

Beschluss der Fraktion der Freien Demokraten im Deutschen Bundestag

Wohnungsbau fördern und nicht deckeln

10 Punkte für bezahlbaren Wohnraum und gegen bürokratische Selbstfesselung

Die zunehmende Belastung durch steigende Wohnkosten ist ein drängendes soziales Problem. In der Tat muss die Politik auf allen Ebenen mehr tun, um zu verhindern, dass die Wohnkostenbelastung den Menschen die Luft zum Atmen nimmt. Eine weitere verlorene Legislaturperiode können sich Mieterinnen und Mieter nicht mehr leisten.

Nach dem Scheitern des Berliner Mietendeckels vor dem Bundesverfassungsgericht nehmen die Forderungen nach einem bundesweiten Mietenstopp zu. Als Mietenstopp wird dabei die staatliche Regulierung der zulässigen Miethöhe bezeichnet. Diese Regulierung soll weit über die bereits bekannten Instrumente wie der Mietpreisbremse, der Kappungsgrenze oder auch einer Mietpreisüberhöhung nach § 5 Wirtschaftsstrafgesetz (Mietwucher) hinausgehen. Mit einem bundesweiten Mietenstopp soll die Höhe der Neuvertragsmiete in angespannten Wohnungsmärkten staatlich festgelegt und damit eine marktwirtschaftliche Preisbildung in einem bereits regulierten Markt gänzlich verhindert werden.

Der Glaube, mit einer einfachen, ideologischen Antwort, ein komplexes Problem wie die Steigerung der Wohnkosten lösen zu können, führt in die Irre und zu falschen Versprechungen. Derart starke staatliche Eingriffe und Preisfestsetzung waren noch nie und nirgends erfolgreich. Letztendlich zeigt sich immer wieder: In überregulierten Wohnungsmärkten sinkt das Angebot an Mietwohnungen, Haushalte leiden unter dem Lock-In-Effekt, energetische Sanierungen und altersgerechter Umbau bleiben aus, die Mieten der unregulierten Wohnungen steigen dramatisch an und die soziale Selektion unter Wohnungssuchenden nimmt stark zu. Gerade einkommensschwache Haushalte leiden unter diesen Entwicklungen. Ein funktionierender Wohnungsmarkt, der nachhaltig ausreichend günstigen Wohnraum anbietet, ist so nicht zu erreichen.

Statt sich mit einer populistischen Scheinlösung zufrieden zu geben und immer tiefergehende Eingriffe in die soziale Marktwirtschaft vorzunehmen, müssen die Rahmenbedingungen für Investitionen in den Wohnungsneubau verbessert, die Baukosten gesenkt und der gesamte Fertigstellungsprozess beschleunigt werden. Denn nur neue, vermietbare Wohnungen auf den angespannten

Wohnungsmärkten tragen zu einer nachhaltigen Entspannung der Situation bei. Oder kurz: Mehr Wohnungsbau ist der beste Mietendeckel.

Wir Freie Demokraten wollen, dass Mieterinnen und Mieter aus einem breiten Angebot an unterschiedlichsten Wohnungen wählen können. Sie müssen sich darauf verlassen können, dass Wohnen nicht zum Luxusgut wird. Dafür hat die Politik die Rahmenbedingungen zu setzen und Anreize zu schaffen: Die Politik muss vor allem die Ziele definieren, die mit Fördermaßnahmen belohnt werden. Den Weg dorthin und die konkreten Maßnahmen sollte man den Akteuren überlassen. Wir Freie Demokraten wollen eine echte Offensive für bezahlbaren Wohnraum, die Bauen schneller, effektiver und billiger macht – und damit Wohnen auf Dauer bezahlbar.

Konkret fordern wir:

1. Zusätzliche Bauflächen ermöglichen

Alle Grundstücke und Liegenschaften des Bundes, die nicht für Staatszwecke notwendig sind, müssen schnellstmöglich bereitgestellt werden. Dabei soll für den Mietwohnungsbau – falls sinnvoll – die Verbilligungsrichtlinie genutzt werden. Nicht mehr benötigte Gewerbebrachen müssen in den Fokus der Stadtentwicklung rücken. Zudem können wir mit einer Dachaufstockungs- und Dachausbau-Offensive die Potentiale in bereits erschlossenen Gebieten nutzen. Wir halten es zudem für wichtig, dass das Maß der baulichen Nutzung in der Baunutzungsverordnung um einen Blick auf die Quartiersdichte ergänzt wird, damit unter Umständen neue Potentiale entstehen können. Ebenfalls sollen Kommunen bei der Entwicklung von neuem Bauland mit einem Bundesplanungsfonds unterstützt werden, der bei der Erstellung von Potentialflächenkatastern, der Wohnraumbedarfsanalyse sowie beim Flächenrecycling hilft. Auch wenn noch viel ungenutztes Potential in Städten, in Immobilien und auf Dächern schlummert, werden wir zusätzlich neues Bauland dort brauchen, wo Menschen leben wollen.

