IMPULSE

für den Wohnungsbau in Bayern

FORDERUNGEN AN DIE POLITIK 2017/2018

IMPULSE

für den Wohnungsbau in Bayern

FORDERUNGEN AN DIE POLITIK 2017/2018

INHALT

AUSGANGSPOSITION
Seite 6 bis 11

Ausgangssituation für die zukünftige Wohnungsbaupolitik 8

MASSNAHMEN
Seite 12 bis 19

I. Investitionsanreize 12

II. Bauland, Stadtentwicklung und Quartiersförderung 15

III. Zuständigkeiten, Verfahrensbeschleunigung und bauordnungsrechtliche Vereinfachungen 16

IV. Klimaschutz und Naturschutzpolitik 18

TRÄGER
Seite 20 und 21

Träger der Aktion 20

2016

STATT DEN ERFORDERLICHEN CA. 400.000 WOHNUNGEN AUF BUNDESEBENE WURDEN NUR RUND 278.000 NEUE WOHNUNGEN FERTIGGESTELLT.

AUSGANGSSITUATION FÜR DIE ZUKÜNFTIGE WOHNUNGSBAUPOLITIK

Die aktuelle Wohnungsbaupolitik in Deutschland ist durch die stetig wachsende Nachfrage nach bezahlbaren Wohnungen in Ballungsgebieten sowie durch weiter steigende Mieten und Immobilienpreise stark in den Fokus der öffentlichen Diskussion geraten. Auch im abgelaufenen Jahr 2016 hat sich der vorhandene Wohnungsmangel trotz zunehmender Bautätigkeit weiter erhöht.

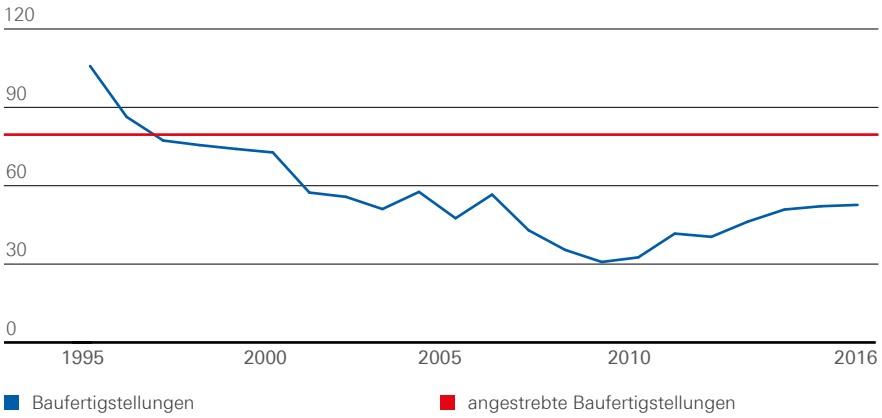
nur

278.000

neue Wohnungen 2016

Statt den erforderlichen 400.000 Wohnungen auf Bundesebene wurden in 2016 nur 278.000 neue Wohnungen fertiggestellt, was einem Defizit von ca. 31 % entspricht. In Bayern waren 70.000 Fertigstellungen angestrebt, erreicht wurden lediglich rund 52.000. Damit wurde das Ziel um rund 26 % oder in absoluten Zahlen um 17.340 Wohneinheiten verfehlt. Der Bedarf für die kommenden Jahre erhöht sich entsprechend um diese Differenzen.

FERTIGGESTELLTE WOHNUNGEN IN BAYERN SEIT 1995
in Tausend



Quelle: Bayerisches Landesamt für Statistik

Es wird also nach wie vor zu wenig und insbesondere im Mietwohnungsbau zu wenig bezahlbar gebaut. Selbst die Anzahl der neu genehmigten Wohnungen (Bund 375.000) wurde dem vorhandenen Bedarf im Jahr 2016 nicht gerecht.

