Bayerisches Staatsministerium des
Innern, für Bau und Verkehr

Rede des Staatssekretärs im Bayerischen Staatsministerium des Innern, für Bau und Verkehr, Gerhard Eck

anlässlich des Mauerwerktages 2016 im Barockschloss Zeilitzheim

am 3. März 2016 in Kolitzheim

Es gilt das gesprochene Wort!

24.02.2016 AS

Begrüßung!

Einleitende Worte

Ein herzliches Grüß Gott Ihnen allen hier im Schloss Zeilitzheim. Es freut mich, dass ich heute hier beim **Mauerwerkstag 2016** dabei sein kann und **bedanke** mich herzlich für die **Einladung**.

Schloss Zeilitzheim

Lassen Sie mich zunächst ein paar Worte zu diesen prächtigen Räumen sagen: Als „Baumensch“ geht einem hier das Herz auf. **Schloss Zeilitzheim** ist – wieder, muss man sagen – ein **echtes Kleinod**. Und das ist der Eigentümerfamilie zu verdanken, die sich seit mehr als 35 Jah-

ren dem **Erhalt** und der **Restaurierung** dieses wunderschönen Ensembles widmet. Ein großartiges Engagement für unsere fränkische Heimat, das zu Recht mit dem **Denkmalpreis 2015 der Hypo-Kulturstiftung** gewürdigt wurde.

Meine Damen und Herren, viel Engagement brauchen wir auch für eine der **größten aktuellen** politischen **Herausforderungen**: Wir **brauchen mehr Wohnungen** in Bayern. Tausende von anerkannten Asylbewerbern benötigen eine Wohnung und erhöhen damit den **ohnehin beste-**

henden Wohnungsbedarf. Wir brauchen deshalb eine gewaltige **Steigerung** des **Wohnungsangebots** in allen Landesteilen für eine **angemessene Wohnraumversorgung** aller **Bevölkerungsteile**.

Auch im Hinblick auf mögliche Neiddiskussionen müssen wir **verhindern**, dass sich unsere **Bevölkerung** und **Zuwanderer** einen **Konkurrenzkampf** um preisgünstige Wohnungen liefern. Wir müssen den **sozialen Frieden** in unserem Land unbedingt erhalten.

Wohnungspakt Bayern

Diese Herkulesaufgabe können wir aber nur bewältigen, wenn wir alle an einem Strang ziehen. Deshalb hat die **Staatsregierung** am 9. Oktober des letzten Jahres beschlossen, einen **Wohnungspakt Bayern** zwischen Staat, Gemeinden, Kirchen und Wohnungswirtschaft zu initiieren. Er

umfasst drei Säulen: ein **staatliches Sofortprogramm**, ein **Wohnraumförderungsprogramm** für Gemeinden und den Ausbau der **staatlichen Wohnraumförderung**.

1. Säule: Sofortprogramm

Mit dem **Staatlichen Sofortprogramm als erster Säule** des Wohnungspakts plant und baut der Staat mit einem Gesamtbudget von **70 Millionen Euro** kurzfristig Wohnungen. So schaffen wir insbesondere Platz in den Gemeinschaftsunterkünften.

Mit diesem Wohnungsangebot soll die **Zeit überbrückt werden**, bis **andere Programme** im Wohnungsbau – wie die Säulen zwei und drei des Wohnungspakts – greifen.

Die **Planung und Durchführung** der Projekte im Sofortprogramm erfolgen durch die **Staatlichen Bauämter** und Regierungen. Die Oberste Baubehörde ist für Koordination und Lenkung des Projekts verantwortlich.

Die Bauten werden überwiegend auf staatlichen Grundstücken errichtet und sind in einem **einfachen Bau-** und **Wohnstandard** für eine **begrenzte Standzeit** konzipiert. So sind zum Beispiel die Wohnflächen geringer bemessen und auf eine Unterkellerung wird verzichtet.

