



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

anlässlich des Landesverbandstags 2015 von Haus & Grund Bayern

am 7. Mai 2015 in Coburg

**Thema: Initiative Wohnungspolitik –
mehr Wohnungsbau in Bayern**

Inhalt

Einleitende Worte	2
Wie sieht die aktuelle Situation des Wohnungsmarkts in Bayern aus?	4
1. Erhalt von bezahlbarem Wohnraum	7
2. Schaffung neuen Wohnraums	14
Steuerliche Förderungen für Eigenheimbesitzer	19
Keine Wiedereinführung eines Wohnungsaufsichtsgesetzes	24
Schlussworte	27

Es gilt das gesprochene Wort!

Einleitende Worte

Sehr geehrte **Frau Dr. Kirchhoff**,
sehr geehrter **Herr Eberhardt-Schramm**,
sehr geehrter **Herr Dr. Warnecke**,
lieber **Landtagskollege Jürgen Heike**,
sehr geehrte **Frau Regierungsvizepräsidentin Platzgummer-Martin**,
sehr geehrter **Herr Oberbürgermeister Tessmer**,
lieber **Herr IHK-Präsident Herdan**,
meine sehr geehrten **Damen und Herren!**

Einleitende
Worte

Ich **freue** mich sehr, dass Sie, liebe **Frau Dr. Kirchhoff**, mich zu Ihrem diesjährigen **Landesverbandstag** eingeladen haben. Und ich bin heute auch sehr **gerne** zu Ihnen nach Coburg **gekommen**. Denn die **Wohnimmobilie** und der **Wohnungsbau in Bayern** liegen mir – ebenso wie Ihnen – sehr **am Herzen**.

Zu diesem **Festabend** heiße auch ich Sie, meine Damen und Herren, herzlich **will-**

kommen hier in diesem prachtvollen **Riesensaal** im **Schloss Ehrenburg**, und damit auf **staatlichem Grund und Boden**.

Coburg ist **seit 95 Jahren Teil Bayerns**. Die Coburger Bürgerinnen und Bürger hatten sich **1919** in einer **Volksbefragung** mit großer Mehrheit **für den Anschluss an Bayern** ausgesprochen. Besiegelt wurde dies **1920** mit einem **Staatsvertrag** zwischen dem Freistaat Bayern und Coburg.

Und auch heute noch kommen **viele Menschen aus dem In- und Ausland** freiwillig **nach Bayern**. Das hat natürlich seine Auswirkungen.

Wie sieht die aktuelle Situation des Wohnungsmarkts in Bayern aus?

Wohnungsbestand

Beim **Wohnungsbestand** haben wir in Bayern mit rund **6,2 Millionen Wohnungen** ein **Rekordniveau** erreicht.

Fertigstellungen 2014

Im Jahr **2014** wurden in **Bayern** über **51.500 Wohnungen fertig gestellt**. Das ist im **Vergleich zu 2013** eine **Zunahme von 9,5 %**.

Gegenüber dem historischen Tiefstand der Bautätigkeit im Jahr **2009** ist das sogar eine **Steigerung um fast zwei Drittel**. Wir sind damit auf einem guten Weg zu unserem **Ziel von jährlich 70.000 fertig gestellten Wohnungen** in Bayern.

Steigender Bedarf durch Zuwanderung und Flüchtlinge

Doch wir **brauchen** gerade in den Ballungsräumen ein noch **größeres Angebot an bezahlbaren Wohnungen**. Gerade hier wird der **Bedarf weiter wachsen** – durch **Zuwanderung** aus anderen Ländern, vor

allem aber durch die zunehmende Zahl **anerkannter Flüchtlinge**.

In **Bayern** sind **letztes Jahr** mehr als **30.000 Flüchtlinge** angekommen. Nach den bisherigen Erfahrungen wird davon, z.B. nach Anerkennung als Asylberechtigter oder Zuerkennung der Flüchtlingseigenschaft, **mehr als ein Drittel hier bleiben**. Diese über **10.000 Personen** entsprechen wiederum etwa **5.000 Haushalten**, die nun ebenfalls auf der **Suche** nach einer **dauerhaften Wohnung** sind.

