Bayerisches Staatsministerium des
Innern, für Bau und Verkehr

Rede des Bayerischen Staatsministers des
Innern, für Bau und Verkehr, Joachim Herrmann,

anlässlich der Fachtagung des VdW Bayern „VdW im Dialog 2015“

am 12. Oktober 2015 in Reit im Winkl

Thema: „Zuwanderung braucht Wohnungsbau – Neue Herausforderungen für die bayerische Wohnungspolitik“

Es gilt das gesprochene Wort!

Anrede!

Einleitende Worte

Es freut mich, heute bei Ihrer Veranstaltung **„VdW im Dialog“** wieder dabei sein zu können. Ich komme sehr gerne, denn Sie – die Praktiker der Wohnungswirtschaft – sind **für** die **bayerische Wohnungspolitik** wichtige **Partner**. Vielen Dank für die Einladung.

Je schwieriger die Zeiten, desto wichtiger ist die Zusammenarbeit. Mit gutem Grund hat die CSU-Landtagsfraktion Sie, lieber Herr **Kroner**, zur **Klausurtagung** in **Banz** eingeladen. Vor uns steht eine der **größten Herausforderungen** der **letzten Jahrzehnte**. Tausende von anerkannten Flüchtlingen brauchen eine Wohnung.

Steigender Bedarf durch Zuwanderung und Flüchtlinge

Alle Prognosen zur demographischen Entwicklung sind heute **Makulatur**. Denn wir erleben einen **Zustrom** an **Asylbewerbern** in einem Ausmaß**,** das in dieser Form keiner vorhersehen konnte.

In **Bayern** sind **letztes Jahr** mehr als **30.000 Flüchtlinge** angekommen. Nach den bisherigen Erfahrungen wird davon, z.B. nach Anerkennung als Asylberechtigter oder Zuerkennung der Flüchtlingseigenschaft, **mehr als ein Drittel hier bleiben**. Diese über **10.000 Personen** entsprechen wiederum etwa **5.000 Haushalten**, die nun ebenfalls auf der **Suche** nach einer **dauerhaften Wohnung** sind.

Und für **2015** werden **alle Zahlen** voraussichtlich **vier- bis fünfmal so hoch** ausfallen. **Bis zum 29. September** sind bereits knapp 550.000 Asylbewerber neu in Deutschland angekommen [EASY Registrierung], auf Bayern entfallen hiervon rund **83.000**.

Manche kommen zwar ohne echten Asylgrund. Erfahrungsgemäß werden jedoch **über ein Drittel** der Antragsteller vom Bundesamt für Migration und Flüchtlinge als **Asylberechtigte** oder **Flüchtlinge anerkannt**. Diejenigen, die unseres Schutzes

bedürfen und diesen erhalten, müssen wir schnellstmöglich integrieren.

Die **Nachfrage nach Wohnraum wird** dadurch aber massiv **steigen**. Anerkannte Flüchtlinge müssen ja nicht einfach nur kurzfristig untergebracht werden, sondern werden bleiben. Dadurch nimmt nochmals der **Druck** auf das gerade in **Ballungsgebieten nicht ausreichende Angebot** an preisgünstigen Wohnungen zu.

Bisher richtete sich der Blick der Öffentlichkeit vor allem auf die notwendige **Erstunterbringung** der neu ankommenden Flüchtlinge. Angemessenen **Wohnraum für die Integration bereitzustellen** ist aber eine noch ungleich **größere Aufgabe**.

Nur eine gewaltige **Erhöhung der Wohnungsbautätigkeit** in allen Landesteilen kann eine **angemessene Wohnraumversorgung** für **alle Bevölkerungsteile** gewährleisten.

Wohnungsbestand

Dabei haben wir beim **Wohnungsbestand** in Bayern mit über **6,2 Millionen Wohnungen** ein **Rekordniveau** erreicht.