Erstmals seit 5 Jahren sind die Wohnungsbaugenehmigungszahlen sogar wieder rückläufig. Im 1. Quartal 2017 wurden bundesweit 79.000 neue Wohnungen genehmigt, 6 % weniger als vor einem Jahr. Hauptursache: Auf dem Land werden deutlich weniger Ein- und Zweifamilienhäuser genehmigt. Gleichzeitig steigen aber die Baugenehmigungszahlen von Eigentums- und Mietwohnungen in den Städten. Hier wurden 37.000 neue Wohnungen genehmigt, das ist der höchste Wert seit 20 Jahren.

Abbildung oben: Mehrfamilienhaus in Ulm

80.000

Bedarf an Sozialmietwohnungen

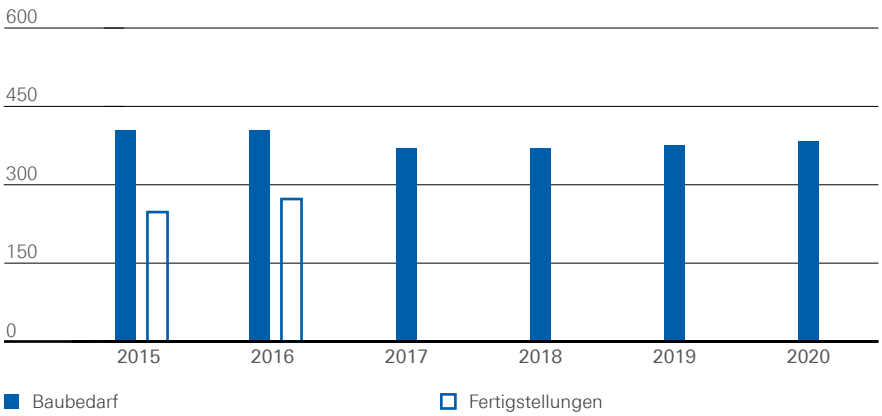
Anträge der Fraktionen Die Linke und Bündnis 90/Die Grünen zur Stärkung des sozialen Wohnungsbaus und zur Verbesserung des Mietrechts lehnte der Bundestag am 18. Mai 2017 ab. Wenige Tage vorher hatte Bundesbauministerin Barbara Hendricks berichtet, 2016 seien bundesweit 24.550 neue Sozialwohnungen gebaut worden – im Vergleich zum Vorjahr, als nur 14.500 Sozialwohnungen gebaut wurden – ein riesiger Sprung. Aber tatsächlich liegen diese Fertigstellungszahlen nach wie vor deutlich unter dem Bedarf. Benötigt werden mindestens 80.000 neue Sozialmietwohnungen pro Jahr.

Die Grafik zeigt den deutschlandweiten Baubedarf in Wohneinheiten zwischen 2015 und 2020. Mit durchschnittlich 159.600 Wohnungen oder 41 % hat der demografisch bedingte Baubedarf den größten Anteil am gesamten deutschen Baubedarf. Neben Ersatz- und Nachholbedarf, die zusammen einen Anteil von rund 24 % ausmachen, summiert sich der Bedarf durch eine erhöhte allgemeine Zuwanderung auf insgesamt 34 % oder durchschnittlich 132.300 Wohnungen jährlich auf. Unter der Annahme weiterer Zuwanderung auf dem aktuellen Niveau werden im Zeitraum von 2015 bis 2020 insgesamt mindestens 385.000 Wohnungen pro Jahr in Deutschland benötigt. Der Saldo aus Zu- und Fortzügen in Bayern gegenüber dem Ausland betrug von Anfang Januar bis Ende Dezember 2015 rund 170.000 Personen und damit über 70.000 Personen mehr als im Vorjahr.

385.000
Baubedarf an Wohnungen pro Jahr

Neben dem hohen Wanderungsplus aus dem Ausland konnte Bayern auch Wanderungsgewinne aus den anderen Bundesländern (+ 4.011 Personen) verbuchen, wenngleich die Nettozuwanderung aus dem Rest Deutschlands erneut geringer ausfiel als in den vergangenen Jahren (Stand 2015).

