

The background image shows a modern residential complex. On the left, a completed white apartment building with multiple floors, balconies, and windows is visible. To its right, another white apartment building is under construction, with its skeletal structure and scaffolding clearly shown against a blue sky with some clouds.

**2015**

# 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, 2015

V.i.S.d.P. und Koordination:  
Landesverband Bayerischer Bauinnungen  
Bavariaring 31, 80336 München  
und Bayerischer Bauindustrieverband e.V.  
Oberanger 32, 80331 München

Fotos: Umschlag Wohnbauprojekt Candis, Regensburg (Bauherr: Lambert Wohnbau GmbH, Architektur: A3 Architekten GmbH, Fotos: Ziegel Zentrum Süd e.V.); Bayerischer Bauindustrieverband e.V.  
Druck: Pinguindruck GmbH, [www.pinguindruck.de](http://www.pinguindruck.de)  
Gestaltung: Artkrise | kommunikation]s[design, [www.artkrise.de](http://www.artkrise.de)

München, Oktober 2015

## INHALT

I.	AKTIONSIMPULSE.....	4
1.	Aktionsplan zur Steigerung des erforderlichen Wohnungsneubaus .....	5
2.	Aktionsplan für Kostendämpfung im Wohnungsbau.....	6
3.	Aktionsplan für einen Neustart des sozialen Wohnungsbaus .....	7
4.	Aktionsplan zur energetischen Gebäudesanierung .....	8
5.	Aktionsplan zum altersgerechten Umbau von Wohnungen .....	9
II. WOHNUNGSBAU UND WOHNUNGSBEDARF IN BAYERN 2015 .....		10
1.	Der Wohnungsbau wird dem Zuwachs von Haushalten und Zuwanderern nicht gerecht .....	11
2.	Die bürokratisch verursachten Kosten des Wohnungsbaus steigen ungebremst.....	13
3.	Es besteht eine unveränderte Mangellage beim sozialen Wohnungsbau in Bayern.....	14
4	Der Mangel an barrierearmen Wohnungen verhindert, dass Menschen im Alter länger selbstständig in den „eigenen vier Wänden“ bleiben können.....	16
5.	Der Ersatzneubau ist bei jeder zehnten Bestandswohnung gegenüber der Vollmodernisierung die bautechnisch und wirtschaftlich sinnvollere Wahl .....	17
6.	Die energetische Gebäudesanierung kommt nur schleppend voran.....	18
7.	Das innerstädtische Flächenangebot ist begrenzt und sollte besser genutzt werden .....	19
8.	Die Stadtbegrünung trägt zur Steigerung der Quartierqualität bei .....	20
9.	Bayern braucht 70.000 neue Wohnungen im Jahr um seinen Wohnungsbedarf zu befriedigen .....	21

# TEIL I

## AKTIONsimpulse

Die Aktion „Impulse für den Wohnungsbau“ ist ein Zusammenschluss der Spitzenverbände der Wohnungs- und Bauwirtschaft in Bayern sowie des Mieterbundes und der Industriegewerkschaft Bauen-Agrar-Umwelt. Sie setzt sich für Investitionsanreize und gute Rahmenbedingungen für bezahlbaren, energieeffizienten und sozialen Wohnungsbau in Bayern ein.

Der soziale Wohnungsbau bleibt weit hinter dem Bedarf zurück. Viel zu wenige Wohnungen stehen für sozial schwächere Haushalte zur Verfügung. Dies gilt in besonderem Maße für die stark steigende Zahl Asylsuchender in Bayern. In den dynamisch wachsenden bayerischen Ballungsgebieten fehlt bezahlbarer Wohnraum zunehmend auch für mittlere Einkommensgruppen. Die energetische Gebäudesanierung kommt nur schleppend voran. Die Energiewende ist dadurch gefährdet.

Zu viele der bautechnischen, rechtlichen und steuerlichen Regelungen haben nur das einzelne Gebäude im Blick. Das Gebäude aber ist nicht loslösbar vom Umfeld und das Umfeld nicht vom Gebäude. Handlungsstrategien müssen deshalb Quartiersstrategien sein – vor allem im Bereich der Energie- und Umweltpolitik und bei der Begrünung.

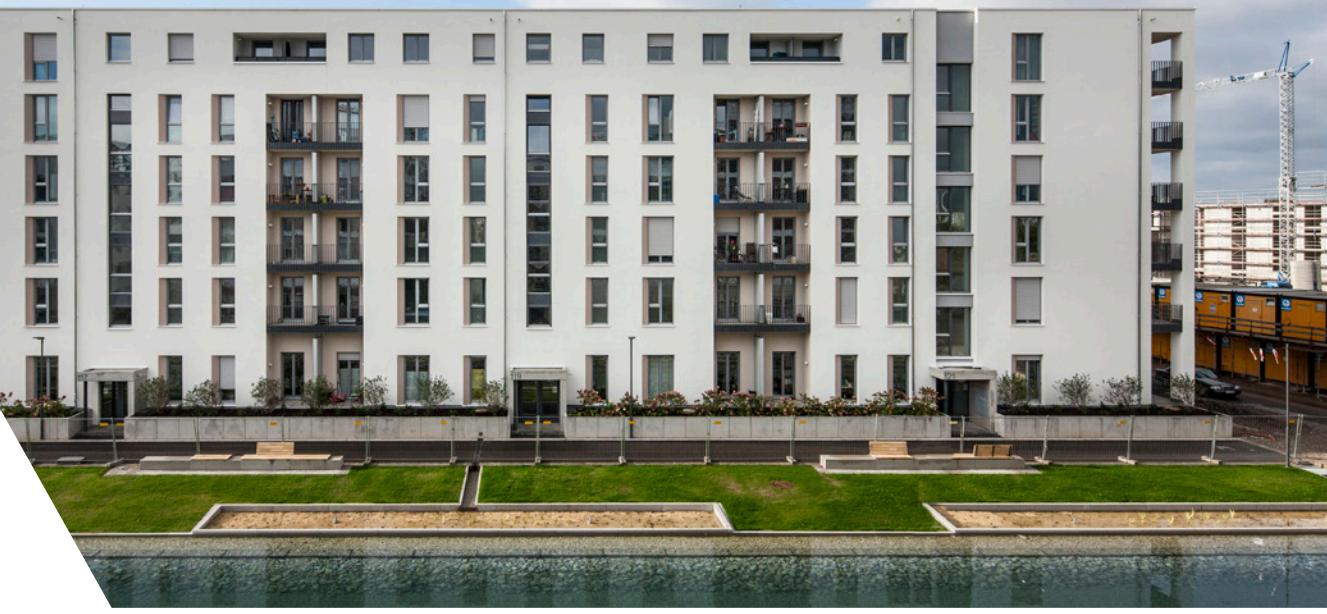
Viele neue ordnungsrechtliche Maßnahmen von Bund, Ländern und Kommunen sind gut gemeint, verteuren aber im Ergebnis die Kosten, welche beim Bau von Wohnungen zu tragen sind.

