



Mehr Wohnungsbau für alle

28.000 neue Mietwohnungen durch „Wohnungspakt Bayern“ bis 2019. Von Erika Schindecker

Bayerns Innen- und Bauminister Joachim Herrmann hat die Akteure des Wohnungsbaus zur regionalen Wohnungsbaukonferenz Oberbayern in die Pinakothek der Moderne geladen und in seinem Appell klare Worte an die Teilnehmer gerichtet: „Mehr Wohnungsbau für alle, das kann nur funktionieren, wenn auch alle bei der Herkulesaufgabe anpacken. Wir sind darauf angewiesen, dass sich die Investitionen im Mietwohnungsbau vervielfachen.“

Denn zu den größten Aufgaben Bayerns gehöre derzeit, den hohen Bedarf an

preisgünstigen Wohnungen für alle Bevölkerungsteile zu decken, um den sozialen Frieden zu gewährleisten.

Vor Vertretern von Staat und Kommunen, von Verbänden, Kirchen und Investoren berichtete Herrmann, wie man anhand des Maßnahmenpakets, das am 9. Oktober 2015 von der Staatsregierung beschlossen wurde, den Wohnungsbau ankurbeln kann: „Hierfür wollen wir bis 2019 rund 2,6 Milliarden Euro zu Verfügung stellen. Unser Ziel ist es, 28.000 neue staatlich finanzierte oder

geförderte Mietwohnungen bis 2019 in ganz Bayern zu schaffen – und zwar mit ihrer Hilfe“, so der Bauminister. Der „Wohnungspakt Bayern“ bestehe aus drei Säulen: dem staatlichen Sofortprogramm, einem kommunalen Förderprogramm und dem Ausbau der allgemeinen Wohnraumförderung.

1. Säule: Sofortprogramm

Im Rahmen des staatlichen Sofortprogramms plant und baut die Oberste Baubehörde kurzfristig für 70 Millionen



Euro rund 3.300 Wohnplätze für anerkannte Flüchtlinge.

Diese Wohnungen sollen auf staatlichen Grundstücken entstehen und mit reduziertem Wohn- und Baustandard sowie mit befristeter Standzeit gebaut werden. „Dadurch soll ein schnellstmöglicher Auszug der sogenannten ‚Fehlbeleger‘, also bereits anerkannter Flüchtlinge, aus den Gemeinschaftsunterkünften erreicht werden, um dort Kapazitäten frei zu machen“, so der Innenminister. Mittelfristig sollen diese dann in andere Wohnungen umziehen, die nach dieser Überbrückungszeit zum Beispiel durch den geförderten Wohnungsbau bereitgestellt werden.

2. Säule: Kommunales Förderprogramm

Das kommunale Förderprogramm ist die zweite Säule des Wohnungspakts. Dieses 4-Jahres-

programm umfasst 150 Millionen Euro jährlich, beginnt ab 2016 und richtet sich an die Gemeinden, um entsprechend der örtlichen Notwendigkeit Wohnraum für Menschen zu schaffen, die sich das aus eigener Kraft nicht leisten können. Zielgruppe ist sowohl die einheimische Bevölkerung als auch anerkannte Flüchtlinge. Indem die Bevölkerungsgruppen so räumlich vermischt werden, will die Staatsregierung die Integration verbessern und eine Ghettobildung vermeiden. Dieses Programm soll aber auch dazu dienen, Mietwohnungen zu modernisieren oder anderweitig genutzte Gebäude zu Mietwohnungen umzubauen. Ebenso

werden Grunderwerbe oder Abbruchmaßnahmen gefördert, soweit sie im Zusammenhang mit den baulichen Maßnahmen stehen.

3. Säule: Ausweitung der Wohnraumförderung

Die dritte Säule des Wohnungspakts Bayern ist der Ausbau der staatlichen Wohnraumförderung. Bereits im Frühjahr hat die Staatsregierung ergänzend zum Haushaltsansatz für die Wohnraumförderung von 242,5 Millionen Euro weitere 50 Millionen

Euro der BayernLabo zur Verfügung gestellt. „Nächstes Jahr werden es sogar 100 Millionen sein, die zusätzlich bereitstehen“, so Herrmann.

Beim Bund-Länder-Gipfel zur Asylpolitik im September 2015 wurde zudem die Anhebung der Kompensationsmittel des Bundes um 500 Millionen Euro beschlossen. Das bringt dem Freistaat noch einmal knapp 60 Millionen Euro pro Jahr (bis 2019). Damit ist Bayern 2016 für die Wohnraum- inklusive Studentenwohnraumförderung mit einem Volumen von über 400 Millionen Euro ausgestattet.