Das Programmvolumen wird voraussichtlich auf **30 bis 40 Einzelprojekte** in allen sieben Regierungsbezirken aufgeteilt. Seit dem Start des Sofortprogramms im Herbst letzten Jahres wurden **18 Planungsaufträge** an die Staatlichen Bauämter erteilt. Im unterfränkischen **Karlsfeld** erfolgte bereits

am 27. November letzten Jahres der **erste Spatenstich** – nördlich des Stadtzentrums entsteht hier eine Wohnanlage mit drei freistehenden, zweigeschossigen Mehrfamilienhäusern. An den Planungen aus **Karlstadt** erkennt man gut, dass wir hier – trotz des reduzierten Standards – ordent-

liche Gebäude errichten und ganz sicher keine barackenähnlichen Situationen entstehen.

Weitere fränkische Projekte befinden sich in **Coburg, Bayreuth, Ansbach und Hersbruck**. Hier stehen in nächster Zeit

Auftragsvergaben an. Grundlage für diese ist ein **zentrales Eignungsprüfungsverfahren**. Es wurde Anfang des Jahres durch die OBB durchgeführt. Mit Blick auf die Dringlichkeit des Sofortprogramms standen eine möglichst **kurze Bauzeit** und die Erbringung eines **schlüssigen Ge-**

samtpakets aus Bau- und Planungsleistung im Vordergrund. Die Art der Bauweise war für die Prüfung unerheblich.

Ergebnis der vorgeschalteten Prüfung – an der sich die **Bauwirtschaft mit über 100 eingegangenen Bewerbungen** rege be-

teiligt hat – ist eine Liste grundsätzlich geeigneter Anbieter, auf die die Staatlichen Bauämter nun zugreifen können.

2. Säule: Kommunales Wohnraumförderungsprogramm

Das **Kommunale Wohnraumförderungsprogramm** ist die **zweite Säule** des Wohnungspakts. Damit wollen wir die **Gemein-**

den in die Lage versetzen, entsprechend der **örtlichen Notwendigkeit Wohnraum** für Menschen zu schaffen, die sich das aus eigener Kraft nicht leisten können. Hier sollen einheimische Bevölkerung und anerkannte Flüchtlinge zusammen leben. Damit verbessern wir die Chancen für eine

gelingende Integration. Eine **Ghettobildung** wäre dagegen absolut schädlich.

Das Vier-Jahres-Programm soll sich **ab 2016 pro Jahr auf 150 Millionen Euro belaufen**. Damit wollen wir jährlich bis zu **1.500 Wohnungen** fördern. Die Richtlinien

zum Programm sind am 1. Januar 2016 in Kraft getreten. Die **Förderung ermöglicht**, **Mietwohnungen** zu **schaffen** oder zu **modernisieren** oder **anderweitig genutzte Gebäude** zu **Mietwohnungen umzubauen**. Darüber hinaus wollen wir auch **Grunderwerbe** oder **Abbruchmaßnah-**

men fördern, soweit sie mit den baulichen Maßnahmen im Zusammenhang stehen.

Antragsberechtigt sind **alle bayerischen Gemeinden**. Sie müssen **Eigentümer** der geförderten Wohngebäude bleiben, **können** aber **zur Umsetzung der Maßnahmen Dritte** wie beispielsweise **kommuna-**

le oder **kirchliche Wohnungsunterneh-**

men beauftragen. Die Förderung setzt sich zusammen aus einem **Zuschuss** in Höhe von **30 %** der förderfähigen Kosten sowie einem zinsverbilligten **Darlehen**, für das ein ergänzendes Programm der **BayernLabo** angeboten wird. Einen

10 %-igen Eigenanteil müssen die Gemeinden selbst leisten. Dieser kann aus einem bereits im Eigentum der Gemeinde befindlichen Grundstück bestehen. Die **Kombination** aus **Zuschussförderung** und **Darlehensprogramm** bietet für die Gemeinden ein **attraktives Gesamtpaket**.

3. Säule: Ausbau der Wohnraumförderung

Die **dritte Säule des Wohnungspakts** Bayern ist der **Ausbau der staatlichen Wohnraumförderung**. Bereits im Frühjahr letzten Jahres hat die Staatsregierung ergänzend zum Haushaltsansatz für die Wohnraumförderung von **242,5 Millionen Euro** den Bewilligungsrahmen um weitere

50 Millionen Euro mit Mitteln der Bayern-Labo ausgeweitet. Dieses Jahr werden sogar **100 Millionen Euro** zusätzlich bereitstehen.