Bund und Länder stehen in der Pflicht, zusätzliche Investitionsanreize und bessere Rahmenbedingungen für den Wohnungsbau zu schaffen.

Die Aktionsgemeinschaft „Impulse für den Wohnungsbau“ schlägt daher folgende Instrumente und Maßnahmen vor:



# 1.



## AKTIONSPLAN ZUR STEIGERUNG DES ERFORDERLICHEN WOHNUNGSNEUBAUS

Die Wohnungsfertigstellungen sind 2014 in Bayern erneut gestiegen. Trotzdem ist der Bestand noch weit vom Bedarf entfernt. Der Wohnungsneubau muss belebt und verstetigt werden. Die nachfolgenden Maßnahmen wirken dafür nachhaltig und mindern die vielerorts bestehende Wohnungsnot.

### Bund und Freistaat Bayern:

- ▶ Die Abschreibungsbedingungen für die Erstellung von Wohnraum müssen an die Realität angepasst werden. Bei Wohngebäuden ist der Rohbau nicht mehr wesentlicher Kostenfaktor, da die technischen Anlagen immer mehr an Bedeutung gewinnen und bereits den Standard von Wirtschaftsgebäuden erreicht haben. Die veränderte Verteilung der Bauwerkskosten und eine steuerliche Verringerung der Lebensdauer von Immobilien von 50 auf jetzt durchschnittlich 36 Jahre erfordert die Anpassung der steuerlichen Abschreibung im Mietwohnungsbau. Die lineare AfA für Wirtschaftsgebäude beträgt derzeit 3 Prozent. Daher ist es nur realistisch und gerechtfertigt, wenn der AfA-Satz für Wohngebäude angepasst und auf 4 Prozent statt der bisherigen 2 Prozent erhöht wird.
- ▶ Durch die Zusammenführung von Energieeinsparverordnung und Erneuerbare-Energien-Gesetz 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 und muss sich mehr an den Wohnungsbestand wenden.

### Freistaat Bayern:

- ▶ Die Landesförderprogramme für den sozialen und bezahlbaren Wohnungsbau müssen auf das Niveau der 90er 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.

## AKTIONSPERSON FÜR KOSTENDÄMPFUNG IM WOHNUNGSBAU

Zwischen 2000 und 2014 stieg die Baupreisentwicklung im Wohnungsbau moderat um ca. 27 %. Sie lag damit auf dem Niveau der Entwicklung der Lebenshaltungskosten. Die Entwicklung der gesamten Gestehungskosten für neue Wohnungen fiel im gleichen Zeitraum mit fast 40 % Steigerung deutlich höher aus. Mehr als die Hälfte des gesamten Kostenanstieges von 2000 bis 2014 resultiert aus geänderten steuerlichen und baurechtlichen Regelungen von Bund und Ländern, immer umfassenderen kommunalen Auflagen sowie aus der Entwicklung der Baulandpreise<sup>1</sup>.

Das VerbändeBündnis Aktion Impulse Wohnungsbau stellt folgende Forderungen zur Kostendämpfung im Wohnungsbau an Bund, Länder und Kommunen:

### Bund und Freistaat Bayern:

- ▶ Novellierungen einschränken: Die ständige Novellierung von Gesetzen und Normen muss reduziert werden. Für eine Produktivitätssteigerung in der gesamten Prozesskette Bau braucht die Branche eine deutlich längere Geltung von Rechtsvorschriften und technischen Normen.
- ▶ Folgekosteneinschätzung muss Pflicht werden: Weder neue gesetzliche Regelungen oder Novellierungen, noch nachgesetzlich in Bezug genommene Normen dürfen zukünftig ohne den Nachweis der Wirtschaftlichkeit durch eine Folgekosteneinschätzung verabschiedet werden.
- ▶ Praxisgerechte technische Normen: Die gesamte Normungsarbeit ist wieder stärker an der bewährten Praxis zu orientieren. Es bedarf der Entsendung von aus öffentlichen Mitteln zu finanzierenden nationalen Fachleuten, die Deutschland bei der Entwicklung neuer technischer Standards auf internationaler und europäischer Ebene vertreten und die eine abgestimmte politische Strategie dort einbringen. Dies wird in anderen EU-Mitgliedsstaaten bereits so praktiziert.
- ▶ Maßstab Wirtschaftlichkeit: Die rechtlichen und technischen Standards dürfen nicht so gesetzt werden, dass sich Haushalte mit niedrigen Einkommen das Wohnen nur noch mit staatlicher Hilfe leisten können.



### Kommunen in Bayern:

- ▶ Die Kommunen müssen kostengünstiges Bauland für bezahlbaren und sozialen Wohnungsbau zur Verfügung stellen und weitere kommunale Auflagen nur mit Maß erteilen und hierbei insbesondere die Kosten im Auge behalten.
- ▶ Satzungen, die Bauherren verpflichten, kostentreibende Stellplätze (nicht selten deutlich über 20.000 €) in bestimmter Zahl zur Verfügung zu stellen, müssen auf den Prüfstand.
- ▶ Mobilitätsaspekte müssen bereits bei der Bauleitplanung stärker berücksichtigt werden. Durch bessere ÖPNV- und Radanbindung kann die ansonsten flächen- und baukostenintensive KFZ-Infrastruktur geringer gehalten werden.

# 3.

## AKTIONSPER PLAN FÜR EINEN NEUSTART DES SOZIALEN WOHNUNGSBAUS

Nicht nur in Ballungsgebieten, sondern auch in weiteren Regionen Bayerns benötigen wir einen Neustart des sozialen Wohnungsbaus. Tausende Wohnungen sind in den vergangenen Jahren in Bayern aus der Sozialbindung gefallen, nur sehr wenige sozial gebundene Wohnungen neu entstanden. Durch die notwendige Integration von jährlich zehntausenden Flüchtlingen droht eine Verschärfung der Wohnungsnot. Die Konkurrenz zwischen sozialhilfebedürftigen Familien und Flüchtlingen bei der Suche um bezahlbaren Wohnraum nimmt zu.

Um einen Neustart des sozialen Wohnungsbaus zu erreichen, sind folgende Maßnahmen erforderlich:

### Bund und Freistaat Bayern:

- ▶ § 7k des Einkommenssteuergesetzes muss wieder eingeführt werden. Dieser sah in den Jahren von 1989 – 1996 eine Sonderabschreibung für Wohnungsbau mit freiwilliger Sozialbindung vor und förderte den sozialen Wohnungsbau sehr erfolgreich.
- ▶ Die Kompensationszahlungen des Bundes an die Länder für die soziale Wohnraumförderung sollten von jetzt 518 Mio. Euro pro Jahr auf 2 Milliarden – dies entspricht dem Niveau Anfang der 90er Jahre - erhöht und langfristig verstetigt werden. Gleichzeitig müssen die Länder eine Kofinanzierung in mindestens gleicher Größenordnung leisten.
- ▶ Es ist zu prüfen, ob der Verteilerschlüssel der Kompensationszahlungen für die soziale Wohnraumförderung stärker am Bedarf in Engpassregionen sowie der Bereitschaft zur Kofinanzierung durch das einzelne Bundesland auszurichten ist.
- ▶ Eine langfristige Verlängerung der Belegungsbindung muss durch Zuschüsse gestützt werden.

