

Verbandstag VdW Bayern 2025 - Regensburger EntschlieÙung



Bezahlbar Wohnen. Nachhaltig. Sozial. Zukunftssicher. Die Wohnungsmärkte in Bayern sind unverändert angespannt. Die Bevölkerung in Bayern wächst weiter, aber es werden zu wenige Wohnungen gebaut. Deshalb steigt die Nachfrage nach bezahlbaren Wohnungen. Das spüren insbesondere die bayerischen Kommunen und die Unternehmen im VdW Bayern.

Der Wohnungsbau bricht deutlich ein: Im freien Mietwohnungsbau und im Eigenheimbau gehen die Baugenehmigungen und die Baufertigstellungen rapide zurück. Der Wohnungsbau im Eigentum und im Mietwohnungsbau ist zu teuer; es fehlen die Abnehmer. Dagegen ist der Neubau mit Fördermitteln weiterhin rentabel. Das Problem: Das bayerische Fördermittelbudget ist mehrfach überzeichnet und die Mittel fließen nicht in erster Linie Richtung Bezahlbares Wohnen. Denn in schwierigen Zeiten werden die Fördermittel vermehrt auch von privaten Investoren in Anspruch genommen - sei es, um Bauträgerobjekte oder ihr Bauunternehmen zu retten oder die ESG-Anforderungen für Kreditaufnahmen zu erfüllen oder aus anderen Gründen. Bei diesen Projekten ist die Bezahlbarkeit des Wohnens nach Ablauf der Bindungsfrist nicht sichergestellt.

Anders ist es bei den meisten Wohnungsunternehmen im VdW Bayern. Sie sind gegründet worden, um Menschen zu versorgen, die an den freien Wohnungsmärkten kein leistbares Zuhause finden. Die Mieten werden bei diesen Unternehmen auf Basis der Kosten kalkuliert, es wird nicht die am Markt erzielbare Miete verlangt. Diese DNA der sozial orientierten Wohnungsunternehmen ist in ihren Satzungen bzw. Gesellschaftsverträgen verankert.

Die 505 Wohnungsunternehmen im VdW Bayern bauen nachhaltig bezahlbare Wohnungen. Diese Wohnungen sind nicht nur während der Bindungsdauer bezahlbar, sondern bleiben es auch danach. Und: Sie werden nach Ablauf der Bindungen nicht zu Spekulationsobjekten, sie bleiben im Bestand. So stehen diese Wohnungen nachhaltig für das Bezahlbare Wohnen zur Verfügung. Beleg sind nicht nur die 108.000 geförderten Wohnungen, sondern alle rd. 550.000 Wohnungen der Verbandsmitglieder mit einer Durchschnittsmiete Ende 2024 von 7,23 €/m². Damit liegen diese Wohnungen rund 34 % unter der durchschnittlichen bayerischen Marktmiete.

Eine ebenso große Herausforderung für Wohnungsunternehmen ist die Dekarbonisierung des Altbestandes. Auch nach Durchführung dieser Maßnahmen müssen die Mieten bezahlbar bleiben. Hierfür enthält der Koalitionsvertrag von Schwarz-Rot nun die dringend benötigte Ausrichtung auf die Treibhausgasreduzierung und auch die Förderabsicht. Gut so!

Bayern braucht bezahlbare Wohnungen und Bayern braucht die Wohnungsunternehmen im VdW Bayern, damit es Wohnungen zu leistbaren Wohnkosten gibt. Dafür fordern wir:

- Einen verlässlichen Förderrahmen von Bund und Freistaat für den Bau von geförderten Wohnungen. Förderziel muss der Bau von dauerhaft bezahlbaren Wohnungen bleiben.
- Die Bezahlbarkeit der Dekarbonisierung des Altbestandes – auch dazu braucht es Förderung.
- Die Grundstücksbereitstellung für geförderte Wohnungen durch Kommunen und Freistaat.
- Das Vorgehen gegen Vorschriften und Normen, die Bauen teuer machen: also Vorfahrt für Gebäudetyp-E, Hamburg Standard, serielles und modulares Bauen sowie seriell Sanieren.
- Eine Wohnungspolitik für den Flächenstaat: Bayern ist regional unterschiedlich, aber überall in Bayern werden – auch bei unterschiedlichen Märkten – neue Wohnungen benötigt.

Die Wohnungsunternehmen im VdW Bayern machen Wohnen, soweit es die Wirtschaftlichkeit zulässt. Sie stellen sich dieser großen Herausforderung.

Bezahlbares Wohnen in der DNA - Die Wohnungsunternehmen im VdW Bayern