



Rede des Bayerischen Staatsministers des Innern,
Joachim Herrmann,

anlässlich des Bayerischen Immobilienkongresses

am 18. Juli 2013 in München

**Thema: Die Immobilienwirtschaft in Bayern –
Partner für mehr Wohnungsbau**

1	Einleitende Worte	2
2	Wohnungsmarktsituation	3
3	Schaffung neuen Wohnraums	6
4	Erhalt von bezahlbarem Wohnraum	14
5	Schlussworte	20

Es gilt das gesprochene Wort!

1. Einleitende Worte

Einleitende
Worte
Folie 1

Bayern, seine Immobilienwirtschaft und die bayerische Wohnungspolitik stehen vor einer großen Herausforderung: **Wir brauchen mehr Wohnungsbau!** Und diese Aufgabe können wir nur gemeinsam mit der Wohnungswirtschaft bewältigen. Denn wir können politisch zwar die richtigen **Rahmenbedingungen** setzen. **Gebaut** werden die Wohnungen aber **von Ihnen**. Unser Ziel „mehr Wohnungsbau“ können wir also nur mit der bayerischen Wohnungs- und Immobilienwirtschaft als **Partner** erreichen!

Deshalb **freue** ich **mich** sehr, dass Sie mich heute zu Ihrem **Bayerischen Immobilienkongress eingeladen** haben. Bin gern gekommen!

2. Wohnungsmarktsituation

Die Meldungen in den Medien über drastische **Miet- und Kaufpreissteigerungen** überschlagen sich nur so. Die Engpässe bei der **Wohnraumversorgung** bestehen aber nicht nur in der Landeshauptstadt und ihren Umlandgemeinden, sondern in nahezu allen bayerischen **Ballungsräumen und Großstädten**. Und vor allem **preisgünstiger Wohnraum** wird immer mehr zur **Mangelware**.

Dafür gibt es gleich mehrere Gründe:

Die **Wertschätzung der Wohnung** als **Investitionsobjekt** hat mit der Finanzmarktkrise stark **zugenommen**. Wurden Wohnungen vor 2008 noch als renditeschwach und wenig flexibel eingeschätzt, stehen nun Wertbeständigkeit und Sicherheit von Investitionen im Vordergrund. Viele Anleger fürchten eine Inflation und sichten deshalb ihr **Vermögen in Immobilien** um.

Hinzu kommt das extrem **niedrige Zinsni-**

veau, das die **Immobilienfinanzierung** massiv **erleichtert**. Wohnungen sind derzeit wieder eine sehr begehrte Kapitalanlageform. Aufgrund der **hohen Nachfrage** steigen aber auch die Kaufpreise. Und das schlägt zwischenzeitlich auch auf die geforderten Mieten durch.

Und schließlich ist auch die ungebrochen **hohe Zuwanderung** nach Bayern ursächlich. Denn vor allem die **Großstädte** sind die angestrebten Ziele. Die dadurch steigende Wohnungsnachfrage trifft dort aber auf ein **zu geringes Angebot**, weil seit Jahren **zu wenig gebaut** wird.

Wohnungs-
bautätigkeit,
Folie 2

Seit Mitte der **90er-Jahre** ging die Zahl der jährlich neu gebauten Wohnungen nahezu kontinuierlich **zurück**. Einen historischen **Tiefstand** hatten wir **2009** mit nur noch **31.335** fertig gestellten **Wohnungen**. Seither ist das Niveau wieder gestiegen. **2012** wurden **41.139 Wohnungen** fertig gestellt. Das sind leider **weniger** neue **Wohnungen**, als aufgrund der **positiven Entwick-**

lung bei den **Baugenehmigungen** zu erwarten waren. Denn diese sind von **52.010** im Jahr **2011** auf **52.930** in **2012** gestiegen.

Hoffnungsvoll stimmt mich aber dennoch, dass es mit den **Baugenehmigungen** weiter **aufwärts** geht. In den ersten fünf Monaten **dieses Jahres** hat die Zahl der Baugenehmigungen gegenüber dem entsprechenden Vorjahreszeitraum nochmals um **11 % zugenommen**.

