

Offensive für bezahlbaren Wohnraum

Zehn Punkte um den Mangel auf dem Wohnungsmarkt zu beheben, anstatt ihn weiter zu verwalten

Die Politik der vergangenen Jahre hat die wirklichen Herausforderungen auf dem Wohnungsmarkt viel zu lange verkannt. Immer mehr Dämmvorschriften, Kosten und Genehmigungsverfahren haben das Bauen langsam und teuer gemacht. Neben der immer weiter zunehmenden Bürokratie, fehlt Bauland, die Steuern steigen und die Erwerbsnebenkosten, die gleich zu Anfang der Finanzierung fällig werden, erreichen neue Höchststände. Ideologische Politik wie die Mietpreisbremse oder das Baukindergeld wirken zudem als Investitionsbremsen oder setzen falsche Anreize. All dies zusammen ergibt eine Gemengelage, die viele potentielle Investoren und Immobilienkäufer abschreckt und den Wohnungsbau behindert.

Das Ergebnis: Erschwinglicher Wohnraum wird immer knapper und die vorhandenen Immobilien immer teurer. Derzeit fehlen in Deutschland etwa 1 Million Wohnungen in den deutschen Ballungszentren. Um diese Lücke zu schließen, müssten 400.000 Wohnungen pro Jahr gebaut werden. Das wird meilenweit verfehlt. Hinzu kommt, dass alleine um die von der Bundesregierung ausgerufenen Wohnraumoffensive mit 1,5 Millionen Einheiten umzusetzen, es eines Investitionsvolumens von 200 Milliarden Euro bedarf, ohne Kosten für das Bauland. Das ist eine Aufgabe, die der Staat nur gemeinsam mit dem privaten Sektor schaffen kann.

Die Menschen müssen sich darauf verlassen können, dass Wohnen nicht zum Luxusgut wird. Der Staat hat die Aufgabe, dafür die Rahmenbedingungen zu schaffen. Deshalb wollen wir Freie Demokraten Bayern ganz konkrete Schritte in der Wohnungsbaupolitik umsetzen, die das Bauen wieder schneller, effektiver und billiger machen – und damit die Mieten wieder bezahlbar. Wer das Angebot erhöht, gibt dem Mieter wieder die Macht.

1. Bauland bereitstellen

Bauland ist in wachsenden Städten und Gemeinden ein knappes und teures Gut. Bauland ist aber auch die Grundvoraussetzung für den dringend benötigten Wohnungsbau. Angesichts des hohen Handlungsdrucks in den prosperierenden Regionen fordern wir Freie Demokraten Bayern eine Baulandoffensive. Dafür müssen alle Grundstücke und Liegenschaften, die nicht für Staatszwecke benötigt werden, zur Entwicklung neuer Wohnquartiere privatisiert oder schnellsten selbst entwickelt werden. Auch nicht mehr benötigte Gewerbebrachen müssen in den Fokus der Stadtentwicklung rücken. Das sind Wohnungsbaupotentiale, die seit Jahrzehnten ungenutzt sind. Dies liegt auch daran, dass mit der Flächenaktivierung den Gemeinden hohe Kostenrisiken aufgebürdet werden. Die gezielte Unterstützung der Gemeinden bei der Bereitstellung benötigter neuer Infrastruktur kann Abhilfe schaffen und die Entscheider zu einer zügigen Entwicklung von baureifen Grundstücken motivieren. Wir wollen es darüber hinaus für Landwirte und Eigentümer

steuerlich attraktiver machen, nicht genutzte oder stillgelegte Betriebsfläche in Bauland umzuwandeln.

2. Innenentwicklung forcieren

Attraktive Städte und Gemeinden zeichnen sich durch eine hohe Lebensqualität und einen vielfältigen Mix an Nutzungen aus. Hierzu ist es nach Ansicht der Freien Demokraten Bayern erforderlich, den Flächenverbrauch durch vermeidbare Zersiedlung zu minimieren. Die Nachverdichtung bestehender Quartiere ist deshalb eine der wichtigsten Aufgaben einer nachhaltigen Stadtentwicklung. Um die der Innenentwicklung innewohnenden Potentiale auch strategisch nutzen zu können, müssen wachsenden Städten und Gemeinden die potentiellen Flächen erkennen und die Hindernisse einer Bebauung beseitigen. Wir fordern deshalb ein Baulücken- und Potentialflächenkataster, auf deren Grundlage die Gemeinden mit angespannten Wohnungsmärkten konkrete Zeit- und Maßnahmenpläne zur Bebauung dieser Flächen entwickeln können.

Um auch die Wohnraumpotentiale durch Dachausbau- und Dachaufstockungen nutzen zu können, setzen wir uns für ein „hunderttausend Dächer-Programm“ ein. Dazu müssen die Genehmigungsbehörden u.a. ihre rigide Auslegung des Einfügungsgebots nach § 34 Baugesetzbuch beenden und auch vorhandene Garagen- und Stellplatzverordnung entbürokratisieren und entrümpeln.

