7 Fakten zur Wohnungswirtschaft Bayern

Starke Partner der Kommunen

7 Fakten zur Wohnungswirtschaft Bayern

Starke Partner der Kommunen

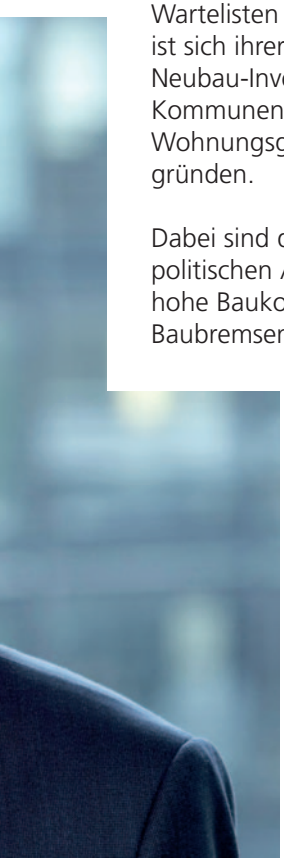
Die Wohnungswirtschaft Bayern

Sehr geehrte Damen und Herren,

das Wohnen gehört für die Menschen in Bayern zu den wichtigsten Themen. Der Stellenwert des existenziellen Grundbedürfnisses wohnen – ein sicheres Dach über dem Kopf zu haben – wird einem erst bewusst, wenn es keine Selbstverständlichkeit mehr ist. Bezahlbares Wohnen ist in allen bayerischen Ballungszentren und in vielen Klein- und Mittelstädten ein knappes Gut geworden.

Die Mitgliedsunternehmen des VdW Bayern spüren den Druck auf den Wohnungsmärkten durch die zunehmende Nachfrage und die wachsenden Wartelisten für geförderte Wohnungen. Die bayerische Wohnungswirtschaft ist sich ihrer Verantwortung bewusst. In den letzten Jahren haben die Neubau-Investitionen deutlich angezogen. Hinzu kommen mehr Bürger und Kommunen, die das Ruder selbst in die Hand nehmen möchten und Wohnungsgenossenschaften und kommunale Wohnungsbaugesellschaften gründen.

Dabei sind die Bedingungen für den Wohnungsbau, trotz der großen politischen Aufmerksamkeit, weiterhin nicht optimal. Mangelndes Bauland, hohe Baukosten und langwierige Planungsverfahren zählen zu den größten Baubremsen.



Um den Neubaumotor am Laufen zu halten, braucht es Vorfahrt für den Wohnungsbau. Auf allen Ebenen. Wohnen muss auf Bundes-, Landes- und kommunaler Ebene zur Chefsache werden.

Die Verbandsmitglieder sind seit jeher starke Partner der Kommunen. Mit der vorliegenden Broschüre wollen wir die Aufgaben, Leistungen und Herausforderungen der bayerischen Wohnungswirtschaft aufzeigen.

Wenn Sie Informationsbedarf rund um das Thema Wohnungsbau haben, freuen wir uns über den Kontakt.

Hans Maier

Hans Maier
Verbandsdirektor des VdW Bayern

Der VdW Bayern – Verband der Wohnungswirtschaft in Bayern

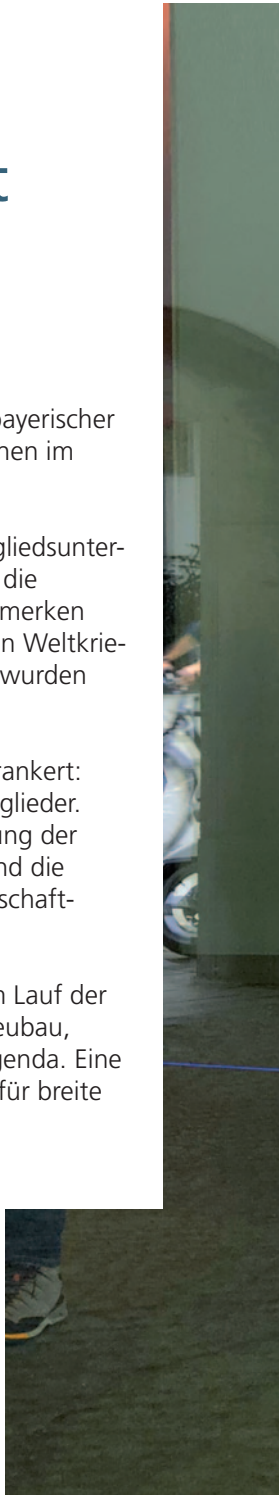
1

Seit 111 Jahren steht der 1909 gegründete Verband bayerischer Wohnungsunternehmen e.V. für das bezahlbare Wohnen im Freistaat Bayern.