Meine Damen und Herren, jahrelang ist die **Wohnungsnachfrage stärker** gestiegen **als gebaut** wurde. Deshalb **fehlen** nach der aktuellen Wohnungsprognose des Forschungsinstituts empirica **bayernweit** etwa **282.000 Wohnungen** – **28.000** allein in **München**. Wir müssen die Wohnungsbautätigkeit in Bayern also wieder deutlich erhöhen!

3. Schaffung neuen Wohnraums

Maßnahmen zur Schaffung von Wohnraum

Wir wollen wieder auf **70.000 fertig gestellte Wohnungen** pro Jahr kommen. Dazu haben wir im **Ministerrat** bereits im März ein umfassendes **Maßnahmenpaket** beschlossen.

Wohnraumförderung
Folie 3

Für die Wohnraumförderung sind im Doppelhaushalt **2013/2014 insgesamt 420 Millionen Euro** eingestellt. Für **2014** sollen sogar **nochmals 50 Millionen Euro** dazukommen. Allein mit diesen zusätzlichen Mitteln können wir etwa 500 Wohnungen fördern.

Außerdem sieht der Haushalt 2013/2014 für die Förderung von Studentenwohnraum insgesamt **35 Millionen Euro** vor. Auch hier wollen wir **2014** die Mittel **nochmals erhöhen: um 10 Millionen Euro!**

Wenn wir **alle Fördermittel zusammen rechnen**, sind das **227,5 Millionen Euro** (*210 + 17,5 Millionen Euro*) **für 2013** und sogar

287,5 Millionen Euro für 2014. Insgesamt also **über eine halbe Milliarde Euro** (515 Millionen Euro).

Jetzt kommt es darauf an, dass die Mittel so schnell wie möglich **gebunden** werden. Entscheidend ist, dass die Wohnungswirtschaft das Angebot annimmt und rasch zusätzliche **bezahlbare Wohnungen errichtet**.

Ich weiß, dass die im **BFW** vereinten **freien Wohnungsunternehmen** nicht zu den Stammkunden der **staatlichen Wohnraumförderung** gehören. Selbst Jahrzehnte nach Abschaffung der Wohnungsgemeinnützigkeit sind es vor allem die ehemals **gemeinnützigen Wohnungsunternehmen**, die staatlich geförderte Wohnungen bauen. Gleichwohl appelliere ich auch an Sie: Schauen Sie sich unsere **Förderkonditionen** an. Sie könnten auch für Sie **attraktiv** sein! Ich würde mich **freuen**, wenn auch Ihre Mitgliedsunternehmen verstärkt **geförderte Wohnungen bauen**.

Folie 4

Meine Damen und Herren, damit wieder mehr gebaut wird, müssen auch ausreichend **bebaubare Grundstücke** zur **Verfügung** stehen. Ich ermuntere Sie deshalb, auf die **Kommunen** zuzugehen. Machen Sie Druck in der **Baulandfrage!**

Bauland
mobilisieren

Die von mir vor einem Jahr initiierte **Wohnungsbaukonferenz** hier in München zeigte, dass etliche **Kommunen** aus unterschiedlichen Erwägungen **nicht genug Wohnbauland ausweisen**.

Die **Bauleitplanung** gehört aber zum Kernbereich der **kommunalen Selbstverwaltung**. Die Einflussmöglichkeiten des Staates sind insofern begrenzt. Gleichwohl müssen wir die **Gemeinden** darauf **hinweisen**, dass sie eine große **Verantwortung** für die **Wohnraumversorgung** tragen.

Deshalb habe ich bereits wiederholt **an die Kommunen appelliert**, dass sie das nötige **Bauland ausweisen** und gerade für die Ballungsräume abgestimmte **kommunale**

Siedlungsstrategien zur Wohnraumversorgung entwickeln.

