



Den Irrweg verlassen! Impulse für bezahlbaren Wohnraum

Beschluss der der FDP-Fraktionsvorsitzendenkonferenz
vom 21. September 2018 / 20. Mai 2019

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. **Bezahlbarer Wohnraum wird hier zur Mangelware**. Zusätzlich haben **bürokratische Hürden**, sowie Bauvorschriften 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 nicht erreicht. Hinzu kommt, dass allein um die von der Bundesregierung ausgerufene 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 Herausforderungen im ländlichen Raum intelligent zu lösen. **Die Probleme des Ballungsraums bei Verkehr, Wohnen und Arbeiten lassen sich nur gemeinsam mit dem ländlichen Raum lösen. Wohnen ist ein Grundbedürfnis**. Um dieses zu decken, müssen wir jetzt die richtigen Entscheidungen treffen. Für die Fraktionsvorsitzendenkonferenz der Freien Demokraten ist klar: Wir brauchen ein umfassendes Paket an Maßnahmen, um die nötige neue Dynamik auf dem Wohnungsmarkt zu schaffen.

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 **erschlossenes Bauland**. Kommunen sind aus verschiedenen Gründen nicht in der Lage oder gewillt, neues Bauland auszuweisen oder ausgewiesenes Bauland zu erschließen. Grundsätzlich müssen alle Grundstücke und Liegenschaften, die nicht für Staatszwecke benötigt werden, zur Entwicklung neuer Wohnquartiere privatisiert oder schnellstens selbst entwickelt werden.

Verkäufe von Liegenschaften können Bedingungen zur zukünftigen Nutzung enthalten, die sich nach den stadtentwicklungs- und wirtschaftspolitischen Zielen richten. Eine Umwidmung von Gewerbegebieten in Mischgebiete kann dort erfolgen, wo es die Entwicklung der gewerblichen Wirtschaft nicht beeinträchtigt.

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

Ein strategisches Flächenmanagement, das Baulückennutzung, Innenentwicklung und Konversion umfasst und weitere Flächenreserven mobilisiert, kann hierbei helfen. Die gezielte Unterstützung der Gemeinden bei der Bereitstellung benötigter neuer Infrastruktur kann Abhilfe schaffen und die Entscheider zu einer zügigen Entwicklung von baureifen Grundstücken motivieren. Es bedarf daher notwendigerweise der Ausweisung von neuen Baugebieten. Das **Flächenpotential in der Raumplanung** muss ausgeschöpft werden. Zudem braucht es ein Förderprogramm für Brachflächen – und Altlastensanierung. Deutschland verfügt über **263.500** mit Altlasten verdächtige Flächen, die zu Wohnraum werden können. **Viele davon im innerstädtischen Bereich**, dies sind bisher ungenutzte Wohnungsbaupotenziale.

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

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

Um der **Gefahr von Ghettobildungen frühzeitig entgegen wirken zu können**, muss neben einer **aktiven Liegenschaftspolitik der Kommunen** auch ein Instrument wie der Ankauf von Belegungsrecht in Anspruch genommen werden.

Subjektförderung vor Objektförderung

Sozialer Wohnungsbau ist Ländersache. Der Bund unterstützt die Länder bereits heute mit umfangreichen Mitteln, wie auch in der Vergangenheit. **Die Subjektförderung mit Wohngeld verdient den Vorrang** vor einer Objektförderung durch soziale Wohnungsbauförderung. Dies entspricht auch den Empfehlungen des wissenschaftlichen Beirats des Bundeswirtschaftsministeriums. So werden Menschen gefördert und nicht die Gebäude. Nach dem Wohngeldgesetz können bedürftige Haushalte – Mieter wie Eigentümer – einen zweckgebundenen Zuschuss zu ihren Wohnkosten erhalten. Durch den Selbstbehalt reduzieren sich die verzerrenden Effekte auf die Preisentwicklung im Wohnungsmarkt, die bei vollständiger Kostenübernahme – wie sie etwa im Rahmen der Grundsicherung erfolgt – zu erwarten wäre. Durch die jahresweise Genehmigung der Wohngeldberechtigung orientiert sich der Transfer zielgenau und treffsicher unmittelbar an der Bedürftigkeit des Haushalts, was bei der Wohnungsbauförderung angesichts der Fehlbelegungsproblematik nicht im gleichen Ausmaß gelingen kann.

