

Den Irrweg verlassen!

Impulse für bezahlbaren Wohnraum

Beschluss der AG Bauen/Stadtentwicklung der FDP-Fraktionsvorsitzendenkonferenz

vom 21. September 2018 in Wiesbaden

Die richtigen Schlüsse ziehen

In den Metropolregionen und Großstädten Deutschlands wohnt etwa **die Hälfte der bundesdeutschen Bevölkerung**. In diesen Wohnungsmärkten wird erschwinglicher Wohnraum zunehmend knapp, auch weil nicht ausreichend neue bezahlbare Wohnungen entstehen. **Bezahlbarer Wohnraum wird hier zur Mangelware**. Zusätzlich haben **bürokratische Hürden**, sowie Bauvorschriften und Genehmigungsverfahren das Bauen langsam und teuer gemacht. Steigende Mieten sind die Folge. Dies führt zu höherer Wohnkostenbelastung vor allem in den unteren Einkommensgruppen. Zunehmend ist zu beobachten, dass auch Bezieher mittlerer Einkommen Probleme haben, bezahlbaren Wohnraum zu finden. 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 verfehlt. Hinzu kommt, dass alleine um die von der Bundesregierung ausgerufene Wohnraumoffensive mit **1,5 Millionen Einheiten** umzusetzen, es eines Investitionsvolumens von **200 Milliarden Euro** bedarf, ohne Kosten für das Bauland. Die politischen Schlussfolgerungen, die daraus gezogen werden, sind leider die falschen. Es wird massiv versucht, in den Markt einzugreifen und zu regulieren. Der Erfolg der Wohnungsbaupolitik beruht aber vor allem darauf, die Mechanismen des Marktes zu akzeptieren. Vielmehr muss der Staat mit dem privaten Sektor zusammenarbeiten, um die gewaltigen Aufgaben zu schaffen. Es gibt die Chance, durch eine **kluge Rahmensetzung** die Wachstumsnöte und die Wohnsituation in Städten und Regionen zu verbessern und die Herausforderungen im ländlichen Raum intelligent zu lösen. **Die Probleme des Ballungsraums bei Verkehr, Wohnen und Arbeiten lassen sich nur gemeinsam mit dem ländlichen Raum lösen. Wohnen ist ein Grundbedürfnis**. Um dieses zu decken, müssen wir jetzt die richtigen Entscheidungen treffen. Für die Fraktionsvorsitzendenkonferenz der Freien Demokraten ist klar: Wir brauchen ein umfassendes Paket an Maßnahmen, um die nötige neue Dynamik auf dem Wohnungsmarkt zu schaffen.

Bauland schaffen und nutzen

Wer bauen möchte, braucht Land. Bauland ist in wachsenden Städten und Gemeinden ein knappes und teures Gut. Bauland ist auch die Grundvoraussetzung für den dringend benötigten Wohnungsbau. Es fehlt **erschlossenes Bauland**. Kommunen sind aus verschiedenen Gründen nicht in der Lage oder gewillt, neues Bauland auszuweisen oder ausgewiesenes Bauland zu erschließen.

Die **Nachverdichtung und die Aufstockung von Wohngebäuden** in den Innenstädten muss erleichtert werden. Bis zu 1,5 Millionen Wohnungen können im Innenstadtbereich geschaffen werden. Um

44 dies zu erreichen, müssen Standards, wie z.B. beim Brandschutz flexibilisiert werden. Grundsätzlich
45 müssen alle Grundstücke und Liegenschaften, die nicht für Staatszwecke benötigt werden, zur Ent-
46 wicklung neuer Wohnquartiere privatisiert oder schnellstens selbst entwickelt werden. Verkäufe von
47 Liegenschaften können Bedingungen zur zukünftigen Nutzung enthalten, die sich nach den
48 stadtentwicklungs- und wirtschaftspolitischen Zielen richten. Eine Umwidmung von
49 Gewerbegebieten in Mischgebiete kann dort erfolgen, wo es die Entwicklung der
50 gewerblichen Wirtschaft nicht beeinträchtigt.

