



2014

# Aktion IMPULSE FÜR DEN WOHNUNGSBAU IN BAYERN

Positionspapier von Verbänden  
der Bayerischen Bau- und  
Wohnungswirtschaft und der  
IG BAU für den Wohnungsbau



## Impressum

Aktion Impulse für den Wohnungsbau in Bayern, 2014

V.i.S.d.P. und Koordination:  
Landesverband Bayerischer Bauinnungen  
Bavariaring 31, 80336 München  
[www.lbb-bayern.de](http://www.lbb-bayern.de)

Fotos: Mueller + Partner Landschaftsarchitekten BDLA (Titelseite und S.8), Hechinger Bau GmbH (S.5, S.7)  
Druck: Pinguindruck GmbH, [www.pinguindruck.de](http://www.pinguindruck.de)  
Gestaltung: Artkrise | kommunikation]s[design, [www.artkrise.de](http://www.artkrise.de)

München, Juli 2014

## INHALT

I. AKTIONSIMPULSE.....	4
1. Aktionsplan zur Steigerung des erforderlichen Wohnungsneubaus .....	5
2. Aktionsplan zur energetischen Gebäudesanierung .....	6
3. Aktionsplan zum altersgerechten Umbau von Wohnungen .....	6
4. Aktionsplan zur besseren Förderung von Stadt- und Quartiersmanagementprogrammen .....	7
II. WOHNUNGSBAU UND WOHNUNGSBEDARF IN BAYERN .....	8
1. Die Fertigstellungen von Wohnungen hinken dem Zuwachs von Haushalten und Zuwanderern hinterher....	9
2. Die Bevölkerung Bayerns wird mindestens bis 2021 kräftig weiter wachsen und nach allen Prognosen bis 2031 nicht zurückgehen.....	10
3. Der starke Anstieg der Wohnflächennutzung pro Einwohner verschärft die Wohnraumsituation in den Ballungszentren .....	12
4. Es besteht eine unveränderte Mangellage beim sozialen Wohnungsbau in Bayern .....	14
5. Die Zahl der Wohngeldempfänger in Bayern sinkt, weil der Staat die Wohngeldgrenzen für Bedürftige nicht den Tarif- und Preissteigerungen am Markt anpasst.....	16
6. Der Mangel an barrierearmen Wohnungen grenzt zunehmend mehr Menschen aus, im Alter länger selbstständig in den „eigenen vier Wänden“ bleiben zu können.....	17
7. Der Ersatzneubau ist bei jeder zehnten Bestandswohnung gegenüber der Vollmodernisierung die bautechnisch und wirtschaftlich sinnvollere Wahl und sollte durch geeignete Maßnahmen und die bauordnungsrechtliche Gleichstellung mit der Vollsanierung gefördert werden .....	18
8. Das innerstädtische Flächenangebot ist begrenzt und sollte durch die Förderung von Stadt- und Quartiersmanagementprogrammen besser genutzt werden.....	19
9. Die Stadtbegrünung trägt zur Steigerung der Quartierqualität bei und sollte durch neue Ansätze gefördert werden.....	20
10. 70.000 neugebaute Wohnungen pro Jahr sind in den kommenden Jahren mindestens notwendig, um den Wohnungsbedarf in Bayern zu befriedigen .....	21

# TEIL I

## AKTIONSIMPULSE

Die Aktion „Impulse für den Wohnungsbau“ ist ein Zusammenschluss von allen wesentlichen Spitzenverbänden der Wohnungs- und Bauwirtschaft in Bayern, zusammen mit dem Mieterbund und der Gewerkschaft IG BAU setzt sie sich für Investitionsanreize und Rahmenbedingungen für mehr bezahlbaren, energieeffizienten und sozialen Wohnungsbau in Bayern ein.

Bayern benötigt mehr bezahlbare, energieeffiziente und barrierefreie Wohnungen. Die positive Wirkung städtischen Grüns in den Quartieren vor Ort auf das Wohlergehen der Menschen muss stärker als bisher nutzbar gemacht werden.

Obwohl das Wohnungswesen seit der Föderalismusreform vor allem Ländersache ist, steht wegen der sozialpolitischen Bedeutung der Daseinsvorsorge und des Klimaschutzes auch weiterhin der Bund in der Pflicht, zusätzliche Investitionsanreize und bessere Rahmenbedingungen zu schaffen. Nur dann werden in Bayern 2014 bis 2020 genügend Wohnungen in lebenswerten Stadtquartieren und dörflichen Gemeinden entwickelt werden, die bezahlbar und, wo erforderlich, barrierefrei sind und die einen Beitrag zur Energiewende leisten. Aber auch der Freistaat Bayern und die bayerischen Städte und Gemeinden können und müssen noch mehr tun. Hemmnisse für den Wohnungsneubau und die Bestandssanierung müssen abgebaut, die Umwandlung von leerstehenden Gewerbe- und Wohnbestandsgebäuden in Ortszentren durch die Förderung von Bestandersatzmaßnahmen erleichtert und Kostensteigerungen für bezahlbaren Wohnraum in den Städten und Gemeinden verhindert werden.

Dazu schlägt die Aktionsgemeinschaft „Impulse für den Wohnungsbau“ folgende Instrumente und Maßnahmen vor:





# 1.

## AKTIONSPLAN ZUR STEIGERUNG DES ERFORDERLICHEN WOHNUNGSNEUBAUS

Zur Ausgestaltung eines Aktionsplans zur Belegung und Verstetigung des Wohnungsneubaus sollten die nachfolgenden Maßnahmen auf den Ebenen Bund, Freistaat Bayern und Kommunen in Bayern in abgestimmter Form umgesetzt werden:

### Bund und Freistaat Bayern:

- ▶ Es müssen steuerliche Anreize verabschiedet werden für bezahlbaren Wohnungsbau in Gebieten, in denen eine angemessene Wohnraumversorgung gefährdet ist und deshalb Mietzinsen in Neuverträgen maximal 10% oberhalb der ortsüblichen Vergleichsmiete für Wiedervermietungen festgesetzt werden dürfen (Mietpreisbremse).
- ▶ Durch die Zusammenführung von Energieeinsparverordnung und Erneuerbare-Energien-Wärmegesetz können Hürden für die Umsetzung von Energieeffizienzmaßnahmen abgebaut werden.
- ▶ Auf die Einhaltung des Wirtschaftlichkeitsgebots ist bei neuen gesetzlichen Vorgaben und Modellvorhaben des Bauens strikt zu achten. Deshalb darf die Energieeinsparverordnung nicht weiter verschärft werden.

### Freistaat Bayern:

- ▶ Die Landesförderprogramme für den sozialen und bezahlbaren Wohnungsbau müssen auf das Niveau der goer Jahre angehoben und verstetigt werden.
- ▶ Bei der Förderung des Mietwohnungsneubaus müssen aufgrund der ab dem Jahr 2016 erhöhten energetischen Anforderungen und der damit vorhandenen Baukostensteigerungen die Kostenobergrenzen angehoben werden.
- ▶ Die Spielräume zur vertikalen und horizontalen Nachverdichtung in Innenräumen von Städten und Gemeinden müssen durch Änderungen im Baugesetzbuch erweitert werden.

### Kommunen in Bayern:

- ▶ Für bezahlbares Wohnen, vorrangig zur Stärkung der gegebenen Stadt- und Infrastrukturen, muss günstiges Bauland bereitgestellt werden.
- ▶ Die Spielräume in Satzungen und Bebauungsplänen zur vertikalen und horizontalen Nachverdichtung müssen erweitert werden. Die verstärkte Innenentwicklung ist ein bedeutsamer Beitrag zur Reduzierung der Flächeninanspruchnahme. In kompakten Siedlungen wird die vorhandene Infrastruktur besser ausgelastet und der Verkehr durch kürzere Wege verringert.

