

# Wohnraum schaffen – Eigentum fördern

## Positionspapier Wohnungsbau der FDP/DVP – Fraktion

Finanzierbarer Wohnraum hat hohe gesellschaftliche Relevanz und wird zunehmend zum entscheidenden Standortfaktor. Wohnen und Bauen zu angemessenen Preisen muss die Aufgabe einer innovativen Wohnungsbaupolitik sein, nicht nur um der steigenden Nachfrage angemessen nachzukommen, sondern um es auch Familien zu ermöglichen Eigentum zu schaffen. Mietfreies Wohnen ist die beste Altersversorgung. Durch die hohe Wirtschaftskraft in Baden-Württemberg übersteigt besonders in Ballungsgebieten die Nachfrage auf dem Wohnungsmarkt das Angebot deutlich. Zahlreiche staatliche Eingriffe verteuern und verhindern die notwendige Bautätigkeit. Es bedarf hier neuer politischer Impulse, auch zur Verbesserung der Eigentumsquote, bei der Baden-Württemberg als „Land der Häuslesbauer“ nur noch auf einem mittleren Platz im bundesweiten Vergleich liegt. Die Bildung von Wohneigentum ist ein Beitrag zur Schließung der Bedarfslücke, die nach der jüngsten Prognos-Studie zum Wohnraumbedarf bereits heute rund 88.000 Wohnungen landesweit beträgt.

Dieses Papier beschreibt drei zentrale landespolitische Stellschrauben, die von der FDP/DVP-Fraktion als wesentliche Impulse zur Stimulation des Wohnungsbaus erkannt werden, um die Bedarfslücke zu schließen. Dies sind der Rechtsrahmen, die Investitionsbereitschaft sowie die Flächennutzung.

### Neues Baurecht – für mehr neue Wohnungen

Der Weg durch den Paragrafendschungel bis zum fertiggestellten Wohnraum ist lang und steinig. Unser Baurecht wirkt zu oft als Bauverhinderungsrecht. Es ist zu kompliziert, zu zersplittert und verteuert das Bauen durch unsinnige ideologische Vorgaben, wie etwa die im November 2014 durch Grün-Rot novellierte Landesbauordnung. Vorgeschrieben werden dort zwei wettergeschützte Abstellplätze für Fahrräder je Wohnung sowie Dach- und Fassadenbegrünungen bei fehlenden Gartenflächen. Der Klimaschutz ist für die Wohnungswirtschaft Verpflichtung und Herausforderung zugleich. Die Aufgabe der Politik muss es jedoch sein, die Balance zwischen dem Mehrwert für die Umwelt und den Kosten für Mieter und Eigentümer nicht aus dem Blick zu verlieren. Wir lehnen alle Regelungen im Baurecht ab, die den Wohnungsneubau unnötig verteuern oder verhindern und wollen einen `Frühjahrsputz` in der Landesbauordnung, bei der alle unnötigen Kostentreiber ausgekehrt werden. Wir trauen den Bauherren und Architekten zu, selbst über die zweckmäßige Ausstattung ihrer Immobilie entscheiden zu können. Alternativ müssen einzelne Pflichten in die Entscheidungshoheit der Kommune gegeben werden, die lokale Bedarfe am besten einschätzen können. Denn jede Region in Baden-Württemberg hat spezifische Erfordernisse hinsichtlich des Wohnungsbaus.

### **Wir fordern:**

- Eine grundlegende **Novelle der Landesbauordnung**, die wieder Anreize für Investoren gibt, bezahlbaren Wohnraum in ganz Baden-Württemberg zu schaffen. Die Überarbeitung soll die tatsächlichen Kosten transparent darstellen und in eine konkrete Nutzenrechnung mit einbeziehen.

