



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

anlässlich der DGB-Podiumsdiskussion „WohnRaum für alle!  
Bezahlbares und soziales Wohnen in Nürnberg, Fürth und Erlangen“

am 16. Januar 2014 in Fürth

**Es gilt das gesprochene Wort!**

Anrede!

Einleitende  
Worte

**2014** wollen wir beim **Wohnungsbau durchstarten**. Unser hoch gestecktes **Ziel** ist es, bis 2020 in Bayern wieder auf **70.000 neugebaute Wohnungen** pro Jahr zu kommen. Gleichzeitig wollen wir den **Bestand an bezahlbarem Wohnraum erhalten** – vor allem zum Schutz der Mieter.

Wohnungs-  
bautätigkeit

Was mich sehr **hoffnungsvoll** stimmt: Mit den **Baugenehmigungen** geht es landesweit **aufwärts**. Die Zahl der **Wohnungsbaugenehmigungen** ist von 42.416 im Jahr 2010 über 52.010 im Jahr 2011 **auf 52.930** im Jahr 2012 **gestiegen**. In **den ersten 11 Monaten** des letzten Jahres hat sich dieser **positive Trend fortgesetzt**. Gegenüber dem entsprechenden Vorjahreszeitraum **haben die Wohnungsbaufreigaben um 10 % auf 52.536 zugenommen** (Nürnberg +28,4 % auf 2.087, Fürth +58,9 % auf 844, Erlangen +70,4 % auf 842). Ich rechne mit einem Jahresergebnis von etwa **58.000 Wohnungsbaugenehmigungen**.

	N	Fü	Er	gesamt
2010	1.347	683	852	2.882
2011	1.678	621	660	2.959
2012	1.687	546	498	2.731

Es ist zu **erwarten**, dass jetzt auch davon Gebrauch gemacht wird, also tatsächlich **mehr gebaut** wird. Da letztes Jahr trotz steigender Zahlen bei den Baugenehmigungen die Baufertigstellungen nicht in gleichem Maß zunahmen, **erhoffe** ich mir nun für **2013** ein **Jahresergebnis** von wenigstens **51.000 Wohnungsbaufertigstellungen**.

Die **Verstärkung** des **Wohnungsbaus** begleitet die Staatsregierung mit **mehreren Maßnahmen**:

Grunderwerbsteuer

**Bayern** ist ganz bewusst dem bundesweiten Trend zu **höheren Grunderwerbsteuersätzen nicht gefolgt**. Bei uns gilt nach wie vor ein Grunderwerbsteuersatz von **3,5 %**. Und das soll so **bleiben**.

Zum 1. September 2006 haben die **Länder** die **Gesetzgebungskompetenz** zur Bestimmung des **Steuersatzes** bei der Grunderwerbsteuer erhalten. Seitdem haben bis auf Bayern und Sachsen alle den

Steuersatz zum Teil kräftig angehoben. So gilt seit dem 1. Januar 2014 in **Berlin** ein Steuersatz von **6 %**, in **Schleswig-Holstein** wurde er sogar auf **6,5 %** erhöht. Dies ist für Eigentumserwerb und damit auch für den Wohnungsbau eine **erhebliche Belastung**.

Mit **unseren seit Jahren konstanten 3,5 %** beim Grunderwerbsteuersatz sorgen wir dafür, dass **Eigenheimerwerber** und **Investoren** hier **bessere Rahmenbedingungen** vorfinden. Auch das ist ein Beitrag, um den Wohnungsbau anzukurbeln.

Fördermaßnahmen

Auch im Rahmen der **Wohnraumförderung** unterstützt der **Freistaat Bayern** sowohl die Schaffung von **Wohneigentum** als auch den Bau und die Modernisierung von **Mietwohnungen**. In den Jahren **2008 bis einschließlich 2012** haben wir knapp **25.000 Wohnungen und Heimplätze** staatlich gefördert. Dafür wurde insgesamt **über eine Milliarde Euro** (*1,034 Milliarden Euro*) investiert.

In die drei Städte **Nürnberg, Fürth und Erlangen** flossen davon knapp **96 Millionen Euro**. Damit wurde der Bau von **rund 1.700 Wohnungen** und **Heimplätzen** unterstützt.

Modell-  
vorhaben  
Experimen-  
teller  
Wohnungsbau

Auch die „**Wohnmodelle Bayern**“ des Experimentellen Wohnungsbaus geben seit fast 30 Jahren **wichtige Impulse**. So haben wir beispielweise bereits vor einigen Jahren Handlungsansätze für das „**Bezahlbare eigene Haus**“ unter anderem im **Röthelheimpark in Erlangen** aufgezeigt.