51 Die **Anwendung von Baulückenkatastern**, um einen erleichterten Überblick über potentielle Ent-
52 wicklungsflächen zu ermöglichen ist hierbei zielführend. Auch nicht mehr benötigte Gewerbebrachen
53 müssen in den Fokus der Stadtentwicklung rücken.

54 **Ein strategisches Flächenmanagement**, das Baulückennutzung, Innenentwicklung und Konversion
55 umfasst und weitere Flächenreserven mobilisiert, kann hierbei helfen. Die gezielte Unterstützung der
56 Gemeinden bei der Bereitstellung benötigter neuer Infrastruktur kann Abhilfe schaffen und die Ent-
57 scheidet zu einer zügigen Entwicklung von baureifen Grundstücken motivieren. Es bedarf daher not-
58 wendigerweise der Ausweisung von neuen Baugebieten. Das **Flächenpotential in der Raumplanung**
59 muss ausgeschöpft werden. Zudem braucht es ein Förderprogramm für Brachflächen – und Altlasten-
60 sanierung. Deutschland verfügt über **263.500** mit Altlasten verdächtige Flächen , die zu Wohn-
61 raum werden können. **Viele davon im innerstädtischen Bereich**, dies sind bisher ungenutzte Woh-
62 nungsbaupotenziale.

63 Bei all der Fokussierung auf Metropolen darf aber auch der **ländliche Raum nicht vergessen werden**.
64 Seine Attraktivität muss gesteigert werden. Neben einer **verlässlichen Verkehrsinfrastruktur** ist hier-
65 für insbesondere ein zügiger und konsequenter Anschluss an das Breitbandnetz erforderlich und die
66 Beseitigung der weißen Flecken im Mobilfunknetz.

67 Durch schnelle Internetverbindungen **gewinnen auch ländliche Regionen an Attraktivität** und bieten
68 insbesondere Familien und jungen Unternehmern die Möglichkeit, bezahlbares Wohneigentum zu
69 erwerben und gleichzeitig am beruflichen und gesellschaftlichen Leben teilzuhaben. Daneben müs-
70 sen weitere **Anreizinstrumente geschaffen werden**. So sind städtebauliche Wettbewerbe auszurufen
71 und die Kommunen darin zu bestärken solche Wettbewerbe auszuschreiben.

72 Um der **Gefahr von Ghettobildungen frühzeitig entgegen wirken zu können**, muss neben einer **akti-**
73 **ven Liegenschaftspolitik der Kommunen** auch ein Instrument wie der Ankauf von Belegungsrecht in
74 Anspruch genommen werden.

75
76

77 **Subjektförderung statt Objektförderung**

78 Sozialer Wohnungsbau ist Ländersache. Der Bund unterstützt die Länder bereits heute mit umfang-
79 reichen Mitteln, wie auch in der Vergangenheit. **Die Subjektförderung mit Wohngeld verdient den**
80 **Vorzug** vor einer Objektförderung durch soziale Wohnungsbauförderung. Dies entspricht auch den
81 Empfehlungen des wissenschaftlichen Beirats der Bundeswirtschaftsministeriums. So werden Men-
82 schen gefördert und nicht die Gebäude. Beim Wohngeld handelt es sich zum Beispiel um eine Maß-
83 nahme der Subjektförderung. Nach dem Wohngeldgesetz können bedürftige Haushalte – Mieter wie
84 Eigentümer – einen zweckgebundenen Zuschuss zu ihren Wohnkosten erhalten. Durch den Selbstbe-
85 halt reduzieren sich die verzerrenden Effekte auf die Preisentwicklung im Wohnungsmarkt, die bei
86 vollständiger Kostenübernahme – wie sie etwa im Rahmen der Grundsicherung erfolgt – zu erwarten
87 wäre. Durch die jahresweise Genehmigung der Wohngeldberechtigung orientiert sich der Transfer
88 zielgenau und treffsicher unmittelbar an der Bedürftigkeit des Haushalts, was bei der Wohnungsbau-
89 förderung angesichts der Fehlbelegungsproblematik nicht im gleichen Ausmaß gelingen kann.

