

Bezahlbarer Wohnraum für Bayern

Arbeitstagung
der CSU-Landtagsfraktion
vom 17. bis 19. Januar 2017
in Kloster Banz



- 1 Der Freistaat Bayern unterstützt die Wohnraumversorgung seiner Bürger auf vielfältige Wei-
2 se. Mit den Programmen der Wohnraumförderung erleichtert er beispielsweise den Bau und
3 die Modernisierung von Mietwohnungen. Damit sich auch weniger wohlhabende Familien
4 Wohneigentum leisten können, fördert der Freistaat den Bau oder Kauf von selbstgenutzten
5 Wohnungen und Häusern. Darüber hinaus wird der Bau von Studentenwohnheimen und von
6 Wohnplätzen für Menschen mit Behinderung unterstützt. Einkommensschwachen Bürgern
7 leistet der Staat mit dem Wohngeld einen Zuschuss zu ihrer Miete.
- 8 Mit mehr als 6,26 Millionen Wohnungen Ende 2015 haben wir ein neues Allzeithoch an
9 Wohnungen in Bayern erreicht. 2016 lagen in Bayern die Wohnungsbaugenehmigungen mit
10 67.370 Baufreigaben in den ersten elf Monaten um 21 Prozent über dem entsprechenden
11 Vorjahreszeitraum. Aber auch bei uns in Bayern wächst der Bedarf noch stärker als das An-
12 gebot an Wohnungen.
- 13 Mit der **Wohnraumförderung** trägt der Freistaat Bayern entscheidend dazu bei, das Ange-
14 bot an preisgünstigem Wohnraum zu erhöhen. Die bayerische Wohnraumförderung hat da-
15 bei nicht nur die Großstädte im Blick. Auch für den ländlichen Raum ist die Förderung insbe-
16 sondere der Wohneigentumsbildung ein wichtiger sozialer Auftrag. Wohneigentum ist dort
17 auch Haltefaktor gerade für junge Familien.
- 18 Hier setzt gezielt der bereits im Oktober 2015 beschlossene **Wohnungspakt Bayern** mit
19 seinem Maßnahmenbündel aus staatlichem Wohnungsbau, der Förderung von kommunalem
20 und sozialem Wohnungsbau sowie mit Anreizen und Erleichterungen für die Wohnungswirt-
21 schaft an. Er ist als eine Allianz mit den kommunalen Spitzenverbänden, den Kirchen, der
22 Wohnungswirtschaft und weiteren Verantwortlichen für den Wohnungsbau geplant. Bis 2019
23 sollen dadurch bis zu 28.000 neue staatlich finanzierte oder geförderte Wohnungen entste-
24 hen. Hierfür sollen nach derzeitiger Planung bis 2019 rund 2,6 Milliarden Euro bereitgestellt
25 werden.
- 26 Im **Experimentellen Wohnungsbau** fördern wir seit über 25 Jahren landesweit Pilotprojekte
27 zum kostengünstigen und nachhaltigen Bauen. Ziel dieser Modellvorhaben ist es, vor dem
28 Hintergrund demografischer und gesellschaftlicher Veränderungen gemeinsam mit der Woh-
29 nungswirtschaft richtungweisende und innovative Konzepte umzusetzen, die Zukunftsthe-

30 men vorausschauend aufgreifen. Bis heute wurden 130 Modellprojekte mit 6.000 Wohnun-
31 gen unter unterschiedlichen thematischen Schwerpunkten durchgeführt und mit über 220
32 Millionen Euro gefördert.

33 Mit der im **Zweckentfremdungsgesetz** enthaltenen Ermächtigung zum Erlass von Zweck-
34 entfremdungssatzungen gibt der Freistaat den Gemeinden mit Wohnraummangel ein wir-
35 kungsvolles Instrument an die Hand, bestehenden Wohnraum in ihrem Gebiet zu schützen.
36 Damit kann vor allem in den Ballungsräumen gegen Zweckentfremdung von Wohnraum –
37 insbesondere durch Umwandlung von Wohnungen in Gewerberäume, durch Abriss oder
38 Leerstand von Wohnraum sowie durch wiederholte kurzzeitige Vermietungen von Unterkünf-
39 ten an Touristen – vorgegangen werden. Wir werden dieses Gesetz in den nächsten Mona-
40 ten überarbeiten und die Geltungsdauer unbefristet verlängern.

41 Auch im **Steuerrecht** kommen wir Bauherren entgegen. Bayern hat beispielsweise zusam-
42 men mit Sachsen mit 3,5 Prozent bundesweit die niedrigste Grunderwerbsteuer.

43 Daneben sind aber noch weitere Schritte erforderlich. Unsere Forderungen lauten daher:

44 **1. Politische Vorfahrt für den Wohnungsbau**

45 Sozialer Wohnungsbau allein ist kein Allheilmittel für den stark steigenden Bedarf an Wohn-
46 raum. Der Großteil der benötigten Wohnungen muss von privaten Investoren und Woh-
47 nungsunternehmen gebaut und frei finanziert werden. Dazu muss der Bund endlich politi-
48 sche Vorfahrt für den Wohnungsbau geben. Von der Bauleitplanung bis zum Steuerrecht
49 muss der Bund jetzt die Weichen auf Wohnungsbau stellen!

