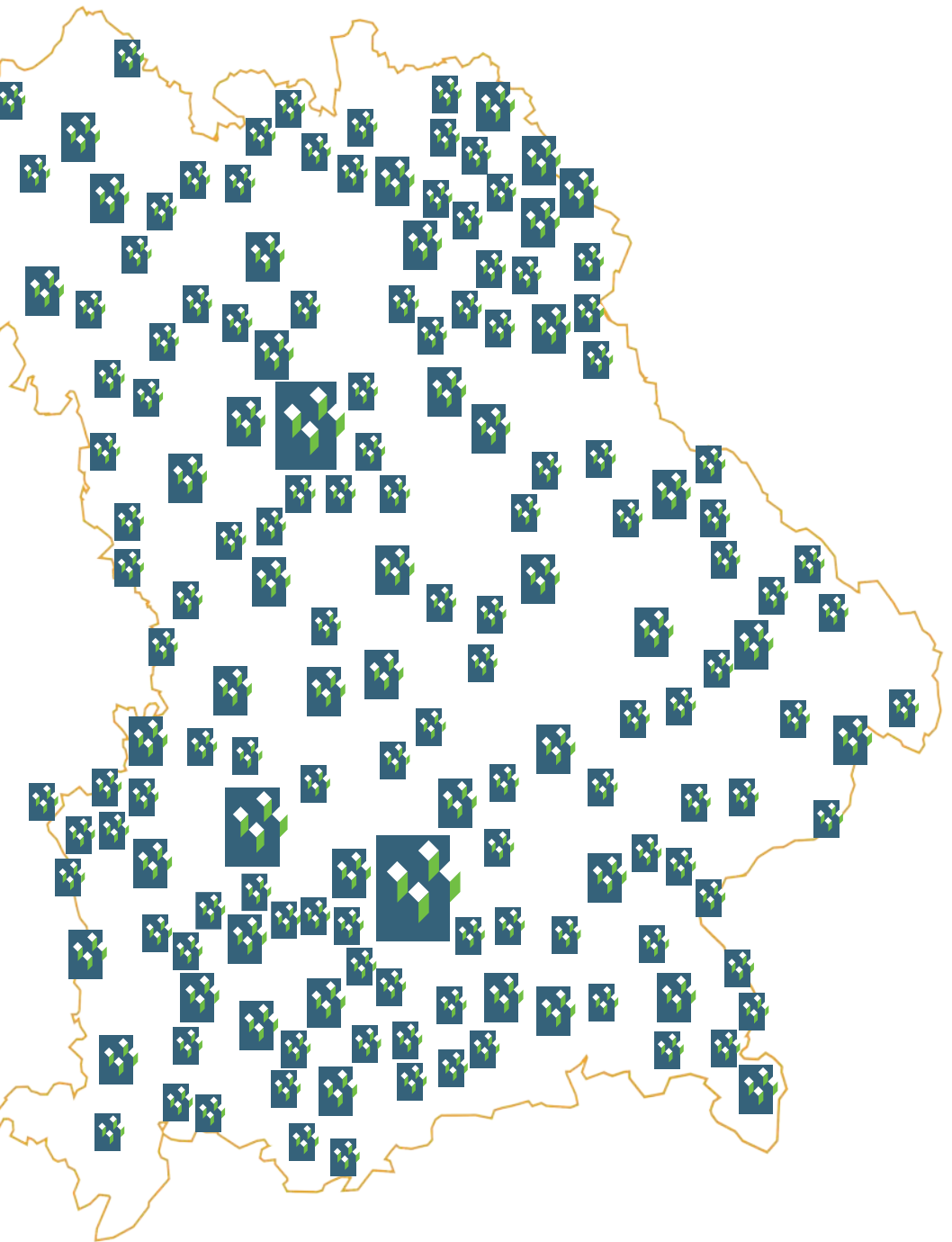
Seit 1909 stehen die Mitglieder des VdW Bayern für das bezahlbare Wohnen im Freistaat.

Die 502 Mitgliedsunternehmen des VdW Bayern sind Wohnungsgenossenschaften, kommunale Wohnungsbau-gesellschaften sowie kirchliche und freie Wohnungsunter-nehmen. Die Klammer, die diese Unternehmen vereint, ist ihre sozial orientierte Unternehmensphilosophie. Die Geschäftspolitik der Verbandsmitglieder ist auf ökonomi-sche, ökologische und soziale Nachhaltigkeit ausgerichtet.