Baufertigstellungen

Im Jahr **2014** wurden bei uns über **51.500 Wohnungen fertig gestellt**. Das ist im **Vergleich zu 2013** eine **Zunahme** von **9,5 %**. Gegenüber dem historischen Tiefstand der Bautätigkeit im Jahr **2009** ist das sogar eine **Steigerung** um **fast zwei Drittel**.

Baufreigaben

Leider **steigt** die Zahl der **Baufreigaben** nicht mehr mit der Dynamik des Vorjahres: **Gegenüber** dem Vergleichszeitraum des Vorjahres sind heuer in den ersten acht Monaten nur 39.539 **Wohnungsbaugenehmigungen** erteilt worden. Das sind zwar **3,1 %** mehr als im Vorjahr. Für **2014** lag die Steigerungsrate aber bei knapp **5 %** **2013** sogar bei knapp **6 %**.

Zusätzliche Mittel Wohnraumförderung

Angesichts der ohnehin schon **schwierigen Situation** auf vielen bayerischen Wohnungsmärkten und des anhaltenden

Zustroms an Flüchtlingen brauchen wir sehr, sehr viel mehr Wohnungen, meine Damen und Herren!

Um mögliche **Neiddiskussionen** zu vermeiden, müssen wir **verhindern**, dass sich unsere **Bevölkerung** und die **Zuwanderer** einen **Konkurrenzkampf** um preisgünstige Wohnungen liefern. Unabsehbare Auswirkungen auf den **sozialen Frieden** wären die Folge.

Eine **Aufgabe** dieser Größenordnung können wir aber **nur bewältigen**, wenn wir **alle an einem Strang ziehen**. Deshalb beschloss die **Bayerische Staatsregierung** am 9. Oktober einen **Wohnungspakt** Bayern zwischen Staat, Kommunen, Kirche und Wohnungswirtschaft zu schmieden.

Bis 2019 sollen im Rahmen dieses neuen Wohnungspakts Bayern **28.000** neue staatlich finanzierte oder geförderte **Mietwohnungen entstehen**. Wir setzen dazu auf ein Maßnahmenbündel mit

- einem staatlichen Sofortprogramm,
- einem kommunalen Förderprogramm,
- dem Ausbau der allgemeinen Wohnungsbauförderung und
- dem Abbau von Investitionshemmnissen bei gleichzeitiger Verbesserung der rechtlichen und steuerlichen Rahmenbedingungen.

1. Säule: Sofortprogramm

Im Rahmen des staatlichen **Sofortprogramms** als erster Säule des Wohnungspakts plant und baut der Staat Wohnungen für anerkannte Flüchtlinge. Hierfür wird die Staatsregierung **70 Millionen Euro** bereitstellen, mit dem die Oberste Baubehörde Wohnungen mit **reduziertem Wohn- und Baustandard** und **befristeter Standzeit** erstellt. Dadurch soll ein schnellstmöglicher **Auszug** der sogenannten **„Fehlbeleger“,** also bereits anerkannter Flüchtlinge, aus den Gemeinschaftsunterkünften erreicht werden, um dort Kapazitäten frei zu machen. **Mittelfristig** sollen diese dann in **andere Wohnungen umziehen**, die nach dieser **Überbrückungszeit** z.B. durch den

geförderten Wohnungsbau bereitgestellt werden können.

2. Säule: Kommunales Förder-programm

Zweite Säule unseres Wohnungspakts: Das **kommunale Förderprogramm**. Damit wollen wir die Kommunen und Kirchen in die Lage versetzen, entsprechend der örtlichen Notwendigkeit **Wohnraum für anerkannte Flüchtlinge zu schaffen**. Das vier-Jahres-Programm umfasst **ab 2016 pro Jahr 150 Millionen** Euro. Damit können wir jährlich mindestens 1.500 Wohnungen fördern.

3. Säule: Staatliche Wohnraum-förderung

Die dritte Säule des Wohnungspakts Bayern ist der **Ausbau** der **staatlichen Wohnraumförderung**.