In aktuellen Modellvorhaben suchen wir unter Berücksichtigung **der Wirtschaftlichkeit** gemeinsam mit der Wohnungswirtschaft **zeitgemäße und soziale Konzepte** zur Bewältigung des **demographischen Wandels**.

So haben wir mit dem Ziel „**Wohnen in allen Lebensphasen**“ am **Nordostbahnhof in Nürnberg** ein Pilotprojekt realisiert, das in besonderer Weise den **Lebensbedürf-**

**nissen** und **Wohnwünschen älterer Menschen** gerecht wird. Am **Karl-Bröger-Platz** konnte im Rahmen von „**Gemeinsam bauen und leben**“ ein **Wohnhaus** für **Jung** und **Alt** unter intensiver Beteiligung der zukünftigen Bewohner gebaut werden. **Ebenfalls** in **Nürnberg** entstehen zum Thema „**Innerstädtische Wohnquartiere**“ zwei Vorhaben mit bezahlbarem **Wohnraum für Familien mit Kindern**.

Für die knapp **170 Wohnungen** dieser Projekte hat der Freistaat Bayern in Nürnberg in den letzten fünf Jahren Mittel der **Wohnraumförderung** in Höhe von über **12 Millionen Euro** bereitgestellt.

Haushaltsmittel Auf meine Initiative hat der **Ministerrat** beschlossen, die Landesmittel für die **Wohnraumförderung** 2014 um 50 Millionen Euro **auf 210 Millionen Euro** zu **erhöhen**. Wenn der Haushaltsgesetzgeber zustimmt, stehen uns somit **heuer** zusammen mit den Bundesmitteln **260 Millionen Euro** zur Verfügung. Mit diesem Mittelansatz können

wir **insgesamt** etwa **5.000 Wohnungen** fördern.

Studenten-  
wohnraum-  
förderung

Außerdem unterstützen wir im Rahmen der **Studentenwohnraumförderung** die Schaffung und Modernisierung von Wohnplätzen für Studierende. In den letzten **fünf Jahren** gelang es uns, rund **4.200 Wohnplätze** mit staatlichen Mitteln zu fördern, darunter **338 Wohnplätze** in **Erlangen** und **124 Wohnplätze** in **Nürnberg**.

Hierzu hat der Ministerrat beschlossen, den **Bewilligungsrahmen** für 2014 um 10 Millionen Euro **auf 27,5 Millionen Euro anzuheben**. Damit wollen wir insgesamt rund **1.000 Wohnplätze für Studenten** fördern.

Erhalt von  
bezahlbarem  
Wohnraum

Meine Damen und Herren, der **Erhalt** von **bezahlbarem Wohnraum** ist die **zweite Hauptsäule** unserer Wohnungspolitik. Damit schützen wir auch die Mieter. Wir haben daher mit unseren Koalitionspartnern auf **Bundesebene ein „Paket für bezahlbares Wohnen“** geschnürt.

Senkung  
Kappungs-  
grenze

**Gleichzeitig** haben wir bereits wichtige Maßnahmen unserer **Initiative Wohnungspolitik umgesetzt**: Die Staatsregierung hat für **90 Städte** und **Gemeinden** die **Kappungsgrenze** für die **Erhöhung der Bestandsmieten** von 20 % auf 15 % **gesenkt**.

Zu diesen Städten mit angespanntem Wohnungsmarkt gehören **auch Nürnberg, Fürth** und **Erlangen**. Ich begrüße es, dass diese Städte – wie **von mir angeregt** – auf einen entsprechenden **Antrag** hin in die Gebietskulisse der **Zweiten Verordnung zur Senkung der Kappungsgrenze** aufgenommen werden konnten. **Seit dem 1. August 2013** dürfen hier also die Mieten bei bestehenden Verträgen nur noch um höchstens 15 % innerhalb von drei Jahren erhöht werden.

Umwandlungs-  
verbot

Darüber hinaus wollen wir vermeiden, dass durch die **Umwandlung** von **Mietwohnungen in Eigentumswohnungen** die ansässige Wohnbevölkerung eines bestimmten



Quartiers verdrängt wird. Deshalb sollen solche Umwandlungen unter einen **Genehmigungsvorbehalt** gestellt werden. Dies gilt dann aber **nur für Grundstücke in Gebieten mit** so genannten **Milieuschutzsatzungen**. Nach unserer Kenntnis gibt es derzeit entsprechende **Satzungen** lediglich in **Erding** (*zwei*) und **München** (*15 Satzungsgebiete*).