Mieten-TÜV

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

Grunderwerbsteuer

Besonders junge Familien mit mittlerem und geringerem Einkommen haben es schwer, den Traum von den eigenen vier Wänden zu verwirklichen und Eigentum zu bilden. Ein zentraler Grund dafür sind die hohen Erwerbsnebenkosten. Um diese Einstiegshürde zum Wohneigentum zu überwinden, wollen wir Freie Demokraten einen Freibetrag bei der Grunderwerbsteuer einführen.

Die **Initialzündung für den Wohnungsmarkt** ist die Befreiung von der Grunderwerbsteuer beim selbstgenutztem Ersterwerb. Zudem muss die Grunderwerbsteuer wieder möglichst auf **3,5 Prozent gesenkt** werden. Um den privaten Wohneigentumserwerb nicht unnötig zu belasten, sollte eine Grunderwerbsteuer-Freigrenze von **500.000 Euro** eingeführt werden. **Share Deals**, die überwiegend zur Umgehung der Grunderwerbsteuer dienen, wollen wir künftig verhindern.

Digitalisierung der Planungs- und Genehmigungsprozesse

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

Vereinfachung des Baurechtes

Wir setzen uns für die Vereinfachung von Prozessen und Vorgängen ein, deshalb muss das Einfügungsgebot nach **§34 BauGB** Vorzug vor dem Bebauungsplan haben. Zusätzlich müssen die **Landesbauordnungen vereinfacht und verschlankt** werden. Um das Planen zu vereinfachen, zu beschleunigen und

Kosten zu senken, werden wir **serielle bzw. modulare Baugenehmigungen** ermöglichen, indem „faktische Typengenehmigungen“ für wiederkehrende Vorhaben erteilt werden. Das macht den Standardwohnungsbau preiswerter. Wir wollen den Wohnungsbau im BauGB privilegieren, indem z.B. die Belange der Wohnraumschaffung bei Planungsprozessen höher gewichtet werden als Stellplätze, Verkehrsinfrastruktur und Beteiligungsverfahren.

Innovative Baukultur

Wir wollen die Verwendung von Holz als Baustoff fördern und die Bauordnungen der Länder dahingehend novellieren, dass der Einsatz von Holz erleichtert wird. Auch mehrgeschossige Bauwerke sollen in Holzbauweise realisierbar sein. Holz ist ein heimischer Baustoff, der hervorragende Eigenschaften aufweist. Holz ist aus technischen und wirtschaftlichen Gründen auch besonders zur Nachverdichtung und Aufstockung von Bauwerken geeignet. Serielles Bauen mit Holz als Baustoff bietet erhebliche Möglichkeiten kostengünstig und innovativ zu bauen. Holz ist ein CO₂-neutraler Baustoff und weist daher auch eine hervorragende Klimabilanz auf. Bauen mit Holz ist kluger Klimaschutz.

Nachverdichtung Dachaufstockung vorantreiben

Für die Schaffung von Wohnraum müssen **alle zur Verfügung stehenden Baureserven** gehoben werden. Durch **Nachverdichtung und die Aufstockung von Wohngebäuden** können bis zu 1,5 Millionen Wohnungen im Innenstadtbereich deutscher Großstädte geschaffen werden. Mit einem zügigen und maßvollen Ausbau können **neue Wohnungen in modularer Form oder in Holzbauweise** entstehen, dies **spart Fläche und Grundstückskosten**. Zusätzlich wird eine attraktivere Gestaltung der bestehenden Quartiere und eine **bessere soziale Durchmischung**, einhergehend mit mehr Lebensqualität erzielt. Um Dachaufstockungen unbürokratisch, kostengünstig und schnell umsetzen zu können, müssen die jetzigen **Rahmenbedingungen hinsichtlich Bauplanungsrecht und Bauordnungsrecht überarbeitet** werden. Dies bedeutet **die Genehmigungsfreiheit für den Ausbau von Dachgeschossen**, sofern diese aus statischer und konstruktiver Sicht als unproblematisch bewertet wird, die notwendigen Treppenbreiten eingehalten werden und die Entfluchtung beim Brandschutz sichergestellt ist. **Länderspezifische Hochhausgrenzen** von 22 m sollen um ein weiteres Vollgeschoss erhöht werden, sodass die betroffenen Häuser regelmäßig nicht als Sonderbauten gelten.