Bereits im Frühjahr hat die Staatsregierung deshalb ergänzend zum Haushaltsansatz für die Wohnraumförderung von **242,5 Millionen Euro** weitere Mittel der BayernLabo in Höhe von **50 Millionen Euro** zur Verfügung gestellt. Nächstes Jahr werden es sogar **100 Millionen Euro** sein, die zusätzlich bereit stehen.

Damit weitet sich unser **Fördervolumen** für die Wohnraum- inklusive Studentenwohnraumförderung heuer auf insgesamt **292,5 Millionen** Euro aus. **2016** sind es dann über **400 Millionen Euro**. Denn beim Bund-Länder-Gipfel zur Asylpolitik im September wurde die **Anhebung der Kompensationsmittel** des Bundes **um 500 Millionen Euro beschlossen**. Sie bringt für **Bayern** noch einmal knapp **60 Millionen Euro pro Jahr** *(bis 2019)*.

Damit entsprechen **Bund** und **Freistaat** der Forderung auch des **VdW** nach einer **deutlichen Erhöhung** der **Wohnraumförderung**. Ich werde mich auch künftig dafür einsetzen, dass die Fördermittel in den kommenden Jahren weiter angehoben werden. Denn mir ist völlig klar, dass ein **Auf und Ab der Fördermittel** absolut **schädlich** ist.

Sie, meine Damen und Herren, haben bereits einmal – nämlich **2014** im **Jahr des Wohnungsbaus** – gezeigt, dass Sie mit

einem gewissen Vorlauf auch **zusätzliche Wohnraumfördermittel** nutzen können. Ich bitte Sie deshalb ganz herzlich: Unterstützen Sie uns auch dieses Mal und beweisen Sie einmal mehr, dass auf die **sozial orientierten** bayerischen Wohnungsunternehmen **Verlass** ist.

In meinen Appell schließe ich besonders auch die **kirchlichen Wohnungsunternehmen** ein. Ich habe in letzter Zeit mehrere Gespräche mit den **Kirchen** geführt, zuletzt am 1. Oktober. Dabei haben die Kirchen eine **große Bereitschaft** gezeigt, sich beim Thema **Flüchtlinge** auch mit **Grundstücken** und **leerstehenden Gebäuden** einzubringen.

Ergänzende Zuschüsse

Meine Damen und Herren, nicht erst seit dem Auftritt von Herrn Kroner in Banz, sondern auch aus vielen vorangegangenen Gesprächen weiß ich, dass es **mit** einer **ausreichenden Mittelausstattung** der Wohnraumförderung **nicht getan** ist. Die Förderung muss auch so attraktiv gestaltet

sein, dass sie eine **angemessene Rendite** bietet.

In **Niedrigzinszeiten** stößt eine auf **Darlehen** ausgerichtete Wohnraumförderung an ihre **Grenzen**. Bereits in der Ministerratssitzung am 19. Mai haben wir deshalb ergänzende **Zuschüsse** bei der **Wohnraumversorgung** anerkannter Flüchtlinge beschlossen. Investoren, die für einen bestimmten Teil einer Wohnanlage einen Vergabevorbehalt für anerkannte Flüchtlinge akzeptieren, erhalten ergänzende **Zuschüsse** von **bis zu 300 Euro pro Quadratmeter Wohnfläche**. Der Vergabevorbehalt gilt für die Dauer von **sieben Jahren**. Eine solche Maßnahme ist **zielgenau** und zugleich **integrationsfördernd**, **zeitnah** und **ohne hohen administrativen Aufwand** umsetzbar.

Die **niedrigen Marktzinsen** bereiten uns aber ganz allgemein und nicht nur bei der Wohnraumversorgung der Flüchtlinge Probleme. Ich führe daher bereits seit einiger

Zeit mit Finanzminister Markus Söder Gespräche über eine **noch weitergehende Ergänzung** der jetzigen Förderung durch **Zuschüsse**.