BAUBEDARF IN DEUTSCHLAND VON 2015 BIS 2020
in Wohneinheiten (Tausend)



Quelle: Institut der deutschen Wirtschaft Köln e.V.

Die Zielsetzung des Bundesbauministeriums, die anwachsende Lücke zwischen Angebot und Nachfrage durch eine Wohnungsbauoffensive zu schließen, wurde bisher verfehlt. Um dem zunehmenden Nachfragedruck breiter Bevölkerungsschichten gerecht werden zu können, sind zusätzliche Anreize zum Neubau von mehr Wohnungen in allen Gebäudetypen und insbesondere von mehr bezahlbaren Mietwohnungen erforderlich. Dabei werden mit der Bundestagswahl 2017 die Weichen für eine bedarfsgerechte Wohnungsbaupolitik in der kommenden Legislaturperiode gestellt. Vor diesem Hintergrund fordern die unterzeichnenden Verbände der Planer, der Bau- und Immobilienwirtschaft, der Deutsche Mieterbund sowie die Industriegewerkschaft BAU die Aufnahme gezielter Maßnahmen der folgenden vier Aktionsfelder zur Bundestagswahl 2017.

Abbildung rechts: Wohngebäude in Fürth

I. MASSNAHMEN INVESTITIONSANREIZE

- Erhöhung der Normalabschreibung
- Einführung einer Sonderabschreibung für Mietwohnung
- Einführung eines alternativen Zuschussprogrammes
- Sicherstellung der zweckgebundenen Verwendung der Kompensationszahlungen zur sozialen Wohnraumförderung
- Verdoppelung der Etatmittel in Länderförderprogrammen für Sozialmietwohnungen

Erhöhung der steuerlichen Normalabschreibung beim Mietwohnungsbau von 2 % (seit 1964) auf 3 % in Anpassung an die realistische Nutzungsdauer moderner Wohngebäude sowie Einführung einer zeitlich befristeten und räumlich begrenzten Sonderabschreibung als Anreiz für den Neubau bezahlbarer Mietwohnungen. Die Sonderabschreibung sollte verbunden mit regionalen Mietobergrenzen eingeführt werden. Da nicht alle potenziellen Bauherren oder Investoren von steuerlichen Abschreibungsmöglichkeiten profitieren können, muss es ergänzend ein alternatives Zuschussprogramm geben.

Wirksamer Neustart des sozialen Wohnungsbaus durch Sicherstellung der zweckgebundenen Verwendung der jährlichen Kompensationszahlungen zur sozialen Wohnraumförderung und Verdopplung der Etatmittel in marktgerechten Länderförderprogrammen zum Bau von jährlich mindestens 80.000 zusätzlichen Sozialmietwohnungen im Bund. So stehen in Bayern im Rahmen des Wohnungspakts Bayern 2016 bis 2019 insgesamt ca. 2,6 Mrd. € zur Verfügung, davon für das Jahr 2017 ca. 618 Mio. €.

3%
steuerliche Normalabschreibung anstatt 2%

WOHNUNGSPAKT BAYERN

STAATLICHES SOFORTPROGRAMM

STAAT
PLANT UND BAUT

- Wohnplätze für ca. 3.300 Personen

Zusätzliche Landesmittel

- Mittelbedarf Baukosten 2016
  70 Mio. €

KOMMUNALES FÖRDERPROGRAMM

GEMEINDEN
PLANEN UND BAUEN

- mindestens 1.500 Mietwohnungen pro Jahr
  durchschnittlich 65 m² Wohnfläche

Zusätzliche Landesmittel

- Bedarf an Zuschussmitteln 2016 – 2019
  150 Mio. € pro Jahr

Gesamtmittel 600 Mio. €

STAATL. WOHNUNGSBAUFÖRDERUNG

INVESTOREN
PLANEN UND BAUEN

- für 2.500 neue Mietwohnungen in 2016
- für jährliche Steigerung um 500 Wohnungen auf 4.000 Mietwohnungen im Jahr 2019