### Kommunen:

- ▶ Kommunaler Mietwohnungsbau insbesondere im Bereich belegungsgebundener Wohnungen muss wieder in den Vordergrund gestellt werden (Wiener Modell).



# 4.

## AKTIONSPERSONAL 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 Haus- und Wohnungseigentümer setzen verbesserte steuerliche Rahmenbedingungen die attraktivsten Sanierungsanreize. Für energetische Sanierungsmaßnahmen durch private und institutionelle Bauherren müssen daher steuerliche Anreize geschaffen werden.
- ▶ Das KfW-Förderprogramm zur energetischen Gebäudesanierung muss auf mindestens 3 Milliarden Euro pro Jahr aufgestockt und auf Dauer festgeschrieben werden. Ein direkter Finanzzuschuss kann besonders attraktiv sein – insbesondere für ältere Haus- und Wohnungseigentümer, die von steuerlichen Anreizen nicht mehr profitieren. Gerade Menschen, die nicht die vollen Sanierungskosten investieren können, müssen durch finanzielle Zuschüsse zur energetischen Gebäudesanierung motiviert werden. Die in diesem Jahr verbesserte Zuschuss-Variante der Förderung muss mit ausreichenden Mitteln ausgestattet und alternativ zu besseren steuerlichen Anreizen angeboten werden. Der Zugang zum Förderprogramm muss deutlich vereinfacht werden.
- ▶ Der Ersatzneubau nicht wirtschaftlich sanierungsfähiger, nicht Ortsbild prägender und bereits leer stehender Wohnungen ist sowohl in der KfW-Förderung über entsprechende Förderkriterien als auch bauordnungsrechtlich durch eine Anpassung des Baugesetzbuches einer Vollsaniierung gleichzustellen. Soll ein älteres Wohngebäude umfassend energetisch und altersgerecht saniert werden, kann ein Ersatzneubau oft wirtschaftlicher sein.

### Freistaat Bayern und Kommunen in Bayern:

- ▶ Sanierungsförderung anheben und verstetigen: Bayern fördert ab Herbst 2015 mit dem Programm „EnergieSystemHaus“ die grundlegende Sanierung oder energieeffiziente Neubauten, jedoch nur bis 2018 und höchstens 10.000 Häuser. Die bestehende Sanierungsförderung für Mietwohnungen und Pflegeplätze in Bayern 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.
- ▶ Vom Freistaat Bayern und den Kommunen sollten Anreize und Initiativen forciert werden, die Wohneigentümergemeinschaften (WEG) und Privateigentümern 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 Wohnhäusern gestartet werden, mit dem Ziel einer flächendeckenden und umfassenden Beratung in Gemeinden und Stadtquartieren, die dauerhaft unterstützt und gefördert wird.

# 5.

## AKTIONSPERSONAL 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.
- ▶ Die energetische und altersgerechte Gebäudesanierung müssen gemeinsam förderfähig sein. Eine ‚Schubladen-Förderung‘ (hier altersgerecht, da energetisch) ist nicht sinnvoll. Es ist meistens wirtschaftlicher, Häuser und Wohnungen gleichzeitig komplett zu sanieren. Bei der altersgerechten Sanierung gibt es ebenfalls einen enormen Nachholbedarf.

### 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.



# TEIL II

## WOHNUNGSBAU UND WOHNUNGSBEDARF IN BAYERN 2015



# 1.

## DER WOHNUNGSBAU WIRD DEM ZUWACHS VON HAUSHALTEN UND ZUWANDERERN NICHT GERECHT

In Bayern wurden im Jahre 2014 über 51.400 neue Wohnungen gebaut. Dies waren fast 10% mehr als 2013. Die zunehmende Bautätigkeit genügt aber bei weitem nicht, um den Mangel an Wohnraum auf absehbare Zeit auszugleichen. Das Angebot an zusätzlichen Wohnungen hinkt dem Nachfragezuwachs in Bayern weiterhin hinterher.

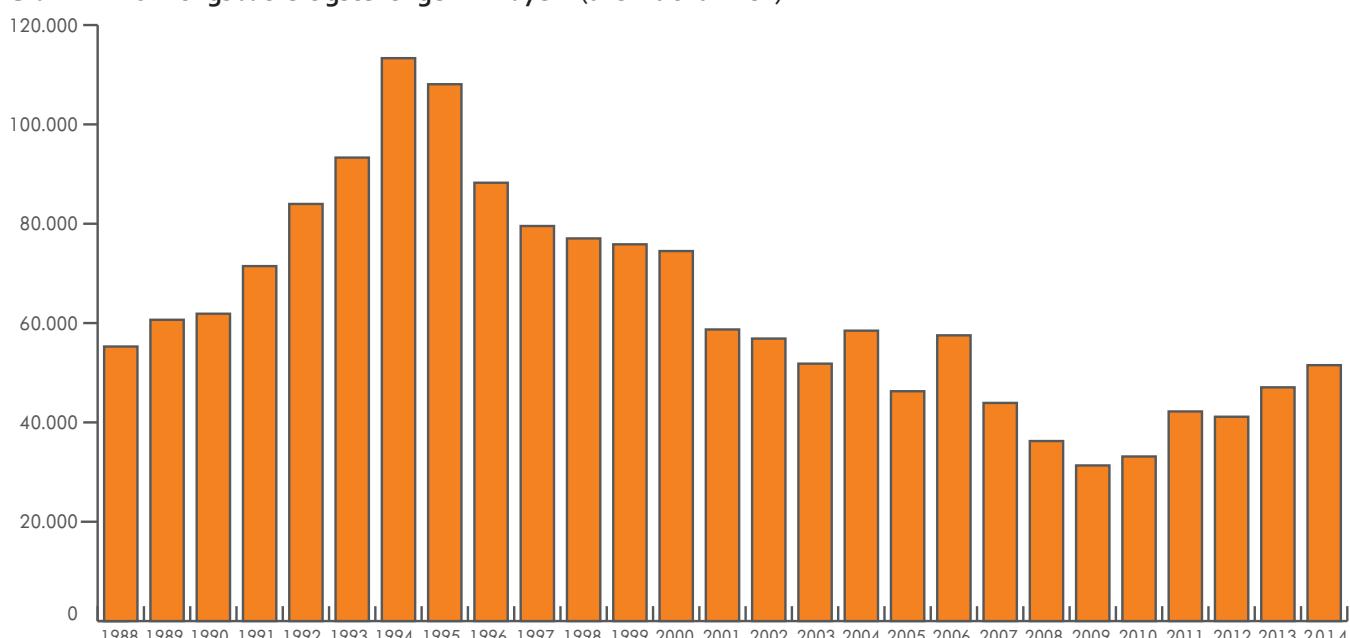
### DIE GRÜNDE:

#### Die Bevölkerung Bayerns wächst kräftig weiter

Bayern ist als Wohn- und Arbeitsort für Bürger aus anderen Bundesländern und EU-Staaten attraktiv. Schnell steigende Zuwanderungszahlen und die weiter wachsende Anzahl der Haushalte tragen erheblich dazu bei, dass die Nachfrage nach zusätzlichen Wohnungen schneller steigt als das Angebot durch Fertigstellungen.