In diesem Jahr **2015** sind **alle Zahlen** voraussichtlich **doppelt so hoch**.

Dadurch nimmt nochmals der **Druck** auf das gerade in **Ballungsgebieten nicht ausreichende Angebot** an preisgünstigen Mietwohnungen zu.

Morgen findet der **Asylgipfel** in **Berlin** statt. Bei diesem Spitzengespräch von Bund und Ländern wird es darum gehen,

wie der wachsende Flüchtlingsstrom bewältigt werden kann.

Auch wegen des **Zuzugs vieler Menschen** aus anderen Bundesländern und aus dem Ausland ist **Bayern** sicher **keine schrumpfende Region!**

Meine Damen und Herren,
die **Staatsregierung** verfolgt deshalb **zwei Hauptziele:**

1. **bezahlbaren Wohnraum erhalten** und
2. **neuen Wohnraum schaffen.**

1. Erhalt von bezahlbarem Wohnraum

Mietpreis-
bremse

Gerade in den **bayerischen Großstädten** stellen die **steigenden Wohnkosten** vor allem für **einkommensschwächere Haushalte** eine große Belastung dar. Aber auch **Familien** mit durchschnittlichem Einkommen und **Rentner** sind in den Ballungsgebieten **von steigenden Mieten stark betroffen**.

Schon **im Koalitionsvertrag** wurde Ende 2013 festgelegt, dass die Einführung einer **Mietpreisbremse** in bestimmten Gebieten **erforderlich** ist.

Das **Mietrechtsnovellierungsgesetz** ist am **27. April verkündet** worden. Am 28. April trat die Regelung in Kraft, mit der die **Landesregierungen ermächtigt** werden, durch **Rechtsverordnung** für die Dauer von fünf Jahren **Gebiete mit angespannten Wohnungsmärkten auszuweisen**, in denen die Mietpreisbremse gelten

soll. Die anderen Bestimmungen des Mietrechtsnovellierungsgesetzes treten am 1. Juni in Kraft.

Was heißt das nun konkret? Die Miete darf zu Beginn des Mietverhältnisses die **ortsübliche Vergleichsmiete höchstens um 10 % übersteigen**. Es ist also eine Anhebung bis zur ortsüblichen Vergleichsmiete zulässig und dann noch 10 % dazu. Ich halte es für **wahrscheinlich**, dass ein großer **Teil der Vermieter darunter bleibt** und nicht das Maximale ausschöpfen wird.

Umsetzung in Bayern

Die Bayerische **Staatsregierung** wird bei der Festlegung der Gebiete, in denen die Mietpreisbremse dann gelten wird, **verantwortungsvoll vorgehen**. Uns ist sehr wohl bewusst, dass die **Mietpreisbremse** für die Vermieter mit **Beschränkungen verbunden** ist. Wir werden deshalb unter besonderer **Berücksichtigung des Eigentumsgrundrechts sorgfältig prüfen, welche Gebiete** tatsächlich in die **Rechtsverordnung** zur Umsetzung der Mietpreis-

bremse in Bayern aufgenommen werden müssen.

Die Mietpreisbremse wird daher **nur dort** gelten, wo sie **notwendig** ist, wo also wirklich – wie es das Gesetz vorschreibt – eine **ausreichende Versorgung** der Bevölkerung mit **Mietwohnungen** zu **angemessenen Bedingungen** besonders gefährdet ist.

Erhebungs-
verfahren

Eine wichtige **Grundlage** für die **Bewertung** der Staatsregierung, in welchen Städten und Gemeinden dies der Fall ist, sind dabei die **aktuellen** und **umfangreichen Erhebungen** des Bayerischen Landesamts für Statistik **zur Wohnungsversorgung in den bayerischen Gemeinden**. Selbstverständlich wird auch die **weitere Entwicklung** in der Gemeinde berücksichtigt. Dazu geben wir den beteiligten Gemeinden Gelegenheit, uns ergänzende Hinweise zu geben.

