



Rede des Bayerischen Staatsministers des Innern,
Joachim Herrmann,

anlässlich der Fachtagung „VdW im Dialog“ des VdW Bayern

am 11. Oktober 2010 in Reit im Winkl

**Thema: Wohnungsbau und Stadtentwicklung mit
knappen Kassen**

<u>Gliederung:</u>	<u>Seite:</u>
Knappe Kassen, Konjunkturklima	2
Städtebauförderung und Wohnungsbau	6
Schlussworte	20

Es gilt das gesprochene Wort!

Lieber Andreas Scheuer,
lieber Herr Bürgermeister Heigenhauser,
liebe Landtagskollegen,
lieber Herr Weiß,
lieber Herr Kroner,
meine sehr geehrten Damen und Herren,

für die **Einladung** zu Ihrer **Herbstarbeits-
tagung** hier in Reit im Winkl **danke ich
Ihnen**. Ich freue mich, dass ich auch in
diesem Jahr bei Ihnen sein kann.

Knappe Kassen, Konjunkturklima

Konjunktur-
programme

Vor einem Jahr befanden wir uns in der **tiefsten Rezession** in der Geschichte der Bundesrepublik Deutschland. Um den negativen Auswirkungen dieser **Finanz- und Wirtschaftskrise entgegenzuwirken** und die gesamtwirtschaftliche **Nachfrage** zu beleben, hat der **Staat riesige Konjunkturprogramme** auf den Weg gebracht.

Nur **ein Beispiel**: Mein Haus hat im Rahmen des **Konjunkturpakets II** des Bundes das Programm zur **energetischen Modernisierung der sozialen Infrastruktur** in Bayern aufgelegt. Mit dem stolzen Betrag von rund **790 Millionen Euro Bundes- und Landesmittel** fördern wir die Modernisierung von über 1.500 Schulen, Kindertageseinrichtungen, Verwaltungsgebäuden und anderen kommunalen Einrichtungen. Die **Umsetzung läuft** auf Hochtouren.

Auch die **Grundschule** hier in **Reit im Winkl** konnte mit Mitteln des Konjunkturpakets II **energetisch modernisiert** werden. Ich freue mich, dass ich nachher um 12 Uhr mit Herrn Bürgermeister Heigenhauser bei der **offiziellen Einweihung** der **sanierten und umgebauten Schule** dabei sein kann.

Viele Stimmen hielten die staatlichen **Ausgaben** für die Konjunkturpakete trotz der hohen Summen immer noch für **zu gering**. Und fast alle Experten und

Kommentatoren der Wirtschaftslage gingen von einer stark **steigenden Arbeitslosigkeit** aus.

Wie sieht es **heute** tatsächlich aus?

Heute haben wir ein **Wirtschaftswachstum**, das alle damaligen **Prognosen weit übertrifft**. Und wir haben eine **Arbeitslosigkeit**, die alle damaligen **Prognosen weit unterschreitet**. Bundesbank, Forschungsinstitute und Geschäftsbanken **erwarten** nun für **2010** ein Wirtschaftswachstum von deutlich **über 3 %**. Die **Arbeitslosenquote** in **Bayern** von **4,0 %** im September ist **bundesweit weiterhin die niedrigste**.

Die **Konjunkturpakete** haben also viel **positives in Gang gesetzt**. Das ist ein Verdienst der **guten Politik im Bund!**

Verschuldung von Bund und Ländern

Doch wie bei jeder Medaille gibt es auch hier ein **andere Seite**. Und das ist in diesem Fall die **Verschuldung** von **Bund** und

Ländern, die durch die diversen **Konjunkturpakete** und die **geringeren Steuereinnahmen** sehr stark **zugenommen** hat.