Für die zügige Realisation wird ein **attraktives KfW-Förderprogramm** zum Dachausbau geschaffen, welches mit den bestehenden KfW-Programmen „Energieeffizient Sanieren“ kombinierbar ist und als Anschubfinanzierung befristet ausgestaltet werden muss. Die Finanzierung soll durch bedarfsgerechte Umschichtungen und Straffungen aus anderen KfW-Programmen erfolgen.

Mietpreisbremse abschaffen

Die sogenannte Mietpreisbremse bringt nichts. Gerade nach ihrer jetzigen Verschärfung bleibt sie eine Wohnraumbremse. Sie führt – selbst im besten Fall – **nicht zu mehr Mietengerechtigkeit**: Der leistungsfähigere Bewerber bekommt eine günstigere Miete. Diejenigen mit schmalerem Geldbeutel gehen abermals leer aus. Durch die Mietpreisbremse werden Investitionen in neuen Wohnraum unattraktiv. Wenn sich Vermieter dann aus dem Markt zurückziehen, werden die Chancen auf bezahlbaren Wohnraum folglich noch geringer.

Gebäudeabschreibungen anpassen

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

Keine weitere Verschärfung der Europäische Rahmensetzungen

Die Anforderungen der europäischen Bauprodukten-Verordnung im harmonisierten Bereich und das Regelwerk technische Baubestimmungen auf nationaler Ebene führen zu einer doppelten Regulierung. Das wollen wir auflösen. Dabei setzen wir auf eine weitergehe europäische Harmonisierung. Die Vorgaben der europäischen Energieeffizienz-Richtlinie und der Gebäuderichtlinie wollen wir nur noch mit geringstmöglichen Eingriffen umsetzen. Wir setzen uns daher gegen weitere Verschärfungen der Energieeinsparverordnung (EnEV) ein, sondern wollen deren Anforderungen auf dem jetzigen Niveau im Rahmen des Gebäudeenergiegesetzes (GEG) möglichst bis 2030 einfrieren und die Anwendbarkeit vereinfachen. Das sorgt für Planbarkeit und verhindert weitere Kostensteigerungen bei Neubau und Modernisierung. Die postulierte Vorbildfunktion der öffentlichen Hand im Gebäudebereich soll auch hier nicht zu einer Verschärfung der Anforderungen führen.

Impuls für mehr Fachkräfte

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

Kein Bestellerprinzip beim Immobilienerwerb

Wer bestellt, der zahlt! Soweit die Annahme und das Vorgehen auf dem Mietmarkt. Der **Verkauf einer Immobilie ist jedoch deutlich komplexer** als die Vermietung einer Wohnung, da eine Vielzahl von Regelungen beachtet werden müssen. Die **Einführung des Bestellerprinzips** beim Immobilienerwerb würden das Marktlervetragsrecht für die Vermittlung von **Kaufimmobilien umfassend regulieren**. Nach diesen Vorstellungen sollen ausschließlich diejenigen die Provision zahlen, die den Makler beauftragt haben. Vom Käufer darf eine Provision darüber hinaus nur für Objekte verlangt werden, die der

Makler eigens für ihn gesucht und gefunden hat. **Im Ergebnis wird es zukünftig der Verkäufer sein, der allein die Provision zahlt.**

Die reine Besserstellung des Käufers zuungunsten des Verkäufers ist **kein gesellschaftliches Anliegen solcher Wichtigkeit**, dass hierfür ein Eingreifen des Gesetzgebers erforderlich wäre. Mit der Ausweitung des Bestellerprinzips auf den Immobilienkauf besteht vielmehr die Gefahr, dass hiermit der **Käuferschutz unterlaufen wird**, da die fachliche und objektive Käuferberatung durch den Makler nicht mehr gewährleistet ist. Dieser muss nur noch den Verkäufer beraten. **Der Käufer ist weitgehend auf sich allein gestellt.** Mangels Maklervertrag muss der Immobilienmakler im Fall einer Falschberatung oder Fehlinformation nicht mehr haften. Die von der Rechtsprechung in den letzten Jahren immer weiter erhöhten Anforderungen an die Beratungsleistung des Maklers nützen dem Käufer dann nichts. **Verkäufer bieten ihre Immobilien dann einfach entsprechend teurer an, um nicht auf den Maklerkosten sitzen zu bleiben.** Diese Kosten sind dann zwar im Kaufpreis enthalten und werden von der Käuferseite mitfinanziert.