Ich betone noch einmal, dass die Mietpreisbremse **Mietsteigerungen nicht generell verhindert**. Die **ortsübliche Vergleichsmiete** darf um stattliche 10 % **überschritten** werden. Die Regelung soll lediglich **Auswüchse verhindern**. Die Notlage der vielen Tausend Wohnungssuchenden darf nicht ausgenutzt werden.

Ob das **Ziel der Mietpreisbremse erreicht** werden kann **oder** ob sich – wie Ihr Verband befürchtet – die Mietpreisbremse letztlich **kontraproduktiv** auswirken wird, muss die **geplante Evaluierung** zeigen. Die Regelung zur Mietpreisbremse soll nämlich nach etwa vier Jahren überprüft werden.

Ausnahmen

Die **Mietpreisbremse gilt aber nicht für Wohnungen**, die nach dem 1. Oktober 2014 **erstmalig genutzt und vermietet** werden und auch nicht für Wohnungen, die **nach umfassender Modernisierung erstmalig wieder vermietet** werden. Sie gilt also nicht für alles, was jetzt neu gebaut wird.

Senkung der
Kappungs-
grenze

Die aktuellen statistischen Erhebungen zur Wohnungsversorgung in den bayerischen Gemeinden werden nicht nur **Bewertungsgrundlage** für die Umsetzung der Mietpreisbremse, sondern auch für die **herabgesetzte Kappungsgrenze** sein.

Mit Rechtsverordnung der Staatsregierung aus dem Jahr 2013 wurde die **Kappungsgrenze** für **Mieterhöhungen** bei bestehenden Verträgen – nach der Landeshauptstadt München – in **89 weiteren Städten und Gemeinden** von 20 % auf 15 % **gesenkt**. Innerhalb von drei Jahren darf die Miete um nicht mehr als 15 % steigen. Pro Jahr können die Mieten also immer noch um 5 % erhöht werden.

Meine Damen und Herren,
sowohl die **Senkung der Kappungsgrenze** als auch die **Mietpreisbremse** sind in **bestimmten Gebieten** zum Erhalt von bezahlbaren Wohnungen **notwendig**. Beides gehört zu einem **Maßnahmenbündel**, mit dem wir dafür sorgen wollen,

dass sich auch **Normalverdiener** eine **Wohnung** in den Gemeinden **leisten** können, in denen die ausreichende Versorgung mit Wohnungen zu angemessenen Bedingungen gefährdet ist.

Erhöhung des Wohngeldes

Zu unserem Maßnahmenbündel für den Erhalt bezahlbaren Wohnraums gehört darüber hinaus die **Erhöhung des Wohngeldes**. Damit **Wohnraum** auch für **Menschen mit niedrigerem Einkommen bezahlbar** bleibt, muss sich dieser Zuschuss **an den tatsächlichen Belastungen orientieren**, die die Menschen zu tragen haben. Und das ist inzwischen **nicht mehr der Fall**.

Bayern hatte deshalb bereits am **1. März 2013** einen **Entschließungsantrag** in den Bundesrat eingebracht und damit den **Stein ins Rollen gebracht**. Bei der **Ausarbeitung** eines entsprechenden **Gesetzesentwurfs** hat das zuständige **Bundesbauministerium** die **Länder** in geradezu vorbildlicher Weise **einbezogen**.

Das **Bundeskabinett** hat am **18. März 2015** den Gesetzentwurf zur Wohngeldreform beschlossen. Morgen, am **8. Mai**, ist der **erste Durchgang** im **Bundesrat**. In **Kraft** treten soll die Novelle am **1. Januar 2016**.

Dann wird es endlich wieder **mehr Wohngeld für mehr Bürgerinnen und Bürger** geben. Von den Leistungsverbesserungen beim Mietzuschuss werden insbesondere **Familien** und **Rentner** profitieren. Aber auch **Haus- oder Wohnungseigentümern**, die Wohngeld in Form eines **Lastenzuschusses** erhalten können, wird die Novelle zugutekommen.

