

08.05.2018

Beschlussvorlage

**„Bezahlbares Wohnen“ - mehr Neubau, mehr Wohneigentum und weniger Regulierungen**

Eine angemessene und bezahlbare Wohnung ist ein Grundbedürfnis jedes Menschen. Insbesondere Familien haben es angesichts des angespannten Wohnungsmarkts aber immer schwerer, entsprechenden Wohnraum zu finden. Bereits heute besteht, auch infolge der Zuwanderung, nicht nur in den Ballungsgebieten, sondern auch in den ländlichen Regionen, ein erhöhter Bedarf. Das Thema Wohnkostenbelastung entwickelt sich zunehmend zu einer zentralen sozialen Frage. Die Sicherstellung der Wohnraumversorgung ist deshalb eine der wichtigsten Aufgaben für die nächsten Jahre und auch ein ganz entscheidender Standortfaktor für unser Land. Für uns gilt: Wohnungsbau hat Vorrang!

Bund, Länder, Gemeinden, Kirchen, Wohlfahrtsverbände, Wohnungs- und Bauwirtschaft sowie private Investoren: Wohnungsbau geht alle an. Wohnungsbau ist eine Daueraufgabe, die eine dauerhaft auskömmliche Finanzierung erfordert, sowohl im Rahmen der Landeshaushalte als auch auf der Ebene des Bundes.

Neben dem sozialen Wohnungsbau, insbesondere für Familien mit geringem Einkommen, ist das Engagement durch private Investoren, 3,9 Millionen Kleinvermieter in Deutschland und Wohnungsunternehmen ein wesentlicher Faktor, um den stark steigenden Bedarf an Wohnungen zu decken. Der Großteil der benötigten Wohnungen muss weiterhin von ihnen gebaut und frei finanziert werden.

**Drei Bausteine – mehr Neubau, mehr Wohneigentum und weniger Regulierungen – sind der Kern unserer Wohnungspolitik.**

Die Fraktionsvorsitzendenkonferenz von CDU und CSU will gleichwertige Lebensverhältnisse – in der Stadt und auf dem Land, in Nord und Süd, in Ost und West. Wohnen muss überall in Deutschland bezahlbar bleiben. Unsere Städte und Gemeinden sollen eine breite Auswahl unterschiedlicher Wohnmöglichkeiten für unterschiedliche Nachfrager bieten, so dass allein der Preis nicht mehr das ausschlaggebende Argument für die Wahl des Wohnortes sein muss. Deshalb setzen wir uns für eine Vielfalt an Wohnangeboten zu verschiedenen Preisen und in vielfältiger Ausgestaltung ein.

In vielen Regionen Deutschlands müssen in den kommenden Jahren neue Wohnungen gebaut oder bestehende saniert werden. Um der drohenden Wohnungsknappheit in einigen Städten zu begegnen und bezahlbare Mieten zu sichern, ist es notwendig, die **Investitionen in den Neubau von Wohnungen zu erhöhen** und auch die **Kommunen** bei der Schaffung von Wohnraum **zu unterstützen**. Dazu braucht es sowohl staatliche Investitionen, eine Verstärkung der Wohnraumförderung auf hohem Niveau und eine Senkung der Baunebenkosten. Darüber hinaus sollten wir prüfen, ob durch die Schaffung von zeitlich begrenzten Sonder-AfAs (Absetzung für Abnutzung) Anreize für Investitionen in den sozialen Wohnungsbau geschaffen werden können.

Damit Bauen weiter interessant bleibt, müssen wir darauf achten, dass die Baukosten nicht weiter steigen. Vor allem die Erweiterung und Einführung neuer energetischer Standards haben die

Baukosten stark in die Höhe getrieben. Der Neubau von Wohnungen darf nicht durch immer neue administrative Anforderungen bzw. DIN-Normen derart verteuert werden, dass sich Investitionen nicht mehr rechnen. Jede weitere Verschärfung bei der Energieeinsparverordnung sowie der Energieeffizienzrichtlinie lehnen CDU und CSU entschieden ab.

Alle Maßnahmen und Regelungen, die dazu geeignet sind, die Schaffung von Wohnraum zusätzlich zu verteuern oder bürokratisch zu erschweren, sind strikt zu vermeiden. Umwelt- und Energiestandards sind daraufhin zu überprüfen, ob ihr Nutzen und ihr Anteil an den Baukosten in einem ausgewogenen Verhältnis zueinander stehen.