# 2.

## AKTIONSPLAN ZUR ENERGETISCHEN GEBÄUDESANIERUNG

Zur Intensivierung eines Aktionsplans zur energetischen Gebäudesanierung sollten die nachfolgenden Maßnahmen von Bund, Freistaat Bayern und Kommunen in Bayern umgesetzt werden:

### Bund und Freistaat Bayern:

- ▶ Für energetische Sanierungsmaßnahmen durch private und institutionelle Bauherren müssen steuerliche Anreize verabschiedet werden.
- ▶ Die bestehende Sanierungsförderung ist insgesamt langfristig zu sichern, zu verstetigen und zu vereinfachen. Gleichzeitig müssen Mechanismen geschaffen werden, um die jährlichen Mittel aus dem bayerischen Modernisierungsprogramm umfassend auszuschöpfen.
- ▶ Der Ersatzneubau nicht wirtschaftlich sanierungsfähiger, nicht ortsbildprägender und bereits leerstehender Wohnungen ist bauordnungsrechtlich durch eine Anpassung des Baugesetzbuches einer Vollsanierung gleichzustellen. Dadurch können Bestandsrechte wie bei der Vollsanierung erhalten werden und trotzdem ein bezahlbarer und wo erforderlich barrierefreier und energieeffizienter Wohnraum geschaffen werden. Dies senkt die Baukosten für den Ersatzneubau.

### Freistaat Bayern und Kommunen in Bayern:

- ▶ Vom Freistaat Bayern und den Kommunen sollten Anreize und Initiativen forciert werden, die Wohneigentümergeinschaften (WEG) und Privateigentümer von vermieteten Mehrfamilienhäusern Handlungsmöglichkeiten zur Verbesserung der Energieeffizienz und zur Kraft-Wärme-Kopplung in Quartieren aufzeigen und diese dauerhaft unterstützen.
- ▶ Vom Freistaat Bayern muss mit den Landkreisen und Kommunen eine Initiative zur „Energieeffizienz bei Ein- und Zweifamilienhäusern“ gestartet werden, mit dem Ziel einer flächendeckenden und umfassenden Beratung in Gemeinden und Stadtquartieren, die dauerhaft unterstützt und gefördert wird.

# 3.

## AKTIONSPLAN ZUM ALTERSGERECHTEN UMBAU VON WOHNUNGEN

Zur Neuauflage eines Programms „Altersgerechter Umbau“ sollten die nachfolgenden Maßnahmen von Bund, Freistaat Bayern und Kommunen in Bayern ergriffen werden:

### Bund:

- ▶ Der Etat für ein Förderprogramm zum altersgerechten Umbau mit zinsgünstigen Krediten und Investitionszuschüssen ist auf mindestens 100 Mio. EUR pro Jahr festzusetzen.
- ▶ Das CO<sub>2</sub>-Gebäudesanierungsprogramm ist um einen zusätzlichen Förderbonus für altersgerechten Umbau zu erweitern.

### Freistaat Bayern und Kommunen in Bayern:

- ▶ Die Städte, Gemeinden und Landkreise müssen vom Freistaat Bayern unterstützt werden, flächendeckende und umfassende Beratungen in den Stadtquartieren und Gemeinden zu Planern, Handwerkern und Förderstellen für den altersgerechten Umbau der eigenen Wohnung auf- und auszubauen.

# 4.

## AKTIONSPLAN ZUR BESSEREN FÖRDERUNG VON STADT- UND QUARTIERSMANAGEMENTPROGRAMMEN

Zur Stärkung des Stadt- und Quartiersmanagements sollten die nachfolgenden Maßnahmen vom Freistaat Bayern und den bayerischen Kommunen umgesetzt werden:

### Freistaat Bayern und Kommunen in Bayern:

- ▶ Vom Freistaat Bayern und den Kommunen ist zur städtischen Kleinklimaaoptimierung eine Initiative „Energieeffizienz und Grünflächen in Quartieren“ aufzubauen. Innerhalb der bestehenden Städtebauförderung sollten besondere zusätzliche Impulse und Anreize gegeben werden, um die energieoptimierte Stadt- und Quartiersentwicklung besser zu fördern sowie die vielfältige positive Wirkung des städtischen Grüns auf die Gesundheit, das Wohlergehen der Menschen und den sozialen Austausch deutlich zu stärken.
- ▶ Städtisches Grün im öffentlichen und privaten Sektor muss als Potential zur Verbesserung der klimatischen Bedingungen in den Städten bei der Grünflächenplanung und bei der Anerkennung von Ausgleichsflächen und -maßnahmen für Baumaßnahmen vor Ort vielfältiger genutzt werden. Regelungen für die Nutzbarmachung, Aufwertung, artenreiche Gestaltung und Anrechnung von Maßnahmen in kommunalen Flächen sowie auf Dächern und Fassaden von Gebäuden im städtischen Bereich müssen vereinfacht werden und damit mehr Anreize gesetzt werden, direkt vor Ort in den Quartieren nahe an der Baumaßnahme des Investors hochwertigere Grünanlagen vertikal und horizontal, am Boden und am Dach umzusetzen. Das Grün vor Ort im Quartier ist bei der Bewertung von Ausgleichsmaßnahmen höher anzurechnen als der Ausgleich am Stadtrand.



# TEIL II

## WOHNUNGSBAU UND WOHNUNGSBEDARF IN BAYERN



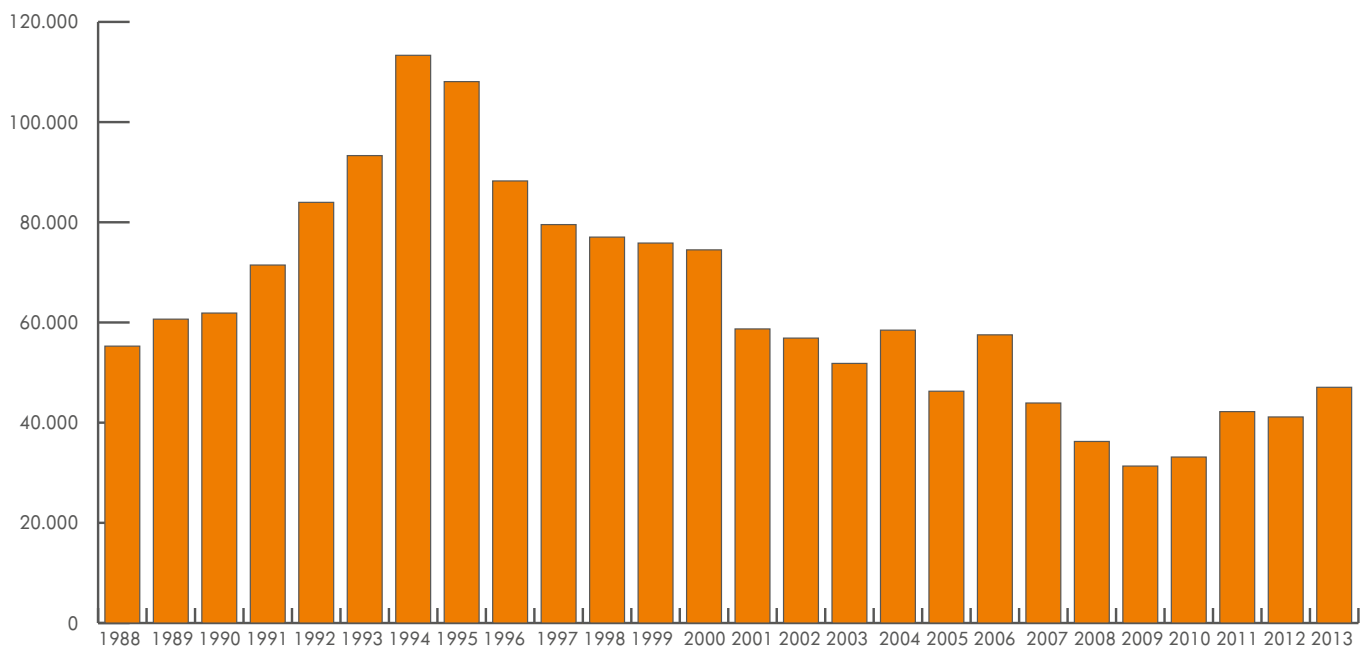


# 1.

## DIE FERTIGSTELLUNGEN VON WOHNUNGEN HINKEN DEM ZUWACHS VON HAUSHALTEN UND ZUWANDERERN HINTERHER

In Bayern wurden im Jahre 2013 trotz des Zuwachses von 14,4 % gegenüber 2012 erneut zu wenig Wohnungen gebaut. Die wieder zunehmende Bautätigkeit genügt bei weitem nicht, um den Mangel an Wohnraum aus der Zeit des Neubaeinbruchs nach der Erhöhung der Umsatzsteuer und der Streichung der Eigenheimzulage 2006 auf absehbare Zeit auszugleichen. Das Angebot an zusätzlichen Wohnungen hinkt dem Nachfragezuwachs in Bayern weiterhin hinterher, mit belastenden Folgen sowohl für Arbeitnehmer und die Wirtschaft als auch für Rentner und Kinder.