Bayern steht hier vergleichsweise **gut** da! Aber nicht nur damit dies so bleibt, müssen wir **sparen**. Die **Eurokrise** hat gezeigt: Ein langfristig **stabiler Euro** setzt voraus, dass alle Mitglieder ihre **Verantwortung für ihre öffentlichen Finanzen wahrnehmen**. Das sage ich gerade im Hinblick auf **Griechenland**.

Vor allem aus **Verantwortung** gegenüber den **jüngeren Generationen** können wir **nicht den bequemen Weg der Verschuldung** gehen.

Die Bayerische Staatsregierung hat deshalb ein **wichtiges Signal** gesetzt. Wir wollen auch im anstehenden **Doppelhaushalt 2011/2012 ohne Neuverschuldung** auskommen.

Ich sage: **Sparen ja – aber mit Augenmaß!**

Städtebauförderung und Wohnungsbau

Wir müssen **mit dem auskommen, was wir haben**. Wir müssen sparen – das darf aber **nicht an den falschen Stellen** sein.

Ich sehe deshalb **jede Reduzierung** der Investitionen in den **Wohnungsbau** und in die **städtebauliche Erneuerung sehr skeptisch**. Denn damit würden auch die **Multiplikatoreffekte wegfallen**.

Hinzu kommt – und das ist für mich der wichtigste Grund: Die **Wohnraumförderung und Städtebauförderung** ist **gut angelegtes Geld**. Wenn wir hier die Investitionen kürzen, führt dies zu **Folgekosten**, die den Einspareffekt weit übertreffen.

Städtebau-
förderung

Die **Städtebauförderung** ist durch ihre **Anstoßwirkung** gerade auch für **private Maßnahmen** eines der **wichtigsten Investitionsprogramme**, die wir in

Deutschland haben. Auf **einen Euro Städtebauförderungsmittel** kommt das **6-/7-/8-fache an privaten Investitionen** oder aus **anderen Geldquellen**, die in die Programmgebiete fließen.

Wenn der **Bund** jetzt – wie im Entwurf des Bundeshaushalts für 2011 enthalten – die **Städtebauförderung um die Hälfte auf 305 Millionen Euro kürzen sollte**, werden wir in ein paar Jahren die Rechnung dafür präsentiert bekommen.

Ich habe mich deshalb sofort nach Bekanntwerden dieser Pläne **an den Bund gewandt** und eindringlich dafür **geworben**, davon **Abstand zu nehmen**. Große **Unterstützung** habe ich hierbei von **Abgeordneten, Kommunalpolitikern und Verbänden** erhalten.

Am **3. September** sind die **Bauminister der Länder** zu einer **Sonderkonferenz** zusammengekommen. Auch hier wurde noch einmal bekräftigt, dass die **Städte-**

bauförderung ein Vielfaches dessen leistet, was sie kostet. Alle 16 Länderbauminister haben deshalb den Bund aufgefordert, die Kürzungsabsicht aufzugeben.

Auch der **Bayerische Landtag** hat auf seiner Sitzung am 29. September **einstimmig** beschlossen, die **drastische Kürzung** der Bundesmittel für die Städtebauförderung **abzulehnen**.

Ich hoffe, dass dieser **einmütige und dringende Appell** beim Bund **Wirkung zeigt!**

Wohnraum-
förderung

Bei der **Wohnraumförderung** sind seit der Föderalismusreform die **Bundesmittel festgeschrieben** und damit **von den Kürzungen ausgenommen**. Die Länder erhalten deshalb noch **bis 2013 jährlich 518 Millionen Euro**.

Auf **Bayern** entfallen davon **2010** für neue Wohnungsbaumaßnahmen **50 Millionen Euro**. In den **nächsten drei Jahren**

werden es jeweils **bis zu 61 Millionen Euro** sein, weil dann die **Altverpflichtungen** aus früheren Bundesprogrammen **abfinanziert** sind.

Die **christlich-liberale Bundesregierung** hat in ihrem **Koalitionsvertrag** festgelegt, dass die **Entscheidung** über die nach 2013 erforderlichen Kompensationszahlungen bis zur **Mitte der Legislaturperiode** fallen soll.