Für die Einführung des Genehmigungsvorbehalts ist nach § 172 (*Absatz 1 Satz 4*) des Baugesetzbuchs der **Erlaß einer Verordnung der Staatsregierung** erforderlich. Meine Mitarbeiter haben bereits einen entsprechenden **Verordnungsentwurf erarbeitet**. Dieser ist nun auch den **Verbänden** zur Stellungnahme zugeleitet worden. Über den Erlaß der Verordnung wird der **Ministerrat** spätestens **im Februar entscheiden**.

Zweckentfremdungsgesetz

Bereits im März des vergangenen Jahres wurde die **Geltungsdauer** des Gesetzes über das **Verbot der Zweckentfremdung**

**von Wohnraum** bis zum 30. Juni 2017 **verlängert**. Damit geben wir den Städten und Gemeinden die **Befugnis**, mit Satzungen zu **regeln**, dass **Wohnraum nur** mit ihrer **Genehmigung für gewerbliche oder berufliche Zwecke genutzt** wird oder **länger als drei Monate leer steht**.

Dadurch geben wir den Kommunen die **Möglichkeit, gegen den Verlust von Wohnungen vorzugehen**. Auch das ist ein **Beitrag zum Erhalt von Wohnraum**.

Bislang nutzt allerdings **nur die Landeshauptstadt München** dieses Instrument. Ich appelliere an die anderen Städten mit angespanntem Wohnungsmarkt: Bitte prüfen Sie gleichfalls den Erlass einer entsprechenden **Satzung!**

Wohngeld-  
erhöhung

Neben dem Erhalt bezahlbaren Wohnraums wollen wir aber auch **vorhandenen Wohnraum für Menschen mit niedrigerem Einkommen bezahlbar** gestalten. Deshalb muss das **Wohngeld erhöht** werden. Dieser Zuschuss insbesondere zur

Miete muss sich **an den tatsächlichen Belastungen**, die die Menschen zu tragen haben, orientieren. Und das ist inzwischen **nicht mehr der Fall**.

Zahl Wohn-  
geldempfänger **Seit** der letzten Erhöhung des Wohngeldes zum **1. Januar 2009** sind die **Berechnungsgrößen** wie Einkommensgrenzen und Miethöchstbeträge **nicht** mehr **geändert worden**. Die Einkommen und in bestimmten Regionen auch die Mieten sind dagegen gestiegen. So sind **bisherige Wohngeldempfänger aus der Förderung gefallen**, weil sie nun die **Einkommensgrenzen überschritten** haben.

Das ist ein Grund dafür, dass die **Zahl der Wohngeldempfänger stark rückläufig** ist. Im Jahr **2009** haben in Bayern insgesamt über **94.000 Bürger Wohngeld** erhalten. **2010** waren es fast **100.000**. **Aber seitdem sinkt** die Zahl kontinuierlich (*2011: 82.208, 2012: 68.989*). **2013** waren es schätzungsweise nur noch rund **58.000 Wohngeldempfänger**. Das sind **dramatische**

**Rückgänge**, die **auch andere Bundesländer** verzeichnen. Bedürftig sind diese Haushalte trotzdem, gerade weil die Mieten gestiegen sind und weiter steigen!

Bayerischer  
Entschlie-  
Bungsantrag

Ich habe schon am **1. März letzten Jahres** einen **Entschließungsantrag** in den **Bundesrat** eingebracht. Damit sollte der **Bund aufgefordert** werden, das Wohngeld deutlich zu **erhöhen**. Dieser Antrag wurde jedoch seinerzeit **von SPD-Ländern blockiert**. Denn sie haben gleichzeitig Änderungen zum Mietrecht gefordert, wie eine **Mietpreisbremse bei Wiedervermietungen**.

Die **Möglichkeit** der **Einführung** einer solchen **Mietpreisbremse** in Gebieten mit nachgewiesenen angespannten Wohnungsmärkten ist nun in den **Koalitionsvertrag aufgenommen** worden. Daher gehe ich davon aus, dass die **anderen Länder unseren** bayerischen **Entschließungsantrag zum Wohngeld jetzt unterstützen**. Die Länder können sodann ge-

meinsam darauf hinwirken, dass der **Bund** entsprechende **Vorschläge** dazu möglichst bald vorlegt. Hier werden wir die **neue Bundesbauministerin Barbara Hendriks** in die **Pflicht** nehmen. Im **Koalitionsvertrag** ist ausdrücklich **festgelegt**, dass **Leistungshöhe** und **Miethöchstbeträge** des Wohngeldes **an die Bestandsmieten- und Einkommensentwicklung angepasst** werden.

Schlussworte      Meine Damen und Herren, wir wollen beides: **Mieter** vor überzogenen Mietsteigerungen **schützen** und den **Wohnungsbau ankurbeln**. Dazu werden wir mit voller Kraft und gemeinsam mit allen weiteren Verantwortlichen die **erforderlichen Maßnahmen weiterführen**.