50 **2. Keine weitere Verschärfung der Anforderungen**

51 Der Neubau von Wohnraum darf sich nicht durch immer neue rechtliche und administrative
52 Anforderungen derart verteuern, dass sich Investitionen nicht mehr rechnen. Wir setzen uns
53 daher auf Bundesebene vehement für eine Rückführung übertriebener Anforderungen bei
54 der Energieeinsparverordnung und gegen jede weitere Verschärfung in diesem Bereich ein,
55 weil sie die Wirtschaftlichkeit des Wohnungsbaus erheblich beeinträchtigt. Darüber hinaus
56 muss geprüft werden, in wie weit ambitionierte und vor dem Hintergrund des Klimawandels
57 grundsätzlich sinnvolle weitere Baustandards für den Wohnungsbau so gestaltet werden
58 können, dass sie die Kosten von Neubauten nicht erhöhen.

59 **3. Keine Abgabe von Kompetenzen an den Bund**

60 Die von Bundesbauministerin Barbara Hendricks angestoßene Diskussion über Zuständig-
61 keiten ist angesichts der aktuellen Situation auf dem Wohnungsmarkt mehr als überflüssig.
62 Wir lehnen die Überlegungen strikt ab, Kompetenzen an den Bund abzugeben. Wo der Bund

63 zuständig ist, kommen nicht unbedingt mehr Wohnungen heraus. Das zeigt sich neben der
64 Bauleitplanung und dem Steuerrecht etwa beim Energieeinsparrecht.

65 **4. Unterstützung von Familien, älteren Menschen und Menschen mit Behinderung**

66 Wir möchten in allen Landesteilen besonders Familien bei der Bildung von Wohneigentum
67 unterstützen. Mit einem Baukindergeld von insgesamt bis zu 12.000 Euro pro Kind in einem
68 10jährigen Förderzeitraum (d. h. 1.200 Euro pro Jahr) wollen wir ihnen deshalb die Eigen-
69 heimfinanzierung erleichtern. Daneben benötigen wir Wohnformen, die für verschiedene Le-
70 bensentwürfe und Lebensabschnitte, auch für den Zeitraum des aktiven Alterns, attraktive
71 Lebensbedingungen bieten und die gleichzeitig für eine eventuelle Phase der Betreuung
72 geeignet sind. Die Konzepte sollen dabei nicht nur Pflege- und Betreuungsangebote durch
73 professionelle Dienstleister berücksichtigen, sondern auch den nachbarschaftlichen Zusam-
74 menhalt der Bewohner unterstützen.

75 **5. Investoren durch vernünftige Abschreibungsregelungen unterstützen**

76 Bund und Länder sind aufgefordert, sich endlich auf vernünftige Abschreibungsregelungen,
77 beispielsweise eine gemischt linear-degressive Abschreibung für Abnutzung, zu einigen. Da
78 die gewaltigen Herausforderungen im Wohnungsbau nur mit Hilfe privaten Kapitals zu bewäl-
79 tigen sind, gilt es für Investoren steuerliche Anreize zu schaffen, die insbesondere den Bau
80 kostengünstiger Mietwohnungen fördern.

81 **6. Baurecht schaffen**

82 Neben finanziellen Anreizen müssen wir auch über die rechtlichen Rahmenbedingungen
83 sicherstellen, dass genügend Baugrundstücke zur Verfügung gestellt werden. Gemeinden,
84 die vom Strukturwandel betroffen sind, brauchen einen ausreichenden rechtlichen Spiel-
85 raum, um innerörtliche Bereiche wieder zu attraktiven Wohngebieten zu machen. Prosperie-
86 rende Gemeinden müssen die Möglichkeit haben, ausreichend neue Baugrundstücke aus-
87 zuweisen, um den zuziehenden Menschen eine neue Heimat zu geben. Auch in den Bal-
88 lungsräumen muss das Bauplanungsrecht flexibler gestaltet werden, um neue Gebäudekon-
89 zepte zu ermöglichen und vorhandene Flächen optimal nutzen zu können.

90 Die maßgeblich auf den Druck aus den Ländern zurückgehende anstehende Änderung des
91 Baugesetzbuchs ist ein erster Schritt in diese Richtung, auch weiterhin müssen jedoch die
92 Hürden für den Wohnungsbau reduziert werden.

93 **7. Nutzung digitaler Technologien**

94 Digitale Technologien können entscheidend zu mehr Kostentransparenz, Effizienz und Ter-
95 mintreue beitragen. Voraussetzung dafür ist eine bessere Verfügbarkeit von Daten für alle

96 am Bauprojekt Beteiligten. Zeitpläne, Kosten und Risiken können so einfacher, früher und
97 präziser ermittelt und lückenlos kontrolliert werden. Wir begrüßen daher die Umsetzung des
98 Stufenplans für die Einführung des Building Information Modeling (BIM) durch den Bund.