



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

anlässlich der Eröffnung der Münchner Immobilienmesse

am 20. März 2015 in München, Kleine Olympiahalle

**Es gilt das gesprochene Wort!**

Einleitende  
Worte

Sehr geehrter **Herr Präsident Eisele**,  
meine sehr geehrten Damen und Herren,  
sehr gerne habe ich wieder die **Schirm-  
herrschaft** für die **Münchner Wohnimmo-  
bilienmesse** übernommen.

Münchner  
Immobilien-  
messe

Denn diese Messe erleichtert es potentiellen  
**Käufern**, sich auf dem boomenden Münch-  
ner Wohnungsmarkt zu **orientieren**. Und  
gerade diese **Transparenz** ist wichtig auf  
dem Weg zur eigenen Traumwohnung.  
Erschwert wird das Ganze allerdings  
dadurch, dass in München seit Jahren die  
Nachfrage stärker zunimmt als das Ange-  
bot.

Die **Münchner Wohnimmobilienmesse**  
schafft Vertrauen zwischen Käufern und  
Anbietern. Sie bietet die **Gelegenheit**,  
nicht nur über elektronische Medien zu  
kommunizieren, sondern **persönlich mit-  
einander zu sprechen!**

Meine Damen und Herren, der **Boom** auf  
dem **Münchner Wohnungsmarkt** kommt

nicht von ungefähr. So sind Wohnungen an erstklassigen Standorten wieder eine äußerst **begehrte Kapitalanlageform** seit die **Europäische Zentralbank** mit ihrer expansiven Geldpolitik den risikolosen **Zins praktisch abgeschafft** hat. Gleichzeitig **erleichtert** diese Niedrigzinspolitik die **Immobilienfinanzierung** ungemein.

Im Vergleich zu anderen Anlageformen sind die **Renditen** der Münchner Immobilien vergleichsweise **hoch und sicher**. Das liegt natürlich an den hervorragenden Rahmenbedingungen im Freistaat. **Bayern** steht **so gut da wie nie zuvor** in seiner Geschichte. Der Münchner Wirtschaft geht es glänzend, die Zahl der **Arbeitsplätze** steigt, die **Reallöhne** ebenfalls. Es verwundert daher nicht, dass München die deutsche Großstadt mit der höchsten **Kaufkraft** ist [Kaufkraftindex pro Einwohner 136,6, pro Haushalt 120,7]. Viele Arbeitskräfte aus dem In- und Ausland zieht es daher nach München.

Gleichzeitig kommt der **Münchner Wohnungsmarkt** auch von anderer Seite **unter Druck**. Wenn man sich die **politische Großwetterlage** ansieht, scheint die **Welt** an manchen Ecken **aus den Fugen** geraten zu sein: die **Krise** in der **Ukraine**, **mörderische Kriege** von Islamisten in Syrien, Irak und Nigeria – ein **gewaltiger Flüchtlingsstrom** ergießt sich über Bayern.

Die **Asylbewerber**, die zu uns kommen, zieht es dabei vorwiegend in die **Ballungsgebiete**, allen voran in den Großraum München. Die steigende Wohnungsnachfrage trifft aber auf ein **zu geringes Angebot**, weil seit Jahren **zu wenig gebaut** wird.

Eine Studie des Bundesamts für Bauwesen und Raumordnung ermittelte für München für die Jahre 2010 bis 2013 einen **Neubaubedarf** von etwa 35.000 Wohnungen. Die tatsächlichen **Baufertigstellungen** in Höhe von 23.534 Wohnungen lagen aber rund um ein Drittel (32,8 %) **darunter**.

Wir brauchen deshalb in München und ganz Bayern noch deutlich **mehr neue Wohnungen**.

Ziel

Mein hoch gestecktes **Ziel** ist, dass wir in Bayern wieder auf **70.000 fertig gestellte Wohnungen** im Jahr kommen.

**Wie** können wir das **erreichen**?

Grunderwerbsteuer

In erster Linie durch optimale **Rahmenbedingungen** für Investitionen in den Wohnungsbau. Wir **folgen** deshalb dem bundesweiten Trend zu **höheren Grunderwerbsteuersätzen nicht!**

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 anderen den Steuersatz zum Teil kräftig angehoben. So haben ihn Nordrhein-Westfalen und das Saarland zum Jahresbeginn auf 6,5 % erhöht, Brandenburg folgt zum

1. Juli. Das ist für den Wohnungsbau und den Eigentumserwerb eine **erhebliche Belastung**.

Mit **unseren seit Jahren konstanten** Grunderwerbsteuersatz von **3,5 %** sorgen wir dafür, dass **Eigenheimerwerber** und **Investoren** hier **bessere und verlässlichere Rahmenbedingungen** vorfinden.