2. Bauen günstiger machen

Wir brauchen einen Baukosten-TÜV, der alle neuen Gesetze, Vorschriften und Normen auf ihre Auswirkungen auf die Wohnkosten hin prüft. Es muss zu einer echten Kosten-Nutzen-Abwägung kommen. Zudem brauchen wir ein Ende des Dämmwahns und der ständigen Verschärfungen der Energievorschriften. Musterbau- und Stellplatzverordnung müssen modernisiert, weiterentwickelt und entrümpelt werden. Die Baunormen müssen auf ihre Sinnhaftigkeit überprüft und wo immer möglich entschlackt werden. Eine Vereinheitlichung der Landesbauordnungen könnte zudem die großen Einsparpotentiale des seriellen und modularen Bauens in der Breite ermöglichen. Nach dem Motto „One-size-fits-all“ sollte zudem bei seriellen und modularen Bauen eine Typengenehmigung für ganz Deutschland ausreichen, um mit minimalen Planungskosten neue Wohnungsbauprojekte realisieren zu können. Dies spart nicht nur Geld bei der Planung, sondern macht zügiges Bauen auch noch attraktiver. Neue Technologien wie Robotik, dämmende und recyclebare

Baustoffe und natürlich die Digitalisierung der gesamten Wertschöpfungskette müssen gefördert und eingeführt werden.

3. Planen beschleunigen

Genehmigungsverfahren mit überbordender Bürokratie müssen ein Ende haben. Wir wollen kurze und transparente Fristen für Baugenehmigungen. Wird eine Genehmigung nicht innerhalb einer Frist erteilt, soll der Bauherr loslegen dürfen. Wir brauchen unbürokratische One-Stop-Shops für Bauwillige und zur Beschleunigung der Verfahren, ein Sonderprogramm zur Digitalisierung der Bauämter. Voll digitalisierte Antragsverfahren machen teilautomatisierte Prüfverfahren möglich. Das erhöht sowohl die Geschwindigkeit als auch die Kapazität in den Genehmigungsbehörden.

4. Bauen attraktiver machen

Die Abschreibungssätze für den Wohnungsbau sind schon lange nicht mehr zeitgemäß. Insbesondere der hohe Technologieanteil an neuen Gebäuden und die deutlich erhöhten energetischen Anforderungen haben die Lebensdauer für viele Gebäudekomponenten gesenkt. Die Anhebung der linearen Abschreibung von zwei auf drei Prozent würde dieser Entwicklung Rechnung tragen und langfristig zusätzliche Anreize für Investoren schaffen. Wir wollen zudem steuerliche Anreize schaffen, im Betriebsvermögen befindliche Flächen zu veräußern oder zu entnehmen, wenn damit neue Flächen zur Wohnbebauung geschaffen werden. Wir wollen zudem die im Planungssicherstellungsgesetz geschaffenen Möglichkeiten zur digitalen Öffentlichkeitsbeteiligung dauerhaft implementieren. Kommunen sollen bei größeren Bauprojekten so früh wie möglich den Austausch betroffener Parteien suchen und ihren Beitrag dazu leisten, dass ein fairer Ausgleich und eine Debatte auf Augenhöhe stattfinden und „Not-in-my-backyard“ nicht zum Zeitfresser und Kostentreiber wird. Generell muss für alle Akteure gelten: Mehr Kooperation statt Konfrontation.

5. Innovativer Bauen

Unsere Gemeinden brauchen mehr Freiheiten, um die Bedürfnisse der Bevölkerung nach günstigem und angemessenem Wohnraum erfüllen zu können. Diese Freiheiten werden nur entstehen, wenn die vorhandenen Gesetze und Vorschriften geändert und an die bestehenden Herausforderungen angepasst werden. Dafür wollen wir nicht nur in der Regulierungspraxis das „Innovationsprinzip“ einführen, sondern auch neue Experimentierräume, die so genannten Baufreiheitszonen, schaffen. Hier soll es möglich sein, bei Einhaltung von Mindeststandards, neue Ideen und Techniken zur Gebäudesanierung, im Neubau und Quartiersmanagement zu erproben. Wir wollen dadurch nicht nur Anreize zur Entwicklung von innovativen Konzepten zur Senkung der Baukosten schaffen, sondern auch die Grundlagen dafür legen, dass Gebäude und Quartiere in Zukunft zu Energie-Prosumenten werden. Forschungsförderung muss zudem immer technologie- und ergebnisoffen angelegt werden. Die Grundlagenforschung an neuen,

günstigen, CO2-armen Baustoffen muss intensiviert und in Zusammenarbeit mit Wirtschaft und den Unternehmen vorangetrieben werden.