Nach allen Prognosen muss der **Wohnungsbau für weniger Verdienende** auch nach 2013 nicht nur fortgesetzt, sondern auch **gefördert** werden. Ich erwarte deshalb vom **Bund**, dass er **auch nach 2013** den **Ländern zweckgebunden Mittel** zur Finanzierung von Maßnahmen der **Wohnraumförderung** gewährt. Die **Bauministerkonferenz** hat am 25. September **ein-stimmig** auf unseren bayerischen Vorstoß hin einen **entsprechenden Beschluss** gefasst.

Und ich versichere Ihnen, dass ich mich ebenso auf **Landesebene** dafür **einsetzen** werde, dass die **Wohnraumförderung** auch in Zukunft eine **ausreichende Mittelausstattung** erhält.

Wohnraum-
förderung –
Ergebnis 2009

Das **Ergebnis unserer Förderung** im vergangenen Jahr 2009 kann sich sehen lassen: Mit Hilfe der Wohnraumförderung wurde für insgesamt rund **12.000 Haushalte** eine **neue Wohnung** oder ein **Heimplatz geschaffen** oder **modernisiert**.

Wir haben den **Bau** von über **1.400 Mietwohnungen** gefördert. Rund **4.900 Mietwohnungen** konnten mit staatlicher Hilfe **modernisiert** werden. Außerdem wurde der Bau oder Kauf von über **4.700 Eigenwohnungen** unterstützt. In **fast 900 neuen oder modernisierten Heimplätzen** haben alte Menschen oder Menschen mit Behinderung ein neues Zuhause gefunden.

Trotz des drastischen Rückgangs bei der Wohnungsbautätigkeit lag die **Wohnraum-**

förderung damit **auf der Höhe der Vorjahre**. Sie hat sich einmal mehr als eine wichtige **Stütze des Wohnungsbaus**, der **Bauwirtschaft** und der **Baukonjunktur** erwiesen.

Experimenteller Wohnungsbau

Wichtig bei der Wohnraumförderung ist auch der **Experimentelle Wohnungsbau**. Er hat sich mit **Ihrer Mithilfe**, meine Damen und Herren, zu einem **Markenzeichen** für die **Innovationskraft** der bayerischen Wohnungsbaupolitik entwickelt.

Modellvorhaben „Lebendige Wohnquartiere“

Lassen Sie mich unser Modellvorhaben **„Lebendige Wohnquartiere für Jung und Alt“** herausgreifen. Hier zeigen wir mit Maßnahmen im und am Gebäude sowie durch ergänzende soziale Angebote, wie die **Attraktivität von Quartieren** deutlich **gesteigert** und deren **wirtschaftliche Tragfähigkeit** langfristig erhalten werden kann. Die dabei verfolgten Strategien haben wir nun auswerten lassen. Die **Ergebnisse dieser Untersuchung** können

Sie in unserer neuen **Veröffentlichung**
„Lebendige Wohnquartiere“ nachlesen.

Dank

Diese und weitere Modellvorhaben sind
dank des besonderen **Engagements**
unserer **zahlreichen Partner aus Ihrem**
Kreise möglich. Stellvertretend möchte ich
mich daher bei den hier anwesenden
Bauherren ausdrücklich dafür **bedanken**.

Modellvor-
haben „Inner-
städtische
Wohnquartiere“

Mit unserem neuesten **Modellvorhaben**
„Innerstädtische Wohnquartiere“ wollen
wir erreichen, dass innerörtliche Brach-
flächen aktiviert oder der Bestand nachver-
dichtet wird. So können **Flächenressour-**
cen sinnvoll entwickelt und die vorhan-
dene **Infrastruktur genutzt** werden. Insbe-
sondere **Familien mit Kindern** und dabei
vor allem **Einkommensschwächere** sollen
in der Stadt, im Ort **bezahlbare** und güns-
tig gelegene Wohnungen finden können.

