



Grußwort des Bayerischen Staatsministers des Innern,
Joachim Herrmann,

anlässlich der Eröffnung der Münchner Immobilienmesse

am 12. April 2013 in München

**Thema: „Wohnimmobilienmarkt München und
Maßnahmen der Bayerischen Staatsre-
gierung“**

Es gilt das gesprochene Wort!

Anrede!

Einleitende
Worte,
Münchner
Immobilien-
messe

Ich freue mich sehr, Sie heute zur Eröffnung der **Münchner Immobilienmesse** in der kleinen Olympiahalle begrüßen zu dürfen. Sehr gerne habe ich hierfür wieder die **Schirmherrschaft** übernommen.

Die letztes Jahr ins Leben gerufene Messe war auf Anhieb ein **großer Erfolg**. Dazu **gratuliere** ich Ihnen ganz herzlich! Hier wird sehr deutlich, dass Ihr **Konzept** rundum **gelingen** ist: Potentielle **Käufer**, die Wohnungen für den Eigenbedarf oder als Kapitalanlage erwerben wollen, treffen hier auf führende **Anbieter** von Wohnimmobilien in der Region **München**.

Das verbessert die **Transparenz**. Und ist **gut** für den **Münchner Wohnungsmarkt**.

Wohnungs-
marktsituation

Vor allem **preisgünstiger Wohnraum** wird leider immer mehr zur **Mangelware**. In den Medien überschlagen sich die Meldungen

über **drastische Miet- und Kaufpreissteigerungen**. Das liegt sicher auch daran, dass weiterhin viele Bürger **aus anderen Bundesländern** und aus dem Ausland **nach München kommen** – und dann hier eine Wohnung suchen. Diese Nachfrage trifft aber auf ein **zu geringes Angebot**. Es wird seit Jahren **zu wenig gebaut**.

Neubaubedarf
München

Beispielsweise lag der für München errechnete **Neubaubedarf** im Jahr **2011** bei **8.400 bis 9.500 Wohnungen** (*Bundesamt für Bauwesen, Stadtentwicklung und Raumordnung*); **tatsächlich** wurden 2011 und 2012 aber jeweils nur rund **6.000 Wohnungen gebaut**.

Verschärfend kommt hinzu: In erster Linie werden **Eigentumswohnungen** und **hochpreisige Mietwohnungen** als Renditeobjekte errichtet. **Preiswerte Mietwohnungen** werden dagegen **zu wenig** gebaut. Das muss ich Ihnen, meine Damen und Herren, nicht im Einzelnen ausführen. Wir wollen aber etwas daran **ändern**, dass **pri-**

vate Investoren trotz der günstigen Rahmenbedingungen **kaum Interesse** daran haben, **preisgünstigen Mietwohnraum zu bauen**.

Ziel Unser hoch gestecktes **Ziel** ist: Wir wollen in Bayern wieder auf **70.000 fertig gestellte Wohnungen** im Jahr kommen. Wie können wir das erreichen?

Maßnahmen zur Schaffung von Wohnraum Wir haben am 12. März im **Ministerrat** ein umfassendes **Maßnahmenpaket** beschlossen, lassen Sie mich einige davon nennen:

Degressive Abschreibung 1. Die **Abschaffung der degressiven Abschreibung** im Jahr 2005 halte ich für einen **Fehler**. Sie hat den Wohnungsbau gedämpft und damit maßgeblich zu den Anspannungen auf den Wohnungsmärkten beigetragen.

Wir müssen nun die **politischen Weichen** so **stellen**, dass es nach der Bundestagswahl wieder eine politische **Mehrheit** für die **Wiedereinführung** der

degressiven Abschreibung gibt.

Weil sich in manchen Regionen - wie hier in München - die Situation auf dem Wohnungsmarkt zunehmend verschärft, wird zurzeit auch darüber **diskutiert**, ob es wieder – in **modifizierter Form** – eine **Eigenheimzulage** geben soll. Mit der **neuen Variante** könnten insbesondere **Familien** bei der Beschaffung **günstigen Wohnraums** unterstützt werden.

Das kann ich nur begrüßen.

