

# Neue Chancen für Mieter und Eigentümer

## Herausforderungen in Bayern

In Bayerns Metropolregionen München und Nürnberg, sowie in diversen Universitätsstädten wohnen immer mehr Menschen, was dort zu einer Verknappung von Wohnraum in bestimmten Teilmärkten führen kann. Dies wird durch weitere Zuzüge nach Bayern insgesamt als Trend verstärkt. Gleichzeitig ziehen mehr Bewohner aus dem ländlichen Raum in die Ballungsräume. Eine immer älter werdende Gesellschaft benötigt mehr Barrierefreiheit im öffentlichen Raum und Wohnungen ohne Schwellen, um weiterhin möglichst selbstbestimmt leben zu können. Auch hinterlässt die Digitalisierung, Energiewende und zunehmende Mobilität ihre Spuren und Anpassungsnotwendigkeiten in der Landesentwicklung und Infrastrukturplanung. Nachhaltigkeit spielt gerade beim Energieverbrauch und in der Landesentwicklung eine immer größer werdende Rolle.

## Unser 7-Punkte- Forderungen:

1. **Mehr Markt:** Keine Einführung der Mietpreisbremse! Besser: Mehr Bauland ausweisen, beziehungsweise Anreize setzen, als Bauland ausgewiesene Grundstücke am Markt zur Verfügung zu stellen. Staatlichen und kommunalen Wohnungsbestand veräußern, schnellere Genehmigungsverfahren in BayBO einsetzen und Anreize setzen durch AfA für Mietwohnungsgeschossbau.
2. **Direkte Unterstützung:** „Subjekt vor Objektförderung“, d.h. eine direkte finanzielle Unterstützung von einkommensschwachen Haushalten anstelle von Investitionen in Immobilienbeständen erhöht die Flexibilität von Staat und Kommunen. Darüber hinaus sollen die Kommunen ihren Wohnungsbesitz schrittweise veräußern, vorzugsweise an die Mieter.
3. **Nachhaltige Landesentwicklung:** Mehr Mischnutzungsgebiete für flexible Nutzung ausweisen und privilegieren und „Gießkannen“- Prinzip in der Förderpolitik einstellen.
4. **Baukosten reduzieren:** Die BayBO muss bezüglich ihrer Standards und Vorschriften überprüft und angepasst werden, um günstigere Baukosten zu ermöglichen.  
Die BayBO muss deutlich entschlackt und große Teile der Investitionshemmnisse wie die Stellplatzsatzung und Energieeinsparvorschriften müssen entrümpelt werden, um günstigere Baukosten zu ermöglichen.
5. **Bürokratie und Vorgaben abbauen:** Vereinfachung und Fristverkürzungen bei Bauanträgen und Bebauungsplänen gerade für Nachverdichtung, Lückenschluss und Umwandlung zu Wohnzwecken, sowie den Energieeinsparvorgaben.
6. **Eigentum unterstützen und schützen:**  
Eigentumsbildung muss durch den Entfall der Grunderwerbssteuer beim Erwerb der ersten Immobilie gestärkt werden, weil dadurch Schutz vor

Altersarmut geschaffen wird und sich die Schere zwischen Arm und Reich schließt. Allgemein fordern wir eine Senkung der Grunderwerbssteuer.

7. **Sinnvoller Umgang mit Steuergeld:** Bei staatlichen Bauvorhaben müssen Aufsichtsgremien und Controlling mit Fachkompetenz besetzt, vor Entscheidungen Kostentransparenz und Bürgerbeteiligung sowie ein mittelstandsfreundliches Vergaberecht durch kleinere Losgrößen sichergestellt werden.

## **Im Einzelnen:**

### **1. Mehr Markt**

Der Immobilienmarkt wird gerne als „Markt der tausend Märkte“ bezeichnet. Eine sogenannte „Mietpreisbremse“ ist hierbei nicht zielführend, da sie Anreize zur Herstellung von zusätzlichem Wohnraum oder Sanierungen (z.B. energetisch oder Anpassungen für Barrierereduktion) nimmt. Es wird deshalb keine einzige neue Wohnung geschaffen, also nicht am ursprünglichen Problem, sondern nur an den Symptomen gewirkt.

Besser sollten Verzahnungen mit dem Umland vorgenommen werden, etwa über den ÖPNV oder gemeinschaftliche Baugebiete. Die „Mietpreisbremse“ sollte deshalb in Bayern nicht zur Anwendung kommen und keine entsprechenden Gebiete ausgewiesen werden.