Beim Bund-Länder-Gipfel zur Asylpolitik im September 2015 wurde zudem die **Anhe-**

bung der Kompensationsmittel des Bun-

des **um 500 Millionen Euro beschlossen**.

Das bringt Bayern noch einmal knapp

60 Millionen Euro pro Jahr *(bis 2019)*.

Damit haben wir heuer für die Wohnraum –

inklusive der Studentenwohnraumförde-

rung – einen Bewilligungsrahmen von über

400 Millionen Euro zur Verfügung. Und den brauchen wir dringend, wenn ich auf den weiterhin hohen Bedarf an **mietpreis-günstigen** Wohnungen vor allem in den **Ballungsräumen schaue.** Außerhalb der Zuzugsgebiete fehlen zudem vielfach preisgünstige barrierefreie **Wohnungen**,

um sowohl jungen Familien mit Kindern als auch älteren Bewohnern mehr Wohnqualität zu bieten.

Ergänzende Zuschüsse

Mit einer **ausreichenden Mittelausstattung** ist es in der Wohnraumförderung aber **nicht getan**. Die Förderung muss

auch für die Investoren so attraktiv gestaltet sein, dass sie zugreifen. In **Niedrigzinszeiten** stößt eine auf **Darlehen** ausgerichtete Wohnraumförderung jedoch an ihre **Grenzen**. Bei der **allgemeinen** Förderung von Mietwohnungen haben wir deshalb einen **ergänzenden Zuschuss** einge-

führt, der seit dem 1. Januar 2016 bis zu **300 Euro je m^2** Wohnfläche betragen kann. Damit können wir die **Aufwendungen** des Fördernehmers **angemessen vergüten** und einen entsprechenden Investitionsanreiz setzen.

Ein weiterer Schwerpunkt liegt auf der staatlich geförderten **Wohneigentumsbildung**. Denn damit können sich qualifizierte Fachkräfte und junge Familien vor Ort ein Zuhause aufbauen. So verbleiben die Arbeitskräfte in der Region.

Mit der erhöhten Förderung des Zweiterwerbs von bestehenden Wohnungen und Häusern wird das Wohnen auf **innerörtlichen Flächen** gesichert. Dies **vermeidet Leerstände**, stärkt gerade in ländlichen Städten und Gemeinden die Ortskerne und trägt so zu ihrer Attraktivität bei.

Meine Damen und Herren, im Rahmen des Wohnungspakts Bayern plant der Freistaat **bis 2019** in der Summe **rund 2,6 Milliarden Euro** bereitzustellen. 2016 sollen rund 2.500 Mietwohnungen gefördert werden, die allen **Sozialwohnungsberechtigten** zur Verfügung stehen. Dazu kommen zu-

sätzlich rund **1.200 Wohnplätze** für Studierende. Die **Zahl** der **neugebauten Sozialmietwohnungen** wollen wir in den nächsten vier Jahren kontinuierlich steigern. Alles in allem sollen in Bayern **bis 2019** insgesamt **bis zu 28.000 neue staat-**

liche bzw. staatlich geförderte Mietwohnungen entstehen.

Der staatliche, kommunale und geförderte Wohnungsbau kann aber den Bedarf nicht alleine decken. Der **Großteil** der benötigten Wohnungen muss – wie in der Vergangenheit – von **privaten Investoren** und

Wohnungsunternehmen gebaut bzw. modernisiert werden; deshalb setzen wir uns für möglichst günstige **Rahmenbedingungen** für den Wohnungsbau ein.

Steuerliche Förderung des Mietwohnungsneubaus

So fordert die Staatsregierung bereits seit langem, dass die **Schaffung von Miet-**

wohnungen auch **steuerlich gefördert** wird. Ich begrüße es daher sehr, dass das Bundeskabinett am 3. Februar endlich den **Gesetzentwurf** zur **steuerlichen Förderung** des Mietwohnungsneubaus auf den Weg gebracht hat.