- Die Abschaffung **bevormundender, kostentreibender Auflagen**, beispielsweise der Pflicht zur Erstellung von Fahrradstellplätze oder Dachbegrünungen, aber auch überbordender Brandschutzauflagen, Gaubengrößen oder energetischer Sanierungsvorschriften.
- Eine **Übernahme des Verfahrensrechts der Musterbauordnung des Bundes** zugunsten einer bundesweiten Harmonisierung, um die Planung für Investoren und Bauherren über Ländergrenzen hinweg zu vereinfachen. Dies spart Umplanungskosten überregionaler Bauherren.
- Die **Schaffung zweckgebundener Befreiungsregelungen** bei Stellplatzverordnungen, die beispielsweise Car-Sharing oder verändertes Nutzerverhalten berücksichtigen. Die Regelungen sollten flexibel sein, um neuen Mobilitätsansätzen Freiräume zu geben.
- Die **Beendigung der Mietpreisbremse**, die die Wohnungsnachfrage in Ballungszentren durch steigenden Zuzug verstärkt, da das natürliche Preisgefüge zwischen Stadt und Land ausgehebelt wird.
- Die **Beendigung der Kappungsgrenzen-Verordnung** als weiteren Markteingriff, der Mieterhöhungen in bestehenden Mietverhältnissen deckelt, obwohl die sogenannte ortsübliche Vergleichsmiete den Mieter bereits hinreichend schützt.
- Das **Zweckentfremdungsverbot als Anachronismus abschaffen**. Ursprünglich sollte es die Umwandlung von Wohn- in Gewerberaum in den 90er Jahren verhindern. Vor allem in Ballungsgebieten zeichnet sich der gegenläufige Trend ab, den wir nicht behindern sollten.
- Die **Abschaffung sogenannter Denunziantenregister** auf kommunalen Webpages, mit der die Kommunen leerstehenden Wohnraum anprangern und die Vermieter mit Bußgeldern belegen können.
- Die **Beschleunigung und Vereinfachung von Planungs- und Genehmigungsverfahren** statt behördlichem Schwergang. Zu einem kundenfreundlichen Genehmigungsverfahren zählen wir unter anderem den engagierten Bürokratieabbau, den Einsatz von Handreichungen und digitale Lösungen, etwa bei der Erteilung von Baugenehmigungen, nachdem Grundbücher, Handelsregister und sogar der Schriftverkehr bei Gerichten mittlerweile in digitaler Weise zur Verfügung stehen.
- Die **Abschaffung des Erneuerbare-Wärme-Gesetzes Baden-Württemberg (EWärmeG)**, das sich in der Praxis als kontraproduktive Sanierungsbremse erwiesen hat. Denn allzu oft verzichten Hauseigentümer auf den Umstieg auf eine verbrauchsärmere Heizung, um keine größeren Sanierungspflichten auszulösen. Mit den heutigen Erfahrungen über die mäßige Entwicklung der Zahlen beim Heizungstausch und Gebäudesanierung in Baden-Württemberg würde die FDP/DVP Fraktion auch das EWärmeG von 2007 nicht mehr mittragen.

### **Flächen schaffen und nutzen**

Der steigenden Nachfrage nach Wohnraum zu angemessenen Preisen kann nur durch die Schaffung von neuen Wohnungen begegnet werden. Die Nachverdichtung in den Innenstädten muss erleichtert werden, wird aber nicht ausreichen. Es bedarf daher notwendigerweise der Ausweisung von neuen Baugebieten. Die Ausweisung von neuen Baugebieten ist momentan an eine Fülle von Regelungen gebunden, darunter aufwendige Risiko- und Ausgleichsanalysen aus natur- und

artenschutzrechtlichen Gründen. Wichtig wäre aber die unkomplizierte und schnelle Bereitstellung von baureifen Flächen durch vereinfachte Ausweisung von Baugebieten. Das Flächenpotential in der Raumplanung muss ausgeschöpft werden. Unabhängig davon sind die nach wie vor bestehenden Hemmnisse für die Nachverdichtung und bei der Aufstockung von Wohngebäuden abzubauen. Bei all der Fokussierung auf Metropolen darf aber auch der ländliche Raum nicht vergessen werden. Hier muss für eine gute Infrastruktur, insbesondere bei dem Anschluss an das Breitbandnetz gesorgt werden. Durch schnelle Internetverbindungen gewinnen auch Klein- und Mittelstädte an Attraktivität und bieten insbesondere Familien die Möglichkeit, bezahlbares Wohneigentum zu erwerben und gleichzeitig am beruflichen und gesellschaftlichen Leben teilzuhaben.