Einheimischenmodelle Ein **wichtiges Signal** in Sachen **Baulandbereitstellung** kam am 8. Mai 2013 vom **Europäischen Gerichtshof: Einheimischenmodelle** können **europarechtskonform** gestaltet werden. Damit ist aus unserer Sicht eine **erste Hürde** genommen, um das in Bayern **bewährte Instrument** der kommunalen Siedlungspolitik auch **künftig zu erhalten**.

Jetzt werden wir das **Urteil** aus Luxemburg **genau analysieren**. Dann müssen die Gespräche von Bund und Freistaat mit der EU-Kommission wieder umgehend aufgenommen werden. Die seit 2009 andauernde **Hängepartie** für die bayerischen Kommunen soll möglichst **bald** einen **positiven Abschluss** finden. Ich bin aber **zuversichtlich**, dass wir für unsere **Einheimischenmodelle** eine **zufriedenstellende Lösung** mit der Kommission finden werden.

Konversions-
flächen

Zudem wollen wir für die Wohnnutzung geeignete **Konversionsflächen** schnell aktivieren.

In **München** wird aktuell das Areal der ehemaligen **Bayernkaserne** überplant. Dort sollen rund **3.000 neue Wohnungen** entstehen. Und auch die **Warner-Barracks** in **Bamberg** sind ein Beispiel für **Kasernenareale**, die für die **Stadtentwicklung** von herausragender **Bedeutung** sind. Hier unterstützt der Freistaat die Vorbereitung der **Militärkonversion** mit einem **Sonderprogramm** der **Städtebauförderung**.

Degressive
Abschreibung

Meine Damen und Herren, die **Abschaffung** der **degressiven Abschreibung** im Jahr 2005 war ein **Fehler**. Sie hat den **Wohnungsbau gedämpft** und maßgeblich zu den **Anspannungen** auf den Wohnungsmärkten beigetragen.

Deshalb trete ich vehement für ihre **Wiedereinführung** im Mietwohnungsbau ein.

Das fordern auch große Teile der **Wohnungswirtschaft** sowie der **Deutsche Städtetag**.

Andere Länder verhalten sich dagegen leider eher **zurückhaltend**.

Nun gilt es, die Weichen so zu stellen, dass es **nach der Bundestagswahl** eine politische **Mehrheit** für die **degressive AfA** gibt. Deshalb haben **CDU/CSU** in ihr „**Regierungsprogramm**“ die Einführung der **degressiven Abschreibung** aufgenommen.

Eigenheim-
zulage

Diskutiert wird auch die **Wiedereinführung** der **Eigenheimzulage** in **modifizierter Form**. Sie soll insbesondere **Familien** bei der Beschaffung **günstigen Wohnraums** unterstützen. Das kann ich nur begrüßen.

Die Schaffung von **Wohneigentum** ist ein wichtiges **gesellschaftspolitisches Ziel** der Staatsregierung. Wir wollen, dass sich möglichst viele Bürgerinnen und Bürger

den Traum von den eigenen vier Wänden erfüllen können.

Außerdem werden durch **Familien**, die sich mit der Eigenheimzulage eine Wohnung oder ein **Einfamilienhaus leisten** können, **Mietwohnungen frei**. Und somit trägt die Wohneigentumsförderung auch zur **Entspannung** auf dem **Mietwohnungsmarkt** bei.

Überzogene
Standards
verhindern

Meine Damen und Herren, ein für die **Wohnungsbautätigkeit** nicht zu unterschätzender **Einflussfaktor** sind die **Kosten**. Zu Recht beklagen die Wohnungsunternehmen, dass diese in den letzten Jahren stark **gestiegen** sind. Nicht zuletzt ist das auch auf die **neuen energetischen Standards** zurückzuführen.

Meine Damen und Herren, natürlich ist die Energieeinsparung im Gebäudebereich ein wichtiger Teil der Energiewende. Dadurch darf sich allerdings der **Neubau** von Wohnraum **nicht** so **verteuern**, dass sich **In-**

vestitionen nicht mehr lohnen.