2. Schaffung neuen Wohnraums

Schaffung neuen Wohnraums

Meine Damen und Herren,
Mietpreisbremse und **Wohngeld-erhöhung** tragen dazu bei, dass die Bürgerinnen und Bürger ihre Miete bezahlen können. Sie schaffen aber **keine einzige zusätzliche Wohnung**. Dafür müssen **andere Hebel in Bewegung** gesetzt werden.

Das **zweite wichtige Ziel** der Staatsregierung ist deshalb, **günstige Rahmenbedingungen** zu schaffen, damit **mehr neue Wohnungen gebaut** werden. Denn der **beste Mieterschutz** ist immer noch, **mehr Wohnungen zu bauen**.

Degressive Abschreibung

Ich bin fest davon überzeugt, dass uns die **Wiedereinführung** einer **degressiven Abschreibung** für **Mietwohnungsneubauten** diesem Ziel ein gutes Stück näher bringen würde. Sie wäre ein weiterer wichtiger Schritt, um den aktuellen Problemen auf dem Mietwohnungsmarkt zu begegnen.

Deshalb habe ich es sehr bedauert, dass die Wiedereinführung der degressiven AfA **in den Koalitionsverhandlungen letztlich nicht durchgesetzt** werden konnte.

Bayern fordert die Wiedereinführung der degressiven Abschreibung schon **seit Jahren** vom Bund. Und wir werden hier auch nicht locker lassen. Wir brauchen **mehr Anreize für den Wohnungsbau** – und weniger Kosten. Und dafür werden wir auch **kämpfen**.

Die **Staatsregierung** hat deshalb am **28. April beschlossen**, sich zur Ankerbelegung des Wohnungsbaus auf Bundesebene **erneut für eine Wiedereinführung der degressiven Abschreibung für Mietwohnungsneubauten** einzusetzen.

Grunderwerbsteuer

Damit mehr neuer Wohnraum geschaffen wird, hält die **Bayerische Staatsregierung den Grunderwerbsteuersatz niedrig**. Unser oberstes Gebot ist, **zusätzliche Belastungen** der Bürgerinnen und Bürger zu

vermeiden und den **Baulanderwerb keinesfalls unnötig zu verteuern.**

Mit dieser Haltung stehen wir **deutschlandweit fast alleine** da. Bis auf **Bayern** und **Sachsen** haben in den letzten Jahren alle Bundesländer 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. Das **Saarland** und **Nordrhein-Westfalen** sind zum **1. Januar 2015** ebenfalls auf **6,5 %** hochgegangen, **Brandenburg** folgt zum **1. Juli 2015**. Diese Steuersätze sind für den Wohnungsbau eine **erhebliche Belastung**.

Bayern ist diesem bundesweiten Trend zu **höheren Grunderwerbsteuersätzen** ganz bewusst **nicht gefolgt**. Mit **unseren seit Jahren konstanten 3,5 %** sorgen wir für **bessere Rahmenbedingungen**. Und das soll auch so bleiben! Wir wollen **keine Steuererhöhungen** für unsere Bürger!

Baukosten-
senkung

Meine Damen und Herren,
von der Immobilienwirtschaft wird immer wieder **beklagt**, dass die **Kosten** für Wohnungsneubauten **zu hoch** seien und deshalb die **Bauordnung entrümpelt** werden müsse. Wir haben in **Bayern** in den letzten Jahren die **Bauordnung in drei großen Novellen vereinfacht**. Dabei haben wir Verfahren auf das Notwendige beschränkt und die materiellen Anforderungen auf das aus Sicherheitsgründen notwendige Maß beschränkt. Deshalb sage ich: Wenn noch **weiteres Potential** zur Baukostensenkung **gesehen** wird, dann bitte ich hierzu um **konkrete Vorschläge**, die wir dann gerne **überprüfen**. Einen pauschalen Vorwurf kann ich nicht gelten lassen.

Baulandmobi-
lisierung

Was vor allem in den Ballungsräumen die Kosten hochtreiben kann, sind die **Grundstückspreise**. Es muss deshalb **alles getan** werden, damit **mehr Bauland mobilisiert** wird. Erster Ansprechpartner dafür sind die **Kommunen**. Ich erwarte aber auch, dass die **BImA** für Liegenschaften

des Bundes und die **IMBY** für Grundstücke des Freistaats Bayern **aktiver werden**.