Grundvoraussetzung für die Schaffung neuen Wohnraums ist die ausreichende Bereitstellung von Bauflächen. Hier stehen in erster Linie die Städte und Gemeinden im Rahmen ihrer kommunalen Planungshoheit in der Verantwortung. Auch die Landesplanung der Länder muss hier einen positiven Beitrag leisten. Vorhandenes Bauland muss aktiviert werden. Dabei empfiehlt sich die Einführung eines systematischen Flächenmanagements, das nicht nur das Führen eines lückenlosen Potenzialflächenkatasters ermöglicht, sondern auch die gezielte Ansprache der Eigentümer der Grundstücke erleichtert. Die Ausweisung neuer Bauflächen ist mit dem Ziel eines schonenden und sparsamen Umgangs mit den Flächenressourcen in eine angemessene Balance zu bringen. In diesem Zusammenhang muss die Nutzung von innerörtlichen Nachverdichtungsmöglichkeiten ebenfalls in den Blick genommen werden, für die mit Programmen der Städtebauförderung von Bund und in den Ländern weiterhin attraktive Anreize gesetzt werden müssen. Hier hat die Novellierung des Baugesetzbuchs im letzten Jahr zu Erleichterungen geführt, etwa im Hinblick auf den neuen Gebietstyp „Urbanes Gebiet“ oder die Ausweitung des beschleunigten Bebauungsplanverfahrens auf den Wohnungsbau am Ortsrand, die nun vor Ort nach Möglichkeit umgesetzt werden müssen. Wir wollen ermöglichen, dass Baulücken im ortsnahen Außenbereich geschlossen werden können. Behördliche Entscheidungen müssen dies berücksichtigen.

Baureifes Land, gerade in den Ballungszentren, muss auch bebaut werden können. Deshalb bedarf es bei der **Aktivierung von Bauland** Vereinfachungen im Bauplanungsrecht, besserer Abstimmung bauplanungsrechtlicher und immissionsschutzrechtlicher Vorschriften im Hinblick auf Nutzungskonflikte und einer Beschleunigung bei den baurechtlichen Verfahren. Im Rahmen der Baukostensenkung sollte ein Bundesrahmengesetz festgeschrieben werden, in dem eine bundesweite Musterbauordnung als Grundpfeiler aufgenommen wird. Damit würde die Typengenehmigung im Seriellen Bauen den Wohnungsbau forcieren und die Baukosten optimieren.

Eingriffsmöglichkeiten in Eigentumsrechte dürfen nicht übermäßig verschärft werden.

Als wirkungsvolles Element zur Schaffung von Bauland darf die Hinwendung zur **verstärkten Ausweisung** von dem Wohnungsbau dienenden **Baugebieten** nicht unterschätzt werden. Wir sprechen uns dafür aus, dass die Kommunen sowohl offensiver planen als auch die Überlassung von Grundstücken an private Investoren stärker in Erwägung ziehen.

Für einen ausgeglichenen Wohnungsmarkt sind im gesamten Bundesgebiet ca. 350.000-400.000 Wohnungsneubauten pro Jahr erforderlich. Diese Zahlen sind ohne den frei finanzierten Wohnungsbau durch private Wohnungsinvestoren und ohne Eigenheimbauten der jungen Familien nicht zu erreichen. Daher erwartet die FVK, dass die **Förderung des Mietwohnungsbaus** zügig umgesetzt und ein **attraktives Baukindergeld** zur Unterstützung des Erwerbs von Bestandsimmobilien oder Neubauten eingeführt wird. Ein **Freibetrag bei der Grunderwerbsteuer** beim erstmaligen Erwerb von Wohneigentum für Familien, ohne Rückwirkung beim Länderfinanzausgleich, soll die Eigentumsbildung unterstützen. Insbesondere für junge Menschen

ist die **Wohnungsbauprämie** Anreizinstrument, frühzeitig mit der Ansparphase zu beginnen. Sie soll durch Anpassung der Einkommensgrenzen und die Erhöhung des Prämiensatzes attraktiver gestaltet werden. Ziel dieser Maßnahmen zur Förderung von Wohneigentum ist, die im Vergleich mit anderen europäischen Ländern relativ geringe **Wohneigentumsquote in Deutschland zu erhöhen**. Es gilt: Nur wenn mehr gebaut wird, finden alle Bürger auch weiterhin bezahlbare Wohnungen.

Eine Verengung der Wohnungsbaudebatte auf den Mietwohnungsmarkt in Boom-Städten und auf eine Verdichtung der Bebauung greift zu kurz. Wir müssen unseren Blick auch über die betroffenen Stadtzentren hinaus richten. Der **ländliche Raum kann und muss als Entlastungspotential** für überhitzte städtische Wohnungsmärkte genutzt werden, ohne dabei am örtlichen Bedarf vorbeizugehen. Die schnellere und bessere Verfügbarkeit von günstigem Bauland ist dabei ein wichtiger Standortvorteil.

Die Fraktionsvorsitzendenkonferenz von CDU und CSU schlägt vor, zügig einen „**Wohngipfel 2018**“ einzuberufen, um mit Ländern, Bund, Kommunen, Vertretern der Bau- und Immobilienwirtschaft, der Mieter- und Vermieterverbände und den Gewerkschaften Eckpunkte eines Gesetzespaketes „Wohnraumoffensive“ zu vereinbaren. In diesem Rahmen sind zudem die mietrechtlichen Regelungen, die der Koalitionsvertrag vorsieht, auf den Weg zu bringen. Mieterschutz und Eigentümerrechte sind dabei in einer Balance zu halten.