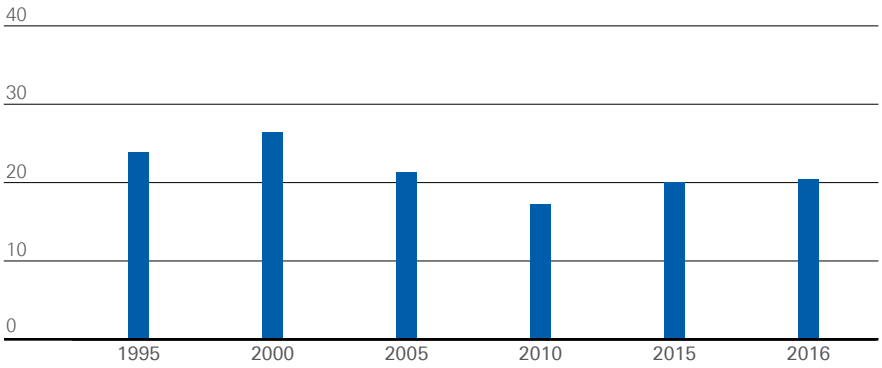
Zusätzliche Mittel

- Erhöhung Bewilligungsrahmen auf 320 Mio. € in 2016
- weitere Erhöhung für Zuschussanteil
- Studentenwohnraumförderung (22,5 Mio. € jährlich 2016 – 2019)
- Gesamtbetrag Wohnraumförderung 2016: 401,6 Mio. €
- ab 2017: kontinuierliche jährliche Erhöhung

- Stärkung des Neubaus familiengerechter Wohnungen
- Verbesserung steuerlicher Anreize und der Bezuschussung für die energetische und altersgerechte Sanierung

Stärkung des Neubaus von familiengerechten Wohnungen. Die Baugenehmigungen von Einfamilienhäusern beispielsweise stagnieren in Bayern seit 2011. Es soll deshalb eine Anpassung der Freigrenze in der Grunderwerbsteuer und der KfW und LfA-Förderprogramme bezüglich der Bereitstellung einer langfristig zinsgünstigen Baufinanzierung erfolgen.