In all diesen Jahren waren der Verband und seine Mitgliedsunternehmen immer für die Menschen in Bayern da, wenn die Wohnungsmärkte besonders angespannt waren. Das merken wir an den großen Gründungswellen: Nach den beiden Weltkriegen des letzten Jahrhunderts und seit dem Jahr 2015 wurden besonders viele Wohnungsunternehmen gegründet.

Die Aufgabe des VdW Bayern ist in seiner Satzung verankert: Der Zweck des Verbandes ist die Förderung seiner Mitglieder. Zu den Aufgaben gehören besonders die Wahrnehmung der Interessen der Verbandsmitglieder auf allen Ebenen und die Beratung in rechtlichen, steuerlichen und betriebswirtschaftlichen Fragen.

Die Themenschwerpunkte ändern sich naturgemäß im Lauf der Jahrzehnte: Aktuell stehen vor allem der Wohnungsneubau, Klimaschutz und Digitalisierung weit vorne auf der Agenda. Eine Konstante ist der Einsatz für das bezahlbare Wohnen für breite Schichten der bayerischen Bevölkerung.



Wir sind die, die
1,2 Millionen
Menschen ein
bezahlbares
Zuhause
geben in Bayern*
* 476 kommunale, staatliche, kirchliche und andere Wohnungsunternehmen und -genossenschaften mit 530.000 Wohnungen
Die Wohnungswirtschaft
Bayern

Die 482 Unternehmen der Wohnungswirtschaft Bayern

2

Die Mitgliedsunternehmen des VdW Bayern sind Wohnungsgenossenschaften, kommunale Wohnungsbaugesellschaften sowie kirchliche und freie Wohnungsunternehmen.
Die Klammer, die diese Unternehmen vereint, ist ihre sozial orientierte Unternehmensphilosophie.

Stand Anfang 2020 hat der VdW Bayern 482 Mitgliedsunternehmen, darunter 340 Wohnungsgenossenschaften und 94 kommunale Wohnungsunternehmen. Sie verwalten rund 525.000 Wohnungen im Freistaat – darunter 105.000 Sozialwohnungen. Die Durchschnittsmiete beträgt 6,18 Euro pro Quadratmeter.

Der VdW Bayern hat seit 2015 40 neue Mitgliedsunternehmen hinzugewonnen. Auslöser für die vielen Neugründungen ist der zunehmende Mangel an bezahlbaren Wohnungen, dem sich die Gründungsinitiativen entgegenstellen wollen.

Jährlich investieren die Verbandsmitglieder rund 2,0 Milliarden Euro in Neubauprojekte und den Wohnungsbestand. Damit sind sie ein wichtiger Auftraggeber für das regionale Handwerk.

Nachhaltiges Wirtschaften als Geschäftsmodell
Die Geschäftspolitik der Verbandsmitglieder ist auf ökonomische, ökologische und soziale Nachhaltigkeit ausgerichtet.
In der Praxis bedeutet dies:

- Ein generationenübergreifendes Geschäftsmodell mit Investitionen in den Wohnungsbestand, um diesen dauerhaft zu erhalten.
- Die Wohnungen werden nachhaltig im Eigenbestand gehalten.
- Die Mieter haben ein lebenslanges Wohnrecht. Eigenbedarfskündigungen gibt es nicht.
- Für die Unternehmen steht die Wirtschaftlichkeit im Vordergrund. Eine Renditemaximierung wird nicht angestrebt.

Mit dem Deutschen Bauherrenpreis 2020 ausgezeichnete Wohnanlage der wbg Nürnberg GmbH.

