



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

anlässlich der Fachtagung „VdW im Dialog“

am 10. Oktober 2016 in Reit im Winkl

**Thema: „Bauen, Wohnen, Leben – Mehr
Wohnungsbau in Bayern“**

Es gilt das gesprochene Wort!

Einleitende
Worte

„**Wohnst** Du noch?
Oder **lebst** Du schon?“

Diesen Slogan von IKEA kennen vielleicht die meisten von Ihnen. Er gehört zu den Werbesprüchen mit dem größten Wiedererkennungswert in Deutschland.

Warum? Weil er ein existenzielles **Grundbedürfnis** der Menschen unmittelbar anspricht. **Wohnqualität** und **Lebensqualität** – das hängt untrennbar miteinander zusammen. Und deshalb ist die **Wohnungswirtschaft** eine **Schlüsselwirtschaft** – nicht nur ökonomisch, sondern auch weit darüber hinaus für das gesellschaftliche Klima in unserem Land.

Dabei ist der **VdW** für Bayern viel mehr als einer von vielen Interessenverbänden. Er ist ein **wichtiger Mitgestalter** eines **lebenswerten Bayerns**. Darauf können Sie stolz sein. Und dafür **danke** ich Ihnen!

Agenda für den Sehr geehrter Herr (Mario) **Dalla Torre**
Wohnungsbau (*Vorsitzender des Verbandes bayerischer Wohnungs-
unternehmen*),

liebe **Herren** (Xaver) **Kroner** und (Hans)
Maier (*Verbandsdirektoren VdW und geschäfts-
führende Vorstandsmitglieder*),

**sehr geehrte, liebe Kollegen aus dem
bayerischen Landtag:** Herr Jürgen Mistol,
Frau Eva Gottstein,

lieber Herr Landrat (Christoph) **Göbel**
(*Landrat München*),

sehr geehrte Vertreter der kommunalen
Familie,

meine sehr geehrten Damen und Herren,

im Juli dieses Jahres gab es in Deutsch-
land **43,53 Millionen Erwerbstätige** – ein
Rekordwert. Die wirtschaftliche Entwick-
lung ist für die Zukunftsfähigkeit unseres
Landes entscheidend.

Deshalb muss sich die Politik den Fragen von Wirtschaft und Arbeitsmarkt mit höchstem Engagement widmen. Als im Jahr 2003 die Zahl der Arbeitslosen die 4 Millionen Marke dauerhaft und deutlich überschritten hatte, wurde Deutschland mit der **Agenda 2010** und der erfolgreichen Arbeitsmarktpolitik der Bundesregierung ab 2005 wieder fit gemacht für die Zukunft. Das Motto war: Entriegelung und Flexibilisierung des Arbeitsmarktes, **Vorfahrt für Arbeit**.

Warum spreche ich das hier an? In Deutschland leben über 82 Millionen Menschen. Sie alle wollen, sie alle müssen wohnen. Wohnen und damit Wohnungsbau – das ist buchstäblich das **Thema für alle**. Dazu kommen gesellschaftliche Transformationsprozesse, die sich unmittelbar auf das Wohnen und den Wohnungsbau auswirken:

- **Die älter werdende Gesellschaft** braucht Barrierefreiheit und Pflege in der Wohnung.

- Die zunehmende **Single-Gesellschaft** zieht es **in die Städte**.
- Die immer **mobilere Gesellschaft** drängt weniger nach lebenslangem Wohneigentum.
- Und eine **Gesellschaft**, die in kurzer Zeit **viele Flüchtlinge aufnimmt**, braucht schnell viel günstigen Wohnraum für Menschen aus völlig anderen Kulturkreisen.

Nach den Berechnungen des Instituts der deutschen Wirtschaft müssten bis zum Jahr 2020 **jährlich 400.000 Wohnungen neu gebaut** werden. Derzeit liegt diese Zahl bei **250.000**. Diese **Diskrepanz** ist enorm und kann dramatische Folgen für den **sozialen Frieden** in unserem Land haben. Deutschland braucht deshalb eine **Agenda 2020 für den Wohnungsbau!** Was die Agenda 2010 für den Arbeitsmarkt war, muss eine Agenda 2020 für den Wohnungsbau werden. Wir brauchen in Deutschland nicht nur Sonntagsreden,

sondern **politische Vorfahrt für den Wohnungsbau!**

Vorfahrt für den **Politische Vorfahrt** kann es in einem föderalen Staat wie Deutschland nur geben, auf allen Ebenen wenn **alle politischen Ebenen** ihrer Verantwortung gerecht werden. Das beginnt bei den **Kommunen**, die im Rahmen ihrer Planungshoheit mehr Bauland ausweisen müssen.