**Entbehrliche Liegenschaften** der öffentlichen Hand müssen nicht bei dieser verbleiben. **Bundesliegenschaften** sollen den Ländern und Kommunen zu Zwecken der sozialen Wohnraumförderung zu vergünstigten Konditionen zur Verfügung gestellt werden. Daneben könnten entbehrliche Liegenschaften der öffentlichen Hand auch privaten Investoren angeboten werden, um aus Brachen Neubauten im mittleren Preissegment entwickeln zu lassen. Dafür ist eine Anpassung der rechtlichen Grundlagen zu prüfen.

Die **Mietpreisbremse**, die eingeführt wurde, um den Anstieg der Mieten vor allem in Ballungsgebieten zu dämpfen, wird frühzeitig bis Ende 2018 auf Geeignetheit und Wirksamkeit überprüft. Wenn festgestellt wird, dass dieses Instrument seine Wirkung verfehlt, wäre es jedenfalls völlig falsch, die Mietpreisbremse schlicht weiter zu verschärfen. Wohnungsbau ist der beste Mieterschutz und das beste Mittel gegen ausufernde Mietpreise. Wir setzen dabei nicht auf überbordende Regulierung, sondern auf die Belebung des öffentlichen und privaten Wohnungsbaus. Die Fraktionsvorsitzendenkonferenz spricht sich zudem für eine Korrektur des § 5 Wirtschaftsstrafgesetz (WiStG) aus, mit der die Vorschrift wieder eine angemessene Bedeutung erhält. Die durch den Bundesgerichtshof aufgebauten Hürden für ihre praktische Anwendung sind aufzulösen, so dass die Festlegung unangemessen überhöhter Mieten wieder über § 5 WiStG geahndet werden kann. Mit den geplanten regionalen Begrenzungsmöglichkeiten der Mieten durch das Mietrechtsnovellierungsgesetz (MietNovG) wird eine Novellierung des § 5 WiStG nicht überflüssig, weil das gesetzgeberische Ziel des § 5 WiStG, Wettbewerbsstörungen zu verhindern, nicht aufgegeben werden soll.

Unabdingbar ist es, bei allen Wohnungsfragen verstärkt die Bedeutung des öffentlichen Personennahverkehrs zu betrachten. Metropolräume sind schneller, öfter und direkter mit dem Umland zu verbinden. Auch die Notwendigkeit von neuer Schieneninfrastruktur zur besseren Anbindung der Umlandregionen muss zielgerichtet und zeitnah mitgedacht, geplant und gebaut werden.

Mit Blick auf die sich örtlich und inhaltlich stetig verändernden Aufgaben der Stadtentwicklung ist die **Städtebauförderung** auch zukünftig unverzichtbar. Die FVK begrüßt, dass die Bundesregierung

die Städtebauförderung als ein eigenständiges, eng an lokalen Problemlagen orientiertes Förderinstrument beibehalten wird.

Auch die Reform der **Grundsteuer** muss so ausgestaltet werden, dass der **Bau von Wohnungen in Städten** und Gemeinden **mit knappem Wohnraum begünstigt wird**. Angesichts der vom Bundesverfassungsgericht gesetzten knappen Fristen liegt es nah, auf ein Modell zurückzugreifen, welches schnell und einfach umzusetzen ist. Voraussetzung ist jedoch, dass damit keine negativen Auswirkungen auf die Bautätigkeit zu erwarten sind. Wir fordern das Bundesfinanzministerium zur Vorlage eines Konzepts zur Grundsteuer auf, wobei die Fristen des Bundesverfassungsgerichts einzuhalten und mögliche Auswirkungen auf die Bund-Länder-Finanz-Beziehung zu berücksichtigen sind.

Wir wollen bei der anstehenden Reform der Grundsteuer insbesondere deren Auswirkungen auf die gemeindliche Finanzkraft im Rahmen des für die Jahre ab 2020 neugestalteten **Länderfinanzausgleichs** untersuchen und dabei auch eine **Verlagerung der Gesetzgebungskompetenz auf die Länder** gemeinsam mit dem Bund prüfen, wenn auf dieser Ebene regionale Besonderheiten besser berücksichtigt werden können.

Die FVK ist sich einig, dass auch nach einer Reform der Grundsteuer die **Hauptverantwortung für eine ortsgerechte Besteuerung bei den Kommunen** liegt. Die Bürgerinnen und Bürger dürfen erwarten, dass die Kommunen die dem Steuergesetzgeber vom Bundesverfassungsgericht gesetzten Reformspielräume auch bei der Festsetzung der Hebesätze verantwortungsvoll ausüben werden. Das Ziel bleibt, mit der Reform die Voraussetzungen zu schaffen, dass die Kommunen ihr **Hebesatzrecht aufkommensneutral ausüben** können.