Vor allem im ländlichen Raum drängen sich nur selten dutzende Bewerber bei einer Immobilienbesichtigung, Käufer und Verkäufer begegnen sich hier auf Augenhöhe und bedürfen keiner staatlichen Bevormundung. Damit ist abseits der Ballungsgebiete ein ganzer Berufsstand bedroht und **die Expertise des Maklers könnte dort sowohl für den Verkäufer wie auch den Käufer verloren gehen.**

Wir sind deshalb **für den Erhalt der sog. Doppeltätigkeit**, die es dem Immobilienmakler erlauben, in einer Transaktion für beide Parteien eines Kaufvertrages tätig zu sein. Dies entspricht dem Leitbild des Immobilienmaklers, der Mittler zwischen Käufer und Verkäufer ist. Zum Schutz der Vertrags- und Berufsfreiheit sollen Makler sowie Käufer/Verkäufer frei entscheiden können, mit wem sie einen Vertrag abschließen wollen. Die Freien Demokraten lehnen den Zwang zu einer einseitigen Interessenvertretung ab und setzen sich stattdessen für eine nachhaltige Senkung der Erwerbsnebenkosten ein, so z.B. für die Absenkung der Grunderwerbsteuer.

Das bestehende Prinzip stärken: Im Maklergewerbe sind die Provisionen **marktbedingt regional unterschiedlich geregelt** und haben sich seit über 50 Jahren nicht geändert. Nur in wenigen Bundesländern zahlt der Käufer die Provision in der Regel allein (Berlin, Brandenburg, Hamburg und in Hessen). **Überwiegend wird die Provision zwischen Käufer und Verkäufer geteilt**, was kaum als ungerecht bezeichnet werden kann.

Ein gesetzliches Bestellerprinzip für Kaufimmobilien wäre damit nicht nur ungerecht, sondern würde auch gegen die Vertragsfreiheit verstoßen. Statt nur einen Fokus auf die Provision zu legen, setzen sich die Freien Demokraten ein, einen **Sachkundenachweis einzuführen**. Die damit verbundene **Qualitätssteigerung im Markt** hilft dem Verbraucher deutlich mehr.

Hochhausrahmenplan für wachsende Städte schaffen

Wir wollen einen **Hochhausneubau in den Innenstädten** an geeigneten Standorten zulassen und positiv begleiten. Dazu werden wir entsprechende **Stadtentwicklungskonzepte erarbeiten und Zielbereiche und Vorgaben für solche Häuser definieren**, ohne die architektonische Freiheit und Entwicklung von Innovationen zu stark einzuschränken. Für eine **Hochhausentwicklung kommen zunächst die urbanen Zentren** der wachsenden deutschen Großstädte in Betracht. Für diese **Hochhäuser wollen wir sofortige Genehmigungen in einem beschleunigten Prozess** ermöglichen, wenn die **Kriterien des Hochhausentwicklungsplans** eingehalten werden. Grundsätzlich soll **mindestens 20 Prozent** des hier geschaffenen Wohnraums mit einer Mietpreisbindung unterhalb der ortsüblichen Vergleichsmiete belegt sein.

Nachhaltige Umgebung entwickeln

Eine attraktive, nachhaltige und klimafreundliche Stadt zeichnet sich dadurch aus, dass eine **sinnvolle Mischung aus Naherholungs-, Grün- und Wohnbauflächen** zur Verfügung stehen. **Grünflächen sind aufgrund ihrer Ausgleichs- und Erholungsfunktionen** ein wichtiger Bestandteil und dienen als sozialer Begegnungsraum. Ziel der Entwicklung muss es dabei sein möglichst konfliktfrei, im urbanen Raum Flächen zur Nutzung fürs Wohnen oder die Errichtung von sozialer Infrastruktur zu gewinnen. Der zunehmenden **Nachfrage nach Flächen für Mikro-Gemüsefelder/Urban Gardening** ist zugleich nachzukommen, beispielsweise durch **Hochbeete** auf nicht ausbaufähigen Dächern, dies gilt auch **für Bienenhaltung und Insektenzonen** in Höfen oder auf Dächern.