EnEV-Novelle Mit der aktuellen **Novellierung** der **Energieeinsparverordnung** will der Bund generell das energetische **Anforderungsniveau anheben**. Bei allem Verständnis dürfen wir dabei aber die Wirtschaftlichkeit nicht aus den Augen verlieren. Deshalb achten wir sehr genau darauf, dass der Bund nur **Anforderungen** stellt, die dem (*im Energieeinsparungsgesetz*) festgelegten **Wirtschaftlichkeitsgebot genügen**. Gesetzliche Regelungen dürfen nicht wirtschaftlich überfordern oder Investitionen hemmen.

Meine Damen und Herren, die **Planungen** des **Bundes**, die primärenergetischen Anforderungen noch einmal um **25 %** zu erhöhen, sind grober **Unfug**. Die **Amortisationszeiträume** für die höheren Aufwendungen würden zwischen 32 und über 150 Jahren liegen. Das machen wir nicht mit!

4. Erhalt von bezahlbarem Wohnraum

Folie 5

Meine Damen und Herren, um dem angespannten Wohnungsmarkt zu begegnen, müssen wir mehr Wohnungen bauen. Gleichzeitig müssen wir aber auch **bezahlbaren Wohnraum** erhalten.

Zweckentfremdungsverbot

So haben wir die Geltungsdauer des **Gesetzes** über das **Verbot der Zweckentfremdung von Wohnraum** bis Ende Juni **2017 verlängert**. Damit bieten wir weiterhin ein Instrument, mit dem Wohnraum in Mangelgebieten gesichert werden kann.

Modernisierungsprogramm

Außerdem bietet die Landesbodenkreditanstalt im Rahmen des **Bayerischen Modernisierungsprogramms** zinssubventionierte **Kapitalmarktdarlehen** an. Damit kann **Mietwohnraum modernisiert** werden; und dadurch können die Ansprüche an zeitgemäßes Wohnen und **Energieeffizienz** erfüllt werden. Die Wohnungen sind dann auch **längerfristig vermietbar**.

Für **Mieter** hat die staatliche Förderung den positiven Nebeneffekt, dass **modernisierungsbedingte Mieterhöhungen abgefedert** werden.

Mietrechts-
reform

Meine Damen und Herren, am 1. Mai trat das **Mietrechtsänderungsgesetz** in Kraft. Ich freue mich, dass das Gesetz der Koalition in Berlin auf **breite Zustimmung** gestoßen ist.

Diese Reform erweitert die **Duldungspflicht** der **Mieter** bei **energetischen Modernisierungsmaßnahmen**. Ihre finanzielle Überforderung durch eine Mieterhöhung können sie zwar nach wie vor geltend machen. Sie können aber nur noch eine **sie betreffende Mieterhöhung verhindern**. Die **Gesamtmaßnahme** können sie nicht **blockieren**. Außerdem soll während der Modernisierung eine **Mietminderung** für die Dauer von **drei Monaten ausgeschlossen** sein.

Ich hoffe, dass diese Neuregelungen zusätzliche **Anreize** für Vermieter schaffen, **energetische Sanierungen durchzuführen**.

Darüber hinaus bekommen die Vermieter mit dem **Mietrechtsänderungsgesetz** ein wirksames **Mittel gegen „Mietnomaden“** an die Hand.

Kappungs-
grenze

Meine Damen und Herren, wir haben im Ministerrat auch beschlossen, die durch das **Mietrechtsänderungsgesetz** geschaffene Möglichkeit zu nutzen, die **Kappungsgrenze** bei der Anpassung der Miete an die ortsübliche Vergleichsmiete in bestimmten Gemeinden von 20 % auf 15 % zu senken.

Das wird jedoch nur Gemeinden betreffen, in denen eine ausreichende **Versorgung** der Bevölkerung **mit Mietwohnungen** zu angemessenen Bedingungen **gefährdet** ist.

Wir haben **bereits** eine **Verordnung erlassen**, mit der in der Landeshauptstadt die **Kappungsgrenze** für Mieterhöhungen innerhalb von drei Jahren von 20 % auf **15 % gesenkt** wird. Dies wird bald auch in **mehr als 80** weiteren **Städten** und **Gemeinden** gelten. Die entsprechende **Verordnung** wird demnächst im Ministerrat **beschlossen**.

