



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

anlässlich der Pressekonferenz „Wohnungsbau“

am 27. Dezember 2013 in München

Es gilt das gesprochene Wort!

Anrede!

Einleitende
Worte

Folie 1

Im März dieses Jahres habe ich unsere **Initiative Wohnungspolitik** gestartet. Heute will ich Sie darüber informieren, was wir seither erreichen konnten und woran wir momentan arbeiten.

2014 wollen wir beim Wohnungsbau **durchstarten**.

2014 muss zum **Jahr des Wohnungsbaus in Bayern** werden.

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 bezahlbaren Wohnungen erhalten** – vor allem zum Schutz der Mieter.

Wohnungs-
bautätigkeit

Folie 2

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 letzten Jahr **gestiegen**. In den

ersten 10 Monaten dieses Jahres hat sich dieser positive Trend fortgesetzt. Gegenüber dem entsprechenden Vorjahreszeitraum **haben die Wohnungsbaufreigaben um 11 % zugenommen**. Ich rechne mit einem Jahresergebnis von etwa 58.000 Wohnungsbaugenehmigungen.

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 wird in **Berlin** ab 1. Januar 2014 ein Steuersatz von **6 %** gelten, in **Schleswig-Holstein** wird der Steuersatz sogar auf **6,5 %** erhöht. Dies ist für Wohnungsbau und Eigentumserwerb 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**.

Allein in diesem Jahr haben wir von Januar bis November **bereits über 4.000 Wohnungen** gefördert. Das entspricht einer **Verbesserung** von gut einem Drittel gegenüber dem entsprechenden Vorjahreszeitraum.

Haushaltsmittel Auf meine Initiative hat der **Ministerrat** beschlossen, die Landesmittel im nächsten Jahr um **50 Millionen Euro auf 210 Millionen Euro** zu **erhöhen**. Wenn der Haushaltsgesetzgeber zustimmt, stehen uns somit **nächstes Jahr** zusammen mit den Bundesmitteln **260 Millionen Euro** zur Verfügung. Mit diesem Mittelansatz können

Folie 5

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 **3.300 Wohnplätze** mit staatlichen Mitteln zu fördern.

Hier hat der Ministerrat beschlossen, den **Bewilligungsrahmen** für 2014 um 10 Millionen Euro **auf 27,5 Millionen Euro anzuheben**. Damit wollen wir im nächsten Jahr 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 **weitere 89 Städte** und Gemeinden – nach der Landeshauptstadt München – die **Kappungsgrenze** für die **Erhöhung der Bestandsmieten** von 20 % auf 15 % **gesenkt**.

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**. In **München** sind inzwischen **15** entsprechende **Erhaltungssatzungen** in Kraft.

Für die Einführung des Genehmigungsvorbehalts ist nach § 172 (*Absatz 1 Satz 4*) des Baugesetzbuchs der Erlass einer **Verord-**

nung 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**.

Wohngeld-
erhöhung

Neben dem Erhalt bezahlbaren Wohnraums wollen wir aber auch **vorhandenen Wohnraum für Menschen mit niedrigem 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 be-

Folie 6

stimmten Regionen auch die Mieten sind dagegen gestiegen. So sind **bisherige Wohngeldempfänger aus der Förderung gefallen**, weil sie nun die **Einkommengrenzen 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*). Heuer, **2013**, sind es nur noch rund **58.000 Wohngeldempfänger**. Das sind **dramatische Rückgänge**, die **auch andere Bundesländer** verzeichnen. Bedürftig sind diese Haushalte trotzdem, gerade weil die Mieten steigen!

Bayerischer
Entschlie-
ßungsantrag

Ich habe schon am **1. März** dieses Jahres einen **Entschließungsantrag** in den **Bundesrat** eingebracht. Damit sollte der **Bund aufgefordert** werden, das Wohngeld deutlich zu **erhöhen**. Dieser Antrag ist jedoch **von SPD-Ländern blockiert** worden.

Denn sie haben gleichzeitig Änderungen zum Mietrecht gefordert, wie eine **Mietpreisbremse bei Wiedervermietungen**. Die Möglichkeit der Einführung einer **Mietpreisbremse bei Wiedervermietungen** von Wohnraum 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 gemeinsam 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**.