Bauland mobilisieren

Die schönste Förderung bringt jedoch nichts ohne **Baugrundstücke**. Nur wenn genug **Bauland** zur Verfügung steht, können Sie, meine Damen und Herren, Wohnungen bauen. Allerdings gehört die **Bauleitplanung** zum Kernbereich der kommunalen **Selbstverwaltung**. Staatliche Ein-

flussmöglichkeiten sind insofern begrenzt. Ich **appelliere** deshalb an die **Gemeinden**, die dringend notwendige Wohnraumversorgung durch eine zielgerichtete und **verantwortungsvolle Bauleitplanung** zu unterstützen.

Wir diskutieren gerade, wie die **gesetzlichen Rahmenbedingungen für die Bauleitplanung** vereinfacht werden können – etwa durch den **Ausbau** des **beschleunigten Verfahrens** mit Erleichterungen im Hinblick auf den **Umweltbericht** und den **naturschutzrechtlichen Ausgleich**. Da-

neben sind weitere **baurechtliche Erleichterungen** für die **Zulässigkeit von Wohnungsbauvorhaben** denkbar, die wir derzeit – immer unter Berücksichtigung der kommunalen Planungshoheit – prüfen.

Außerdem muss der **Bund** die Bedingungen für einen **verbilligten gemeindlichen Erwerb von Konversionsflächen** von der **Bundesanstalt für Immobilienaufgaben** verbessern. Daher begrüße ich es, dass der Bund auf dem **Bund-Länder-Gipfel** Ende September zugesagt hat, über Kon-

versionsliegenschaften hinaus auch **weitere Immobilien schnell** und **verbilligt für** den **sozialen Wohnungsbau** bereitzustellen.

Leerstand nutzen – Lebensraum schaffen

Meine Damen und Herren, neben der Ankurbelung des Neubaus von Wohnungen

ist die **Nutzung vorhandener Gebäude** ein ganz wichtiger Baustein bei der Wohnraumversorgung. Schließlich steht dem Wohnungsmangel in den Verdichtungsräumen ein **Überschuss** in manchen **strukturschwachen Räumen** gegenüber. Diese **leerstehenden** und oft **sanierungsbedürf-**

tigen Wohnflächen müssen wir verstärkt in den Blick nehmen.

Vor allem im **ländlichen Raum** gibt es leerstehende Gebäude im Eigentum der Gemeinden, die nach einer Sanierung genutzt werden können. Im Rahmen der

Städtebauförderung werden Gemeinden dabei unterstützt. Mit einem Fördersatz von bis zu 90 % der förderfähigen Kosten bieten wir ihnen dafür einen außerordentlich **hohen Anreiz** an.

Auch in **Unterfranken** sind bereits einige Projekte in konkreter Vorbereitung, wie z. B. das alte Jägerhaus in **Iphofen-Helmitzheim**, ein ortsbildprägendes leerstehendes Wohnhaus im Zentrum von **Röttingen** und die ehemalige VHS in **Hofheim.** Diese Gebäude können jeweils für

zwei bis fünf Wohnungen umgebaut werden. Nach derzeitigem Stand können im kommenden Jahr auf diese Weise bereits ca. **200 Wohnungen bayernweit** geschaffen und die vorhandene Bausubstanz sinnvoll weitergenutzt werden.

Die **Sanierung** bestehender, auch leerstehender Mietwohngebäude kann auch mit dem neuen **Wohnraumförderungsprogramm für die Gemeinden** oder mit dem **Bayerischen Modernisierungsprogramm** gefördert werden. Auch im Bayerischen Modernisierungsprogramm haben wir eine

die zinsgünstigen Darlehen ergänzende Zuschussförderung eingeführt. Dieser Zuschuss kann bis zu **100 Euro je m²** Wohnfläche betragen.

Schlussworte

Meine Damen und Herren, mit dem **Wohnungspakt Bayern** leistet der Freistaat

seinen Beitrag, damit für die bayerische Bevölkerung wie für anerkannte Flüchtlinge ausreichend Wohnraum zur Verfügung steht. Ich appelliere an alle **potenziellen Investoren**, uns dabei zu unterstützen. Setzen Sie sich mit den **Bewilligungsstellen** bei den **Regierungen** in

Verbindung. **Machen Sie** von den neuen **Förderangeboten Gebrauch**! Erfüllen Sie mit uns den Wohnungspakt mit Leben, damit **Bayern** ein Land bleibt, in dem man **gut** und **sicher wohnen** kann!