1,2 Mio. Menschen – Jeder fünfte bayerische Mieter wohnt bei uns

3

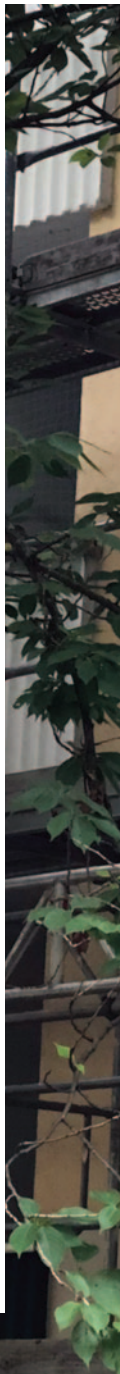
Rund ein Fünftel aller Mieter im Freistaat wohnt bei einem Mitgliedsunternehmen des VdW Bayern.

Der Förderauftrag der Genossenschaften ist in ihren Satzungen festgeschrieben: Er lautet meist, den Mitgliedern guten, sicheren und sozial verantwortbaren Wohnraum zur Verfügung zu stellen. Bei den kommunalen Wohnungsunternehmen steht die sozial stabile Wohnraumversorgung der Bevölkerung im Vordergrund. Einen fairen Umgang mit den Mietern und eine faire Mietenpolitik gibt es bei allen Verbandsmitgliedern.

In den Wohnungen der Verbandsmitglieder leben Menschen aus fast allen Bevölkerungsschichten. Sie tragen dazu bei, dass das Leben in den Städten auch für Polizisten, Krankenschwestern und Bezieher kleiner Renten möglich ist.

Der geförderte Wohnungsbau richtet sich explizit an die Mehrheit der Bevölkerung im Freistaat. Ziel der Staatsregierung ist, dass 60 Prozent der bayerischen Haushalte Zugang zur Wohnraumförderung haben. Um dieses Ziel zu erreichen, wurden im Mai 2018 die Einkommensgrenzen in der Wohnraumförderung erhöht. Für eine Familie mit einem Kind beträgt die gesetzliche Einkommenshöchstgrenze beispielsweise 45.500 Euro. Das entspricht einem höchstmöglichen Jahresbruttoeinkommen von rund 67.270 Euro.

Die Wohnungswirtschaft Bayern kümmert sich neben dem bezahlbaren Wohnen auch um das Miteinander der Menschen. Ihr Anliegen sind friedliche und sichere Nachbarschaften in einer bunter werdenden Gesellschaft. Im Rahmen der Städtebauförderung kommt dabei dem Programm Soziale Stadt eine zentrale Rolle zu.



Wir sind die, bei denen
man auch noch im
Alter sicher
wohnen kann in München
BV Giesing eG
Mitglied
der Wohnungswirtschaft
Bayern

Wohnungsbau – Neubau first: Die Wohnungswirtschaft investiert jährlich 1,2 Mrd. Euro in neue Wohnungen

4

Der Dornröschenschlaf ist beim Thema Wohnungsbau definitiv vorbei. Lange Jahre galt die Devise, „Deutschland ist gebaut". Die Wohnungsunternehmen hatten sich dementsprechend auf die Modernisierung und Instandhaltung ihrer Wohnanlagen fokussiert. Das ist Geschichte. Angesichts des massiven Wohnungsmangels in vielen bayerischen Kommunen haben sich die Investitionen in den Wohnungsbau seit 2015 mehr als verdoppelt. Im Jahr 2019 wurden rund 1,2 Mrd. Euro in den Neubau investiert und fast 4.000 neue Wohnungen fertiggestellt.

Der Wohnungsbau ist derzeit eine der wichtigsten gesellschaftlichen Aufgaben. Bayern wächst und der Neubau kann mit dieser Entwicklung nicht mithalten. Das Wohnungsbauziel des Freistaats von jährlich 70.000 fertiggestellten Wohnungen wird regelmäßig verfehlt.

Die großen Herausforderungen für die sozial orientierten Wohnungsunternehmen liegen in dem Mangel an bezahlbaren Bauflächen, den explodierenden Baukosten, oft langen Genehmigungsverfahren und den stark ausgelasteten Baufirmen.