Nächste Woche, am **13. Mai**, werde ich ein **Gespräch** mit Vertretern der **Katholischen** und der **Evangelischen Kirche** führen.

Denn auch die Kirchen könnten über geeignete **Flächen** verfügen, die **für den Wohnungsbau mobilisiert** werden könnten.

Steuerliche Förderungen für Eigenheimbesitzer

Steuerliche Förderung der energetischen Gebäudesanierung

Meine Damen und Herren,
die Staatsregierung will bessere Rahmenbedingungen auch für diejenigen, die schon eine Immobilie ihr Eigen nennen. Daher haben wir bereits Ende letzten Jahres eine **Initiative zur steuerlichen Förderung der energetischen Gebäudemodernisierung** gestartet. **Eigenheimbesitzern** soll es dadurch ermöglicht werden, die **Aufwendungen** für energetische Modernisierungsmaßnahmen über einen **Zeitraum von zehn Jahren steuerlich geltend** zu machen.

Das wäre ein wichtiger **Beitrag**, um die **Energie- und Klimaschutzziele** der Bundesregierung zu erreichen. Gerade beim **Gebäudebestand** besteht großes **Potential, Energie einzusparen**. Eine energetische Sanierung und Modernisierung bestehender Wohngebäude bringt deshalb mehr, als die energetischen Anforderungen

bei Neubauten immer höher und höher zu schrauben.

Mit einer steuerlichen Förderung der energetischen Gebäudemodernisierung würden wir gleichzeitig auch die **Nachfrage nach Bauleistungen** beleben und positive **Wachstumsimpulse für Handwerk und Bauwirtschaft** setzen.

Alles in allem ist es also ein **lohnendes Ziel**. Aber, meine Damen und Herren, **nicht um jeden Preis! Nicht**, wenn wir dazu im Gegenzug zumindest teilweise die **steuerliche Absetzbarkeit der Handwerkerleistungen opfern** müssten. Die Staatsregierung lehnt solche Forderungen daher vehement ab.

Auch bei dieser Initiative werden wir nicht locker lassen! Wir werden uns weiterhin für eine **steuerliche Förderung der energetischen Gebäudemodernisierung einsetzen**.

Steuerliche
Förderung für
Einbruchs-
schutz

Meine Damen und Herren,
ich spreche mich auch für eine **steuerliche
Förderung für mehr Einbruchschutz**
aus.

Leider erleben wir derzeit einen starken
Anstieg beim Wohnungseinbruch **um
28,6 % auf 8.210 Fälle** im letzten Jahr.
Das ist eine Entwicklung, die auch in
anderen Bundesländern (z. B. Berlin um
5,1 % auf 12.159 Fälle oder Baden-Württemberg um
19,4 % auf 13.483 Fälle) festzustellen ist.

Umgerechnet entspricht das **65 Ein-
brüchen pro 100.000 Einwohner**. Bun-
desweit lag die Belastung im Jahr **2013**
etwa **dreimal** so hoch.

Doch jedes **Hindernis**, das die Täter über-
winden müssen – etwa die Terrassentür
und das Fenster, die sich nicht so leicht
öffnen lassen, oder das Sicherheitsschloss
an der Haustür –, jede **Erschwernis** kann
dazu führen, dass der **Einbruchversuch
aufgegeben** wird. Dass **rund 44 %** der
Wohnungseinbrüche im **Versuchsstadium**

stecken bleiben, zeigt, dass sich **Investitionen** in **Sicherheitstechnik** lohnen.

Und **jeder verhinderte Einbruch ist ein Erfolg**. Denn die **psychischen Folgen** nach der Entdeckung, dass jemand in die Privatsphäre eingedrungen ist und die Schubladen mit persönlichen Sachen durchwühlt hat, wiegen oftmals **schwerer** als die gestohlenen Gegenstände. Das **Gefühl**, in den eigenen Wänden **nicht mehr sicher zu sein**, hat für den Einzelnen beträchtliche Folgen.