Ich war selbst viele Jahre in der Kommunalpolitik aktiv. Ich weiß, wie schwierig das Thema **Bauland** vor Ort in den Kommunen ist. Aber der Auftrag der **Bayerischen Verfassung**, den „Bau billiger Volkswohnungen“ zu fördern, richtet sich ausdrücklich auch an die **Gemeinden**. Jede einzelne Gemeinde muss sich dieser Aufgabe stellen. Es reicht beim Thema Bauland nicht aus, mit Rücksicht auf die eingewohnte Bevölkerung nur den Status quo zu verwalten. Zukunft muss **gestaltet** werden, auch und gerade beim Thema Bauland. Ich rufe die Städte und Gemeinden bei jeder Gele-

genheit dazu auf. Und wo wir sie dabei unterstützen können, werden wir das tun.

Zuständig für die **soziale Wohnraumförderung** sind die **Länder**. Und das ist auch gut so – jedenfalls für Bayern!

Wohnungspakt Bayern Die Staatsregierung hat ihre Agenda für die Wohnraumförderung bereits im Oktober letzten Jahres beschlossen: den **Wohnungspakt Bayern**. Der Freistaat, die Gemeinden, Kirchen und insbesondere Sie, die Wohnungswirtschaft, ziehen dabei gemeinsam an einem Strang.

Für die Umsetzung des Wohnungspakts wollen wir bis 2019 rund **2,6 Milliarden Euro** bereitstellen. Dadurch sollen insgesamt bis zu **28.000** neue staatliche beziehungsweise staatlich geförderte Wohnungen entstehen.

Der **Wohnungspakt Bayern** ist ein **wichtiges Vierjahresprogramm**, das ich Ihnen hier an dieser Stelle vor einem Jahr vorstellen konnte. Und so ist die traditionelle

große Fachtagung des VdW hier in Reit im Winkl auch der geeignete Rahmen, exklusiv eine erste **Zwischenbilanz** des Wohnungspakts Bayern zu ziehen. Sie fällt insgesamt positiv aus.

Zwischenbilanz **1. Säule** – unser **Sofortprogramm**. Hier Wohnungspakt baut der Staat mit seiner Bauverwaltung selbst Wohnungen! Für diese staatlichen Wohnanlagen stellt die Staatsregierung – wohlgemerkt als einziges Bundesland – **70 Millionen Euro** bereit und errichtet bayernweit Wohnplätze mit reduziertem Wohn- und Baustandard.

Ich kann heute **Vollzug** melden: Verteilt in allen sieben Regierungsbezirken sind 35 Wohnprojekte in Planung und zum Teil schon in Bauausführung. Zwei Anlagen sind sogar schon fertiggestellt und konnten bereits von den neuen Bewohnern bezogen werden. Die **70 Millionen Euro** sind damit **ausgeschöpft**. Angesichts dieses Erfolgs habe ich der Obersten Baubehörde den Auftrag gegeben, **weitere Projekte** zu

identifizieren. Die dazu gegebenenfalls notwendigen Mittel werden wir mobilisieren.

2. Säule – das Kommunale Wohnraumförderungsprogramm. Hier wollen wir Gemeinden bei Planung und Bau von Wohnungen für einkommensärmere Personen unterstützen. Die **Gemeinden** können dabei selbst **entscheiden**, ob sie die geförderten Wohnungen neben Einheimischen auch anerkannten Flüchtlingen zur Verfügung stellen. Hierfür sind 2016 bis 2019 **jährlich 150 Millionen Euro** für die Förderung von bis zu **1.500 Wohnungen** pro Jahr vorgesehen.

Das kommunale Wohnraumförderungsprogramm ist zwar **zurückhaltend ange laufen**. Das ist **nicht überraschend**, betreten doch viele Gemeinden hier buchstäblich ein **neues Feld**. Inzwischen ist aber das **Interesse** an Fördermitteln **hoch**. Von den Bewilligungsstellen für die Mietwohnraumförderung an den Bezirks-

regierungen wurden mit vielen Gemeinden intensive Beratungsgespräche geführt.

Bisher wurden Fördermittel in Höhe von **27,6 Millionen Euro** bewilligt. Für nächstes Jahr wurden bei den Bewilligungsstellen weitere Projekte mit einem Förder volumen von rund **152 Millionen Euro angemeldet**.