WOHNUNGSBAUGENEHMIGUNGEN IN BAYERN VON EINFAMILIENHÄUSERN
in Tausend



Quelle: Bayerisches Landesamt für Statistik

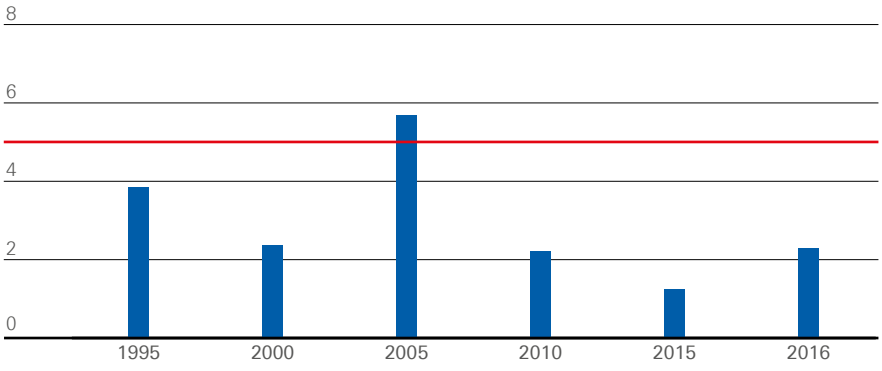
nur

2.285

geförderte Modernisierungen 2016

Unten gezeigte Grafik zeigt, dass die Förderprogramme zur Modernisierung von Wohngebäuden nur in geringem Umfang angenommen werden. Deshalb ist eine Verbesserung steuerlicher Anreize und der Bezuschussung für die energetische und altersgerechte Sanierung von Wohngebäuden, des Wohnumfeldes und ganzer Quartiere notwendig. Außerdem bedarf es einer deutlichen Erhöhung und Vereinfachung der KfW-Förderung zur Gebäudesanierung einschließlich des Ersatzes nicht wirtschaftlich sanierungsfähiger, nicht das Ortsbild prägender und leerstehender Gebäude. Auch in Bayern bleiben die Aufwendungen für die geförderten Modernisierungen trotz Steigerung weit hinter den Erwartungen zurück und erreichten auch in 2016 mit 2.285 Modernisierungen nicht einmal die Hälfte der Anzahl von 2005 mit rund 5.700.

GEFÖRDERTE MODERNISIERUNGEN IN BAYERN
ohne die im Bayerischen Wohnungsbauprogramm geförderten Modernisierungen, in Tausend



Quelle: Oberste Baubehörde im Bayerischen Staatsministerium des Innern, für Bau und Verkehr

II. MASSNAHMEN BAULAND, STADTENTWICKLUNG UND QUARTIERSFÖRDERUNG

- Schnelle und verbilligte Bereitstellung von Bauland als wesentliche Voraussetzung für bezahlbares Wohnen und Bauen durch Bund, Länder und Kommunen.
- Vergabe öffentlicher Grundstücke nicht mehr im Höchstpreisverfahren.
- Grundstücksverpachtung über Erbbaurecht in Betracht ziehen.
- Aufstellung von Bebauungsplänen mit Förderkontingenten für preisgebundene Wohnungen.
- Gestaltung der Baunutzungsverordnung (BauNVO) als Instrument einer integrierten strategischen Stadtentwicklung, Ausnutzung der Obergrenzen städtebaulicher Dichte und Aktivierung von Nachverdichtungspotentialen durch Aufstockung und Hinterlandbebauung.
- Stärkung der neuen Baurechtskategorie „Urbane Gebiete“ zur Nutzung bereits stark verdichteter Stadtgebiete oder Gewerbegebiete für mehr Wohnungsbau.
- Flächendeckend, sowohl in den Metropolen als auch in Ländlichen Räumen: Anbindung und Förderung stadtnaher Lagen durch verstärkte Investitionen in moderne intermodale Verkehrsinfrastruktur.
- Stärkung der Bauherrenkompetenz auch kleiner Kommunen, um den kommunalen Wohnungsbau bei der Schaffung kostengünstigen Wohnraums zu unterstützen.
- Schaffung von Anreizen für private Grundstückseigentümer schlecht genutztes oder unbebautes Bauland für den Wohnungsbau zur Verfügung zu stellen. In Zeiten von niedrigen Zinsen bietet es sich auch im privaten Bereich an, über Erbbaurecht angemessene Renditen zu erzielen.

Abbildung links: Neubau Mehrfamilienhaus

III. MASSNAHMEN ZUSTÄNDIGKEITEN, VERFAHRENSBESCHLEUNIGUNG UND BAUORDNUNGSRECHTLICHE VEREINFACHUNGEN

Bedarfsgerechter und sozialer Wohnungsbau muss auch nach 2019 in der Zuständigkeit von Bund und Ländern verbleiben. Dazu sind die erforderlichen Gesetzesanpassungen vorzunehmen.

- Sozialer Wohnungsbau muss auch nach 2019 in der Zuständigkeit von Bund und Ländern verbleiben
- Wohnungsbau muss umsetzungsstarken Bundesbauministerium zugeordnet werden

Durch die breite Zuständigkeit im heutigen Bundesministerium für Umwelt, Naturschutz, Bau und Reaktorsicherheit entstanden fachliche Konflikte, die das Erreichen von Bauzielen blockiert haben. Der Wohnungsbau muss wieder einem umfassend kompetenten und umsetzungsstarken Bundesbauministerium zugeordnet werden.