Die **Bayerische Polizei** geht mit einem **Fünf-Punkte-Maßnahmenpaket** gegen Einbrecher vor. Dazu gehören landesweite **Schwerpunktaktionen** mit **Kontrollen**, eine **optimierte Lagearbeit**, **verstärkte Prävention** und **kostenlose Beratung**.

Die **Fraktionsspitzen** der **Bundesregierung** haben erst kürzlich **beschlossen**, im Rahmen der KfW-Programme die **Zuschüsse** und **zinsgünstigen Kredite** für

den Einbruchsschutz **aufzustocken**. Die **steuerliche Absetzbarkeit** von Investitionen in Sicherheitstechnik soll **geprüft** werden. Auch bei diesem Thema werden wir **dranbleiben**.

Keine Wiedereinführung eines Wohnungsaufsichtsgesetzes

Kein Woh-
nungsauf-
sichtsgesetz

Meine Damen und Herren,
zum Schluss will ich noch ein Thema an-
sprechen, bei dem wir ganz und gar einer
Meinung sind: Wir lehnen die **Forderung**
der **SPD-Fraktion** im Bayerischen Landtag
nach **Wiedereinführung des Wohnungs-
aufsichtsgesetzes**, das **zum 1. Januar**
2005 außer Kraft getreten ist, **ab**.

Anlass für diese Forderungen waren die in
München bekannt gewordenen Fälle der
so genannten **Elendshäuser**, in denen
Menschen überwiegend aus Osteuropa
unter katastrophalen Bedingungen wohn-
ten. Derartige **Zustände** können selbstver-
ständlich **nicht hingenommen** werden.

Ebenso wie Ihr Verband Haus & Grund
halte ich das von der SPD geforderte
Bayerische Wohnraumaufsichtsgesetz
aber **nicht für erforderlich**, um solche
Wohnungsmisstände in den Griff zu be-
kommen.

Bereits jetzt stehen uns hierfür **ausreichend öffentlich-rechtliche Befugnisse** zur Verfügung: Insbesondere können die Gemeinden bzw. Kreisverwaltungsbehörden nach der **Bayerischen Bauordnung**, dem **Landesstraf- und Verordnungsgesetz**, dem **Seuchen- bzw. Infektionsschutzrecht** oder mit entsprechender **Satzung** wie in der Landeshauptstadt auch nach dem **Zweckentfremdungsrecht** gegen derartige Missstände vorgehen.

Es hat uns sehr gefreut, bei dem **Fachgespräch** des **Sozialausschusses** des Bayerischen Landtags am 5. Februar 2015 zum Thema "Wohnungsaufsicht" **von Ihrem Verband Schützenhilfe** erhalten zu haben.

Ich kann mich Ihrer dort geäußerten **Meinung**, liebe Frau **Dr. Kirchhoff**, nur **anschließen**: Durch Gesetze kann **nicht verhindert** werden, dass ein **Vermieter im Einzelfall** seine **Stellung missbräuchlich ausnutzt**.

Wie Sie, liebe Frau Dr. Kirchhoff, auch zu Recht bei dem Fachgespräch ausgeführt haben, kann ein Missbrauch nur verhindert werden, wenn ein **entsprechendes Wohnungsangebot für die Betroffenen** zur Verfügung steht. Die **beste Schutzmaßnahme** in diesem Bereich ist daher tatsächlich **ausreichender und preisgünstiger Wohnraum**.

Da hilft nur: **bauen, bauen, und nochmal bauen!**

Schlussworte

Liebe Frau Dr. Kirchhoff,
meine sehr geehrten Damen und Herren,

Schlussworte deshalb **bitte** ich Sie auch in Zukunft um
Ihre **Unterstützung** dabei, den **Woh-**
nungsbau in Bayern voranzubringen.

Ich **freue** mich auf eine weitere **vertrau-**
ensvolle Zusammenarbeit mit Ihnen.

Ihrem **Landesverbandstag** wünsche ich
noch einen **erfolgreichen Verlauf.**