Und deshalb freut es mich umso mehr, dass wir jetzt einen **Durchbruch** erzielt haben. Ich kann Ihnen heute eine deutliche **Verbesserung der Mietwohnraumförderung** bekannt geben: Ab sofort wird bei der **allgemeinen** Förderung von Mietwohnungen ein **ergänzender Zuschuss** in Höhe von bis zu **200 Euro je m²** Wohnfläche eingeführt. Damit sollte die Wohnraumförderung einen **zusätzlichen Schub** bekommen.

Kommt zu diesem Zuschuss noch ein weiterer für einen Vergabevorbehalt für anerkannte Flüchtlinge, kann der Investor in der Summe einen Zuschuss von **bis zu 500 Euro pro m²** erhalten. Von einer unzureichenden Rendite kann dann keine Rede mehr sein.

Ich **appelliere** an Sie: Machen Sie von diesem Angebot Gebrauch! Nicht nur die anerkannten Flüchtlinge brauchen dringend Wohnraum!

Mit der Einführung ergänzender Zuschüsse schaffen wir neben der Mittelerhöhung einen **weiteren Anreiz** für Sie, künftig die **Wohnraumförderung** noch stärker in **Anspruch zu nehmen**.

Meine Damen und Herren,
in Anbetracht der Flüchtlingszahlen ist die Schaffung einer ausreichenden Zahl an Wohnungen eine **Herkulesaufgabe**. Der **Freistaat** stellt dafür **bis 2019 in der Summe rund 2,6 Milliarden Euro** bereit.

Im Rahmen des Wohnungspakts Bayern können so in **2016 bis zu 2.500 Mietwohnungen gefördert** werden, die allen Sozialwohnungsberechtigten zur Verfügung stehen. **Dazu** kommen zusätzlich rund **1.200 Wohnplätze für Studierende**. Die Zahl der **neugebauten Sozialmietwoh-**

nungen wollen wir im Verlauf der kommenden vier Jahre kontinuierlich **um jährlich 500 Wohnungen steigern**.

Alles in allem sollen in **Bayern bis 2019** jedes Jahr 6.000 bis 7.000, also insgesamt **28.000 neue staatliche bzw. staatlich geförderte Mietwohnungen entstehen**.

Sehr geehrte Damen und Herren, der staatliche, kommunale und geförderte Wohnungsbau kann aber den Bedarf nicht decken. Der Großteil der neuen Wohnungen wird von privaten Investoren und Wohnungsunternehmen gebaut. Deshalb wird die Staatsregierung alles unternehmen, dass auch die übrigen **Rahmenbedingungen** für den Wohnungsbau stimmen.

VOB

Mit dem Verzicht auf die **Anwendung der Vergabe- und Vertragsordnung für Bauleistungen** *(VOB)* in der Wohnraumförderung haben wir gezeigt, dass wir bereit sind, **unnötige Investitionshemmnisse** zu **beseitigen**.

Baukosten senken

Das gilt auch für die **Baukosten**. Sie sind ein Bremsfaktor ersten Ranges für den Wohnungsbau. Ich bin da mit Ihnen völlig **einer Meinung**, **lieber Herr Kroner**.

Vor allem die Erweiterung und Einführung **neuer energetischer Standards** haben die Baukosten stark in die Höhe getrieben. Aber auch andere Maßnahmen haben zur Verteuerung beigetragen.

Das kann nicht so weitergehen: Der **Neubau** von **Wohnraum** darf sich nicht durch immer neue administrative Anforderungen derart **verteuern**, dass sich **Investitionen nicht** mehr **rechnen**. Hier müssen die **Kostentreiber** auf den **Prüfstand**.

Ich habe mich deshalb etwa auf **Bundesebene** vehement **gegen** eine weitere **Verschärfung** der **Energieeinsparverordnung eingesetzt**, wenn sie die **Wirtschaftlichkeit** des Wohnungsbaus erheblich **beeinträchtigt**.