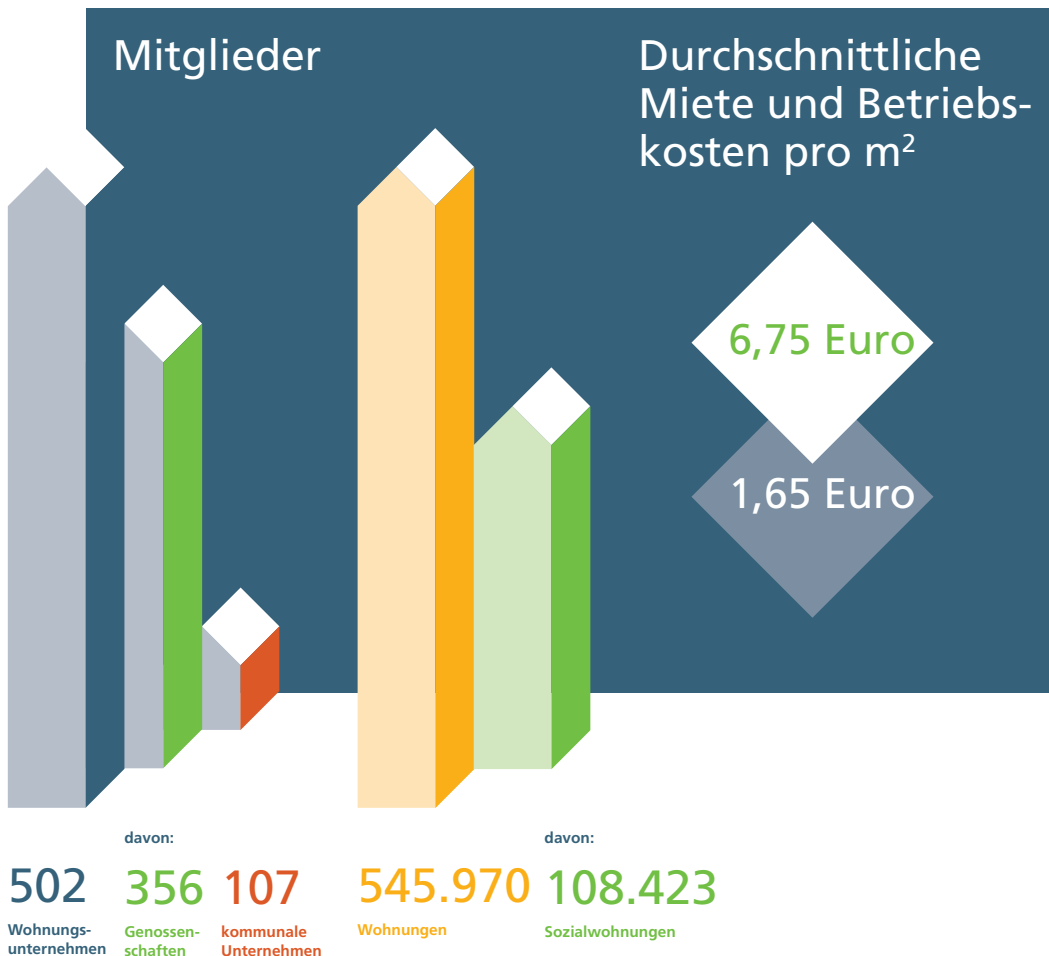
Wirtschaftlich steht nicht die Renditemaximierung im Vordergrund. Stattdessen gilt: Die Miete muss die Kosten decken. Das zeigt auch die sehr niedrige Durchschnitts-miete der Verbandsmitglieder im Jahr 2022 von 6,75 Euro pro Quadratmeter.

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





WohWi Bayern – in Zahlen



Gesamtinvestitionen 2022

2,57 Mrd. Euro

Neubau:
1,6 Mrd. Euro

Modernisierung:
352,5 Mio. Euro

Instandhaltung:
586,7 Mio. Euro



Die Wohnungswirtschaft
Bayern

Herausgeber:

VdW Bayern
Verband bayerischer
Wohnungsunternehmen
(Baugenossenschaften
und -gesellschaften) e.V.
Stollbergstraße 7
80539 München
www.vdwbayern.de
Verantwortlich: Hans Maier
Redaktion: Tobias Straubinger

Gestaltung:
da's Büro Roman Lorenz,
München

Bildnachweis:
U1: iStock
Seite 2: IGEWO / Götze+Hadlich
Architekten
www.vdwbayern.de/twby2023

Die Wohnungswirtschaft
Bayern



[#wohwibooster](#)

[#ltwby2023](#)