90
91
92
93
94
95
96
97
98
99
100
101
102
103
104
105
106
107
108
109
110
111
112
113
114
115
116
117
118
119
120
121
122
123
124
125
126
127
128
129
130
131
132
133
134
135

Mieten-TÜV

Eines der drängendsten Probleme in deutschen **Ballungsgebieten sind steigende Mieten**. Doch nicht nur der Mangel an Wohnraum lässt die Mieten in die Höhe schießen. Auch zahlreiche Gesetze und Neuregelungen wirken sich auf hohe Wohnkosten aus. Dieser Effekt findet zu wenig Beachtung in der öffentlichen Diskussion. Dabei ist er nicht unerheblich. Allein die Novellierung der Energieeinsparverordnung im Bund zog eine **Baukostenerhöhung von 16%** mit sich, die sich wiederum erheblich auf die örtlichen Mieten niederschlug. Deshalb müssen alle neuen und bestehenden Gesetze einer **Wohnkostenfolgeabschätzung (Mieten-TÜV)** unterzogen werden. Neue Gesetze, die unmittelbar und mittelbaren Einfluss auf Wohnkosten haben, dürfen nur noch verabschiedet werden, wenn zuvor ein Mieten-TÜV durchgeführt, also klar beziffert wurde, wie sich das Gesetz auf Mieten auswirkt. Dabei soll aufgezeigt und geprüft werden, welche Auswirkungen auf Steigerungen von Mieten, Nebenkosten, Baukosten und auf Genehmigungsprozesse bestehen. Stellschrauben, die zu mehr oder weniger Mietbelastung führen, werden identifiziert und zur Reduzierung der Belastungen genutzt. Bestehende Gesetze hierüber geprüft und ggf. optimiert. Das **schaft Transparenz** und macht die **Arbeit der Regierung für die Öffentlichkeit kontrollierbarer**. Ein Mieten-TÜV hat zudem den Vorteil, dass er Symbolpolitik sofort entdeckt und enttarnt.

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. Um diese Einstiegshürde zum Wohneigentum zu überwinden, wollen wir Freie Demokraten einen Freibetrag bei der Grunderwerbsteuer einführen. Der Freibetrag bietet ihnen die Gelegenheit, dies zu einem von ihnen selbst bestimmten Zeitpunkt zu verwirklichen. Die **Initialzündung für den Wohnungsmarkt** ist die Befreiung von der Grunderwerbsteuer beim selbstgenutztem Ersterwerb. Zudem muss die Grunderwerbsteuer wieder möglichst auf **3,5 Prozent gesenkt** werden. Um den privaten Wohneigentumserwerb nicht unnötig zu belasten, sollte eine Grunderwerbsteuer-Freigrenze von **500.000 Euro** eingeführt werden. **Share Deals**, die überwiegend zur Umgehung der Grunderwerbsteuer dienen, wollen wir künftig verhindern.

Digitalisierung der Planungs- und Genehmigungsprozesse

Wir wollen die volle Digitalisierung des Planungs- und Genehmigungsprozesses erreichen und damit das Schriftformerfordernis abschaffen. Baugenehmigungsverfahren können so deutlich beschleunigt werden. Dazu werden wir – **unter Einbeziehung der bereits bestehenden Systeme – eine einheitliche Plattform schaffen**, die nach dem Prinzip des Open-Data Bauwilligen von der Planung bis zur Fertigstellung Hilfestellungen gibt und den Datenfluss mit der Bauverwaltung beschleunigt. Die **bundesweite Implementierung der Plattform** wird durch den Bund gefördert.

Vereinfachung des Baurechtes

Wir setzen uns für die Vereinfachung von Prozessen und Vorgängen ein, deshalb muss das Einfügungsgebot nach **§34 BauGB** Vorzug vor dem Bebauungsplan haben. Zusätzlich müssen die **Landesbauordnungen vereinfacht und verschlankt** werden. Um das Planen zu vereinfachen, zu beschleunigen

136 gen und Kosten zu senken, werden wir **serielle bzw. modulare Baugenehmigungen** ermöglichen,
137 indem „faktische Typengenehmigungen“ für wiederkehrende Vorhaben erteilt werden. Das macht
138 den Standardwohnungsbau preiswerter. Wir wollen den Wohnungsbau im BauGB privilegieren,
139 indem z.B. die Belange der Wohnraumschaffung bei Planungsprozessen höher gewichtet werden als
140 Stellplätze, Verkehrsinfrastruktur und Beteiligungsverfahren.