Eine solche Mietpreisbremse ist auch bei **Wiedervermietungen sinnvoll**. Deshalb sieht das „Regierungsprogramm“ der CDU/CSU vor, dass die Länder in Gebieten mit angespannten Wohnungsmärkten bei der Wiedervermietung von Bestandswohnungen die Mieterhöhungen auf **10 % oberhalb** der **ortsüblichen Vergleichsmiete** beschränken können.

Diese Mietpreisbremsen stoßen in der **Immobilienwirtschaft** zwar auf **Vorbehalte**. Angesichts der teilweise drastischen Erhöhungen in Ballungszentren ist diese **Stärkung** des **Mieterschutzes** aber **gerecht**

fertigt. Außerdem steigen die Mieten in Bayern im Durchschnitt seit Jahren lediglich um ein bis zwei Prozent. Somit verhindern wir nur **außergewöhnlich hohe Mietsteigerungen**. Im üblichen Rahmen – und auch deutlich darüber hinaus – bleiben sie **weiterhin möglich**. Außerdem **lehnen** wir die Einführung einer **Kappungsgrenze für Mieten in Neubauten ab**.

Wohngeld-
erhöhung

Meine Damen und Herren, damit das Wohnen auch für die einkommensschwächeren Bürgerinnen und Bürger bezahlbar bleibt, ist eine **Erhöhung des Wohngeldes** unumgänglich. Seit 2009 hat sich da nichts geändert. Wir **fordern** vom Bund, dass er das **Wohngeld** um **mindestens 10 % erhöht**. Da das Wohngeld **hälftig** von **Bund** und **Land** finanziert wird, fordern wir hier auch **nichts**, was **ausschließlich** der **Bund bezahlen** soll!

Unseren bayerischen **Entschließungsantrag** habe ich **am 1. März** in den **Bundesrat** eingebracht. Die Bauministerkonferenz

hat am 22. März 2013 mit 15 Ja-Stimmen und nur einer Enthaltung für die Anpassung des Wohngeldes votiert. Wegen – für mich nicht nachvollziehbarer – **Widerstände mehrerer Länder** im Bundesrat wurde die weitere Behandlung dort zunächst zurückgestellt.

Wird aber **nicht** bald eine **angemessene Erhöhung** des Wohngeldes erreicht, **leiden** darunter vor allem die **sozial schwachen Mieter**. Deshalb habe ich kürzlich die **Kollegen der anderen Länder** nochmals um **Unterstützung** unserer **Initiative** im Bundesrat gebeten.

5. Schlussworte

Meine Damen und Herren, niemand kann gezwungen werden, in den Wohnungsbau zu investieren. Deshalb müssen wir die richtigen **Anreize** setzen, damit wieder **mehr gebaut** wird.

Dazu gehört auch, dass wir uns **gegen Vorschläge** wenden, die sich **negativ auf den Wohnungsbau auswirken**. Eine Verschlechterung der Rahmenbedingungen wäre kontraproduktiv.

Deshalb lehnen wir eine Wiederbelebung der **Vermögen-** ebenso wie eine Erhöhung der **Erbschaft-** oder **Grunderwerbsteuer** ab.

Mit den **Maßnahmen**, die wir im Ministerrat beschlossen haben, wollen wir dem **Wohnungsbau** in Bayern **neuen Schwung** geben. Und damit uns das gelingt, brauchen wir die **Wohnungs-** und **Immobilienwirtschaft** als Partner.

Deshalb appelliere ich an Sie, möglichst noch **stärker** in den Wohnungsbau zu **investieren**. Wenn alle verantwortlichen Akteure an einem Strang ziehen, können wir – das ist meine feste Überzeugung – die **Wohnungsbautätigkeit** in **Bayern** deutlich **erhöhen**.

Meine Damen und Herren, das Thema Wohnungsbau hält viele spannende Aspekte bereit. An Gesprächsstoff mangelt es nicht. Ich **wünsche** Ihnen deshalb viele **interessante Diskussionen** und dem Bayerischen Immobilienkongress noch einen **erfolgreichen Verlauf!**