Haushaltsmittel
Wohnraumför-
derung

Für die **Wohnraumförderung** stehen uns
im laufenden Haushalt **2010** wie im Vorjahr
215 Millionen Euro für neue Maßnahmen

zur Verfügung. Davon kommen **50 Millionen Euro** aus den Kompensationszahlungen des **Bundes**. Der mit **165 Millionen Euro** weitaus überwiegende Teil sind **Landesmittel**.

Dabei **finanziert** sich die **Wohnraumförderung derzeit selbst**. Denn die 165 Millionen Euro werden vollständig aus den **Rückflüssen von** in der Vergangenheit **gewährten Förderdarlehen gespeist**. Daran sollten wir alle denken, wenn es darum geht, für 2011 und 2012 die Höhe der Haushaltsmittel für die Wohnraumförderung festzulegen.

Ich kann es nicht oft genug sagen: Wir **brauchen eine ausreichende Mittelausstattung**. Die Mittel werden im Wohnungsbau nicht nur **dringend benötigt**; sie sind zugleich eine **bestmögliche Investition**.

Bayern braucht mehr Wohnungsbau

Nach wie vor gilt: „**Bayern braucht mehr Wohnungsbau**“.

Ich habe letztes Jahr bei Ihrer Fachtagung hier in Reit im Winkl meine **Rede** unter dieser **Überschrift** gehalten.

Was hat sich seither geändert?

Heute gibt es einen Silberstreif am Horizont: Die Zahl der **Wohnungsbaugenehmigungen** hat in den ersten **acht Monaten dieses Jahres um 16 %** zugenommen.

Allerdings bewegt sich die **Wohnungsbau-tätigkeit** nach wie vor auf **historisch niedrigem Niveau**. Es besteht heute wie vor einem Jahr die Gefahr, dass sich dies negativ auf den Wohnungsmarkt auswirkt.

Wiedereinführung der degressiven AfA

Deshalb bin ich weiterhin der Meinung: Um den Wohnungsbau zu fördern, bedarf es einer **Verbesserung** der **steuerlichen Abschreibungsbedingungen**.

Nach **neuen Untersuchungen** würde insbesondere die **Wiedereinführung** der

degressiven AfA nicht nur den **Wohnungsbau beleben**; sie hätte auch einen **mehrfachen Multiplikatoreffekt**.

Leider hat sich diese **Erkenntnis** noch **nicht** bei der **Mehrzahl der Länder und dem Bund durchgesetzt**.

Meine Damen und Herren,

Rechtliche
Vorgaben zum
energieeffizien-
ten Bauen

einen weiteren Punkt, von dem ich ebenfalls weiß, dass er Ihnen am Herzen liegt, möchte ich noch ansprechen: die **rechtlichen Vorgaben zum energieeffizienten Bauen**. Diese sollen **wirkungsvoll** sein, dürfen aber **nicht überfordern**.

Der **Bund** hat mit der **Energieeinsparverordnung 2009** im vergangenen Jahr das energetische **Anforderungsniveau** sowohl für Neubauten als auch für Maßnahmen im Bestand um 30 % **angehoben**.

Bayern hat sehr darauf gedrängt, dass die Regelungen dem **Gebot der Wirtschaftlichkeit** folgen, dass sie **technisch**

umsetzbar sind und dass sie **ohne unnötige Bürokratie vollzogen** werden können. Verschiedene **Verbesserungen** konnten so erreicht werden, auch wenn ich weiß, dass es von Ihrer Seite weitergehende Wünsche gab.

Um der Wohnungswirtschaft bei der energetischen Sanierung zu helfen, bieten wir in enger Abstimmung mit Ihrem Verband seit Jahren das **Bayerische Modernisierungsprogramm** an.