Gerade zu diesem neuen kommunalen Förderprogramm sind wir in ständigem **Dialog mit dem Städtetag**, mit dem **Gemeindetag** und insbesondere auch mit Ihnen, dem **VdW**. Wir alle wissen, dass Förderprogramme manchmal auch nachjustiert und gangbar gemacht werden müssen. Wo dies rechtlich möglich und finanziell darstellbar ist, sind wir dazu auch gerne bereit.

So können inzwischen mit dem Kommunalen Wohnraumförderungsprogramm auch Gemeinden gefördert werden, die neu errichtete, bisher noch nicht genutzte Wohngebäude **erwerben**. Mit dieser Förderung

des sogenannten **Ersterwerbs** soll es vor allem kleineren Gemeinden im ländlichen Raum erleichtert werden, das Programm zu nutzen.

Haushalts-
mittel

3. Säule des Wohnungspakts Bayern – **Ausbau der staatlichen Wohnraumförderung**. 2016 steht hierfür inklusive der Studentenwohnraumförderung ein Volumen von **über 400 Millionen Euro** zur Verfügung. Das sind über 100 Millionen Euro mehr als letztes Jahr. Die Zwischenbilanz ist absolut positiv: Die hohen Fördermittel werden nach aktuellem Stand voll abgerufen.

Und – wir bleiben nicht stehen, es geht weiter: Die Staatsregierung hat den Entwurf für den **Doppelhaushalt 2017/2018** vorgelegt. Wenn der Landtag dem Entwurf zustimmt, stehen in den nächsten beiden Jahren mit **jährlich 467,7 Millionen Euro** noch einmal **jeweils 66 Millionen Euro mehr** zur Verfügung als in diesem Jahr.

Förderstatistik Die **diesjährige Förderstatistik** zeigt, dass wir in Bayern **auf dem richtigen Weg** sind. Mit über 1.200 Mietwohnungen in den ersten neun Monaten dieses Jahres wurde das Förderergebnis gegenüber dem Vergleichszeitraum des Vorjahres bei weitem übertroffen. Ohne Ihre Mitwirkung wäre das nicht möglich gewesen. **Für** dieses **Engagement** sage ich ganz **herzlichen Dank!**

Aktuell liegen den Bewilligungsstellen Anträge mit weiteren rund 1.000 Mietwohnungen vor. Ich hoffe, dass diese und weitere bereits vorgeschlagene Maßnahmen gemeinsam mit Ihnen noch heuer auf den Weg gebracht werden können!

Leerstand sanieren mit der Städtebauförderung Meine Damen und Herren, mit dem **Wohnungspakt** Bayern kurbeln wir vor allem den **Neubau** von Wohnungen an. Dem Mangel an Wohnungen in den Ballungsräumen steht jedoch ein **Überschuss** in manchen **strukturschwachen Regionen** gegenüber. Vor allem im **ländlichen Raum**

gibt es **leerstehende Gebäude** der Gemeinden, die nach einer Sanierung wieder als Wohnraum genutzt werden könnten.

Gerade jetzt, wo wir Wohngebäude für Zuwanderer brauchen, wäre es ein **Un- ding**, noch brauchbare Bausubstanz im Ort **abzureißen**.

Deshalb gehen wir auch hier neue Wege und bieten den Gemeinden bei der **Städte- bauförderung** mit dem Programm „**Leer- stand nutzen – neuen Lebensraum schaffen**“ einen außerordentlich **hohen Fördersatz** von bis zu **90 %** an, wenn sie leerstehende Gebäude sanieren, damit dort anschließend anerkannte Flüchtlinge wohnen können.

Wohnsitz-
zuweisung

Viele Bürgermeister und Investoren fragen sich: Warum soll ich Wohnungen für anerkannte Flüchtlinge schaffen, wenn ich nicht weiß, ob sie dann tatsächlich auch bleiben? Mit der von der Staatsregierung Ende

Juli beschlossenen **Wohnsitzzuweisung** wird insoweit ein wichtiger Schritt für mehr Planungssicherheit getan.

Bautätigkeit,
Baufertigstellungen

Meine Damen und Herren, die bayerische **Agenda für den Wohnungsbau ist erfolgreich**. Mit mehr als 6,26 Millionen Wohnungen haben wir zum Jahresende ein neues Allzeit-Hoch an Wohnungen in Bayern erreicht. Letztes Jahr wurden in Bayern über **53.300 Wohnungen fertig gestellt**. Das ist im Vergleich zu 2014 eine Zunahme von 3,5 %. Gegenüber dem historischen Tiefstand der Bautätigkeit im Jahr 2009 ist es sogar eine Steigerung um über 70 %. **Entscheidend** ist dabei: Der **Trend** zeigt weiter klar **nach oben**.