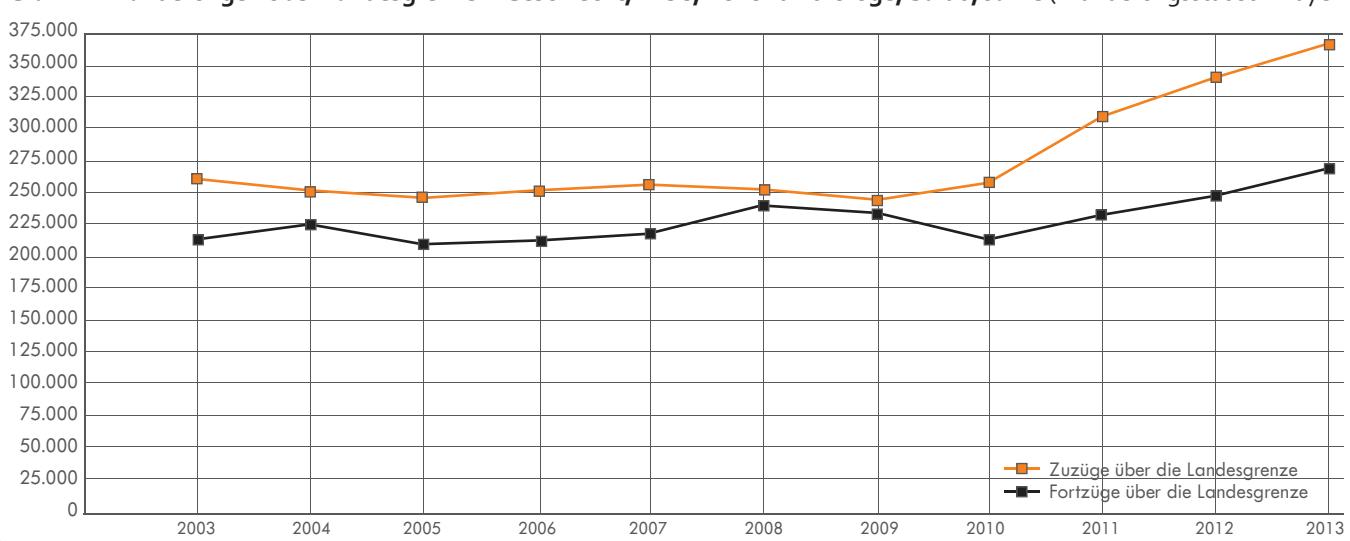
Insgesamt müssen in Deutschland im Zeitraum 2015 bis 2020 jährlich etwa 266.000 Wohnungen gebaut werden, die aktuelle Bautätigkeit liegt mit etwa 245.000 Wohnungen deutlich darunter. Die Verteilung der Bautätigkeit entspricht außerdem vielerorts nicht den Bedarfen<sup>2</sup>.

Grafik 1: Wohnungsbaufertigstellungen in Bayern (alle Maßnahmen)



Quelle: Bayerisches Landesamt für Statistik und Datenverarbeitung, München

Grafik 2: Wanderungen über Landesgrenzen: Geschlecht, Kreis, Zu- und Fortzüge, Saldo, Jahre (Wanderungsstatistik Bayern)



Quelle:

<sup>2</sup> Studie „Der künftige Bedarf an Wohnungen – Eine Analyse für Deutschland und alle 402 Kreise“, des Instituts der Deutschen Wirtschaft, August 2015

Nach Jahren einer eher gemäßigten Zuwanderung mit einem positiven Zuwanderungssaldo in den Jahren 2004 bis 2010 zwischen 10 Tsd. und 45 Tsd. Personen im Jahr, stieg in den vergangenen Jahren die Zuwanderung stärker an. 2014 lag der Saldo der Zuwanderung bei einer neuen Rekordmarke von 100.000 Personen.

Insgesamt zeigt die Bevölkerungsvorausberechnung, dass Bayern auch weiterhin von Zuwanderung innerhalb Deutschlands und aus dem Ausland profitiert und damit der Geburtenrückgang überkompeniert 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, insbesondere in den Metropolregionen zu schaffen.

### Die Zahl der Asylbewerber steigt sehr schnell

Der Zugang von Asylbewerbern steigt rapide an. Im Vergleich zum Jahr 2013 kamen 2014 etwa 54 Prozent mehr Asylbewerber nach Bayern, nämlich 25.000 Menschen. Diese sind bisher zu rund 80% in Gemeinschaftsunterkünften oder Erstaufnahmeeinrichtungen untergebracht<sup>3</sup>.