141

142

143 **Innovative Baukultur**

144 Wir wollen die Verwendung von Holz als Baustoff fördern und die Bauordnungen der Länder dahin-
145 gehend novellieren, dass der Einsatz von Holz erleichtert wird. Auch mehrgeschossige Bauwerke sol-
146 len in Holzbauweise realisierbar sein. Holz ist ein heimischer Baustoff, der hervorragende Eigenschaf-
147 ten aufweist. Holz ist aus technischen und wirtschaftlichen Gründen auch besonders zur Nachver-
148 dichtung und Aufstockung von Bauwerken geeignet. Serielles Bauen mit Holz als Baustoff bietet er-
149 hebliche Möglichkeiten kostengünstig und innovativ zu bauen. Holz ist ein CO₂-neutraler Baustoff
150 und weist daher auch eine hervorragende Klimabilanz auf. Bauen mit Holz ist kluger Klimaschutz.

151

152

153 **Mietpreisbremse abschaffen**

154 Die sogenannte Mietpreisbremse bringt nichts. Gerade nach ihrer jetzigen Verschärfung bleibt sie
155 eine Wohnraumbremse. Sie führt – selbst im besten Fall – **nicht zu mehr Mietengerechtigkeit**: Der
156 leistungsfähigere Bewerber bekommt eine günstigere Miete. Diejenigen mit schmalerem Geld-beutel
157 gehen abermals leer aus. Durch die Mietpreisbremse werden Investitionen in neuen Wohnraum un-
158 attraktiv. Wenn sich Vermieter dann aus dem Markt zurückziehen, werden die Chancen auf bezahl-
159 baren Wohnraum folglich noch geringer.

160

161

162 **Gebäudeabschreibungen anpassen**

163 Die hohen Anforderungen an den Neubau von Wohnraum verhindern gerade im freifinanzierten
164 Wohnungsbau günstige Mieten. Selbst ohne hohe Renditen können deshalb selten Mieten unter 13
165 Euro pro Quadratmeter realisiert werden. Um hier gegenzusteuern fordern wir Freie Demokraten die
166 Möglichkeiten zur **Abschreibung für Wohnungsbauinvestitionen deutlich verbessern**. Deshalb spre-
167 chen wir uns für die Erhöhung der linearen Abschreibungsrate für Gebäude auf **3 Prozent** aus.

168

169

170 **Keine weitere Verschärfung der Europäische Rahmensetzungen**

171 Die Anforderungen der europäischen Bauprodukten-Verordnung im harmonisierten Bereich und das
172 Regelwerk technische Baubestimmungen auf nationaler Ebene führen zu einer doppelten Regulie-
173 rung. Das wollen wir auflösen. Dabei setzen wir auf eine weitergehe europäische Harmonisierung.
174 Die Vorgaben der europäischen Energieeffizienz-Richtlinie und der Gebäuderichtlinie wollen wir nur
175 noch mit geringstmöglichen Eingriffen umsetzen. Wir setzen uns daher gegen weitere Verschärfun-
176 gen der Energieeinsparverordnung (EnEV) ein, sondern wollen deren Anforderungen auf dem jetzi-
177 gen Niveau im Rahmen des Gebäudeenergiegesetzes (GEG) möglichst bis 2030 einfrieren und die
178 Anwendbarkeit vereinfachen. Das sorgt für Planbarkeit und verhindert weitere Kostensteigerungen
179 bei Neubau und Modernisierung. Die postulierte Vorbildfunktion der öffentlichen Hand im Gebäude-
180 bereich soll auch hier nicht zu einer Verschärfung der Anforderungen führen.

181

182
183
184
185
186
187
188
189
190
191
192
193
194
195
196
197

Impuls für mehr Fachkräfte

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 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.