Entscheidend für den Bau von preisgünstigen Wohnungen sind die Stabilität bei der Fördermittelausstattung und das politische Bewusstsein für die Anliegen der Wohnungswirtschaft.

Wir sind die, die trotz aller Auflagen und Regulierungen
bezahlbare Wohnungen
für alle schaffen in Bayern
WOHNBAU WEILHEIM
FAIR UND GUT WOHNEN
Mitglied der Wohnungswirtschaft Bayern
bayern.wohnungswirtschaft.de

Klimaschutz – Wir sorgen für ein gutes Klima

5

Energieeffizienz ist für die Wohnungswirtschaft schon seit vielen Jahren eines der Top-Themen. Zwei Drittel aller Wohnungen im Bestand der Verbandsmitglieder wurden bereits energetisch modernisiert. In Modernisierungsmaßnahmen werden jährlich rund 270 Mio. Euro investiert.

Auch beim Wohnungsneubau setzt die Branche auf Klimaschutz und Nachhaltigkeit. Ob bei Modellprojekten im experimentellen Wohnungsbau oder bei anderen Bauvorhaben: Der Einsatz von erneuerbaren Energien und nachhaltigen Baustoffen, Mieterstrom-modelle und das ressourcenschonende Bauen gehören dazu.

Zwei Faktoren sind beim Klimaschutz für die Wohnungs-wirtschaft essenziell. Die Wirtschaftlichkeit und die Mieter.

Das grundsätzliche Dilemma der Klimaschutzpolitik lautet: Wer soll die Kosten tragen? Im Bereich Wohnen gibt es nur drei Möglichkeiten: Der Vermieter, die Mieter oder der Staat. Die Vision der Netto-Null-Emissionen kann nur Realität werden, wenn die Rahmenbedingungen für die Wohnungswirtschaft passen.

Hinzu kommt: Energiewende und Energieeinsparung im Wohnungsbestand gelingen nur mit Unterstützung durch die Mieter. Die Wohnungsnutzer haben durch die Wahl der Raumtemperatur und das Lüftungsverhalten einen erheblichen Einfluss auf den Energieverbrauch.

Die wohnungswirtschaftliche Praxis hat gezeigt, dass die Modernisierung in die Breite und geringinvestitive Maßnahmen oft die größten Einspareffekte haben. Eine herausragende Rolle bei der Energiewende wird die gemeinsame Versorgung im Quartierszusammenhang spielen. Dafür ist die Wohnungswirt-schaft mit ihren Wohnanlagen und -siedlungen prädestiniert.

Modellprojekt der GWG München zur CO_2-neutralen Energieversorgung im Stadtteil Au.