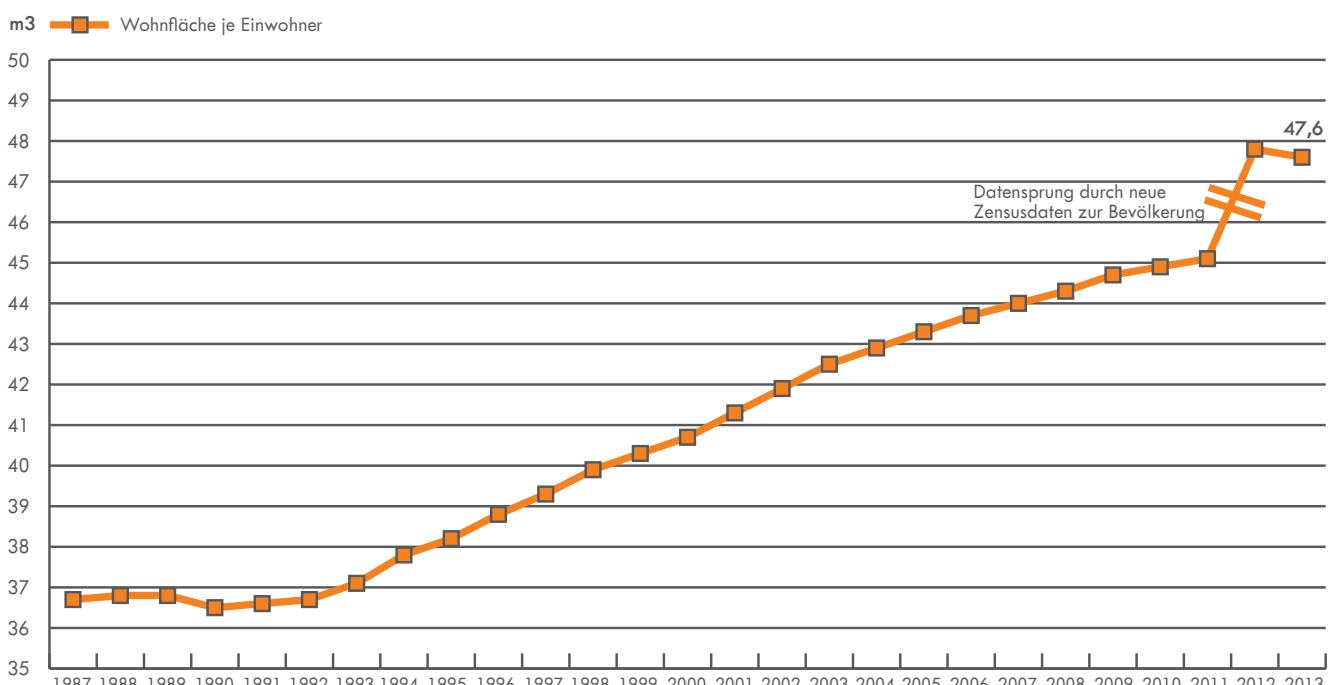
In Bayern wurden im September 2015 135.000 Asylbewerber gezählt<sup>4</sup>. Damit sind in Bayern im September bereits mehr Asylbewerber registriert worden als zwischen Januar und August dieses Jahres. 2015 werden 1 Million Asylbewerber in Deutschland erwartet. Die Mehrzahl der Antragsteller wird vom Bundesamt für Migration und Flüchtlinge als asylberechtigte Flüchtlinge anerkannt werden und darf dauerhaft in Deutschland bleiben. Diese Menschen müssen wie jeder andere Wohnungssuchende auf dem ohnehin knappen Wohnungsmarkt eine Bleibe finden. Viele Institute haben ihre bisherigen Prognosen des jährlichen Wohnungsbaubedarfs auf mindestens 400.000 Wohnungen nach oben korrigiert.

Die meisten anerkannten Asylsuchenden werden in Bayern bleiben und brauchen dringend Wohnraum.

### Die Wohnflächennutzung pro Einwohner liegt auf hohem Niveau

Die genutzten Wohnflächen stiegen jahrzehntelang permanent an. Erst seit 2012 ist der Anstieg der genutzten Wohnfläche auf hohem Niveau zum Stillstand gekommen. Heute nutzt jeder Einwohner Bayerns 47,6 m<sup>2</sup> Wohnfläche, 15 % mehr als im Jahr 2000. Die Gesamtzahl der Haushalte ist in Bayern von 5,79 Millionen im Jahr 2005 auf 6,12 Millionen im Jahr 2013 angestiegen. Die jährliche Neubaufertigstellung hat sich im gleichen Zeitraum nahezu halbiert.

Grafik 3: Wohnflächenentwicklung in Bayern 1987 – 2013



Quelle: Bayerisches Staatsministerium für Umwelt und Verbraucherschutz

<sup>3</sup> Studie „Der künftige Bedarf an Wohnungen – Eine Analyse für Deutschland und alle 402 Kreise“, des Instituts der Deutschen Wirtschaft, August 2015

<sup>4</sup> Die „Welt“ unter Berufung auf das Bayerische Sozialministerium.

# 2

## DIE BÜROKRATISCH VERURSACHTEN KOSTEN DES WOHNUNGSBAUS STEIGEN UNGEBREMST

Während zwischen 2000 und 2014 die Baupreisentwicklung im Wohnungsbau mit einem Anstieg von ca. 27% ungefähr auf dem Niveau der Entwicklung der Lebenshaltungskosten lag, fiel die Entwicklung der gesamten Gestehungskosten im gleichen Zeitraum mit fast 40 % Steigerung deutlich höher aus<sup>6</sup>.

### BEISPIEL KOSTENENTWICKLUNG TYPEN-MEHRFAMILIENHAUS MIT 12 WOHNUNGSEINHEITEN:

Die ARGE Kiel<sup>7</sup> hat die Entwicklung der gesamten Gestehungskosten (Kostengruppe 100 – 700 nach DIN 276) an diesem Gebäudetyp untersucht. Diese Kosten für eine Wohnungseinheit haben sich seit dem Jahr 2000 um 39,4 % von 2.209 € pro qm Wohnfläche (entspricht 161.000 € pro Wohneinheit) auf 3.080 € pro qm Wohnfläche (entspricht 225.000 € pro Wohneinheit) erhöht.

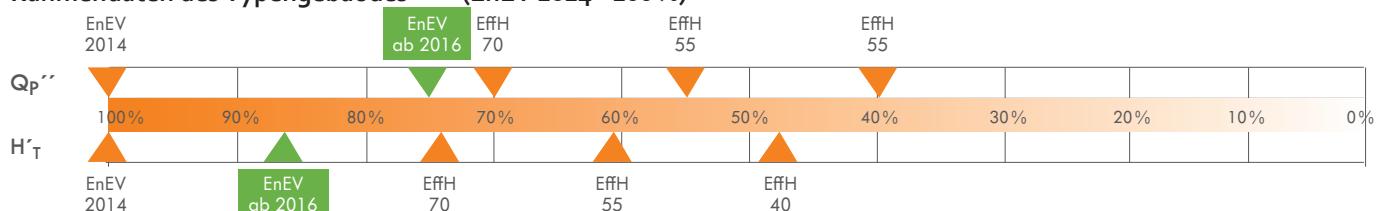
#### Vier wesentliche Bereiche mit kostentreibender Wirkung:

- ▶ **Bauwerks- und Nebenkosten:** Diese sind um 426,- Euro pro qm Wohnfläche gestiegen, das entspricht 19,3 % der gesamten Gestehungskosten 2000.
- ▶ **Steuerliche und baurechtliche Vorgaben** von Bund und Ländern haben einen Kostenanstieg um 11,2 % oder 248 Euro pro qm Wohnfläche verursacht.
- ▶ **Baulandkosten** sind um 115 Euro pro qm Wohnfläche gestiegen (5,2 % der gesamten Gestehungskosten 2000).
- ▶ **Kommunale Auflagen** für Investoren haben einen Kostenanstieg von 3,7 % oder 82 Euro pro qm Wohnfläche verursacht.

Der Anstieg der Bauwerkskosten ist im Wesentlichen auf verschärfte ordnungsrechtliche Anforderungen in Bezug auf Energieeffizienz, Barrierefreiheit, Standsicherheit, Brand- und Schallschutz, aber auch auf höhere Qualitätsansprüche der Nutzer, die auch zu einem höheren Flächenverbrauch führen, zurückzuführen.