3. Schneller Genehmigen

Wir haben beim Wohnungsbau keine Zeit zu verlieren. Ewig lange Genehmigungsverfahren mit unzähligen Gutachten und Abstimmungsrunden müssen deshalb ein Ende haben. Wir Freie Demokraten Bayern fordern deshalb kurze und transparente Fristen für Baugenehmigungen. Zukünftig soll gelten: Entscheidet die Behörde bei normalen Genehmigungsverfahren nicht innerhalb von zwei Monaten, ist die Baugenehmigung erteilt. Wenn ein Bauherr eine Genehmigung im vereinfachten Baugenehmigungsverfahren beantragt, bleibt den Behörden maximal ein Monat Zeit, bis sie die Maßnahme zu genehmigen hat, ansonsten darf der Bauherr loslegen.

4. Digitalisierung vorantreiben

Um die hohe Qualität der Genehmigung und schnelle Verfahren gewährleisten zu können, müssen sich die Planungsämter neu aufstellen. Die dicke Bauakte im Regal muss endlich durch digitale Akten und Bearbeitungsprozesse abgelöst werden. Stellungnahmen, Beteiligungsprozesse und Planänderungen lassen sich bereits heute im virtuellen Raum realisieren. Automatisierte Vorprüfungen der eingereichten Unterlagen erleichtern zudem den Mitarbeitern der Behörde den Arbeitsalltag. Dies spart nicht nur Zeit, es kann auch die Planungskosten senken und die Bauqualität weiter verbessern. Wir wollen die Schriftformerfordernis bei der Baubeantragung abschaffen.

Die öffentliche Hand, Wohnungsbaugesellschaften aber auch private Bauherren stehen vor der Herausforderung, ihre Projekte von der Planung über den Bau bis hin zum Betrieb und der Instandhaltung möglichst effizient, d.h. qualitativ hochwertig und dennoch kostensparend zu gestalten. Digitale Technologien bieten hier enorme Potenziale. Mit dem sog. Building Information Modeling (BIM) hat sich eine integrative Methode etabliert, die es ermöglicht, den gesamten Lebenszyklus eines Bauwerks von der Planung über einzelne Bauphasen bis hin zu Bewirtschaftungsprozessen virtuell abzubilden. So können Informationsbrüche zwischen den

einzelnen Planungs- und Bauphasen vermieden werden, und durch die transparente Darstellung aller Prozesse werden Kostenrisiken minimiert.

5. Schneller Bauen

Die Beschleunigung von Planungs- und Genehmigungsprozessen ist der Grundstein für die zügige Erstellung des dringend benötigten Wohnraums. Nicht minder wichtig ist für uns Freie Demokraten Bayern aber auch die schnelle Abwicklung der tatsächlichen Baumaßnahme. Der serielle und modulare Wohnungsbau bietet unsere Ansicht nach enorme Potentiale die Bauzeit zu verkürzen. Um diese Chancen auch in der Praxis nutzen zu können, fordern wir Freie Demokraten Bayern die Harmonisierung der Bauordnungen aller Bundesländer, in der dann auch einheitliche Anforderungen an den modularen und seriellen Bau enthalten sind. Nur durch bundeseinheitliche Regelungen ist es den Unternehmen möglich Ihre Gebäudekonzepte und Module in der Masse zu produzieren, sodass das Bauen nicht nur schneller, sondern auch günstiger möglich ist.

6. Baukosten-TÜV einführen

In Deutschland gibt es inzwischen mehr als 20.000 Bauvorschriften, Normen und andere Anforderungen die beim Hochbau beachtet werden müssen. Das ein solches Dickicht an Vorschriften nicht nur unnötig kompliziert ist, sondern auch zusätzliche Kosten verursacht, liegt auf der Hand. Wir Freie Demokraten Bayern wollen hier nicht tatenlos zusehen und fordern deshalb einen Baukosten-TÜV. Neue Regelungen müssen demnach einer verpflichtenden Folgenabschätzung unterzogen werden, die die Kosten des Bauens und Wohnens ermittelt. Unser Ziel ist es dabei, kostenverursachende Normen zu vermeiden und den Entscheidern eine transparente Grundlage für ihr Handeln zur Verfügung zu stellen. Für bereits vorhandene Gesetze, Verordnungen und Normen streben wir eine kritische Prüfung unter den gleichen Kostenaspekten an. Für uns ist klar, nur wenn Bauen günstiger wird, kann auch Wohnen günstiger werden.