### Wohnungsbaufertigstellungen in Bayern (alle Maßnahmen)



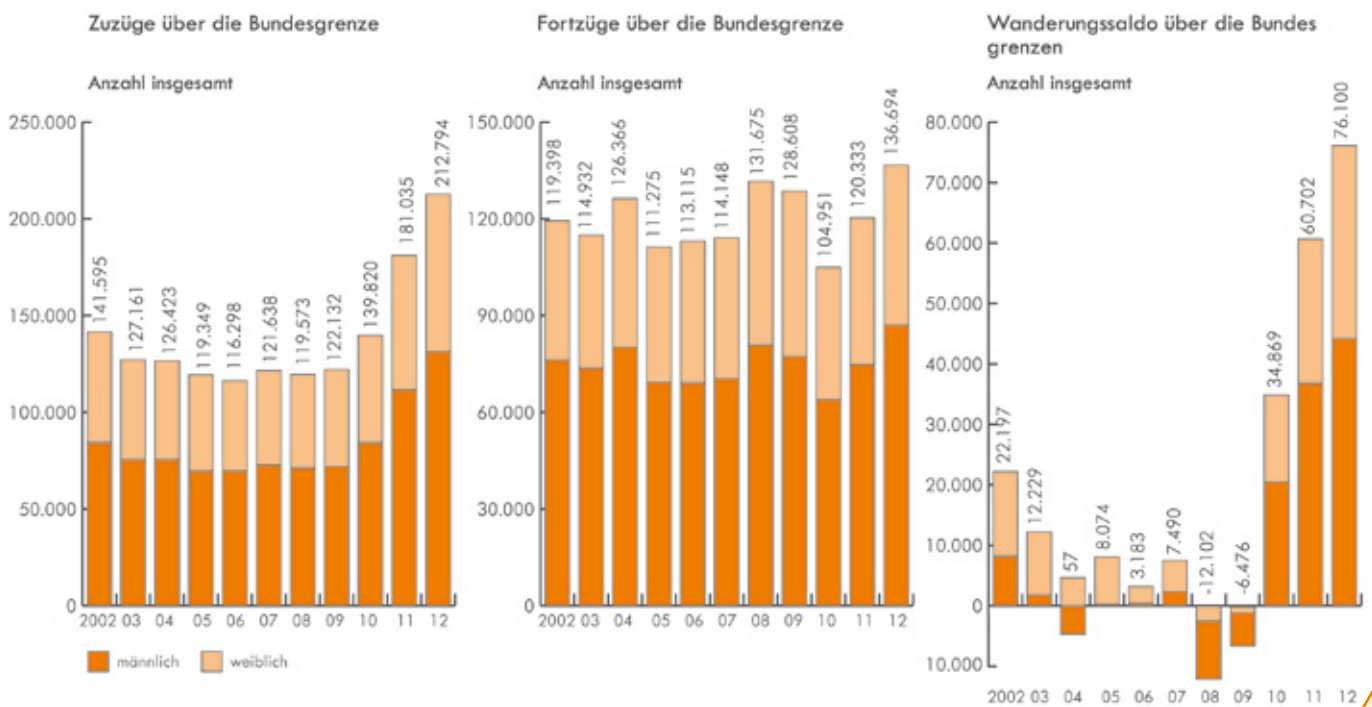
Quelle: Bayerisches Landesamt für Statistik und Datenverarbeitung

# 2.

## DIE BEVÖLKERUNG BAYERNS WIRD MINDESTENS BIS 2021 KRÄFTIG WEITER WACHSEN UND NACH ALLEN PROGNOSEN BIS 2031 NICHT ZURÜCKGEHEN

Die steigenden Zuwanderungszahlen und die weiter wachsende Anzahl der Haushalte tragen erheblich dazu bei, dass die Nachfrage nach zusätzlichen Wohnungen immer noch schneller steigt als das Angebot durch Fertigstellungen.

### Wanderungen über Bundesgebietsgrenzen: Zu- und Fortzüge, Saldo, Geschlecht, Jahre



Quelle: Bayerisches Landesamt für Statistik und Datenverarbeitung

Nach Jahren einer eher gemäßigten Zuwanderung in einer Größenordnung unter 10.000 Personen pro Jahr stiegen die Salden von rund 35.000 Personen im Jahr 2010 auf ca. 61.000 Personen in 2011 und erreichten 2012 mit rund 76.000 Personen einen neuen Höhepunkt. Auch im ersten Halbjahr 2013 stieg der Saldo der Zuwanderung auf 44.300 Personen weiter an.

Insgesamt zeigt die Bevölkerungsvorausberechnung, dass Bayern auch weiterhin von der Zuwanderung innerhalb Deutschlands und aus dem Ausland profitiert und damit der Geburtenrückgang überkompensiert wird. Diese Zuwanderungen haben direkte Auswirkungen auf den Wohnungsmarkt. Grundsätzlich kann davon ausgegangen werden, dass Zuwanderer aus dem Ausland weit überwiegend eine kostengünstige Mietwohnung in den Arbeitsplatzzentren nachfragen. D.h. der Wanderungsüberschuss der vergangenen Jahre hatte zwangsläufig einen erheblichen Nachfrageschub nach Mietwohnungen zur Folge. Die Bautätigkeit hat auf diesen Nachfrageschub bisher noch nicht ausreichend reagiert. Weil der Neubau nicht mithält, wird das Angebot knapper – Mieten und Kaufpreise für Wohnimmobilien steigen. Hier sind dringend zusätzliche Anstrengungen erforderlich, um mehr Wohnungen in den Regionen hoher wirtschaftlicher Entwicklung zu schaffen.



# 3.

## **DER STARKE ANSTIEG DER WOHNFLÄCHENNUTZUNG PRO EINWOHNER VERSCHÄRFT DIE WOHNRAUMSITUATION IN DEN BALLUNGSZENTREN**

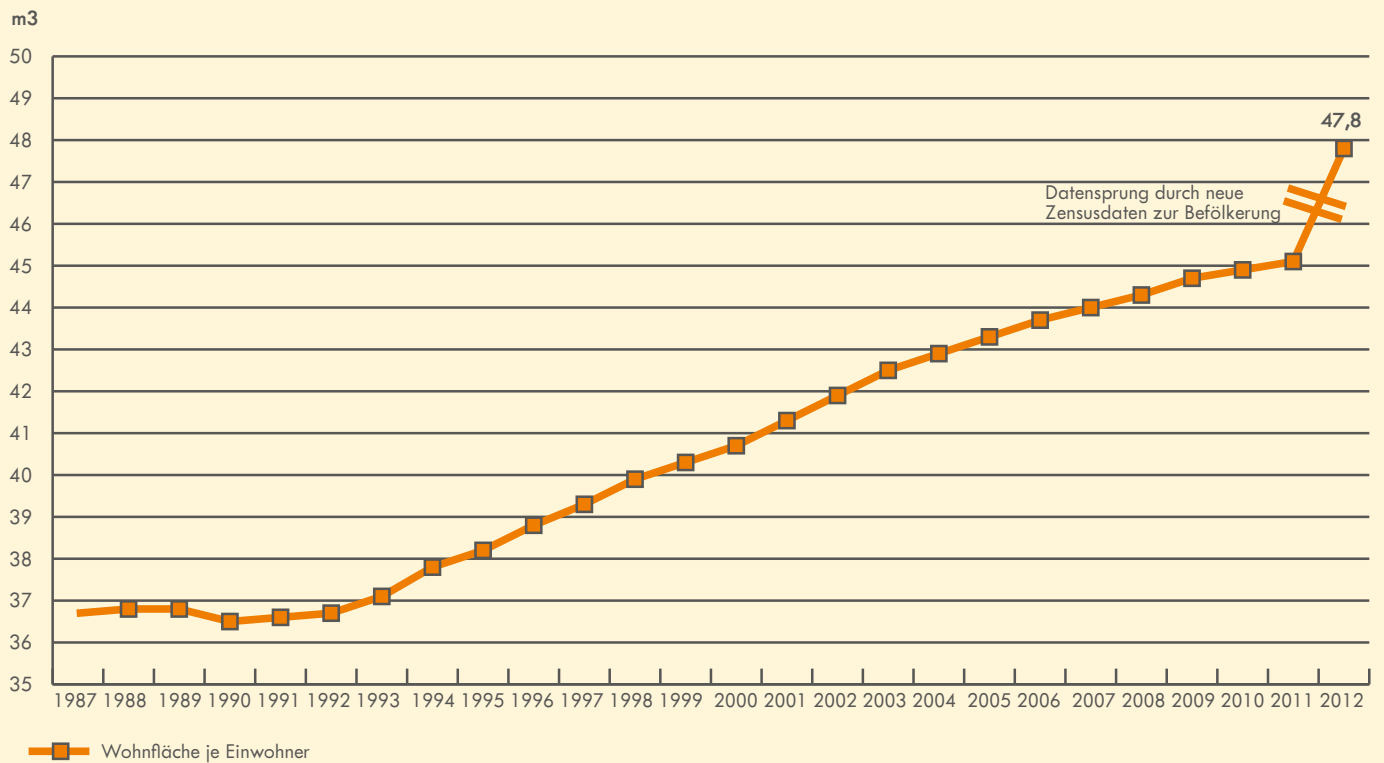
Die genutzten Wohnflächen steigen permanent an und wurden bis zur letzten Zensuserhebung mit zu niedrigen Werten fortgeschrieben. Inzwischen nutzt jeder Einwohner Bayerns 47,8 m<sup>2</sup> Wohnfläche, 15 % mehr als im Jahr 2000. Die jährliche Neubaufertigstellung hat sich im gleichen Zeitraum halbiert.