Allein die seit 2000 mehrfach vollzogenen Novellierungen der Energieeinsparverordnung (EnEV) haben bis 2014 einen Kostenanstieg von 6,5 % bei den Bauwerkskosten zur Folge. Mit Inkrafttreten der bereits verabschiedeten nächsten EnEV-Anforderungsstufe ab dem 01.01.2016 kommen nochmals 7,3 % Kostensteigerung dazu. Letztere Kostensteigerung ist noch nicht in den ausgewiesenen Zahlen bis 2014 enthalten.

**Grafik 4: Vergleichende Darstellung der Hauptanforderungen von verschiedenen energetischen Standards auf Basis der Rahmendaten des Typengebäudes MFH (EnEV 2014 = 100 %)**



**Tabelle 1: Übersicht der Höchstwerte für den spezifischen Transmissionswärmeverlust und den Jahres-Primärenergiebedarf bei verschiedenen energetischen Standards auf Basis der Rahmendaten des Typengebäudes MFH (EnEV 2014 = 100 %)**

	Höchstwert Q <sub>p''</sub> , zul.		Höchstwert H' <sub>T</sub> , zul.	
EnEV 2014	58,08 kW/m <sup>2</sup> a	100 %	0,500 W/m <sup>2</sup> K	100 %
EnEV ab 2016	43,56 kW/m <sup>2</sup> a	75 %	0,434 W/m <sup>2</sup> K	87 %
EffH 70	40,66 kW/m <sup>2</sup> a	70 %	0,369 W/m <sup>2</sup> K	74 %
EffH 55	31,94 kW/m <sup>2</sup> a	55 %	0,304 W/m <sup>2</sup> K	61 %
EffH 40	23,23 kW/m <sup>2</sup> a	40 %	0,239 W/m <sup>2</sup> K	48 %

Quelle: ARGE Kiel

Mehr als die Hälfte des gesamten Kostenanstieges von 2000 bis 2014 resultiert aber aus geänderten steuerlichen und baurechtlichen Regelungen von Bund und Ländern, immer umfassenderen kommunalen Auflagen sowie aus der Entwicklung der Baulandpreise. Die ständig zunehmende Komplexität der technischen Baubestimmungen wirkt ebenfalls kostentreibend.

<sup>6</sup> ARGE Kiel, Arbeitsgemeinschaft für zeitgemäßes Bauen e.V., Bauforschungsbericht: Optimaler Wohnungsbau Untersuchung und Umsetzungsbetrachtung zum bautechnisch und kostenoptimierten Mietwohnungsbau in Deutschland, 2014

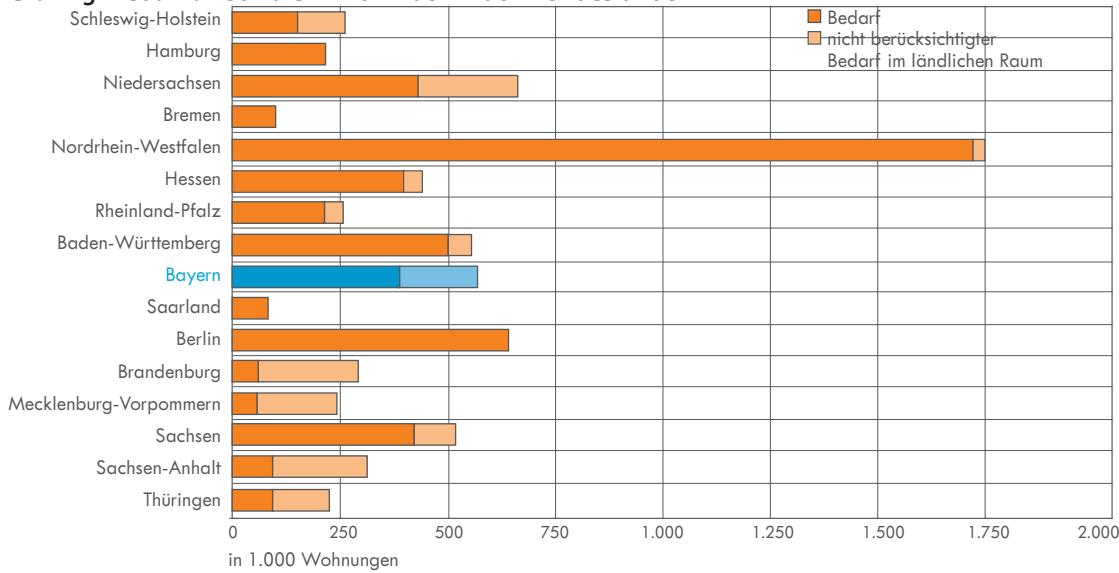
<sup>7</sup> Ebenda

# 3.

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

Beim sozialen Wohnungsbau übersteigt der Bedarf von 230.000 Wohnungen den Bestand um mehr als das Doppelte. Dies ist auch darauf zurückzuführen, dass in Bayern weiterhin mehr Wohnungen aus der sozialen Bindung herausgefallen sind, als neue dazu gebaut wurden.

**Grafik 5: Bedarf an sozialem Wohnraum nach Bundesländern**

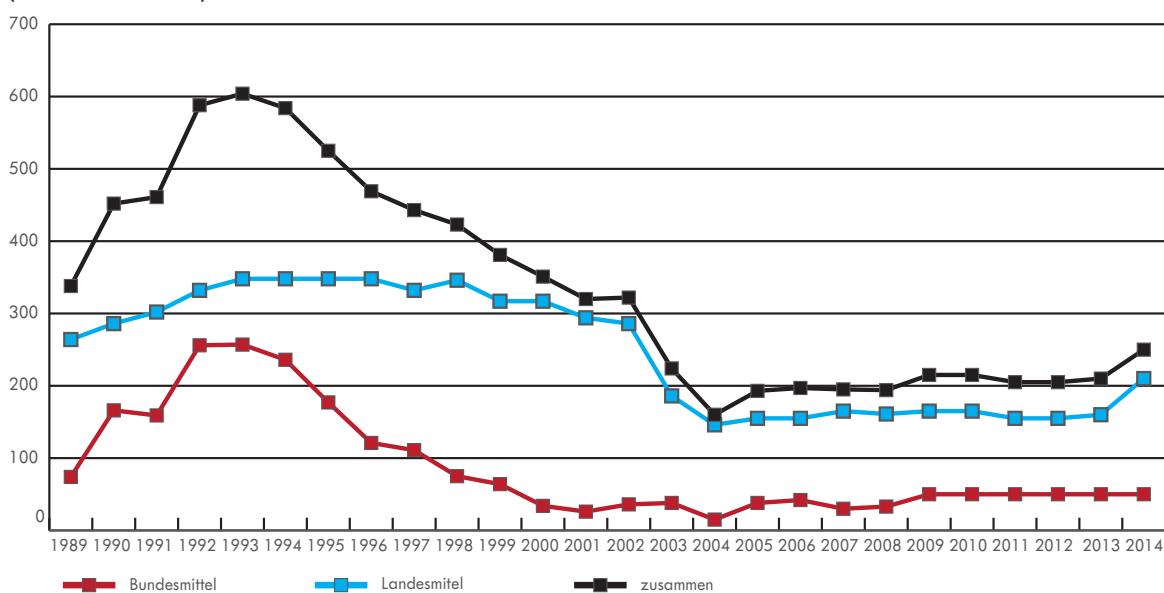


Quelle: Eduard Pestel Institut für Systemforschung e.V.