- Zum einen ist es erklärtes **gesellschaftspolitisches Ziel** der **Bayerischen Staatsregierung, Wohneigentum zu schaffen**. Wir wollen, dass möglichst viele Bürgerinnen und Bürger sich ihren Traum von den eigenen vier Wänden erfüllen können.
- Zum anderen tragen Familien auch zur **Entspannung** auf dem **Mietwohnungsmarkt** bei, wenn sie eine Eigentumswohnung oder ein **Einfamilienhaus kaufen** und somit ihre

Eigenheim-
zulage

bisherige **Mietwohnung frei wird.**
2. Der **Freistaat Bayern unterstützt** im
Rahmen der **Wohnraumförderung**
sowohl die Schaffung von
Wohneigentum als auch den Bau und
die Modernisierung von **Mietwoh-**
nungen.

In den Jahren **2008 bis einschließlich**
2012 haben wir fast **25.000 Wohnun-**
gen und **Heimplätze** staatlich **geför-**
dert. Dafür wurde insgesamt **über eine**
Milliarde Euro investiert.

Die **Landesmittel** für die Wohnraumför-
derung sind im Haushalt **2013 auf**
160 Millionen Euro pro Jahr **angeho-**
ben worden.

Vor einem Monat haben wir im Minister-
rat beschlossen, diesen **Ansatz für**
2014 nochmals auf **210 Millionen Euro**
zu **erhöhen.**

Zusammen mit den Zuschüssen des

Bundes stehen uns damit **heuer 210** und **2014 sogar 260 Millionen Euro** für die Wohnraumförderung zur Verfügung.

Überzogene
Standards
verhindern

3. Einen wichtigen Einfluss auf die Wohnungsbautätigkeit haben die **Kosten**. Nicht zu Unrecht beklagen die Wohnungsunternehmen, dass sie in den letzten Jahren stark **gestiegen** sind. Das liegt unter anderem auch an der Verschärfung und der Einführung **neuer energetischer Standards**.

Natürlich ist **Energieeinsparung** bei Gebäuden ein wichtiger Teil unserer Energiepolitik. Der **Neubau** von Wohnraum darf sich aber **nicht** durch ständig neue Anforderungen so **verteuern**, dass sich Investitionen nicht mehr rechnen. **Unvertretbaren Belastungen** werden wir deshalb beim Bund **entgegentreten**; im Bereich der Landesgesetzgebung wollen wir sie von vorneherein vermeiden.

EnEV-Novelle

Mit der aktuellen **Novellierung** der **Energieeinsparverordnung** will der Bund generell das energetische **Anforderungsniveau anheben**. Die für die Novellierung vom Bund in Auftrag gegebenen **Gutachten** zeigen deutlich, dass sich der **Gesetzgeber** mit seinen **Anforderungen** hart **an der Grenze** der **Wirtschaftlichkeit** bewegt.

Bayern wird jedenfalls weiterhin sehr genau darauf **achten**, dass der **Bund** nur **Anforderungen** stellt, die dem im Energieeinsparungsgesetz festgelegten **Wirtschaftlichkeitsgebot** genügen.

Bauland
mobilisieren

4. Wenn mehr gebaut werden soll, muss auch das dafür **notwendige Bauland** zur Verfügung stehen. Ein wesentliches Ergebnis der von mir initiierten **Wohnungsbaukonferenz** am 5. Juli 2012 in München war, dass etliche **Kommunen** aus unterschiedlichen Erwägungen heraus **nicht genug Wohnbauland aus-**

weisen.

Die **Bauleitplanung** gehört zum Kernbereich der **kommunalen Selbstverwaltung**. Die Einflussmöglichkeiten des Staates sind insofern begrenzt. Gleichwohl müssen wir die **Gemeinden** darauf **hinweisen**, dass sie eine **Verantwortung** für die **Wohnraumversorgung** haben.

Wo dringend neue Wohnungen gebraucht werden, müssen wir **vorhandenes Bauland** zügig einer **Wohnbebauung zuführen**. Das gilt auch für einzelne Baulücken. Soweit zusätzlich erforderlich, muss **Wohnbauland neu ausgewiesen** werden.

Zudem wollen wir **Konversionsflächen**, die sich zur **Wohnnutzung** eignen, schnell dafür aktivieren. Und schließlich kann auch mit **Nachverdichtung** neuer Wohnraum geschaffen werden.

Schlussworte Meine Damen und Herren, ich **wünsche** der Münchner **Immobilienmesse** einen ebenso guten und **erfolgreichen Verlauf** wie im letzten Jahr.

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. Das vereinfacht die Suche nach Mietwohnungen im Münchner Großraum und wirkt insgesamt **dämpfend** auf den **angespannten Wohnungsmarkt**.