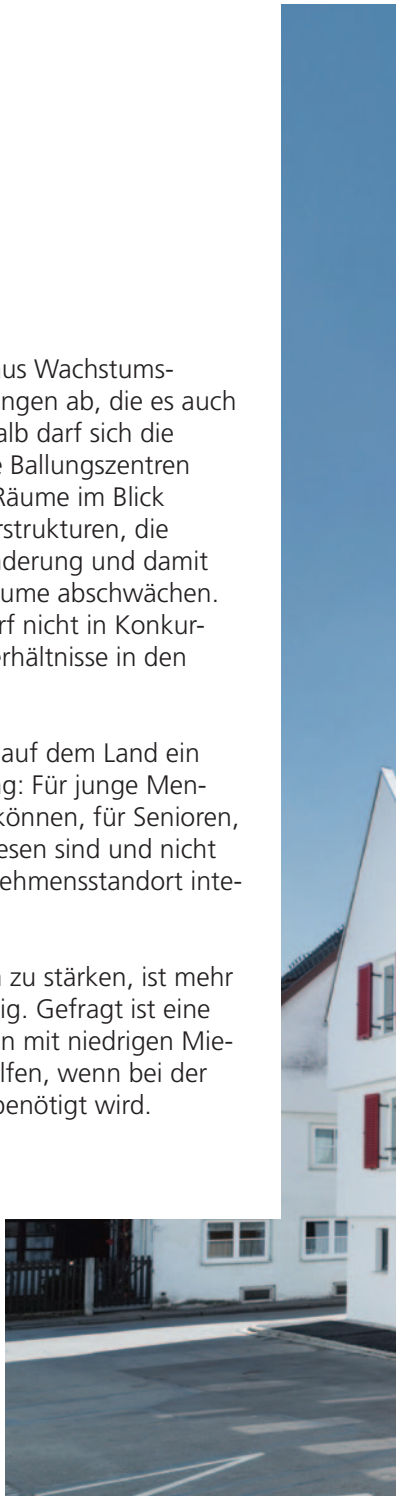
Wohnen – ein Thema für ganz Bayern

6

Der Flächenstaat Bayern besteht nicht nur aus Wachstumsregionen, sondern bildet alle Herausforderungen ab, die es auch in der gesamten Bundesrepublik gibt. Deshalb darf sich die politische Aufmerksamkeit nicht nur auf die Ballungszentren richten, sondern muss auch die ländlichen Räume im Blick behalten. Erforderlich sind geeignete Förderstrukturen, die durch Attraktivitätssteigerungen die Abwanderung und damit den Zuwanderungsdruck auf die Ballungsräume abschwächen. Neubauförderung in den Boomregionen darf nicht in Konkurrenz zur Förderung gleichwertiger Lebensverhältnisse in den ländlichen Räumen stehen.

Denn attraktive Mietwohnungen sind auch auf dem Land ein zentraler Baustein der Wohnraumversorgung: Für junge Menschen, die sich noch kein Eigentum leisten können, für Senioren, die auf eine barrierefreie Wohnung angewiesen sind und nicht zuletzt auch für Arbeitgeber, um als Unternehmensstandort interessant zu sein.

Um den Wohnungsbau im ländlichen Raum zu stärken, ist mehr Flexibilität bei der Wohnraumförderung nötig. Gefragt ist eine Aufstockung der Fördermittel – für Regionen mit niedrigen Mieten auch mit Zuschüssen und zusätzliche Hilfen, wenn bei der Ansiedlung von Unternehmen Wohnraum benötigt wird.



15 öffentlich geförderte Mietwohnungen in Memmingen errichtet von der Siebendächer Baugenossenschaft eG