Die sozialen Wohnungsbestände in Bayern sind wegen des Verkaufs staatlich kontrollierter Sozialwohnungsbestände und durch die „Privatisierung“ auf dem sozialen Wohnungsmarkt stark rückläufig. Der wesentliche Grund dafür ist die Halbierung der jährlich insgesamt aufgewendeten Landesmittel zur Wohnraumförderung seit den 90er Jahren. Gleichzeitig nehmen auch in Bayern einkommensschwache Haushalte durch den Anstieg von Rentnerhaushalten und Ein-Personen-Haushalten zu.

**Grafik 6: Mittel für die Wohnraumförderung in Bayern**

(in Millionen Euro)



Quelle: Oberste Baubehörde im Bayerischen Staatsministerium des Inneren, München

Wir begrüßen deshalb ausdrücklich, dass der Freistaat die staatliche Wohnraumförderung von derzeit 242,5 Millionen Euro im Jahr 2015 in einem ersten Schritt um weitere 50 Millionen Euro aus Eigenmitteln der BayernLabo auf 292,5 Millionen Euro und 2016 um weitere 100 Millionen Euro aufstocken will.



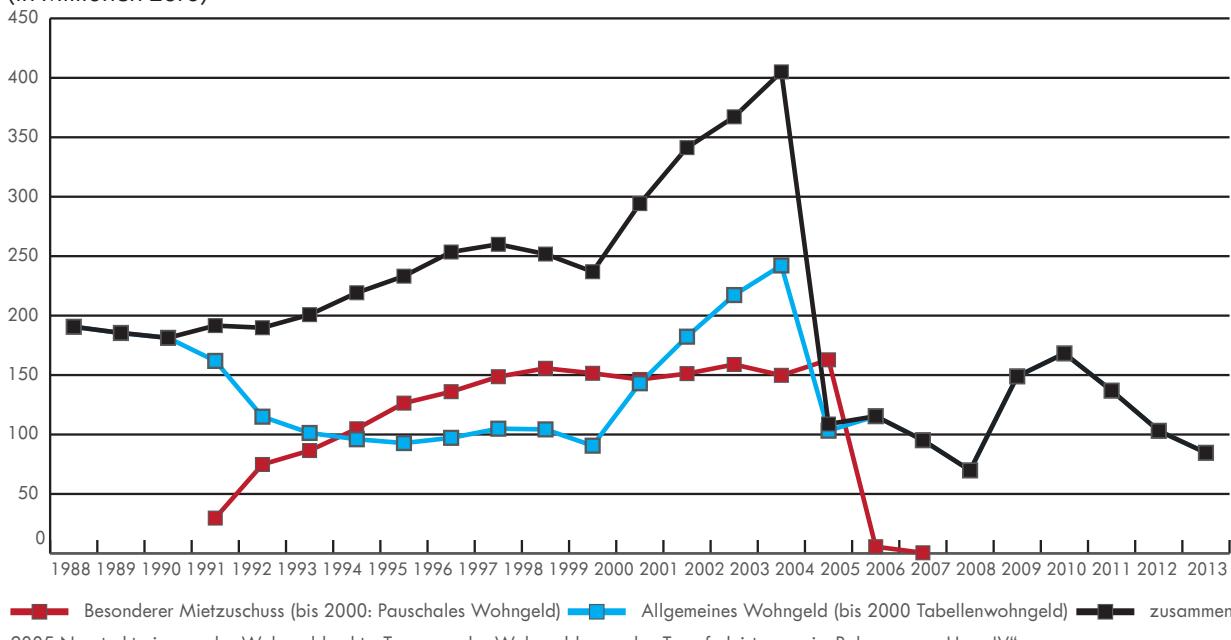
Wir begrüßen deshalb ausdrücklich, dass der Freistaat die staatliche Wohnraumförderung von derzeit 242,5 Millionen Euro im Jahr 2015 in einem ersten Schritt um weitere 50 Millionen Euro aus Eigenmitteln der BayernLabo auf 292,5 Millionen Euro und 2016 um weitere 100 Millionen Euro aufstocken will.

Diese Mittel werden aber sicherlich nicht ausreichen, sondern müssen durch Bundesmittel erheblich gesteigert werden, um die in den letzten 10 Jahren entstandene Lücke ausgleichen zu können. Die angesichts der dramatisch steigenden Zahl der Asylsuchenden in Deutschland Ende September von der Bundesregierung beschlossene Aufstockung der Mittelzuschüsse des Bundes für den sozialen Wohnungsbau in den Ländern in Höhe von 500 Mio. Euro jährlich bis 2019 sind ein wichtiges Zeichen werden aber nicht ausreichen. Gerade der soziale Wohnungsneubau ist zu stärken und muss in kürzester Zeit erheblich gesteigert werden. Zusätzlich sind bei der Mietraumförderung die Kostenobergrenzen aufgrund der steigenden Baukosten sowie der kostensteigernden Anforderungen aus der Energie-sparverordnung und dem Erneuerbare-Energien-Gesetz weiter nach oben anzuheben, um bei steigenden Baukosten einen Ausgleich für bezahlbaren Wohnraum überhaupt schaffen zu können. Es müssen auch staatliche Anreize zur Verlängerung der Belegungsbindung geschaffen werden (Zuschüsse).

Das ausbezahlt Wohngeld ging in den vergangenen Jahren stetig zurück. Mit der Wohngelderhöhung ab 1.1.2016 ist jedoch mit einem Anstieg zu rechnen. Mehr Wohnungen mit sozialer Bindung könnten diesen erwarteten Anstieg allerdings dämpfen.

**Grafik 7: Ausbezahlt Wohngeld in Bayern**

(in Millionen Euro)



Quelle: Oberste Baubehörde im Bayerischen Staatsministerium des Inneren, München

# 4.

## DER MANGEL AN BARRIERARARMEN WOHNUNGEN VERHINDERT, DASS MENSCHEN IM ALTER LÄNGER SELBSTSTÄNDIG IN DEN „EIGENEN VIER WÄNDEN“ BLEIBEN 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 Seniorenhäushalte (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 Seniorenhäushalte sind das Wohnumfeld, der Wohnungszugang und die Wohnung selbst barrierefrei, obwohl fast 23 % der Seniorenhäushalte Personen umfassen, die eine Gehhilfe benutzen oder die in ihrer Motorik eingeschränkt sind.