Abbildung rechts: Sandsteingebäude

Abbildung oben: Neubau Mehrfamilienhaus

Vermeidung weiterer kostentreibender Verschärfungen von Gesetzen und Normen sowie regelmäßige Prüfung von Baustandards auf ihre Kosten-Nutzen-Wirkung.

Stärkung des kostengünstigen Bauens durch bauordnungsrechtliche Vereinfachungen, insbesondere durch die Vereinheitlichung des föderalen Baurechts auf der Grundlage der Musterbauordnung (MBO).

Beschleunigung der Baugenehmigungsverfahren durch Verstärkung des Fachpersonals in den zuständigen Ämtern, verstärkte Anwendung von Eilverfahren und Optimierung der Abstimmungswege und Bürgerbeteiligung unter anderem durch stärkere Nutzung digitalisierter Verfahren (BIM).

IV. MASSNAHMEN KLIMASCHUTZ UND NATURSCHUTZPOLITIK

Abbildung rechts: Vertikalbegrünung einer Parkgarage

Keine weitere Verschärfung der energetischen Anforderungen über das aktuelle Niveau der EnEV 2016 hinaus

Sozial verträgliche Ausgestaltung der Energiewende und Umsetzung der Klimaschutzziele bei gleichmäßiger Belastung aller Sektoren. Die im Klimaschutzplan 2050 ausgewiesenen Zielsetzungen bis 2030 dürfen den Gebäudebereich nicht ungleich stärker belasten als andere volkswirtschaftliche Sektoren wie Verkehr oder Landwirtschaft, das heißt: keine weitere Verschärfung der energetischen Anforderungen über das aktuelle Niveau der EnEV 2016 hinaus.

in 24 Jahren nur

1,8 %

CO_2 Reduzierung im Verkehrssektor

in 24 Jahren

43 %

CO_2 Reduzierung im Gebäudesektor

KLIMASCHUTZPLAN 2050 DER BUNDESREGIERUNG

Handlungsfeld	1990 (in Mio. t CO_2-Äq.)	2014 (in Mio. t CO_2-Äq.)	2030 (in Mio. t CO_2-Äq.)	2030 (Minderung in %)
Energiewirtschaft	466	358	175 – 183	62 – 61 %
Gebäude	209	119	70 – 72	67 – 66 %
Verkehr	163	160	95 – 98	42 – 40 %
Industrie	283	181	140 – 143	51 – 49 %
Landwirtschaft	88	72	58 – 61	34 – 31 %
Teilsumme	1209	890	538 – 557	56 – 54 %
Sonstige	39	12	5	87 %
Gesamtsumme	**1248**	**902**	**543 – 562**	**56 – 55 %**

Abbildung oben: Extensive Dachbegrünung auf Wohngebäuden
Abbildung rechts: Gestalterische Aufwertung einer Wohnanlage durch eine Teichanlage

Kompensationsmaßnahmen, die durch Begrünungen in den Stadtquartieren nur zu deutlich höheren Kosten durchgeführt werden können, müssen bei der Kompensationsberechnung höher bewertet werden. Dazu müssen bei der gesetzlichen Ausgleichsregelung Begrünungs- und Naturschutzgestaltungsmaßnahmen vor Ort und unmittelbar am Investitionsobjekt deutlich bessergestellt werden. Begrünungsmaßnahmen in Stadtquartieren wirken sich zudem positiv auf die biologische Vielfalt und das Mikroklima in urbanen Räumen aus und sind deshalb Ausgleichsmaßnahmen am Ortsrand oder in der freien Landschaft vorzuziehen.

Aufwertung bestehender und Schaffung neuer Grünflächen als Maßnahme zur Verbesserung des Stadtklimas und Bereitstellung neuer Kompensationsflächen:

Bei der Gestaltung innerstädtischer Quartiere ist der Grünflächenbedarf mit dem Flächenverbrauch sinnvoll abzuwägen. Eine ausreichende Grünflächenversorgung kann bei entsprechend intelligenter Planung und Anlage auch mit weniger Flächenverbrauch gewährleistet werden.