Ich begrüße daher, dass der Bund im Rahmen des **‚Bündnisses für bezahlbares Wohnen und Bauen‘** eine Vielzahl von Gesprächen geführt hat, um vor allem administrativ verursachte **Kosten** senken zu können. Ich erwarte, dass die entstandenen Vorschläge jetzt **zügig aufbereitet** und **möglichst weitgehend umgesetzt** werden. Dabei dürfen auch die energetischen Anforderungen nicht ausgespart werden.

Viel von dem, was jetzt in Berlin an Vorschlägen auf dem Tisch liegt, ist im **Freistaat** schon **seit langem umgesetzt**: Wir haben eine **schlanke Bauordnung** mit einem – soweit überhaupt noch erforderlich – **schlanken** Genehmigungsverfahren.

Broschüre „Einfach Wohnen“

Um Wohnungsunternehmen und Gemeinden über preisgünstige bauliche Lösungen im Rahmen der Wohnraumförderung zu informieren, haben wir vor kurzem eine **Broschüre** mit **kosten-** und **flächensparenden Projektbeispielen** erarbeitet. Die

darin enthaltenen Beispiele sollten unbedingt Schule machen! Die Broschüre liegt im Foyer für Sie aus.

Bauland mobilisieren

Für diese Vorhaben, noch mehr aber für den geförderten Wohnungsbau, brauchen wir Grundstücke. Nur wenn genug **Bauland** zur Verfügung steht, können Sie, meine Damen und Herren, Ihre Planungen umsetzen.

Selbstverständlich gehört die **Bauleitplanung** zum Kernbereich der kommunalen **Selbstverwaltung**. Unsere Einflussmöglichkeiten sind insofern begrenzt. Wir nehmen aber Einfluss auf die **Gemeinden**, indem wir die dringend notwendige Wohnraumversorgung durch eine **zielgerichtete** und **verantwortungsvolle Bauleitplanung unterstützen**.

Außerdem muss der **Bund** die Bedingungen für einen **verbilligten Erwerb von Konversionsflächen** durch die Gemeinden von der **Bundesanstalt für Immobili-**

enaufgaben (BImA) zur Versorgung anerkannter Flüchtlinge mit Wohnraum **verbessern**. Diese Möglichkeiten müssen auch auf sonstige frei werdende Bundesliegenschaften erweitert werden.

Insoweit begrüße ich, dass der Bund auf dem **Bund-Länder-Gipfel** am 24. September zugesagt hat, über Konversionsliegenschaften hinaus auch **weitere Immobilien** schnell und verbilligt **für** den **sozialen Wohnungsbau bereitzustellen**.

Degressive Abschreibung

All diese Anstrengungen im staatlichen oder im geförderten Wohnungsbau werden aber nicht ausreichen ohne ein **starkes Engagement privater Investoren**. Nicht nur mit Blick auf anerkannte Flüchtlinge, sondern auch für unsere Bevölkerung sind wir darauf angewiesen, dass sich – wie früher – wieder Mitbürger im Mietwohnungsbau stärker engagieren. Auch dafür brauchen wir entsprechende **Anreize**. Deshalb **begrüße** ich es, dass auch der **VdW** als Vertretung der organisierten Wohnungs-

wirtschaft **steuerliche Maßnahmen** in Form erhöhter Abschreibungen **fordert**.

Die Staatsregierung setzt sich bereits seit langem für die Wiedereinführung einer **degressiven Abschreibung** für Mietwohnungsneubauten ein. Sie ist für mich ein entscheidendes Instrument zur Ankurbelung des Wohnungsbaus.

Kürzlich hat sich auch **Bundesbauministerin Hendricks** für die Einführung einer **degressiven Abschreibung** ausgesprochen, allerdings **zeitlich befristet** und **beschränkt** auf **Gebiete mit Wohnungsknappheit**. Das ist ein erstes hoffnungsvolles Signal!

