



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**.