Allerdings: Ich bin nicht zu Ihnen nach Reit im Winkl gekommen, um die Situation im Wohnungsbau und in der Wohnungspolitik **schönzureden – ganz und gar nicht**. Wir können und wir müssen in Bayern viel tun. Aber auch bei uns **wächst der Bedarf stärker als die Zahl der Wohnungen**.

Unsere bayerische Wohnungsbaupolitik ist flankierend auf die Wohnungspolitik des **Bundes** angewiesen. Und zwar als **Verstärker, nicht als Bremser!**

Wohnungs-
politik des
Bundes

Deutschland braucht eine **Agenda 2020 für den Wohnungsbau**. Eine Grundlage hat das **Bündnis für bezahlbares Wohnen und Bauen** erarbeitet, unter tatkräftiger Mitwirkung des **GdW**. Aber leider ist dieses Bündnis bis heute ein **Papiertiger** geblieben. Es **fehlt** an der **Umsetzung!** Stattdessen hat die **Bundesbauministerin** eine **Diskussion über Zuständigkeiten** angestoßen und will am liebsten die **Föderalismusreform** bei der Wohnraumförderung wieder **zurückdrehen**. Sie soll nach ihrer Vorstellung so etwas wie eine **Gemeinschaftsaufgabe** werden.

Sehr geehrter Herr **Kroner**, der **VdW** hat sich in dieser Frage bereits **klar positioniert** und lehnt einen solchen Eingriff in unsere Zuständigkeiten unmissverständlich ab.

Der **GdW** sah das zunächst wohl **anders**. Aber: „**Entscheidend ist, was hinten rauskommt**“ – so wird der frühere Bundeskanzler **Helmut Kohl** zitiert. Bezogen auf die aktuelle Wohnungsbaupolitik kann ich dazu sagen: Wo der **Bund zuständig** ist, kommen **nicht** unbedingt **mehr Wohnungen** heraus. Das ist aus meiner Sicht der entscheidende Grund, weshalb ein Zurückdrehen der Föderalismusreform mit Sicherheit nicht in unserem gemeinsamen Interesse liegt.

- So hat der Bund die Gesetzgebungskompetenz für die **Bauleitplanung**. Bayern fordert vehement bauplanungsrechtliche Erleichterungen, insbesondere ein **beschleunigtes Bebauungsverfahren** für Ortsrandbereiche. Vom Bund vorgelegt wurden zunächst nur eine **Verschärfung** und das **urbane Gebiet** als Allheilmittel. Es darf bezweifelt werden, dass es in vielen kleineren Gemeinden dafür auch nur ansatzweise die **dort beschriebene Gebietszusammensetzung** gibt. Die Verhandlungen

sind – vorsichtig ausgedrückt – kompliziert.

- Der Bund hat auch die Gesetzgebungskompetenz für den Bereich der **Energieeinsparung** und arbeitet an einer **Novellierung** des Energieeinsparrechts.

Bayern **lehnt Anhebungen** der Anforderungen und **unnötigen bürokratischen Aufwand** mit Blick auf den Wohnungsbau strikt ab. Das ist ein zähes inhaltliches Ringen, mit ungewissem Ausgang.

Vorfahrt für den Wohnungsbau!

- Der Bund hat die Gesetzgebungskompetenz für das **Mietrecht**. Mieterschutz ist ein wichtiges Ziel, auch für uns in Bayern. Soziale Politik darf aber nicht nur auf die schauen, die eine Wohnung haben. Sie muss immer auch die im Blick haben, die **keine angemessene oder bezahlbare Wohnung** haben und **dringend auf Neubau angewiesen** sind.
- Der Bund hat – natürlich – auch die Gesetzgebungskompetenz für das **Steuerrecht**. Alle, die sich mit Wohnungspolitik befassen, wissen: Es gibt

keinen besseren Treiber für den Wohnungsbau als verbesserte steuerliche Investitionsbedingungen. Deshalb bleiben wir als Freistaat Bayern dabei, dass wir in dieser Situation die **Einführung** einer flächendeckend geltenden **degressiven Abschreibung für Mietwohnungsneubauten** fordern. Gleiches gilt für einen **Zuschuss von bis zu 12.000 Euro pro Kind zur Förderung des Erwerbs von selbst genutztem Wohneigentum.** Dafür bekommen wir im Moment keine Mehrheit, aber wir werden an dieser Stelle nicht locker lassen. Ein Trauerspiel ist aber, dass selbst die **begrenzte Maßnahme einer Sonderabschreibung für den Mietwohnungsneubau im Deutschen Bundestag gescheitert** ist. Wir brauchen **Vorfahrt für den Wohnungsbau!**

Wo dagegen die Länder zuständig sind, da ist die Wohnungswirtschaft in Bayern in besten Händen. Bayern hat, mit Sachsen, die niedrigste **Grunderwerbsteuer von**

3,5 Prozent. Das ist so. Und das bleibt so.
Vorfahrt für den Wohnungsbau!