Überzogene  
Standards  
verhindern

Meine Damen und Herren, von besonderer Bedeutung für die Bautätigkeit sind auch die die **Kosten des Wohnungsbaus**. Sie sind in den letzten Jahren wegen der Erweiterung und Einführung **neuer energetischer Standards** stark **gestiegen**.

Der **Neubau** von Wohnraum darf sich aber **nicht** durch immer neue Anforderungen so **verteuern**, dass sich **Investitionen nicht mehr rechnen**.

Ich begrüße daher, dass der Bund im Rahmen des „**Bündnisses für bezahlbares Wohnen und Bauen**“ auch eine Kommis-

sion eingesetzt hat, die sich mit der **Senkung** vor allem administrativ verursachter **Kosten** beschäftigen soll. Ich erwarte, dass sich ihre Mitglieder der Sache intensiv annehmen und dabei auch die energetischen Anforderungen nicht aussparen.

Wohnraum-  
förderung

Meine Damen und Herren, der **Freistaat Bayern** trägt insbesondere auch mit direkten Finanzhilfen im Rahmen der **Wohnraumförderung** zur Verbesserung der Wohnungsversorgung bei.

In den Jahren **2010 bis einschließlich 2014** haben wir rund **25.000 Wohnungen** und **Heimplätze** staatlich **gefördert**. Dafür haben wir insgesamt **rund 1,1 Milliarden Euro investiert**. Ein **Vielfaches an privaten Investitionen** wurde dadurch ausgelöst.

Die staatliche Wohnraumförderung unterstützt sowohl die Schaffung von **Wohneigentum** als auch den Bau und die Modernisierung von **Mietwohnungen**. Im **Dop-**

**pelhaushalt 2015/16** haben wir hierfür wiederum ein enormes Mittelvolumen in Höhe von insgesamt **440 Millionen Euro** eingestellt.

Das Wohnen im eigenen Haus oder in der eigenen Wohnung ist aus gutem Grund die **beliebteste Wohnform**: Denn Wohneigentum ermöglicht eine individuelle Lebensgestaltung, trägt zur Unabhängigkeit bei und schafft soziale Sicherheit.

Die **Wohneigentumsförderung** ist und bleibt daher fester Bestandteil der bayerischen Wohnungspolitik. Wenn sich **Familien** eine Eigentumswohnung oder ein **Einfamilienhaus leisten** können und sie dadurch ihre bisherige **Mietwohnung freimachen**, trägt die Eigentumsförderung auch zur **Entspannung** auf dem **Mietwohnungsmarkt** bei.

Die Darlehen und Zuschüsse werden von der **Bayerischen Landesbodenkreditanstalt** ausgereicht. Sie ist hier auf der

Münchner Immobilienmesse mit einem **eigenen Stand** vertreten. Dort erhalten Sie detaillierte Informationen zu allen Förderprogrammen.

Hochschulstädte, Studentenwohnraumförderung

Außerdem unterstützen wir im Rahmen der **Studentenwohnraumförderung** die Hochschulstädte bei der Schaffung und Modernisierung von Wohnplätzen für Studierende. Im **Doppelhaushalt 2015/16** haben wir hierfür Haushaltsmittel in Höhe von **45 Millionen Euro** zur Verfügung gestellt. In den letzten fünf Jahren gelang es uns, über **4.600 Wohnplätze** mit staatlichen Mitteln zu fördern.

Bauland mobilisieren

Meine Damen und Herren, wenn mehr gebaut werden soll, muss auch das dafür notwendige Bauland zur Verfügung stehen.

Die **Bauleitplanung** gehört zum Kernbereich der **kommunalen Selbstverwaltung**. Gleichwohl müssen wir die **Gemeinden** immer wieder darauf **hinweisen**, dass sie

eine große **Verantwortung** für die **Wohnraumversorgung** tragen.

Deshalb appelliere ich ständig **an die Kommunen**, dass sie das nötige **Bauland ausweisen** und werbe gerade für die Ballungsräume dafür, abgestimmte **kommunale Siedlungsstrategien** zur Wohnraumversorgung zu entwickeln.

Schlussworte      Bleibt mir nur noch, der Münchner Immobilienmesse einen ebenso **guten und erfolgreichen Verlauf** wie in den Vorjahren zu wünschen!

Besonders hoffe ich, dass viele Menschen hier die Wohnung oder das Haus finden, mit dem sie ihren Traum von den eigenen vier Wänden verwirklichen können.