#### **Wir fordern:**

- Ein **strategisches Flächenmanagement**, das Baulückennutzung, Innenentwicklung und Konversion umfasst und weitere Flächenreserven mobilisiert. Flexible Umnutzungen von Büro- zu Wohnzwecken und Interimsnutzungen sind zu erleichtern.
- Die **Anwendung von Baulückenkatastern**, um einen erleichterten Überblick über potentielle Entwicklungsflächen zu ermöglichen.
- Die **Erweiterung der Möglichkeiten interkommunaler Zusammenarbeit**, die sich bei Gewerbegebieten oder Zweckverbänden bewährt hat, auf den Wohnungsbau und die Flächenerschließung.
- Städtische Randgebiete erschließungstechnisch als **Flächenreserven** zu betrachten, wodurch sich die Baulandreichweite bei Verbesserung der Infrastruktur, insbesondere des ÖPNV, vergrößert.
- Die **Abschaffung der Plausibilitätsprüfung**, die die kommunale Steuerung der städtebaulichen Entwicklung und damit auch die Ausweisung von Bauland über die gebotene Fokussierung auf die Innenentwicklung hinaus einschränkt.
- Die Streichung der über die bundesnaturschutzrechtliche Kompensationspflicht hinausgehenden Regelungen des Landeswaldgesetzes zur **Waldumwandlung** und zum Waldausgleich sowie die Entbürokratisierung der entsprechenden Genehmigungsverfahren.
- Die rechtliche **Gleichstellung der Möglichkeit des Ausgleichsgelds** gegenüber der Realkompensation im Bundesnaturschutzgesetz über eine Bundesratsinitiative. Die gleichrangige Möglichkeit eines finanziellen Ausgleichs für Eingriffe in die Natur würde Flächen sparen, den Bodenmarkt entlasten und könnte gezielt in ökologisch sinnvolle Maßnahmen fließen.
- **Bebauungsplänen die notwendige Priorität** vor der Genehmigungspraxis nach § 34 BauGB als kommunalen Notbehelf für Gemeinden zu geben.
- Die Etablierung von **Nachverdichtungsprogrammen** in urbanen Räumen, etwa durch den Ausbau unbewohnter Trockengeschosse in vielen Nachkriegsbauten, die Überbauung großer Parkplätze oder die Aufstockung von Häusern.

- Die **Festschreibung höherer baulicher Dichten** als städtebauliches Leitbild für bestimmte Gebiete in der Baunutzungsverordnung, zum Beispiel um das erhebliche Potential sog. „Mikro-Apartments“ sowie „Tiny Houses“ zu nutzen.
- Die **Förderung der Architektureffizienz**, die durch passgenaue Grundrisse zur Reduktion des Flächenverbrauchs pro Kopf beiträgt. Für bauliche Mustertypen, Systembauten oder sonstige bauliche Standardisierungen sollte es standardisierte Baugenehmigungen geben, da gerade. industrielles Bauen zahlreiche Möglichkeiten bietet, schnell und kostengünstig Wohnraum zu schaffen.
- Eine echte **Neuaufgabe des Landesentwicklungsplans**, mit dem das Land seine Ziele und Entwicklungsperspektiven neu definiert. Die bloße Fortschreibung des Plans aus dem Jahr 2002 wird den Bedürfnissen der Wohnungs- und Siedlungsplanung nicht mehr gerecht.
- Die **flächendeckende Versorgung mit Breitbandinternet** in ganz Baden-Württemberg, um neue Arbeits- und Standortmodelle auch abseits der Ballungsräume zu ermöglichen.