Ergänzende Zuschüsse

Herrmann führt in seiner Rede weiter aus: „Mit einer ausreichenden Mittelausstattung ist es in der Wohnraumförderung aber nicht getan. Die Förderung muss so attraktiv gestaltet sein, dass sie eine angemessene Rendite bietet, denn in Niedrigzinszeiten stößt eine auf Darlehen ausgerichtete Wohnraumförderung

an ihre Grenzen.“ Bei der allgemeinen Förderung von Mietwohnungen wurde bereits Anfang Oktober ein ergänzender Zuschuss in Höhe von bis zu 200 Euro je m² Wohnfläche eingeführt. Damit wird bei geringeren Zinsvorteilen die Aufwendung des Fördernehmers angemessen vergütet und eine entsprechende Rendite ermöglicht. Verpflichtet sich jedoch der Eigentümer dazu, einen Teil der Wohnungen speziell an anerkannte Flüchtlinge zu vermieten, kann der Zuschuss für die damit verbundenen Aufwendungen sogar noch höher ausfallen.

Wohnraumförderung in Oberbayern

Von den Verbesserungen wird auch der Regierungsbezirk Oberbayern profitieren. Schon bisher hatte sich die Staatsregierung dafür eingesetzt. „So wurden in den vergangenen fünf Jahren in Oberbayern mit 515,3 Millionen Euro aus dem Bayerischen Wohnungsprogramm über 2.900 Eigentums- und rund 4.400 Mietwohnungen und rund 400 Heimplätze für Menschen mit Behinderung gefördert. Vor allem in der Metropolregion München besteht weiterhin ein hoher Bedarf nach mietpreisgünstigen, barrierefreien Wohnungen, die sowohl jungen Familien als auch älteren Bewohnern mehr Wohnqualität bieten und somit für alle Generationen nutzbar sind“, betont der Bauminister.

In den Hochschul- und Universitätsstädten München, Freising und Ingolstadt wurden in den letzten fünf Jahren mit über 45 Millionen Euro mehr als 1.500

Wohnplätze für Studierende gefördert. „Aber wir brauchen noch sehr viel mehr Wohnungen“, richtete Herrmann seinen Appell an die Landeshauptstadt und die Gemeinden. Und weiter: „Jetzt muss schnell Bauland aktiviert werden und die Bauleitplanung gehört zum Kerngeschäft der kommunalen Selbstverwaltung. Nur mit einer zielgerichteten und verantwortungsvollen Baulandbereitstellung können Bauherren ihre Planungen umsetzen.“ Deshalb wird die Stadt München und die Gemeinden um Unterstützung bei der dringend notwendigen Wohnraumversorgung gebeten. In der sich anschließenden Diskussion haben einige Bürgermeister vorgetragen, dass der Landesentwicklungsplan (LEP) in Einzelfällen einer Baulandaus-

weisung entgegensteht; auch fehlende Infrastruktureinrichtungen oder wenig Kooperationsbereitschaft bei Klöstern und Kirchen stehen dem entgegen. Ministerialdirigentin Ingrid Simet von der Obersten Baubehörde informiert, dass sich „der Landesentwicklungsplan derzeit in der Überprüfung befindet und weitere Ausnahmen in Bezug auf Gewerbeflächen (GE) angedacht sind“ und Bauminister Herrmann äußert sich in Bezug auf die in Einzelfällen fehlende Kooperationsbereitschaft: „die Kirchen denken meist langfristig, so zu sagen -von Ewigkeit zu Ewigkeit-.“

Degressive Abschreibung

In diesem Zusammenhang betont Herrmann, dass „nicht nur im Blick auf anerkannte Flüchtlinge, sondern für die gesamte Bevölkerung sind wir darauf angewiesen, dass sich wieder Bürger im Mietwohnungsbau stärker engagieren. Auch dafür brauchen wir entsprechende Anreize.“ Die Staatsregierung fordert deshalb bereits seit langem die Wiedereinführung einer degressiven Abschreibung für Mietwohnungsneubau. „Nach Bundesbauministerin Hendricks hat sich jetzt auch Bundesfinanzminister Schäuble für Steueranreize zur Förderung des Neubaus von preiswertem Wohnraum ausgesprochen. Das ist ein positives Zeichen“, so Herrmann. Die Vorstellungen zur Ausgestaltung (Sonderabschreibung in bestimmten Gebieten mit Wohnraumbedarf neben der linearen Abschreibung, keine degressive Abschreibung) muss aber noch mit den Ländern verhandelt werden.

Wer ist zuständig?

- Mietwohnraumförderung, Modernisierungsförderung: Regierung von Oberbayern
- Studentenwohnraumförderung: Oberste Baubehörde
- Städtebauförderung: Regierung von Oberbayern

Weitere Informationen auf der Internetseite: www.wohnungspakt-bayern.de

Sicherheit rund um die Uhr

Das 24-Stunden-
Notrufsystem
der AWW

08 00 - 1 23 21 71

Erika Schindecker

Gesellschaft für Organisation,
Vorbereitung und Betreuung von
Bauobjekten mbH,
Mitglied der Vollversammlung
der IHK für München und
Oberbayern und u. a. auch
des Immobilienausschusses

Sendlinger Straße 21/VI
80331 München

Tel 089/260 35 66
Fax 089/260 78 81

info@baugenehmigung-muenchen.info
www.baugenehmigung-muenchen.info



Foto: Marion Vogel