Starke Partner der Kommunen

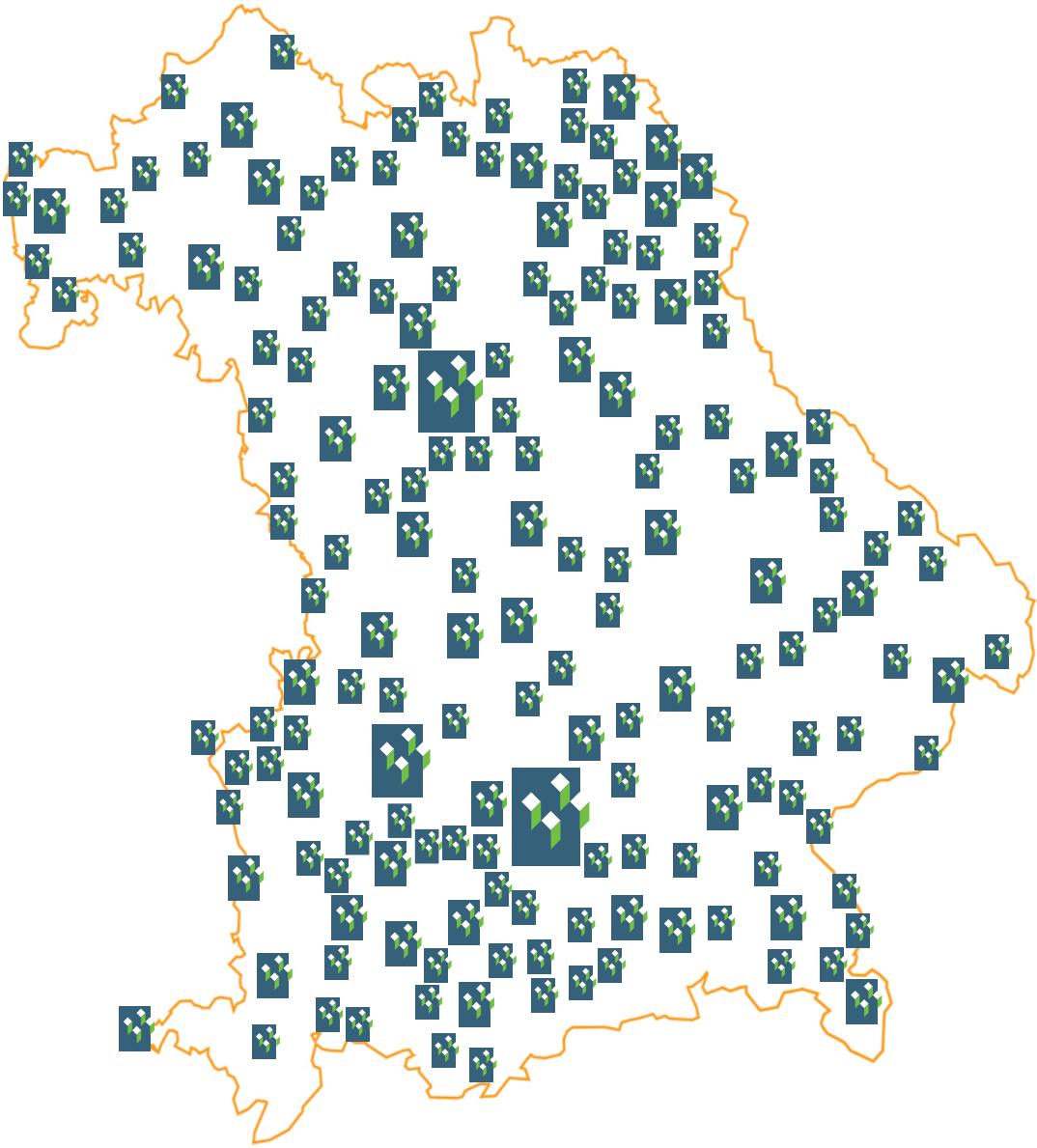
7

Die Mitgliedsunternehmen des VdW Bayern sind historisch starke und bewährte Partner der Kommunen. Gegründet wurden sie meist in Zeiten des Wohnungsmangels. In diesen schwierigen Phasen haben die Verbandsmitglieder hunderttausende bezahlbare Mietwohnungen errichtet. Häufig unter schwierigen Rahmenbedingungen.

Neben dem Mietwohnungsbau tragen die Verbandsmitglieder noch mit einer Reihe weiterer Leistungen zu einer positiven Stadtrendite bei. Hierzu zählen die Stadtentwicklung, aktives Sozialmanagement für stabile Wohnquartiere und die Übernahme von sozialen Infrastrukturprojekten.

In den letzten Jahren beobachtet der VdW Bayern im Rahmen der Gründungsberatung eine Renaissance sowohl bei Genossenschaften als auch bei kommunalen Wohnungsbaugesellschaften.

Unter den jüngsten Neugründungen sind auch zwei interkommunale Wohnungsunternehmen. Bei diesem Ansatz gründen Städte oder Landkreise gemeinsam mit ihren Umlandgemeinden Wohnungsbaugesellschaften. Dabei arbeiten die Partner auf Augenhöhe zusammen. Durch das Stadt-Umland-Modell kann zudem eine bessere Verteilung der Wohnungssuchenden im Ballungsraum erreicht werden.



Standorte der Wohnungswirtschaft Bayern

Der Vorstand des VdW Bayern: Hans Maier, Andreas Pritschet und Dr. Stefan Roth (von links).

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
Quellen:
Bildnachweis:
Kampagnenbild: Roman Lorenz
Hans Maier: Andreas Heddergott
Seite 5: wbg Nürnberg GmbH, Copyright
Stefan Meyer
Seite 11: GWG München
Seite 13: Siebendächer eG
Seite 16: Andreas Heddergott

www.vdwbayern.de

Starke Partner der Städte
und Gemeinden in Bayern –
seit 111 Jahren

Die Wohnungswirtschaft
Bayern