Der Anstieg der genutzten Wohnfläche pro Kopf ist neben der Zuwanderung ein wesentlicher Grund für das schnellere Wachstum der Wohnungsnachfrage und überkompensiert in Bayern selbst in Regionen mit Bevölkerungsrückgang den damit verbundenen Rückgang der Nachfragerhaushalte.

Ursache für den stark zunehmenden Pro-Kopf-Bedarf an Wohnfläche ist die weiterhin schnelle strukturelle Veränderung der Haushaltsgrößen in Bayern. Sowohl Ältere über 65 Jahre als auch Junge zwischen 18 und 35 Jahren leben vorwiegend in Einpersonenhaushalten. Dadurch ist die Gesamtzahl der Haushalte in Bayern von 5,79 Millionen im Jahr 2005 auf 6,16 Millionen im Jahr 2012, also um 6,4 %, angestiegen.

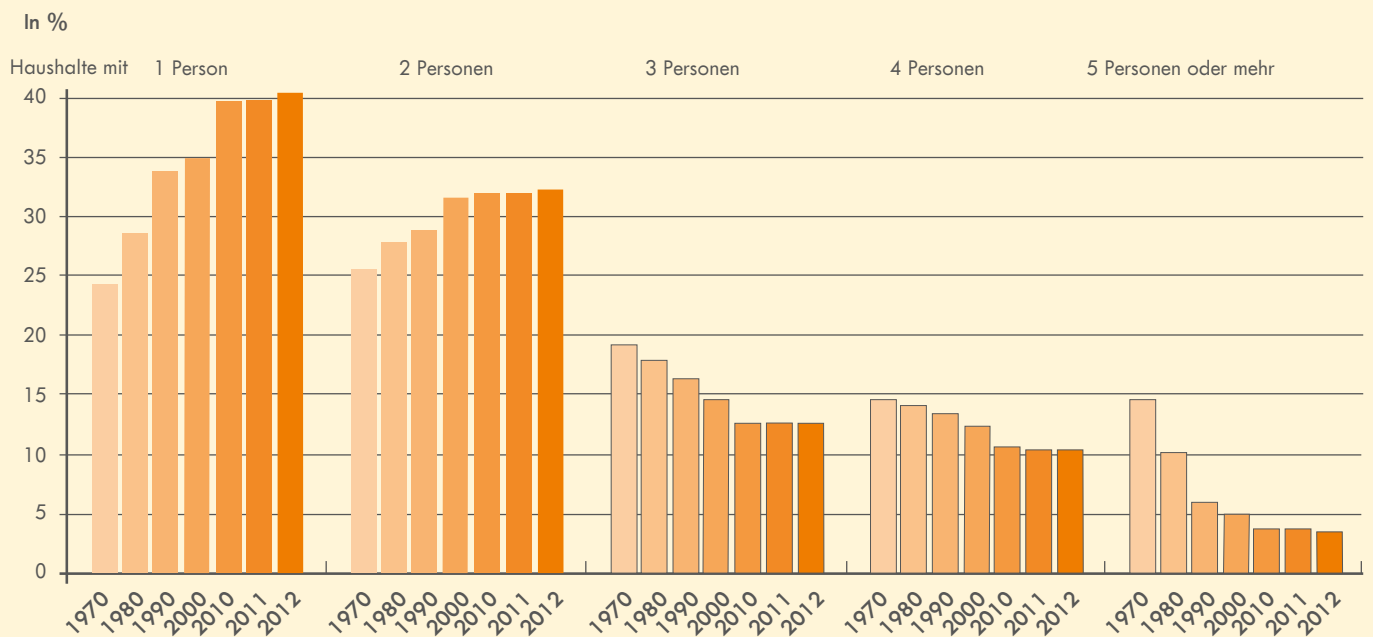
Nach den Ergebnissen der Haushaltsvorberechnungen 2010 des Statistischen Bundesamtes wird sich der Trend zu immer kleineren Haushalten auch in Zukunft fortsetzen: Die durchschnittliche Haushaltsgröße wird demnach im Jahr 2030 bei nur noch 1,9 Personen liegen und die Zahl der Haushalte in Bayern wird auf etwa 6,5 Millionen weiter steigen.