### **Bessere Bedingungen für Investitionen schaffen**

Wir setzen auf Investitionsanreize, die den Wohnungsbau stimulieren, anstatt immer neuer, wenig wirksamer Subventionen. Wohnungen werden in Deutschland zum weitaus größten Teil durch private Investoren geschaffen. Wer mehr Wohnraum will, muss deren Investitionsbereitschaft unterstützen. Der Bau jeder Art von Wohnraum kommt dem Wohnungsmarkt zugute, da bisher bewohnte Wohnungen von Interessenten an den Wohnungsneubauten dem Markt wieder zugeführt werden (sog. Umzugsketten). Dabei spielen private Investoren auch bei der Bedarfsdeckung von Sozialwohnungen eine deutlich wichtigere Rolle als die Öffentliche Hand - sie gilt es zu gewinnen. Neben den Erleichterungen bei den rechtlichen Rahmenbedingungen muss die erhöhte steuerliche Absetzbarkeit für Wohnungen, auch mit Sozialbindung, bundesrechtlich wieder ermöglicht werden. Die schon 2014 von der Bundesregierung im Nationalen Aktionsplan Energieeffizienz angekündigte steuerliche Förderung von Energieeffizienzmaßnahmen im Gebäudesektor muss endlich Realität werden. Dies muss auch für Einzelmaßnahmen möglich sein. Wir setzen auf schnelle und probate Lösungen, um Konflikte in der Konkurrenz um günstigen Wohnraum zu verhindern. Angesichts der Niedrigzinsen kann die Kapitalanlage in die Erstellung von Wohnraum durch steuerrechtliche Entlastungen, klar strukturierte Förderprogramme und eine bessere Koordination der Förderung attraktiv gemacht werden.

### **Wir fordern:**

- Die Absenkung der Grunderwerbssteuer auf 3,5 %. Die Anhebung auf 5% war einer der ersten wohnungsbaupolitischen Fehlschritte der grün-roten Landesregierung im Jahr 2011 und hat den Erwerb von Wohneigentum gerade jungen Familien und Einkommensschwächeren erschwert.
- Die kritische Überprüfung und **Verschlinkung bestehender staatlicher Förderprogramme**. Die gezielte Förderung von Wohneigentum ist die nachhaltige Alternative zur aktuell vorherrschenden Mietwohnraumförderung. Durch rechtliche, praktische und steuerliche Erleichterungen bei der Erstellung von Wohnraum können Förderprogramme zukünftig weitgehend entfallen und der Staatshaushalt wird bei gleichbleibender Bauleistung entlastet.

- Die **zielgerichtete Verwendung** der Mittel aus dem Programm für die städtebauliche Erneuerung, vor allem um private Investitionen zur Stärkung der Zentren und Nachverdichtung zu mobilisieren.
- Die Erhöhung der Transparenz durch bessere **Koordination der wichtigsten Förderprogramme** wie dem Landessanierungsprogramm, dem Entwicklungsprogramm Ländlicher Raum (ELR) und der Mittel aus dem Europäischen Fonds für Regionale Entwicklung (EFRE) **durch eine zentrale Stelle**. Diese Programme werden momentan vom Ministerium für Ländlichen Raum und Verbraucherschutz und vom Wirtschaftsministerium verwaltet.
- Die Evaluierung der Verwendung von **Kompensationszahlungen des Bundes** an die Länder für den sozialen Wohnungsbau .
- Wir fordern **Bundesratsinitiativen** auf den folgenden Gebieten:
  - Die Neuausrichtung des Mietrechts, die eine angemessene Balance zwischen Vermieter und Mieter schafft.
  - Die Verbesserung steuerlicher Absetzbarkeit (u. a. bei energetischer Gebäudesanierung und bei der Erstellung von Sozialwohnraum).
  - Die Gleichstellung der Möglichkeit des Ausgleichsgelds gegenüber der Realkompensation im Bundesnaturschutzgesetz.
- Ein **aktiveres Belegungsmanagement** der Wohnungsbaugesellschaften innerhalb der Bestände, um Wohnungsangebote für Mieter zu schaffen, die aus der Wohnberechtigung herausgewachsen sind.
- Die Erstellung von **flexibel nutz- und gestaltbarem Wohnraum** durch Lockerungen im neuen „Wohn-, Teilhabe- und Pflegegesetz“ zu begünstigen, um so Investitionen in die Schaffung altersgerechten Wohnraums attraktiver zu machen.
- Die Vorschriften für Mehrgenerationenhäuser oder Seniorenwohngemeinschaften als **neue Wohnformen** zu verringern und damit die Herausforderungen einer alternden Gesellschaft offensiv angehen.