

Bayerisches Staatsministerium  
des Innern



Rede des Bayerischen Staatsministers des Innern,  
Joachim Herrmann,

anlässlich des Neujahrsempfangs des Immobilienverbands IVD Süd

am 24. Januar 2012 in München

**Es gilt das gesprochene Wort!**

Sehr geehrter **Herr Nothhelfer** (*Vorstandsvorsitzender*),

meine sehr geehrten Damen und Herren,

Einleitende  
Worte

herzlichen **Dank** für die **Einladung** zu Ihrem **Neujahrsempfang**. Ich freue mich, dass ich **nach 2009 heute wieder** bei Ihnen zu **Gast** sein kann.

Sie, die **Praktiker der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft**, sind für uns **wichtige Ansprechpartner**. Als Immobilienberater, Makler, Verwalter und Sachverständige tragen Sie entscheidend zur **Funktionsfähigkeit des Wohnungsmarktes** bei.

Bei Ihnen zeigt sich: Der **Tüchtige hat Erfolg**: Auch wenn noch keine abschließenden Zahlen vorliegen, ist doch jetzt schon erkennbar, dass das **Jahresergebnis 2011** im Bereich eines **Rekordergebnisses** liegen dürfte. Dazu **gratuliere** ich Ihnen vielmals.

Meine Damen und Herren,

sicherlich haben unter dem Vorzeichen der **Finanzkrise** auch **Vermögensumschichtungen zum Immobilienbesitz** zu diesem sehr guten Ergebnis beigetragen.

Wohnimmobilie  
als Gewinner  
der Finanzkrise

Erfreulich ist, dass die **Wohnimmobilie** als eindeutiger **Gewinner** aus **der Finanzkrise** hervorgegangen ist. Noch vor wenigen Jahren wurde über die im Vergleich zu anderen Anlageformen geringen Renditen im Wohnungsmarkt gelächelt. Heute erkennen die Menschen die **Werthaltigkeit von Immobilien**. Vor allem die **langfristige Sicherheit** von **Investitionen in Wohnimmobilien** findet wieder **höchste Wertschätzung**. Als Makler und Bauträger spüren Sie dies unmittelbar an den **steigenden Umsätzen**.

Der **Trendwechsel** ist aber auch bei der **Bautätigkeit** in Bayern erkennbar:

Baufertigstellungen

**Bei den Baufertigstellungen** war **2009** mit nur 31.335 Wohnungen der historische

**Tiefstand** seit Beginn der Zeitreihe im Jahr 1951. **2010** wurden in Bayern etwas über **33.000 (33.137) Wohnungen fertig gestellt**. Das waren immerhin schon **5,8 % mehr** als 2009.

Das **Ergebnis** für die **Baufertigstellungen** in **2011** liegt **noch nicht** vor. Aufgrund der Entwicklung bei den Baugenehmigungen ist aber von einem weiteren **Wachstum** auszugehen.

Baugenehmigungen

Im Jahr **2010** wurden **42.416 Wohnungsbaugenehmigungen** erteilt. Das war eine **Zunahme um 19 %** im Vergleich zu 2009.

Für **2011** sieht es nach den bisher vorliegenden Zahlen sogar **noch besser** aus: **Bis November** ist die Zahl der Baugenehmigungen gegenüber dem entsprechenden Vorjahreszeitraum **um 23 % gestiegen**.

Bayern braucht mehr Wohnungsbau

Ich hoffe, dass sich dieser Trend fortsetzt. Denn fest steht: **Bayern braucht noch mehr Wohnungsbau**.

Die Zahl der bayerischen **Haushalte** wird weiter **ansteigen**. Die im Dezember 2011 veröffentlichte **Wohnungsprognose** der **empirica AG** sagt für den Zeitraum von **2009 bis 2029** eine **Zunahme** der Haushaltszahl um **6 %** voraus. Das führt zu einem **Neubaubedarf bis** zum Jahr **2029** von etwa **850.000 Wohnungen** in Bayern.

Laut empirica AG hat sich darüber hinaus überall im Land ein **Nachholbedarf** in einer Größenordnung von rund **282.000 Wohnungen** aufgestaut. Ursache dafür ist, dass in der **Vergangenheit weniger gebaut** wurde **als eigentlich erforderlich** gewesen wäre.

In **Bayern** besteht somit erheblicher **Wohnungsbaubedarf**. **Ohne** eine Zunahme der **Investitionen** in den Wohnungsbau sind erneute **Engpässe bei der Wohnraumversorgung** vorprogrammiert.