## Wohnflächenentwicklung in Bayern 1987 - 2012



Quelle: Bayerisches Staatsministerium für Umwelt und Verbraucherschutz

## Privathaushalte in Bayern ab 1970 nach Haushaltsgröße



Quelle: Bayerisches Landesamt für Statistik und Datenverarbeitung

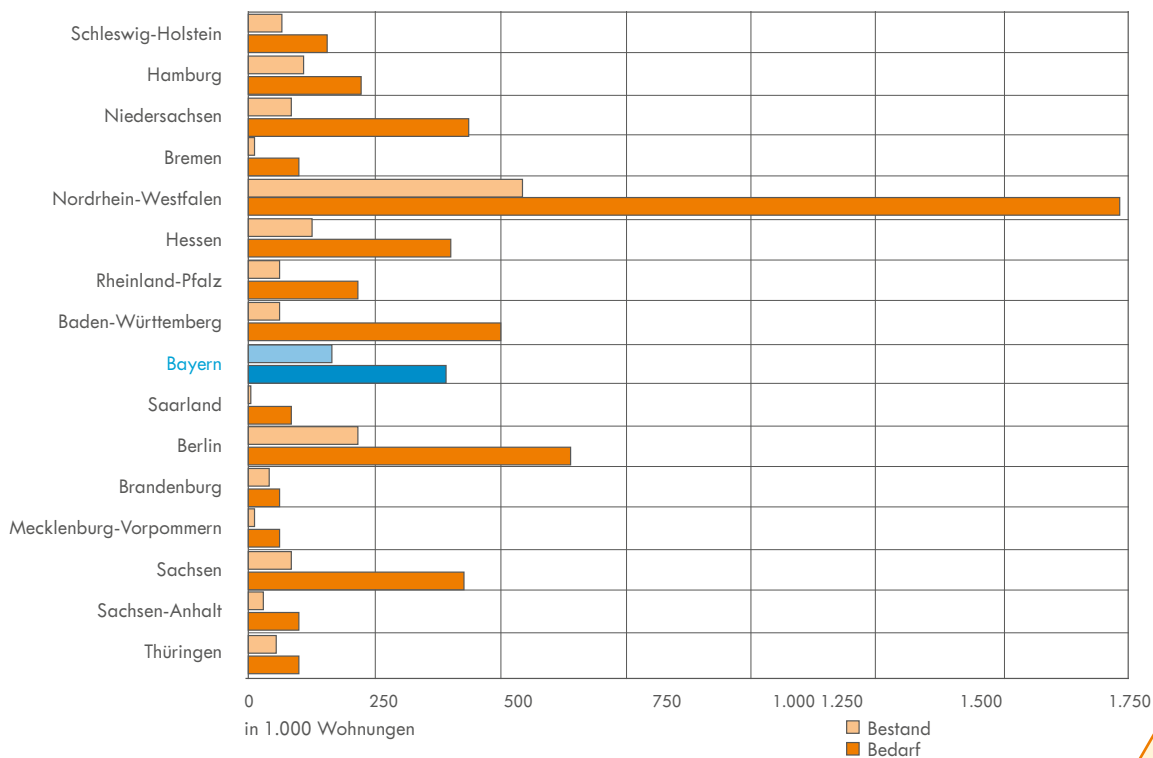


# 4.

## ES BESTEHT EINE UNVERÄNDERTE MANGELLAGE BEIM SOZIALEN WOHNUNGSBAU IN BAYERN

Beim sozialen Wohnungsbau übersteigt der Bedarf den Bestand um mehr als das Doppelte. Dies ist auch darauf zurückzuführen, dass in Bayern in den letzten Jahren mehr Wohnungen aus der sozialen Bindung herausgefallen sind, als neue dazugebaut wurden.

### Bestand und Bedarf an sozialem Mietwohnraum nach Bundesländern



Quelle: Freie Hansestadt Bremen, Senator für Umwelt, Bau und Verkehr

Die sozialen Wohnungsbestände in Bayern sind wegen des Verkaufs staatlich kontrollierter Sozialwohnungsbestände und durch die „Privatisierung“ auf dem sozialen Wohnungsmarkt stark rückläufig. Gleichzeitig nehmen auch in Bayern einkommensschwache Haushalte durch den Anstieg von Rentnerhaushalten und Ein-Personen-Haushalten zu. Der Freistaat und die Kommunen dürfen sich nicht – wie in den letzten Jahren geschehen – ihrer sozialen Verantwortung durch Veräußerung sozial aktiver Wohnungsunternehmen entziehen, wenn sie nicht gleichzeitig deutlich mehr Mittel für die Förderung des Neubaus von bezahlbaren Wohnungen im Rahmen des Bayerischen Wohnungsbauprogramms zur Verfügung stellen.

Die Fördermaßnahmen für Miet- und Eigenwohnraumförderung aus dem Bayerischen Wohnungsbauprogramm gingen seit 2008 von ca. 5.400 Maßnahmen auf ca. 4.400 Maßnahmen um 18,5 % zurück.

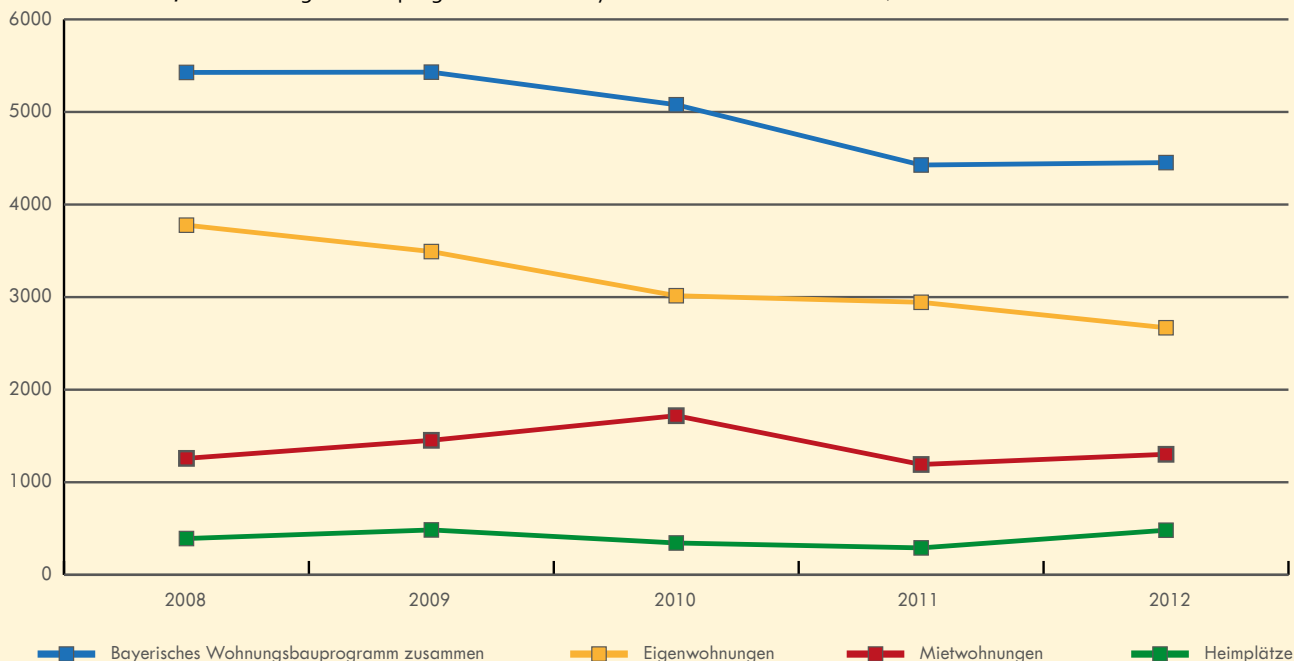
Der wesentliche Grund dafür ist die Halbierung der jährlich insgesamt aufgewendeten Landesmittel zur Wohnraumförderung seit den 90er Jahren.

Wir begrüßen deshalb ausdrücklich, dass die Fördermittel von der Bayerischen Staatsregierung in 2014 erstmals wieder um 50 Millionen Euro auf 210 Millionen Euro erhöht wurden. Zusammen mit den Bundesmitteln stehen damit in 2014 insgesamt 260 Millionen Euro für die Wohnraumförderung zur Verfügung.

Diese Mittel werden aber sicherlich nicht ausreichen, sondern müssen weiter gesteigert werden, um die in den letzten 10 Jahren entstandene Lücke ausgleichen zu können. Gerade der soziale Wohnungsneubau ist zu stärken und muss erheblich gesteigert werden.

Zusätzlich sind bei der Mietraumförderung die Kostenobergrenzen aufgrund der steigenden Baukosten sowie der kostensteigernden Anforderungen aus der Energieeinsparverordnung und dem Erneuerbare-Energien-Wärme-Gesetz weiter nach oben anzuheben, um bei steigenden Baukosten einen Ausgleich für bezahlbaren Wohnraum überhaupt schaffen zu können.

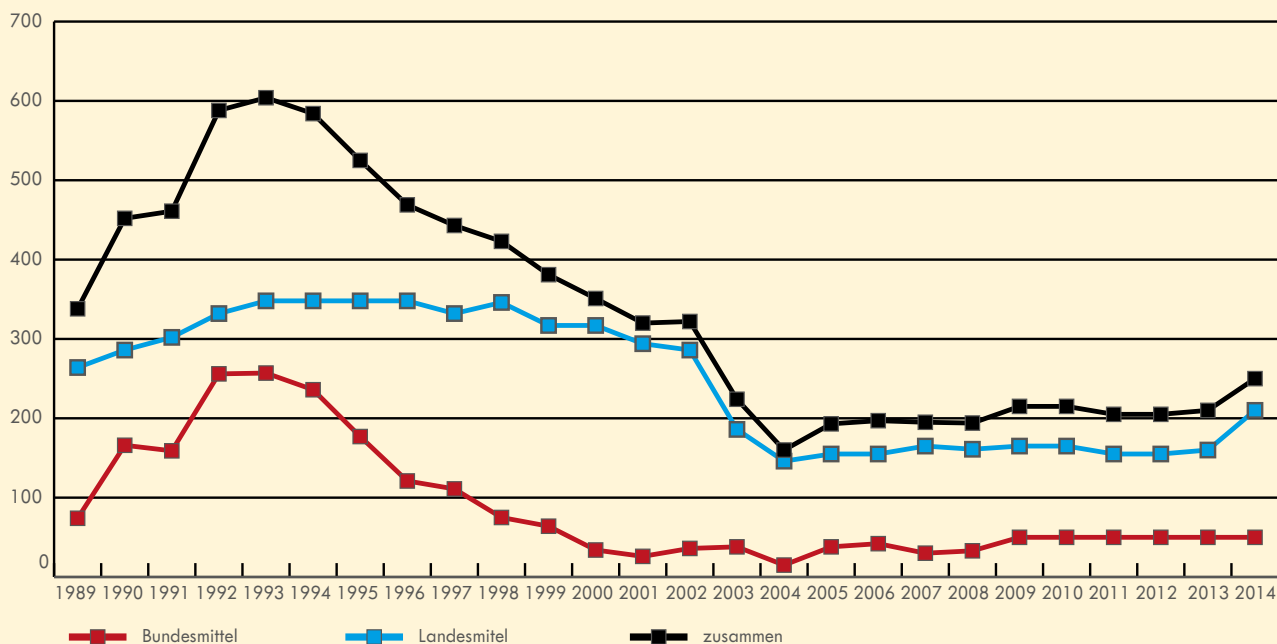
### Fördermaßnahmen der Miet- und Eigenwohnraumförderung in Bayern (ohne Maßnahmen, die nur in Eigenmittelprogrammen der BayernLabo unterstützt werden)