Leider konnte auf dem **Gipfel zwischen Bundesregierung** und **Ministerpräsidenten kein Konsens** über steuerliche Hilfen erzielt werden. Auch in einigen Ländern gibt es Widerstände gegen die Wiedereinführung einer degressiven Abschreibung.

Dennoch wird die **Bayerische Staatsregierung** und werde auch **ich** persönlich **weiter dafür kämpfen**, dass der Bund steuerliche Anreize einführt. Bei dieser riesigen Nachfrage nach Wohnungen halte ich die **Wiedereinführung** der **degressiven Abschreibung** – generell, also nicht regional beschränkt – für **unerlässlich**.

Meine Damen und Herren, neben der Ankurbelung des Neubaus von Wohnungen ist die **Nutzung vorhandenen Wohnraums** ein ganz wichtiger Baustein bei der Versorgung vor allem auch anerkannter Flüchtlinge mit Wohnraum.

Nutzung von Wohnungsleerständen

Schließlich steht dem Wohnungsmangel in den Verdichtungsräumen ein **Überschuss** in manchen **strukturschwachen Räumen** gegenüber. Diese **leerstehenden** und oft **sanierungsbedürftigen** Wohnflächen müssen wir verstärkt in den Blick nehmen, auch wenn generell eine Lenkung von den Verdichtungsräumen Richtung strukturschwache Räume nur schwer möglich ist.

Die **Sanierung** und **Inwertsetzung** bestehender, auch leerstehender Mietwohngebäude kann im Rahmen der Wohnraumförderung über das **Bayerische Modernisierungsprogramm** gefördert werden.

Maßnahmen, die diesen Umfang überschreiten, wie die Änderung oder Erweiterung von Gebäuden zur Schaffung von Mietwohnraum, **können unter bestimmten Voraussetzungen** im Bayerischen Wohnungsbauprogramm **gefördert** werden.

Städtebauförderung

Auch die **Städtebauförderung** kann hierfür genutzt werden. Wir unterstützen die Kommunen im Rahmen der Städtebauförderung seit jeher intensiv dabei, **Leerstände** in Ortszentren und auf **Konversionsliegenschaften** für die dauerhafte Versorgung mit Wohnraum herzurichten. Dies ist zugleich eine **Chance** für die **Entwicklung der Städte** und **Gemeinden**, insbesondere in strukturschwachen ländlichen Regionen.

Mit einem **Fördersatz** von **90 %** der förderfähigen unrentierlichen Kosten bieten wir den Kommunen einen **außerordentlich hohen Anreiz** zur **Mobilisierung von Leerständen** an. Nach derzeitigem Stand können im kommenden Jahr damit ca. **230 Wohnungen** geschaffen werden.

Auch die Kommunen sind in der Pflicht

Aber **auch die Kommunen sind in der Pflicht**, sich aktiv an der Lösung des Wohnraumversorgungsproblems von Flüchtlingen zu beteiligen. Städte und Gemeinden mit Wohnungsleerständen sollten sich aktiv darum bemühen, leer stehende Wohnungen für Flüchtlinge verfügbar zu machen.

Schlussworte

Meine Damen und Herren, die aktuellen Herausforderungen müssen wir bewältigen, denn **angemessenes**, **sorgloses Wohnen** ist ein Grundpfeiler des **sozialen Friedens**, den wir hier, im Gegensatz zu vielen anderen Ländern der Welt, genießen.

Staatssekretär Eck und ich werden daher in allen Regierungsbezirken **Wohnungs-baukonferenzen** durchführen, um alle hier geforderten Akteure zusammenzubringen, wie **Staat** und **Kommunen**, **Verbände**, **Kirchen** sowie **private** und **institutionelle** Investoren. Arbeiten Sie mit uns und mit aller Kraft an dieser Herkulesaufgabe! Damit **Bayern** ein Land bleibt, in dem es sich **gut und sicher wohnen** lässt.