Meine Damen und Herren, ich könnte die Reihe der Beispiele fortsetzen, in denen der Bund zuständig ist und den Wohnungsbau maßgeblich beeinflusst. Was haben diese Beispiele gemeinsam? Sie haben gemeinsam, dass es **bis jetzt eben keine Vorfahrt für den Wohnungsbau auf Bundesebene** gibt. Es mag in all den genannten Beispielen fachliche Gründe für die Haltung des Bundes geben: Umweltschutz, Mieterschutz, Flächensparen, Bundeshaushalt. **Politik** ist aber immer ein **Abwägungsprozess**. Und wenn am Ende **zu oft zu Lasten des Wohnungsbaus abgewogen** wird, dann hat das Folgen. Wenn der Wohnungsmangel als große Herausforderung und als Gefahr für den sozialen Frieden in Deutschland identifiziert ist, dann müssen **endlich** auch **entsprechende politische Prioritäten in Berlin gesetzt** werden.

Falls der Bund sich stärker für den Wohnungsbau engagieren will, dann ist er auf den genannten Politikfeldern herzlich eingeladen. Aber es gibt mit Sicherheit keinen Bedarf, dem Bund Zuständigkeiten zurück zu übertragen.

Mittel des Bundes für die Wohnraumförderung

Meine Damen und Herren, natürlich geht es auch um Geld. Der Bund hat den Ländern seit der Föderalismusreform jährlich so genannte **Kompensationsmittel** in Höhe von **518 Millionen Euro** zur Verfügung gestellt. **Heuer** hat er diese Mittel **auf über eine Milliarde erhöht. 2017 bis 2019** sollen es jährlich dann sogar **1,5 Milliarden Euro** sein.

Die Bewältigung der insbesondere durch die Zuwanderung verstärkten Wohnungsknappheit ist eine **nationale Aufgabe**. Auch der Bund ist hier in der Pflicht. Der Bedarf an erschwinglichem Wohnraum ist so groß, dass die **Länder** die notwendigen Wohnraumfördermittel **nicht alleine** aufbringen können. Ein **Auslaufen der Bundesmittel nach 2019 ist undenkbar**.

Ich bin dem **Bund** für sein **Engagement** sehr **dankbar**. Und ehrlich gesagt kann ich die Haltung von Bundesbauministerin Hendricks **nachvollziehen**, dass der Bund **nicht nur zahlen**, sondern auch den **zweckgemäßen Einsatz** der Mittel **gewährleistet** sehen will. Insoweit kann ich mir durchaus **eine Art Kontrolle** vorstellen. Darüber wird in den **Verhandlungen** über die Bundeszuweisungen über das Jahr 2019 hinaus zu sprechen sein.

Schlussworte Meine Damen und Herren, wir werden in Bayern weiter **hart arbeiten** und in Berlin **hart verhandeln**. Doch den großen Bedarf an Wohnraum in den Ballungsräumen können wir **nicht allein** durch **staatliche Maßnahmen** und **Förderungen** decken. Der **Großteil** der benötigten Wohnungen muss – wie in der Vergangenheit – von **privaten Investoren** und **Wohnungsunternehmen** gebaut bzw. modernisiert werden.

Baugenehmigungen Die jüngsten Zahlen aus der Bautätigkeitsstatistik zeigen, dass wir insgesamt auf

einem richtigen Weg sind. Mit **48.765 Bau- freigaben** in den ersten acht Monaten dieses Jahres liegen in Bayern die Wohnungsbaugenehmigungen **um 23 % über** dem entsprechenden Vorjahreszeitraum. Das ist vor allem auch **Ihr Verdienst**. Machen Sie bitte weiter so. Erfüllen Sie **mit uns** den Wohnungspakt mit Leben. **Bauen** Sie! Damit **Bayern** ein Land bleibt, in dem man gut und sicher **wohnen** und **leben** kann!

Ich wünsche Ihnen allen beim Wohnungsbau auch in das nächste Jahr hinein viel Erfolg!