Aber nicht nur das! Wenn **Arbeitnehmer**

## **keine angemessenen Wohnungen**

finden, wird auch das **lokale Wirtschaftswachstum beeinträchtigt.**

Gerade deshalb brauchen wir insbesondere in den Ballungsräumen **mehr familien-gerechten Wohnraum.**

Miet- und  
Preissteige-  
rungen

Schon jetzt spüren wir – und das IVD-Marktforschungsinstitut, lieber Herr Professor Kippes, belegt es auch: **Wohnimmobilien** werden immer mehr zu einem **knap-pen Gut. Mieten und Preise steigen** entsprechend. **Einkommensschwächere Bürger** werden immer häufiger **finanziell überfordert**; sie können sich eine ange-messene Wohnung nicht mehr leisten.

Diese Entwicklung ist nicht gut.

Staatliche  
Förderung

Damit möglichst viele Menschen in Bayern ihren Traum von den eigenen vier Wänden erfüllen können, **fördert die Bayerische Staatsregierung die Wohneigentums-bildung.** Und wir **fördern** gleichfalls den

**Bau preisgünstiger Mietwohnungen,**  
damit auch Einkommensschwächere angemessen wohnen können.

Wohnraum-  
förderung

In die **Wohnraumförderung** haben wir **letztes Jahr 205 Millionen Euro investiert**. So wie es derzeit aussieht, können wir – vorbehaltlich der Zustimmung des Bayerischen Landtags zum Nachtragshaushalt 2012 – die Wohnraumförderung auch **in diesem Jahr in gleicher Höhe** fortführen.

Meine Damen und Herren,

Umwandlungs-  
verbot

insbesondere in **München** ist der **Wohnungsmarkt** derzeit „überhitzt“. Deshalb wird beispielsweise **gefordert**, dass wir den **Kommunen** die **Möglichkeit** geben, in Erhaltungssatzungsgebieten die **Umwandlung** von **Mietwohnungen in Eigentumswohnungen unter Genehmigungsvorbehalt** zu stellen.

Ich halte einen derartigen **Markteingriff** für **nicht zielführend**. Denn das **Knappheits-**

**problem** wird dadurch **nicht gelöst**.

Entsprechende **Anträge** der Opposition wurden daher im **Landtag** auch **abgewiesen**.

**Entscheidend** ist doch vielmehr, dass **mehr Wohnungen gebaut** werden.

Demographischer Wandel;  
Städtebauförderung

Das gilt auch mit Blick auf den **demographischen Wandel**. Viele der bestehenden Gebäude und deren Umfeld sind alles andere als **altengerecht**. Neben der Wohnraumförderung bietet hier die **Städtebauförderung** Abhilfe in den Quartieren. Beide Programme haben zudem hohe **Multiplikatoreffekte**. **Ein Förder-Euro** bewirkt durch die Aktivierung privater Investitionen eine Gesamtinvestition von bis zu **acht Euro**.

Überlegungen des **Bundes**, seine Mittel für die **Städtebauförderung** im Jahr 2012 erneut zu **kürzen**, konnten wir – mit der Unterstützung auch Ihres Verbandes im BSI – erfolgreich **entgegentreten**. Es

**bleibt** somit **2012** bei **Bundeszuweisungen** in Höhe von **43,7 Millionen Euro** für **Bayern**.

Erfreulicherweise konnte ich bei den Haushaltsverhandlungen für 2012 eine **Steigerung der Landesmittel um 25 Millionen Euro auf 86,2 Millionen Euro** erreichen. Damit können wir die Kommunen wirkungsvoll unterstützen. Auch insoweit muss natürlich noch der Landtag zustimmen.

Für die **Städtebauförderung** stehen **2012** somit **insgesamt 126 Millionen Euro** zur Verfügung.

Meine sehr geehrten Damen und Herren,  
ich möchte noch kurz auf **drei Themen** eingehen, die für Ihren Verband von Interesse sind:

- die **steuerliche Förderung** von **energetischen Modernisierungsmaßnahmen**,
- die **Mietrechtsreform** und

- die **Grunderwerbsteuer**.

Steuerliche  
Förderung von  
energetischen  
Modernisie-  
rungsmaßnah-  
men

Zum **ersten Thema**: Ich meine, wir müs-  
sen die **energetische Modernisierung  
des Gebäudebestands** noch **stärker  
vorantreiben** – nicht mit Zwang, wie die  
EU das will, sondern nach dem Motto  
**„Fördern statt Fordern“**. Ein **geeignetes  
Instrument** dafür ist meines Erachtens die  
**steuerliche Förderung** der energetischen  
Modernisierungsmaßnahmen. Solche  
zusätzlichen steuerlichen Anreize wie  
**Steuerermäßigungen** und **verbesserte  
Absetzungsmöglichkeiten** sind insbe-  
sondere für **Selbstnutzer** und **Vermieter**  
attraktiv; sie könnten für einen **weiteren  
Modernisierungsschub** sorgen.