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

### Mittel für die Wohnraumförderung in Bayern

In Millionen Euro



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

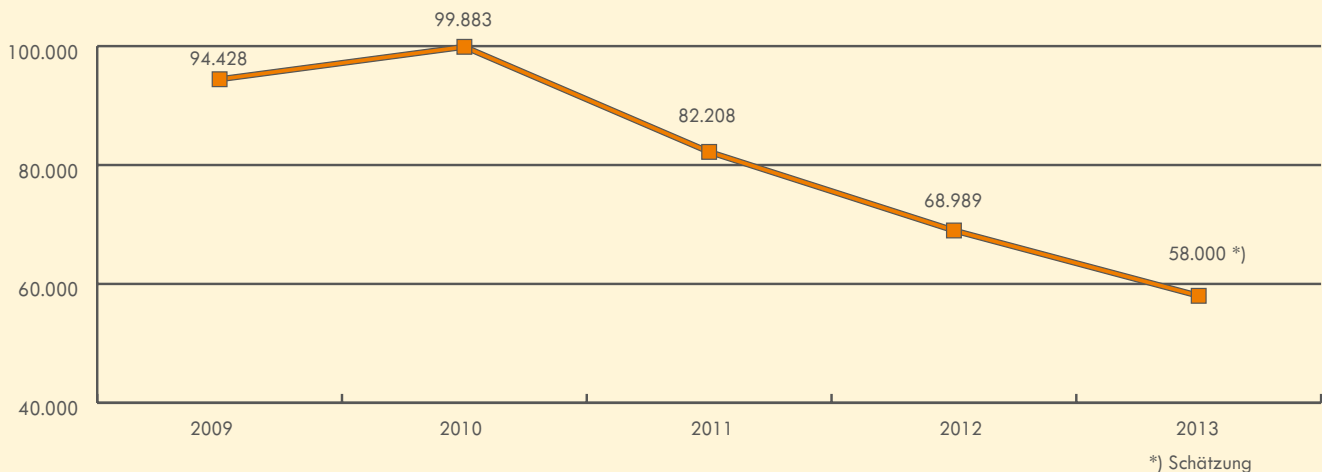
# 5.

## DIE ZAHL DER WOHNGELDEMPFÄNGER IN BAYERN SINKT, WEIL DER STAAT DIE WOHNGELDGRENZEN FÜR BEDÜRFTIGE NICHT DEN TARIF- UND PREISSTEIGERUNGEN AM MARKT ANPASST

Die Zahl der Wohngeldempfänger ist seit 2010 rückläufig. Ein Teil der Rückgänge ist auf die steigende Zahl der Erwerbstätigkeit in Bayern zurückzuführen. Der Hauptgrund ist aber, dass die Einkommensgrenzen in den letzten Jahren weder an die Einkommensentwicklung noch an die Bestandsmietenentwicklung angepasst wurden. Damit fallen immer mehr Bedürftige aus der Wohngeldförderung heraus.

Trotz steigender Energiepreise wurde bisher auch die Heizkostenkomponente nicht wieder eingeführt.

### Zahl der Wohngeldempfänger in Bayern



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

Durch die geplante Einführung des gesetzlichen Mindestlohns in Deutschland zum 1. Januar 2015 werden weitere Wohngeldempfänger aus den Bemessungsgrenzen herausfallen, ohne dass diese Personen in Ballungsräumen eine für sie bezahlbare Wohnung finden werden, wenn die Objektförderung für den sozialen Wohnungsbau nicht gleichzeitig ausgebaut wird.

# 6.

## DER MANGEL AN BARRIEREARMEN WOHNUNGEN GRENZT ZUNEHMEND MEHR MENSCHEN AUS, IM ALTER LÄNGER SELBSTSTÄNDIG IN DEN „EIGENEN VIER WÄNDEN“ BLEIBEN ZU KÖNNEN

Der demographische Wandel verändert die Wohnbedürfnisse und macht es notwendig, unsere Wohnungsbestände schneller altersgerecht und barrierearm umzubauen. Ende 2013 gab es in Bayern mehr als 1,1 Millionen Menschen mit einer amtlich anerkannten Schwerbehinderung. Ein Großteil der betroffenen Menschen benötigt eine besondere bauliche Anlage oder Ausstattung ihrer Wohnräume.

Gemäß einer Studie des Kuratoriums Deutsche Altershilfe, beauftragt vom Bundesministerium für Verkehr-, Bau- und Stadtentwicklung, weisen 83 % der Seniorenhaushalte (65 Jahre und älter) erhebliche Barrieren auf und haben damit einen Anpassungsbedarf. Jede zehnte Wohnung von Seniorinnen und Senioren weist sogar so extreme Barrieren auf, dass diese für Anpassungsmaßnahmen eher nicht geeignet sind. Hier bleibt nur Abriss und Neubau, um das Ziel, unbehindert zu wohnen, erreichen zu können. Bei nur 5 % der Seniorenhaushalte sind das Wohnumfeld, der Wohnungszugang und die Wohnung selbst barrierefrei, obwohl fast 23 % der Seniorenhaushalte Personen umfassen, die eine Gehhilfe benutzen oder die in ihrer Motorik eingeschränkt sind.

Der Anteil an Seniorenhaushalten wird auch in Bayern weiter steigen. Die Bayerische Staatsregierung ist zur Sicherung würdiger Lebensverhältnisse aufgefordert, gemeinsam mit den Kommunen den Aus- und Aufbau von Beratungsstellen vor Ort zu forcieren, bei denen sich der große Anteil von Haus- und Eigentumswohnungsbesitzern unter den Seniorenhaushalten frühzeitig über technische Planungsunterstützung für den altersgerechten Umbau ihres Hauses und über Finanzierungsmodelle informieren kann. Gleichzeitig müssen die Kommunen dafür sorgen, dass das öffentliche Umfeld möglichst wenige Barrieren für den Zugang zu den Wohnungen aufweist, denn wenn die Haus- und Wohnungseigentümer länger in ihren Wohnungen bleiben, belasten sie als Nachfrager nicht zusätzlich den knappen Angebotsmarkt an barrierefreien Mietwohnungen. Die bereits bestehenden Beratungsangebote z.B. der Bayerischen Ingenieurekammer vor Ort über unterschiedliche Medien noch besser in der Öffentlichkeit bekannt zu machen, bleibt eine gemeinsame Aufgabe der Wirtschaft und der öffentlichen Hand.

Die Bundesregierung muss die im Koalitionsvertrag 2013 festgelegte Wiedereinführung des Förder- und Zuschussprogramms „Altersgerechter Umbau“ schnellstmöglich wirksam umsetzen. Bayern könnte zusätzlich in den bestehenden Modernisierungsprogrammen der Bayerischen Landesbodenkreditanstalt einen Zusatzbonus für energetische Maßnahmen einführen, wenn gleichzeitig altersgerechte Umbaumaßnahmen durchgeführt werden.

Nur mit mehr Förderung kann das Ziel, den Bedarf in den nächsten 10 Jahren mit 300.000 zusätzlichen barrierefreien Wohnungen in Bayern zu decken, geschafft werden. Ohne zusätzliche Förderung wird die ausreichende Versorgung der bayerischen Bevölkerung mit altersgerechten Wohnungen vor allem für einkommensschwache Menschen nicht erreicht werden können.