7. Hürden beseitigen – Ordnungsrahmen anpassen

Der wissenschaftliche Beirat des Bundesministeriums für Wirtschaft und Energie (BMWi) macht in seinem Gutachten zur „Sozialen Wohnungspolitik“ deutlich, dass die bisherigen Versuche durch ordnungspolitische Eingriffe den Anstieg der Mieten in den prosperierenden Regionen abzumildern nicht geglückt sind. Mangel lässt sich nicht verwalten, Mangel muss beseitigt werden! Deshalb setzen wir Freie Demokraten Bayern uns auch für die Abschaffung wirkungsloser oder sogar kontraproduktiver Regulierungen ein. Wir plädieren deswegen für die Abschaffung der Mietpreisbremse. Sie macht Investitionen in Wohnraum unattraktiver und verhindert dadurch Wohnungsbau. Auch die zahlreichen Regelungen im Rahmen von sozialen Erhaltungsverordnungen oder das immer komplexer werdende Mietrecht machen die Vermietung von Wohnraum unnötig kompliziert. Dies vertreibt gerade die kleinen, nicht renditeorientierten Vermieter vom Markt. Eine Reduzierung der Anforderungen ist zwingend geboten, um zusätzliche Dynamik in den Wohnungsneubau zu bekommen. Wer dem Mieter Macht geben möchte, muss das Angebot erhöhen.

8. Fachkräftemangel beseitigen

Vor allem kleine und mittlere Unternehmen klagen derzeit über akuten Fachkräftemangel. So meldet inzwischen jeder dritte Handwerksbetrieb, dass er auf manche Ausbildungsplätze keine Bewerbung erhält. Der Fachkräftemangel geht in die Hunderttausende. Das Institut der deutschen Wirtschaft (Köln) schätzt den volkswirtschaftlichen Schaden auf 30 Milliarden Euro jährlich. Auch für das Baugewerbe stellt der Fachkräftemangel ein entscheidendes Hindernis bei der Umsetzung der wohnungsbaupolitischen Ziele dar. Deshalb brauchen wir dringend einen Aufbruch in der Bildungspolitik und eine moderne Einwanderungspolitik. Wir Freie Demokraten Bayern setzen uns für eine Exzellenzinitiative für die berufliche Bildung und vereinfachte modular aufgebaute Ausbildungen ein. Mit Blick auf den bereits vorhandenen Fachkräftemangel, die Demografie und unsere Wettbewerbsfähigkeit, brauchen wir eine Stärkung der Aus- und Weiterbildung und einen Ausbau des sogenannten Aufstiegs-Bafögs. Zudem müssen wir ein Einwanderungsgesetz mit Punktesystem etablieren, mit dem wir gezielt Fachkräfte anwerben, deren Qualifikationen aktuell gebraucht werden.

9. Investitionen attraktiver machen – Abschreibungssätze anpassen

Die hohen Anforderungen an den Neubau von Wohnraum verhindern gerade im freifinanzierten Wohnungsbau günstige Mieten. Selbst ohne hohe Renditen können deshalb selten Mieten unter 13 Euro pro Quadratmeter realisiert werden. Um hier Gegenzusteuern fordern wir Freie Demokraten Bayern die Möglichkeiten zur Abschreibung für Wohnungsbauinvestitionen deutlich verbessern. Durch die geplante Einführung einer degressiven AfA können wir neue Impulse für Investitionen in den Mietwohnungsmarkt setzen. Die positive Wirkung der degressiven AfA wurde bereits in einer Studie des Rheinisch-Westfälischen Instituts für Wirtschaftsforschung (RWI) mit dem Titel „Volkswirtschaftliche Analyse zu den Wirkungen staatlicher Investitionsanreize im Wohnungsbau“ im Jahre 2009 eindrucksvoll belegt. Demnach wird durch die Wiedereinführung einer degressiven AfA ein wirksamer Impuls für die Neubauinvestitionen gesetzt, die direkt zur Entspannung auf den Wohnungsmärkten beitragen und den Unternehmen der Baubranche auch Planungssicherheit geben.

10. Freibetrag Grunderwerbsteuer

Besonders junge Familien mit mittlerem und geringerem Einkommen haben es schwer, den Traum von den eigenen vier Wänden zu verwirklichen und Eigentum zu bilden. Ein zentraler Grund dafür sind die hohen Erwerbsnebenkosten. Einen Großteil dieser Kosten macht die Grunderwerbsteuer aus. Um diese Einstiegshürde zum Wohneigentum zu überwinden, wollen wir Freien Demokraten Bayern die Grunderwerbsteuer für die erste, selbstgenutzte Immobilie abschaffen. Dadurch sollen die Bürgerinnen und Bürger in die Lage versetzt werden, sich schneller ein eigenes Heim leisten zu können. Der Freibetrag bietet ihnen die Gelegenheit, dies zu einem von ihnen selbst bestimmten Zeitpunkt zu verwirklichen. Er ist damit effektiver, unbürokratischer und konkreter als das CSU-Baukindergeld und dient als Startschuss für eine Eigentümergebietung Deutschland.