

Den Irrweg verlassen!

Impulse für bezahlbaren Wohnraum

Beschluss der AG Bauen/Stadtentwicklung der FDP-Fraktionsvorsitzendenkonferenz

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. **Bezahlbare Wohnraum wird hier zur Mangelware**. Zusätzlich haben **bürokratische Hürden**, sowie Dämmvorschriften 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 meilenweit verfehlt. Hinzu kommt, dass alleine um die von der Bundesregierung ausgerichtete 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 Schrumpfungsschmerzen im ländlichen Raum intelligent zu lösen. **Wohnen muss kein Luxus sein**, wenn jetzt die richtigen Entscheidungen getroffen werden. Für die Fraktionsvorsitzendenkonferenz der Freien Demokraten ist klar: Es hilft nicht ein Instrument, sondern nur ein umfassendes Paket an Einzelmaßnahmen schafft die nötige neue Dynamik auf dem Wohnungsmarkt.

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 **ausgewiesenes Bauland**. Kommunen können sich oft nicht die Ausweisung von neuem Bauland leisten.

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 dies zu erreichen, müssen Standards, wie z.B. beim Brandschutz flexibilisiert werden. Grundsätzlich

42 müssen alle Grundstücke und Liegenschaften, die nicht für Staatszwecke benötigt werden, zur Ent-
43 wicklung neuer Wohnquartiere privatisiert oder schnellstens selbst entwickelt werden. Verkäufe von
44 Liegenschaften sollten Bedingungen zur zukünftigen Nutzung enthalten, die sich nach den
45 stadtentwicklungs- und wirtschaftspolitischen Zielen richten. Eine Umwidmung von
46 Gewerbegebieten in Mischgebiete kann dort erfolgen, wo es die Entwicklung der
47 gewerblichen Wirtschaft nicht beeinträchtigt.

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

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

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

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

70 Um der **Gefahr von Ghettobildungen frühzeitig entgegen wirken zu können**, muss neben einer **akti-**
71 **ven Liegenschaftspolitik der Kommunen** und der vorausschauenden Beeinflussung der Eigentü-
72 merstruktur etwa kluge Belegungs- und Vermietungsstrategien insbesondere schon in der Planungs-
73 phase der Grundstein gelegt werden.

74
75

76 **Subjektförderung statt Objektförderung**

77 Sozialer Wohnungsbau ist Ländersache. Der Bund unterstützt die Länder bereits heute mit umfang-
78 reichen Mitteln, wie auch in der Vergangenheit. **Die Subjektförderung mit Wohngeld verdient aus**
79 **sozialliberaler Sicht den Vorzug** vor einer Objektförderung durch eine „soziale Wohnungsbauförde-
80 rung“. So werden Menschen gefördert und nicht die Gebäude. Eine weitere Subventionierung durch
81 eine verbilligte Bereitstellung von Grundstücken, welche mittel -oder unmittelbar im Bundeseigen-
82 tum sind, lehnen wir daher ab. Flächen, welche der Bund zur Verfügung stellt, sollen durch städtische
83 Gesellschaften, Genossenschaften und private Investoren zu gleichen Konditionen erworben werden
84 können.

85
86
87

88 **Mieten-TÜV**

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

104

105

106 **Grunderwerbsteuer**

107 Besonders junge Familien mit mittlerem und geringerem Einkommen haben es schwer, den Traum
108 von den eigenen vier Wänden zu verwirklichen und Eigentum zu bilden. Ein zentraler Grund dafür
109 sind die hohen Erwerbsnebenkosten. Um diese Einstiegshürde zum Wohneigentum zu überwinden,
110 wollen wir Freie Demokraten einen Freibetrag bei der Grunderwerbsteuer einführen. Der Freibetrag
111 bietet ihnen die Gelegenheit, dies zu einem von ihnen selbst bestimmten Zeitpunkt zu verwirklichen.
112 Die **Initialzündung für den Wohnungsmarkt** ist die Befreiung von der Grunderwerbsteuer beim
113 selbstgenutztem Ersterwerb. Zudem muss die Grunderwerbsteuer bundeseinheitlich wieder auf **3,5**
114 **Prozent gesenkt** werden. Um den privaten Wohneigentumserwerb nicht unnötig zu belasten, sollte
115 eine Grunderwerbsteuer-Freigrenze von **500.000 Euro** eingeführt werden. **Share Deals**, die überwie-
116 gend zur Umgehung der Grunderwerbsteuer dienen, wollen wir künftig verhindern.

117

118

119 **Digitalisierung der Planungs- und Genehmigungsprozesse**

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

126

127

128 **Vereinfachung des Baurechtes**

129 Wir setzen uns für die Vereinfachung von Prozessen und Vorgängen ein, deshalb muss das Einfü-
130 gungsgebot nach **§34 BauGB** Vorzug vor dem Bebauungsplan haben. Zusätzlich müssen die **Landes-**
131 **bauordnungen vereinfacht und verschlankt** werden. Um das Planen zu vereinfachen, zu beschleuni-

132 gen und Kosten zu senken, werden wir **serielle bzw. modulare Baugenehmigungen** ermöglichen, in-
133 dem „faktische Typengenehmigungen“ für wiederkehrende Vorhaben erteilt werden. Das macht den
134 Standardwohnungsbau preiswerter. Wir wollen den Wohnungsbau im BauGB privilegieren,
135 indem z.B. die Belange der Wohnraumschaffung bei Planungsprozessen höher gewichtet werden als
136 Stellplätze, Verkehrsinfrastruktur und Beteiligungsverfahren. Wir wollen die Klage- und
137 Einwändemöglichkeiten im Baurecht an die bewährten Regelungen des
138 Bundesimmissionsschutzgesetzes angleichen.

139

140

141 **Mietpreisbremse abschaffen**

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

148

149

150 **Impuls für mehr Fachkräfte**

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

164

165

166 **Gebäudeabschreibungen anpassen**

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

172

173

174 **Keine weitere Verschärfung der Europäische Rahmensetzungen**

175 Die Anforderungen der europäischen Bauprodukten-Verordnung im harmonisierten Bereich und das
176 Regelwerk technische Baubestimmungen auf nationaler Ebene führen zu einer doppelten Regulie-
177 rung. Das wollen wir auflösen. Dabei setzen wir auf eine weitergehe europäische Harmonisierung.

178 Die Vorgaben der europäischen Energieeffizienz-Richtlinie und der Gebäuderichtlinie wollen wir nur
179 noch mit geringstmöglichen Eingriffen umsetzen. Wir setzen uns daher gegen weitere Verschärfun-
180 gen der Energieeinsparverordnung (EnEV) ein, sondern wollen deren Anforderungen auf dem jetzi-
181 gen Niveau im Rahmen des Gebäudeenergiegesetzes (GEG) möglichst bis 2030 einfrieren und die An-
182 wendbarkeit vereinfachen. Das sorgt für Planbarkeit und verhindert weitere Kostensteigerungen bei
183 Neubau und Modernisierung. Die postulierte Vorbildfunktion der öffentlichen Hand im Gebäudebe-
184 reich soll auch hier nicht zu einer Verschärfung der Anforderungen führen.