# 7

## **DER ERSATZNEUBAU IST BEI JEDER ZEHNTEN BESTANDSWOHNUNG GEGENÜBER DER VOLLMODERNISIERUNG DIE BAUTECHNISCH UND WIRTSCHAFTLICH SINNVOLLERE WAHL UND SOLLTE DURCH GEEIGNETE MASSNAHMEN UND DIE BAUORDNUNGSRECHTLICHE GLEICHSTELLUNG MIT DER VOLLSANIERUNG GEFÖRDERT WERDEN**

Bei der Entscheidung für oder gegen Ersatzneubau gilt es neben finanziellen und bautechnischen Aspekten auch städteplanerische Gesichtspunkte zu beachten.

Im Jahr 2011 hatte die Arbeitsgemeinschaft für zeitgemäßes Bauen e.V. in Kiel eine vielbeachtete Studie zum Thema „Sanierung versus Bestandsersatz“ in Deutschland erstellt. In der Studie wurde anhand repräsentativer Daten des Wohnungsbestandes herausgearbeitet, dass für etwa 11 % des gesamten Bestandes an Ein- und Zweifamilienhäusern sowie kleinen und mittleren Mehrgeschossbauten aus bautechnischer und wirtschaftlicher Sicht ein Ersatzneubau die sinnvollere Variante gegenüber der Vollmodernisierung ist. Diese Datenerhebung hat aufgezeigt, dass die Kosten für eine solche Vollmodernisierung oftmals höher liegen als für den Abriss und einen funktional vergleichbaren Ersatzneubau an gleicher Stelle. Dies gilt insbesondere dann, wenn ein Gebäude energetisch und altersgerecht saniert werden muss oder wenn sich die Objekte in guten innerörtlichen Lagen befinden und zum Teil bereits leer gewohnt sind. Obwohl das umfangreiche Datenmaterial der Studie unstrittig ist, behindern nach wie vor zwei Fakten eine Entscheidung für den wirtschaftlich sinnvolleren Ersatzneubau:

- ▶ In den aktuellen Kriterien für die KfW-Förderung der energetischen Gebäudesanierung sowie des KfW-Programms zum altersgerechten Umbau gibt es keine Förderansätze für einen Ersatzneubau. Während die energetische Sanierung bestehender Gebäude bereits gefördert wird, wenn die erreichte Energieeffizienz noch oberhalb der aktuellen gesetzlichen Regelungen liegt, erhält ein Neubau, also auch ein Ersatzneubau, erst eine Förderung, wenn die aktuellen gesetzlichen Vorgaben deutlich unterschritten werden. Diese Ausrichtung der aktuellen Förderkriterien führt selbst bei gleichen finanziellen Aufwendungen für eine Vollsanierung bzw. einen Abriss und Ersatzneubau zur Begünstigung der Vollsanierung.
- ▶ Das vielleicht noch größere Hemmnis für eine Entscheidung zum Ersatzneubau ist das aktuelle Bauordnungsrecht. Selbst bei einer sehr umfassenden Vollsanierung behält das Gebäude seinen Bestandsschutz. Entscheidet sich der Investor dagegen für Abriss und Neubau, muss er die für einen Neubau geltenden Regelungen (z.B. die Erstellung von entsprechenden Stellplätzen oder die Einhaltung von Abstandsmaßen u.v.a.m.) einhalten. Das ist zum Teil mit deutlich höheren Kosten verbunden bzw. in innerstädtischen Lagen manchmal sogar unmöglich.

Das Verbändebündnis Impulse für den Wohnungsbau schlägt daher die kurzfristige Umsetzung folgender Maßnahmen vor:

- ▶ Bei der neuen Ausgestaltung der KfW-Programme für die energetische Gebäudesanierung und dem geplanten Neustart des KfW-Programms für den altersgerechten Umbau sollte darauf geachtet werden, dass ein Investor, der sich für einen wirtschaftlich sinnvollen und zukunftssicheren Ersatzneubau entscheidet, keine Fördernachteile gegenüber einer Vollsanierung hat. Dabei geht es nicht um die Erhöhung der Etatmittel für die Förderung, sondern um die Gleichstellung entsprechender Förderkriterien bei Ersatzneubau und Vollsanierung.
- ▶ Im Rahmen einer Novellierung des Baugesetzbuches sollte neben den Varianten Sanierung und Neubau eine Variante „Ersatzneubau“ gesetzlich definiert werden, die insbesondere in guten, innerörtlichen Lagen einen zur Vollsanierung vergleichbaren, sinnvollen Rechtsbestandsschutz auch für Ersatzneubauten gewährleistet. Eine solche Novellierung des Baugesetzbuches wäre ebenfalls nicht mit zusätzlichen Etatmitteln verbunden. Sie würde aber sicherstellen, dass Investoren, insbesondere in Innenlagen von Städten, einen wertvollen Beitrag zu einer wirtschaftlich sinnvollen und zukunftssicheren Stadtentwicklung leisten können. Dies wäre insbesondere für angespannte Märkte zutreffend, aber mit Blick auf die demografische Entwicklung und den völlig ungenügenden Bestand an altersgerechten Wohnungen auch in anderen Gebieten interessant.



# 8.

## **DAS INNERSTÄDTISCHE FLÄCHENANGEBOT IST BEGRENZT UND SOLLTE DURCH DIE FÖRDERUNG VON STADT- UND QUARTIERSMANAGEMENTPROGRAMMEN BESSER GENUTZT WERDEN**

Aufgrund eines begrenzten Flächenangebotes in großen Städten müssen alle Möglichkeiten einer effizienten Flächenverwendung genutzt werden. Die Innenentwicklung von Städten durch Nachverdichtung zu forcieren, ist ein wesentlicher Beitrag zur Reduzierung der Flächeninanspruchnahme im Außenbereich rund um die Städte und Gemeinden und damit zum Klima-, Flächen- und Artenschutz. In kompakten Siedlungen wird die vorhandene Infrastruktur besser ausgelastet und der Verkehr durch kürzere Wege grundsätzlich verringert. Die Möglichkeit und Attraktivität, den öffentlichen Nahverkehr innerstädtisch zeitsparend nutzen zu können, steigt.

Die Spielräume zur vertikalen und horizontalen Nachverdichtung für große Städte müssen dazu im Baugesetzbuch ausgeweitet werden. Eine angemessene Erhöhung der Geschossanzahl in Stadtquartieren, bei denen kein besonderes Schutzbedürfnis durch Ensembleschutz oder Denkmalschutz vorliegt, sollte möglich gemacht werden. Die Schutzbedürftigkeit kann durch Stadt- und Gemeinderatsbeschlüsse festgelegt werden. Durch vereinfachte Bebauungspläne sollten Veränderungen im Quartier öfters erleichtert werden.

Grundsätzlich sollte ein „Gutachterkreis für Verdichtung“ geschaffen werden, der Orte in Quartieren identifiziert, an denen grundsätzlich Verdichtung sinnvoll und möglich ist. Auch den Bürgern sollte ein Vorschlagsrecht für Orts- und Objektprüfungen eingeräumt werden.

Aufgrund eines begrenzten Flächenangebotes für den Wohnungsbau in Großstädten müssen Möglichkeiten der Umwandlung von ungenutzten Gewerbeflächen zu Wohnflächen intensiver entwickelt und umgesetzt werden. Auch eine Regelung für den Ersatzneubau mit dem Erhalt von Bestandsrechten trotz Nutzungsänderung muss im Baugesetzbuch neu definiert werden.

# 9.

## **DIE STADTBEGRÜNUNG TRÄGT ZUR STEIGERUNG DER QUARTIERQUALITÄT BEI UND SOLLTE DURCH NEUE ANSÄTZE GEFÖRDERT WERDEN**

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.

