

**Die Wohnungswirtschaft Bayern fordert: „Weichen für bezahlbares Wohnen stellen – verlässlich, nachhaltig, fair.“** Die Wohnungssituation in Bayern verschlechtert sich zunehmend, die Fertigstellungszahlen gehen rapide zurück. Gerade in den Ballungsräumen fehlt bezahlbarer Wohnraum. Es bleibt dabei: Die Bevölkerung in Bayern wächst, aber es werden viel zu wenige Wohnungen gebaut.

Fakt ist: Der Wohnungsmarkt in Bayern funktioniert nicht mehr. Beispielsweise beträgt die Wohnkostenbelastung für Normalverdiener in der Landeshauptstadt bei Neuverträgen bis zu 50 % des verfügbaren Einkommens. Und auch bei den Bestandsverträgen steigen die Belastungen in den bayerischen Regionen spürbar. Die Wohnungsunternehmen im VdW Bayern spüren das stark, denn ihre Wartelisten werden lang und länger. Viele unserer Mitgliedsunternehmen könnten ihren Bestand ein zweites Mal vermieten. Denn bei ihnen gibt es rd. 550.000 bezahlbare Wohnungen.

Einzigste Lösung ist eine deutliche Ausweitung des Wohnungsangebots. Das geht nur mit einem klaren Bekenntnis zur sozialen Marktwirtschaft, verbunden mit einer Stärkung der drei Säulen des Wohnungsbaus: Eigentumswohnungsbau, freifinanzierter Mietwohnungsbau und für die Menschen, die am freien Markt keine Wohnung finden, geförderter Wohnungsbau. Allein mit Fördermitteln lässt sich der Wohnungsmangel nicht beheben. Nur mit genügend privatem Kapital können die dringend benötigten Wohnungen gebaut werden. Wir brauchen daher bessere steuerliche Investitionsanreize für den Wohnungsbau, Entbürokratisierung und Beschleunigung der Verfahren, Vorrang für den Wohnungsbau besonders in Gebieten mit angespanntem Wohnungsmarkt und keine weiteren Verschärfungen im Mietrecht.

## **Wer das Wohnungsproblem lösen will, muss jetzt mutig handeln!**

- Die Kommunen müssen den Bauturbo auf kommunaler Ebene umsetzen, damit wieder mehr und schneller Bauland geschaffen wird. Das dämpft die Preisentwicklung.
- In Bayern hat sich die Soziale Bodennutzung (SoBon) bewährt, hierdurch entstehen mehr bezahlbare Wohnungen. Sie muss ausgewogen sein, damit sich das privat eingesetzte Kapital rechnet. Der Freistaat muss aber auch seinen Beitrag leisten, Hand in Hand mit den Kommunen.
- Bei der Vergabe von kommunalen Grundstücken braucht es die Konzeptvergabe. Wenn nur der Preis entscheidet, dann entstehen keine bezahlbaren Wohnungen. Als Gegenleistung erhalten die Kommunen bezahlbare Wohnungen zur Erfüllung ihres Versorgungsauftrages.
- Die Baukosten müssen runter. Für die Menschen in unserem Land müssen wieder Wohnungen gebaut werden können, die bezahlbar sind – auch ohne Fördermittel. Der Gebäudetyp-e ermöglicht spürbare Baukosteneinsparungen. Er muss rechtssicher im Bürgerlichen Gesetzbuch verankert werden. Hier ist der Bund gefordert. Und die Kommunen dürfen darüber hinaus keine Zusatzanforderungen stellen.
- Mehr Bauen braucht mehr Kapital. In der Vergangenheit gab es Investitionsanreize durch die steuerliche Förderung von Eigenheim- und Mietwohnungsbau. Wir brauchen auch heute wieder bessere steuerliche Investitionsanreize insbesondere für bezahlbaren Wohnraum.
- Der genossenschaftliche Wohnungsbau steht für das gemeinschaftliche Wohnen und hat in Deutschland eine lange Geschichte. Er braucht wieder einen fairen Handlungsrahmen.
- Modulares und serielles Bauen oder Rahmenvereinbarungen rechnen sich nur, wenn Skaleneffekte realisiert werden können. Hier braucht Deutschland moderne Ausschreibungs- und Vergaberegeln. Die Gesamtvergabe muss der Losvergabe gleichgestellt werden.
- Die Wohnbauförderung in Bayern ist auf Rekordniveau und trotzdem reichen die Mittel nicht. Fördermittel müssen zielgerichtet so eingesetzt werden, dass nachhaltig bezahlbarer Wohnraum entsteht. Auch junge Genossenschaften müssen weiterhin gefördert bauen können.
- Bei der Vergabe der Mittel sind die Regeln in Bayern unklar. Langfristige Investitionen brauchen aber bereits in der Planungsphase Klarheit, Verlässlichkeit und Transparenz.
- Den Bestand im Auge behalten. Unsere Unternehmen investieren in ihre Bestände, um diese in die Zukunft zu führen. Auch hierfür müssen Fördermittel von Bund und Land zur Verfügung stehen. Bei allen Vorschriften für die notwendige Bestandssanierung müssen auch die Wirtschaftlichkeit und die Wohnenden mitbetrachtet werden. Alle neuen Anforderungen zahlt am Ende der Nutzer. Für den Klimaschutz ist die Emissionseffizienz der richtige Ansatz, weil hierdurch viel mehr erreicht werden kann.

**Bezahlbares Wohnen. Verlässlich, nachhaltig, fair. - Die Wohnungsunternehmen im VdW Bayern**