Letztes Jahr hat die **Bundesregierung**  
einen entsprechenden **Gesetzentwurf  
vorgelegt**. Danach könnten die **Kosten** für  
energetische Sanierungsmaßnahmen über  
**10 Jahre** als **Abschreibungen** bzw. **Son-  
derausgaben** in Höhe von 10 % der Her-  
stellungskosten **steuermindernd** geltend

gemacht werden.

**Gegen die Stimmen Bayerns** wurde der Gesetzentwurf Anfang Juli 2011 im **Bundesrat abgelehnt**. Auf Intervention zahlreicher Stellen – auch Ihres Verbandes – kam aber Anfang November doch noch ein **Vermittlungsverfahren** zwischen Bundestag und Bundesrat **in Gang**.

Obwohl eine Einigung im Vermittlungsausschuss bereits zum Greifen nahe schien, konnte **bisher kein** für alle Seiten tragbarer **Kompromiss** gefunden werden.

Angesichts des erheblichen Potentials, das die energetische Gebäudesanierung für die Verminderung von Treibhausgasemissionen bietet, **hoffe** ich, dass auch die bisher **blockierenden Bundesländer einlenken** und wir das Gesetzgebungsverfahren erfolgreich zum Abschluss bringen können.

Modernisierungsprogramm

Im Freistaat haben wir mit dem **Bayerischen Modernisierungsprogramm**

bereits ein **wirksames Instrument**.

Ich freue mich, dass wir hier mit **Hilfe** der **Bayerischen Landesbodenkreditanstalt** und der **KfW** auch **2012** der Wohnungswirtschaft eine **attraktive Darlehensförderung** anbieten können.

Mietrechts-  
reform

Zum **zweiten Thema**: Wie Sie wissen, **beabsichtigt** die **Bundesregierung** seit langem eine **Reform des Mietrechts**.

Derzeit befindet sich der **Gesetzentwurf** der Bundesjustizministerin in der **Länder- und Verbandsanhörung**.

Ein zentraler Bestandteil des vorliegenden Gesetzentwurfs sind Änderungen, die – unter den übergeordneten Gesichtspunkten „Energieeinsparung“ und „Klimaschutz“ – eine **energetische Gebäudesanierung erleichtern** sollen. Das unterstützen wir sicherlich alle.

Nach dem Gesetzentwurf wird die **Duldungspflicht der Mieter** bei **energeti-**

**schen Modernisierungsmaßnahmen** künftig **erweitert**. Ihre finanzielle Überforderung durch eine Mieterhöhung können die Mieter zwar nach wie vor geltend machen. Sie können aber – anders als bisher – nur noch eine **sie betreffende Mieterhöhung verhindern, nicht** aber die **Gesamtmaßnahme blockieren**. Außerdem soll während der Modernisierungsmaßnahme eine **Mietminderung** für die Dauer von **drei Monaten ausgeschlossen** sein.

Da von **energetischen Modernisierungen** ja in erster Linie die **Mieter profitieren** – die Betriebskosten sinken, der Wohnwert steigt – , erscheint ein **Ausschluss von Mietminderungen** für einen **überschaubaren Zeitraum** aus meiner Sicht angemessen.

Ich hoffe, dass diese Neuregelungen dann zusätzliche **Anreize** für **Vermieter schaffen, in energetische Sanierungen zu investieren**.

Grunderwerb-  
steuer

Und zum **dritten Thema**: Auch bei der **Grunderwerbsteuer** gibt es **Veränderungen**.

In den letzten Jahren haben **immer mehr Bundesländer** die **Grunderwerbsteuer** als neues Instrument entdeckt, um **zusätzliche Einnahmen** zu erhalten. Letztes Jahr hat das grün-rot regierte **Baden-Württemberg** die Grunderwerbsteuer **von 3,5 auf 5 % angehoben**. Das Land **Berlin** plant eine Erhöhung zum 1. April 2012 **von 4,5 auf ebenfalls 5 %**.

Ich halte das für den **falschen Weg**. Denn dadurch wird der **Bau neuer**, klima- und altengerechter **Wohnungen** beeinträchtigt. Doch **Wohnungsbau** darf **nicht verhindert**, sondern muss **gefördert** werden! Dabei weiß ich Sie, meine Damen und Herren, an unserer Seite.

Schlussworte

Ich **wünsche** Ihnen für das begonnene

Jahr **alles erdenklich Gute**. Und ich **freue**  
mich auf eine weiterhin vertrauensvolle  
**Zusammenarbeit** mit Ihnen.