Der Anteil an Seniorenhäushalten 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 Seniorenhäushalten 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 Ingenieurkammer vor Ort über unterschiedliche Medien noch besser in der Öffentlichkeit bekannt zu machen, bleibt eine gemeinsame Aufgabe der Wirtschaft und der öffentlichen Hand.

Nur mit viel 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.





# 5.

## **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 das KfW-Programm 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 Vollassierung bzw. einen Abriss und Ersatzneubau zur Begünstigung der Vollassierung.
- Das vielleicht noch größere Hemmnis für eine Entscheidung zum Ersatzneubau ist das aktuelle Bauordnungsrecht. Selbst bei einer sehr umfassenden Vollassierung 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.

# 6.

## DIE ENERGETISCHE GEBÄUDESANIERUNG KOMMT NUR SCHLEPPEND VORAN

Für die gesteckten Klima-Ziele braucht Deutschland eine „CO<sub>2</sub>-Sanierungsoffensive“. Dafür müssen Bund und Länder deutlich mehr investieren, gemeinsam entschlossener handeln und auch neue Wege gehen. Dabei ist es notwendig, sich wesentlich stärker auf den Gebäudebestand zu konzentrieren, als die ‚energetische Sparlatte‘ für Neubauten immer höher und höher zu legen. Selbst wenn in den nächsten Jahren 250.000 Wohnungen pro Jahr neu gebaut werden, bedeutet dies – gemessen am gesamten Wohnungsbestand in Deutschland – eine Neubaurate von gerade einmal 0,62 Prozent. Rein rechnerisch wäre Deutschland dann frühestens in 160 Jahren am Energiesparziel für den Gebäudebestand.

Die wirklichen Energieeinspar-Ressourcen liegen in der Sanierung der Altbauten. Der dena-Gebäudereport 2015 zeigt: 63 Prozent der Wohngebäude in Deutschland wurden vor 1979 und damit vor Inkrafttreten der 1. Wärmeschutzverordnung gebaut. Diese Gebäude verbrauchen rund 70 Prozent der Energie aller Wohngebäude. Bei nur 20 Prozent von ihnen ist die Kellerdecke oder der Boden, bei nur 35 Prozent sind die Außenwände gedämmt.

Dabei kann die energetische Sanierung der Bestandsgebäude nicht per Verordnung erzwungen werden. Notwendig sind motivierende Anreize durch Förderung. Das von der Bundesregierung im Mai 2015 vorgestellte neue „Anreizprogramm Energieeffizienz“ ist durch eine einseitige Förderausrichtung und das geringe Fördervolumen nicht dazu geeignet, spürbare Impulse zur Steigerung der Sanierungsrate im Gebäudebereich zu setzen.

Das im Juni 2015 von der Bayerischen Staatsregierung beschlossene 10.000-Häuser-Proramm macht Bayern bei der Energiewende im Gebäudebereich zum Vorreiter. Der Freistaat Bayern will ab September mit diesem Programm seine Bürger bei energetischen Maßnahmen im Gebäudebereich mit finanziellen Zuschüssen unterstützen. Gefördert werden grundlegende und Teil-Sanierungen und energieeffiziente Neubauten. Der Fokus des Programms liegt auf dem Altbau. Das Programm ist für ein Gesamtbudget von 90 Millionen Euro ausgelegt und hat eine Laufzeit von vier Jahren (2015 – 2018). Die Förderung beträgt zwischen 1.000 Euro bis zu maximal 18.000 Euro. Das Fördervolumen wird aber bei weitem nicht ausreichen.

Zum 1. August 2015 erhöhte die Kreditanstalt für Wiederaufbau in mehreren Programmen des energieeffizienten Bauens und Sanierens von Wohngebäuden die Tilgungszuschüsse und den Investitionszuschuss für den Förderstandard KfW-Effizienzhaus um jeweils 5%-Punkte. Dies ist zu begrüßen, weil es den Anreiz zu Sanierung erhöht.

Um die Ziele der Energiewende zu erreichen, bleibt aber eine steuerliche Förderung von Sanierungsmaßnahmen dringend angeraten. Die Bundesregierung und die Länder sollten gemeinsam zu einer Lösung kommen. Nur mit verbesserten steuerlichen Rahmenbedingungen kann ein spürbarer Anstoß privater Investitionen in die energetische Gebäudesanierung erreicht werden. Dazu müssen die unterschiedlichen Interessen der Eigentümer- und Investorengruppen beachtet werden. Gemäß einer Statistik des Bundesbauministeriums aus dem Jahre 2012 werden von den 39,7 Mio. Wohnungen im Bestand rd. 16 Mio. Wohnungen (ca. 40 %) selbst genutzt sowie rd. 14,5 Mio. Wohnungen (ca. 37 %) durch private Kleinanleger und rd. 9,2 Mio. Wohnungen (ca. 23 %) durch professionelle Anbieter vermietet. Bei dieser Anbieterstruktur ist klar, dass ein breites Spektrum an Maßnahmen erforderlich ist, um hier für eine dringend erforderliche Belebung zu sorgen.



# 7.

## 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 Geschossflächenzahl 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 maßgeblich 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 Gewerbegebäuden 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.



# 8.

## DIE STADTBEGRÜNUNG TRÄGT ZUR STEIGERUNG DER QUARTIERQUALITÄT BEI UND SOLLTE DURCH NEUE ANSÄTZE BEI AUSGLEICHSMASSNAHMEN BESSER 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.

Gebäudebegrünungen 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 Gebäudebegrünungen 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.

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.



## 9.

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

Aus der geschilderten Faktenlage wird deutlich, dass der Wohnungsbau in Bayern schnellstens auf das maximal mögliche Maß gesteigert und gefördert werden muss. Besonderer Mangel an bezahlbarem Wohnraum besteht in den Ballungsgebieten und für einige besondere Bevölkerungsgruppen. Wir begrüßen und unterstützen deshalb das bereits 2014 selbst gesteckte Ziel der Bayerischen Staatsregierung, mehr bezahlbaren Wohnraum zu schaffen und wieder auf 70.000 neugebaute Wohnungen pro Jahr zu kommen. Die Bayerische Staatsregierung muss sich deshalb 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.

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



Bayerischer Bauindustrieverband e.V.  
Oberanger 32  
80331 München  
[www.bauindustrie-bayern.de](http://www.bauindustrie-bayern.de)



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  
Schloßschmidstr. 3  
80639 München  
[www.bayika.de](http://www.bayika.de)



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



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



InformationsZentrum Beton GmbH  
Gerhard-Koch-Straße 2+4  
73760 Ostfildern  
[www.beton.org](http://www.beton.org)



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

**KALKSANDSTEIN**  
Kalksandsteinindustrie Bayern e.V.

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.bfbayern.de](http://www.bfbayern.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)