Flachdach- und Fassadenbegrünungen bieten dazu, vor allem im innerstädtischen Raum, zahlreiche Vorteile. Sie helfen, durch Beschattung und Verdunstung den Energieverbrauch von Gebäuden zu reduzieren, verringern die Feinstaub- und CO<sub>2</sub>-Belastung, verbessern das Mikroklima, entlasten durch verzögerten und minimierten Abfluss bei Starkregenereignissen die Kanalisation und verringern die Lärmbelastung. Noch immer werden Gebäudebegrünungen zu selten eingesetzt und großflächig landwirtschaftliche Flächen für Ausgleichsmaßnahmen herangezogen. Da der Druck auf freie Flächen durch Ansprüche aus der Nahrungsmittelproduktion dem Energie- und Verkehrssektor aber auch zum Wohnen, Arbeiten, Einkaufen, Versorgen und Erholen zunimmt, sollte stärker in eine direkte Begrünung von Gebäuden investiert werden, um weniger Flächen für Ausgleichsmaßnahmen zu beanspruchen.

Die Staatsregierung und die Gemeinden, Städte und Landkreise können hierzu erheblich beitragen, wenn sie gesetzliche Hemmnisse für die Förderung von Dach- und Fassadenbegrünung abbauen. Dazu müssen bei der gesetzlichen Ausgleichsregelung Begrünungs- und Naturschutzgestaltungsmaßnahmen vor Ort und unmittelbar am Investitionsobjekt deutlich besser gestellt werden als die Inanspruchnahme von Flächen für Ausgleichsmaßnahmen am Ortsrand. Maßnahmen zur Fassaden-, Dach- und Hofbegrünung sind in der Erstellung und Pflege kostenintensiver, helfen den Menschen vor Ort und dem Mikroklima im Quartier aber unmittelbar. Dies muss gesetzlich besser gewürdigt werden.

Darüber hinaus können hochwertige und gut gepflegte Außenanlagen den Wert von Immobilien und Quartieren erheblich steigern. Dies müssen Städteplaner und Bauherren im Quartiersmanagement besser beachten und nutzbar machen.

Dazu gehört auch, Verkehrs- und Parkflächen für die Neugewinnung von Grünflächen in den Untergrund zu verlegen. Kommunen sollten dafür mehr Anreize bieten, kreative Ansätze ideell und finanziell fördern und bürokratische Hemmnisse für ein verstärktes privatwirtschaftliches Engagement in Ortsquartieren beseitigen.

Mit gezielten Quartiersmanagementkonzepten lassen sich Stiftungen und Sponsoren als Förderer leichter anwerben.

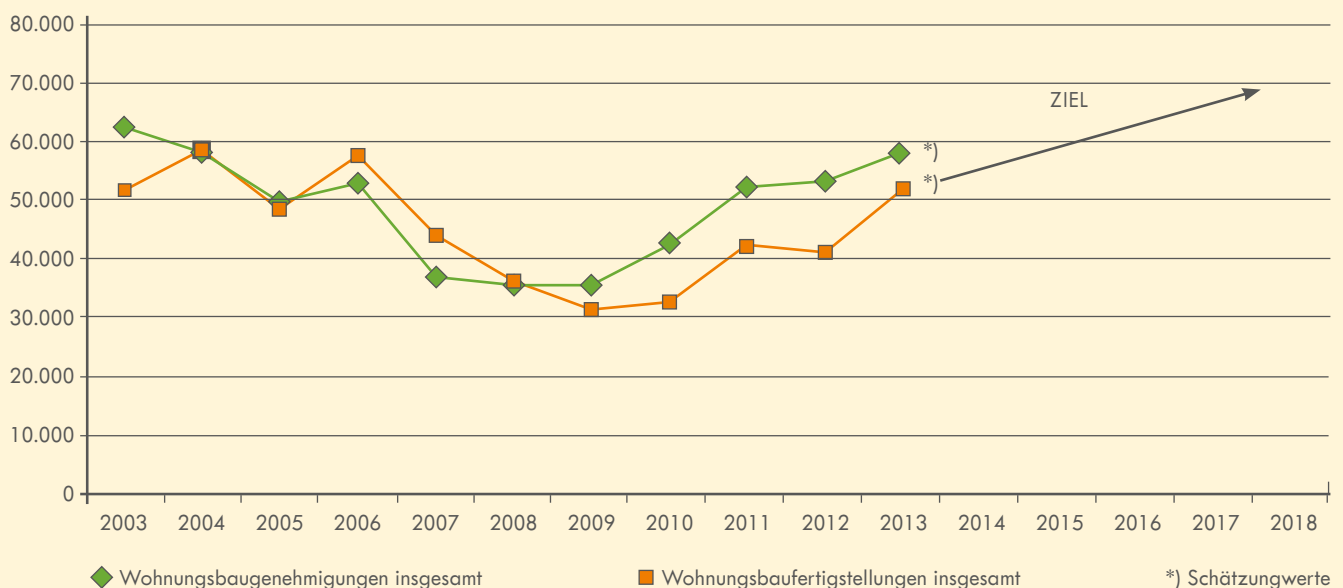
# 10.

**70.000 NEUGEBAUTE WOHNUNGEN PRO JAHR SIND IN DEN KOMMENDEN JAHREN MINDESTENS NOTWENDIG, UM DEN WOHNUNGSBEDARF IN BAYERN ZU BEFRIEDIGEN**

Wir begrüßen und unterstützen die Zielfestlegung der Bayerischen Staatsregierung, mehr bezahlbaren Wohnraum zu schaffen und wieder auf 70.000 neugebaute Wohnungen pro Jahr zu kommen. Die Bayerische Staatsregierung muss sich zukünftig an dieser Zielsetzung messen lassen und mit dem Bund und den Kommunen abgestimmte Aktionen zur Förderung des weiteren Anstiegs planen und umsetzen.

Unsere Impulse zu wohnungsbaupolitischen Instrumenten und Maßnahmen wollen dazu einen konkreten Beitrag leisten, um die Investitionsanreize und Rahmenbedingungen für mehr bezahlbaren, energieeffizienten und sozialen Wohnungsbau nachhaltig zu verbessern und die grüne Quartiersentwicklung mit neuen Ansätzen zu beleben.

## Wohnungsbaugenehmigungen und -fertigstellungen in Bayern



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

## TRÄGER DER AKTION IMPULSE FÜR DEN WOHNUNGSBAU IN BAYERN:



Bayerischer Industrieverband Steine und Erden e.V.  
Beethovenstraße 8  
80336 München  
[www.steine-erden-bayern.de](http://www.steine-erden-bayern.de)



Bayerische Ingenieurekammer-Bau  
Körperschaft des öffentlichen Rechts  
Nymphenburger Straße 5  
80335 München  
[www.bayika.de](http://www.bayika.de)  
Schloßschmidstr. 3  
80639 München  
ab 10. 11. 2014



Bayerischer Ziegelindustrieverband e.V.  
Beethovenstraße 8  
80336 München  
[www.ziegel.com](http://www.ziegel.com)



Beton Marketing Süd GmbH  
Geschäftsstelle München  
Beethovenstraße 8  
80336 München  
[www.beton.org](http://www.beton.org)



Bundesverband Deutscher Baustoff-Fachhandel (BDB) e.V.  
Am Weidendamm 1 A  
10117 Berlin  
[www.bdb-bfh.de](http://www.bdb-bfh.de)

DMB Landesverband Bayern e.V.  
Sonnenstr. 10  
80331 München  
[www.mieterbund-landesverband-bayern.de](http://www.mieterbund-landesverband-bayern.de)



IG Bauen-Agrar-Umwelt  
Region Franken  
Kolpinggasse 16-18  
90402 Nürnberg  
[www.igbau.de](http://www.igbau.de)

Region Bayern  
Schubertstr. 5  
80336 München



Kalksandsteinindustrie Bayern e.V.  
Rückersdorfer Straße 18  
90552 Röthenbach a.d. Pegnitz  
[www.ks-bayern.de](http://www.ks-bayern.de)



Landesverband Bayerischer Bauinnungen  
Bavariaring 31  
80336 München  
[www.lbb-bayern.de](http://www.lbb-bayern.de)



BFW Landesverband Bayern e.V.  
Nymphenburger Straße 17  
80335 München  
[www.bfwbayern.de](http://www.bfwbayern.de)



Verband Garten-, Landschafts- und Sportplatzbau Bayern e. V.  
Lehárstraße 1  
82166 Gräfelfing  
[www.galabau-bayern.de](http://www.galabau-bayern.de)





[www.impulse-fuer-den-wohnungsbau.de](http://www.impulse-fuer-den-wohnungsbau.de)