Kurzfristig sind die Maßnahmen zur Gebäudebegrünung in der Erstellung und Pflege kostenintensiver. Langfristig helfen sie den Menschen vor Ort und dem Mikroklima im Quartier aber unmittelbar. Zudem sorgen hochwertige und gut gepflegte Außenanlagen für eine Wertsteigerung der Immobilie und tragen zu einer Erhöhung der Aufenthaltsqualität bei. Die Begrünung der Gebäude oder Außenanlagen kann somit nicht als Kostentreiber, sondern als nachhaltige Investition in die Immobilie verstanden werden.

Noch stärkere Verankerung der Begrünung urbaner Gebiete in Förderprogrammen auf Bundes- und Landesebene (z.B. Städtebauförderungsprogramm). Die Handlungsempfehlungen des Weißbuchs Stadtgrün vom Mai 2017 müssen vom Bund zeitnah und konsequent umgesetzt werden.

TRÄGER DER AKTION

Bayerischer Bauindustrieverband e.V.
Oberanger 32
80331 München
www.bauindustrie-bayern.de

Bayerischer Industrieverband Baustoffe, Steine und Erden e.V.
Beethovenstraße 8
80336 München
www.biv.bayern

Bayerische Ingenieurekammer-Bau
Körperschaft des öffentlichen Rechts
Schloßschmidstraße 3
80639 München
www.bayika.de

Bayerischer Ziegelindustrieverband e.V.
Beethovenstraße 8
80336 München
www.ziegel.com

BFW Landesverband Bayern e.V.
Nymphenburger Straße 17
80335 München
www.bfwbayern.de

Bundesverband Deutscher Baustoff-Fachhandel e.V.
Am Weidendamm 1 A
10117 Berlin
www.bdb-bfh.de

Deutsche Gesellschaft für Mauerwerks- und Wohnungsbau e.V.
Kochstraße 6 — 7
10969 Berlin
www.dgfm.de

DMB Landesverband Bayern e.V.
Sonnenstraße 10
80331 München
www.mieterbund-landesverband-bayern.de

IG Bauen-Agrar-Umwelt
Region Franken
Kolpinggasse 16-18
90402 Nürnberg
www.igbau.de

Region Bayern
Schubertstraße 5
80336 München

InformationsZentrum Beton GmbH
Gerhard-Koch-Straße 2 + 4
73760 Ostfildern
www.beton.org

Kalksandsteinindustrie Bayern e.V.
Rückersdorfer Straße 18
90552 Röthenbach a.d. Pegnitz
www.ks-bayern.de

Landesverband Bayerischer Bauinnungen
Bavariaring 31
80336 München
www.lbb-bayern.de

Verband Garten-, Landschafts- und
Sportplatzbau Bayern e.V.
Lehárstraße 1
82166 Gräfelfing
www.galabau-bayern.de

IMPRESSUM

INHALTLICHE KOORDINATION/REDAKTION

Bayerischer Industrieverband Baustoffe, Steine und Erden e.V.
Beethovenstraße 8, 80336 München
und Bayerischer Bauindustrieverband e.V.
Oberanger 32, 80331 München

GESTALTUNG

Dipl.-Des. (FH) Daniel Schwaiger

BILDNACHWEIS

S.6/7 BBIV, Daniel Schwaiger. S.9 Mörk. S.11 Mueller+Partner Landschaftsarchitekten. S.14 BBIV, Daniel Schwaiger. S.16 KS Bayern e.V. S.17 BBIV, Daniel Schwaiger S.18 LWG Veitshöchheim
S.19 links: Optigrün; rechts: LWG Veitshöchheim

DRUCK

REPRODUKT digital GmbH

HERAUSGEBER

Aktion Impulse für den Wohnungsbau in Bayern

© 1. Auflage, Juli 2017