Was die Zukunft in Sachen Klimaschutz angeht, so gibt es für Sie leider keine Aussicht auf bessere Zeiten, vor allem nicht mittel- und langfristig. Ich denke dabei an die am 9. Juli 2010 in Kraft getretene Novellierung der „**EU-Richtlinie über die Gesamtenergieeffizienz von Gebäuden**“.

In ihr schreibt die EU vor, dass bis Ende des Jahrzehnts alle **Neubauten** und **Grundsanierungsmaßnahmen** einem „**Niedrigstenergie-Standard**“ genügen müssen.

Der **Standard** soll zwar von den Mitgliedstaaten definiert werden. Aber die **Richtlinie** selbst **gibt schon vor**,

- dass der Energiebedarf dieser Gebäude **nahezu Null** sein soll
- und dass der **Rest-Energiebedarf** überwiegend durch **erneuerbare Energien** zu decken ist.

Für Deutschland bedeuten diese Vorgaben der EU, dass die **Energieeinsparverordnung bis 2012 erneut novelliert** werden muss.

Bei dieser Novellierung darf man aber nicht vergessen: Die Wohnungsunternehmen können **nur dann neue Wohnungen bauen** und bestehende **modernisieren**, wenn die **Rahmenbedingungen** passen.

Wichtig – und da bin ich auf Ihrer Seite – ist bei allen Vorhaben, dass das **Augenmaß** gewahrt bleibt. Im Sinne des Klimaschutzes gut gemeinte Vorschriften dürfen

nicht dazu führen, dass Wohnungsunternehmen oder Private **gezwungen** werden, in **unwirtschaftliche Maßnahmen** zu investieren.

Mehr als kritisch habe ich daher die Anfang September bekannt gewordenen Überlegungen zum energiepolitischen Konzept der Bundesregierung gesehen. Danach hätte **bis 2050 „Null-CO₂-Emission“ als Standard** für alle Gebäude festgeschrieben werden sollen. Damit wären Millionen von Gebäudeeigentümern **gezwungen** gewesen, in **unwirtschaftliche** Maßnahmen zu investieren. Solche Vorschläge sind nicht nur völlig unrealistisch, sie erinnern auch schon fast an eine **Ökodiktatur!**

Ich **begrüße** es daher ausdrücklich, dass die kritischen Stellungnahmen – wie die der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft – die **Bundesregierung** schnell **auf den Pfad der Tugend zurückgebracht** haben. Es ist viel **wichtiger, Anreize** für das

Energiesparen zu schaffen, **als die Keule des Zwangs** zu schwingen.

Es gibt erhebliches Einsparpotential im Gebäudeenergiebereich, das aber nicht mit rigiden Verboten umgesetzt werden sollte.

Der **Bund plant nun nicht mehr**, alle **Hausbesitzer** zur Gebäudesanierung zu **zwingen**, und stellt das **Einsparziel** unter einen generellen **Wirtschaftlichkeitsvorbehalt**. Das ist **vernünftig**.

Schlussworte

Meine Damen und Herren,

ich möchte **Ihnen als Vertreter der bayerischen Wohnungswirtschaft** für Ihr unermüdliches **Engagement** und für die vertrauensvolle **Zusammenarbeit** herzlich danken. Gleichzeitig **bitte** ich Sie, uns **weiterhin zu unterstützen.**

In Zeiten **knapper Kassen** sind wir **auf Ihre Unterstützung** mehr denn je **angewiesen.**

Ich selbst werde mich mit ganzer Kraft dafür einsetzen, dass der **Staat** weiterhin **wirkungsvoll** in den **Wohnungsbau** und in die **Stadtentwicklung investiert** und dass er seine **Partner** – die bayerischen Wohnungsunternehmen – **nicht überfordert.**

Ich wünsche Ihnen eine **erfolgreiche Tagung** und **freue** mich auf die weitere **Zusammenarbeit** mit Ihnen!