6. Flexible Gebäudenutzung und -klassen

Weitere Wohnraumpotentiale lassen sich auch durch die Umnutzung nicht mehr benötigter Gewerbe- und Büroflächen sowie flexiblere Gebäudenutzungen erschließen. Der notwendige Wandel der Innenstädte nach der Corona-Pandemie eröffnet dabei die Chance, in integrierten Lagen der Städte zusätzliche Wohnfläche zu schaffen. Jedoch stehen noch immer bauplanungs- und bauordnungsrechtliche Hürden einer flächendeckenden Nutzung dieser Potenziale im Wege. Um diese auszuräumen, wollen wir im Gebietstyp „Kerngebiet“ mehr planungsrechtliche Spielräume für die Umgestaltung der Innenstädte ermöglichen. Die Umnutzung von Gewerbe- in Wohnimmobilien sollte auch durch einen erhöhten Abschreibesatz in Form einer Umnutzungs-AfA in Höhe von fünf Prozent der Investitionskosten für die Eigentümer attraktiv gestaltet werden. Zudem wollen wir eine echte Umbauoffensive starten und gemeinsam mit Vertreterinnen und Vertretern der Länder und Kommunen, der Immobilien- und Bauwirtschaft, Mieterverbänden sowie Handels- und Wirtschaftsverbänden auf einem neuen Wohngipfel einen Leitfaden für ein vereinfachtes Nutzungsänderungs- und Genehmigungsverfahren erarbeiten.

7. Regulierungsmoratorium einführen

Die Kosten auf dem Wohnungsmarkt werden auch durch staatliche Vorgaben getrieben. Deshalb müssen wir unnötige Mietregulierungen abschaffen, Kündigungsrecht und Nebenkostenrecht sollten auf die nötigen Instrumente des Mieterschutzes beschränkt bleiben. Auch eine weitere Verschärfung des Gebäudeenergiegesetzes lehnen wir ab, da dies bisher nur zu erheblichen weiteren Kosten geführt hat, aber der Nutzen ausblieb.

Wir Freie Demokraten werben deshalb auch für ein Regulierungsmoratorium. Derzeit wird die Debatte bspw. in Berlin sehr hitzig geführt. Es geht immer mehr um ein Gegeneinander. Wir Freie Demokraten werben aber für mehr Miteinander. Wir brauchen alle Akteure, um die Wohnkostenkrise gemeinsam zu meistern.

8. Wohnungsmarkt sozial gestalten

Der Mietmarkt ist in vielen Bereichen überhitzt. In dieser Situation dürfen soziale Eigentümer, die günstig vermieten wollen, nicht bestraft werden. Zudem brauchen wir eine adäquate Ausgestaltung des Wohngelds, damit der soziale Wohnungsbau auch wirklich den bedürftigen Personenkreisen zur Verfügung stehen kann. Dazu wollen wir das Wohngeld in einem Liberalen Bürgergeld integrieren, das steuerfinanzierte Sozialleistungen bündelt und treffsicher macht. Wissenschaftlich fundierte Kriterien bei der Erstellung von Mietenspiegeln sollen dafür sorgen, dass transparent und vergleichbar Informationen über die Miete vor Ort vorhanden ist. Eine politisch motivierte Ausweitung des Betrachtungshorizonts lehnen wir ab. Die Kommunen sollten

zudem verstärkt über den Ankauf von Belegungsrechten nachdenken und damit auch eine Durchmischung der Quartiere sicherstellen.

9. Eigentümergebiet fördern

Wir wollen Deutschland zu einer Eigentümergebiet machen. Deutschland hat im Vergleich zu den europäischen Nachbarn die geringste Eigentümerquote – dabei ist es der Wunsch vieler Menschen, in den eigenen vier Wänden zu wohnen. Gerade für junge Familien mit mittlerem und geringerem Einkommen sind insbesondere die hohen Erwerbsnebenkosten eine große Hürde. Deshalb wollen wir für selbstgenutzte Immobilien einen wieder auffüllbaren Freibetrag für die Grunderwerbsteuer einführen und dadurch die Menschen entlasten. Mietkauf-Modelle müssen stärker in den Blick der Politik und möglicher Eigentümergebietförderung genommen werden. Zudem sollte ein Bürgschaftsprogramm zur Absicherung eines Anteils des notwendigen Eigenkapitals zum Erwerb oder zum Bau von selbstgenutztem Wohneigentum ein weiterer Baustein auf dem Weg zur Eigentümergebiet Deutschland sein. Eigentümergebiet schafft zudem auch einen Beitrag für die eigene Altersvorsorge, entlastet den Mietmarkt und ist ein Anker für sozialen Frieden.

10. Ländlichen Raum fördern

Bei der Diskussion um explodierende Mieten wird der ländliche Raum meist vernachlässigt. Wir müssen aber mit klugen Anbindungen an die Metropolregionen, Investitionen in die Infrastruktur und mit der Ansiedlung von Arbeitsplätzen dafür sorgen, dass der ländliche Raum nicht ausblutet. In vielen Bereichen des ländlichen Raums gibt es mittlerweile handfeste Probleme in der Daseinsversorgung sowie bei der Bildungs- und Gesundheitsinfrastruktur. Nur wenn ausreichend Ärzte, Lehrer, ein verlässlicher ÖPNV und digitale Infrastruktur zur Verfügung stehen, bleibt der ländliche Raum attraktiv für Arbeitgeber und Arbeitnehmer.

Ansprechpartner:
Daniel Föst, bau- und wohnungspolitischer Sprecher
Telefon: 030 227 75281 – E-Mail: daniel.foest@bundestag.de