Besser sollten in betroffenen Regionen steuerliche Anreize gerade für den Geschosswohnungsbau in Form einer degressiven AfA (Absetzung für Abnutzung) wieder eingeführt werden, um gerade in Ballungsräumen wichtige Impulse zu setzen und das Angebot an Wohnraum erhöhen.

Bayern soll deshalb einen Vorstoß im Bundesrat unternehmen.

Das Land und die Kommunen sollten kein Wohneigentum bevorraten und sich auf die Bereitstellung von Bauland und einer Setzung eines Rahmens innerhalb der Marktwirtschaft beschränken. Die Erlöse können zur Schuldentilgung des Landes verwendet werden.

Die Schaffung von Wohnraum ist zu unterstützen, egal ob durch Umwandlung, Nachverdichtung oder Neubau und zwar mit schnellen Genehmigungsverfahren in den Baugenehmigungsbehörden. Hierzu soll die BayBO entsprechend angepasst werden.

Durch ein größeres Angebot an Wohnraum, kann gerade in den Ballungsräumen die höhere Nachfrage befriedigt werden. Dies wirkt sich kostendämpfend auf Preise und Mieten aus. Gerade Kommunen müssen mehr Bauland ausweisen.

## **2. Direkte Unterstützung**

Eine Unterstützung von einkommensschwächeren Haushalten soll direkt über Zuschüssen zur Miete, jeweils regional an das Preisniveau angepasst, erfolgen und nicht für Wohnungsbestände verwendet werden. So ist eine flexible und direkte Förderung möglich. Wohnungsbestände erzeugen langfristig Unterhalts- und Instandhaltungskosten und produzieren Verwaltungsaufwand für alle Ebenen. Besser Menschen direkt unterstützen nach der Devise „Subjekt vor Objektförderung“.

Unterstützung bei Wohnungslosen/ sozialer Härtefälle, Erhalt von Kulturgütern (Denkmalschutz), Anpassung und Umbau der Städte/ Gemeinden/ ländlicher Raum und Beseitigung von anhaltenden Missständen. Bei deutlichem Zuzug (Verdichtung) bzw. Abwanderungen (Rückbau), als dynamische und regional angepasste Städtebauförderung. Auch hier sind stets private Investitionen z. B. durch erhöhte Steuerabschreibungsmöglichkeiten in bestimmten Regionen/ nicht mehr funktionierenden Teilmärkten anzureizen.

## **3. Nachhaltige Landesentwicklung**

Lediglich das Eingreifen, wo Marktmechanismen nicht bzw. nur schwer greifen, sollten vorgenommen werden, als nachhaltige Landesentwicklung. Zielgerichtet und nicht nach Prinzip „Gießkanne“, da gerade im ländlichen Raum und in Regionen mit starken Abwanderungstendenzen auch Anpassungen in Form von Rückbau zu vorzunehmen sind. Hier muss die Politik endlich Verantwortung übernehmen und ehrlich sein, um zumindest Siedlungsschwerpunkte mit Nah- und Gesundheitsversorgung sicherstellen zu können.

## **4. Baukosten reduzieren**

Auf kommunaler und Landes- Ebenen (BayBO) müssen Vorgaben und Vorschriften überprüft werden, die die Baukosten und damit die Mieten kontinuierlich in die Höhe treiben. Eine Technologieoffenheit soll Innovationen unterstützen, keine Festsetzungen vornehmen und stets die primärenergetische Betrachtung insgesamt bei der Energieeinsparung in den Fokus stellen.

Auch sind Standards zu überprüfen und ggf. anzupassen, damit Baukosten reduziert werden können.

Gerade EU- Vorschriften sollten nicht immer 1 zu 1 übernommen werden. Bayern soll deshalb einen Vorstoß im Bundesrat unternehmen, keine weiteren Verschärfungen im Energieeinsparungsbereich vorzunehmen.

## **5. Bürokratie und Vorgaben abbauen**

Die bestehenden Landesbauordnungen sollen zu einer bundeseinheitlichen Bauordnung zusammengefasst werden. Eine gute Grundlage hierfür stellt die Bayerische Bauordnung (BayBO) dar. Regionale Besonderheiten und Anforderungen können über die kommunale Planungshoheit geregelt werden.

Das EEWärmeG und die EnEV sollen zu einem Gesetz zusammengefasst werden, so dass Anforderungen an die Energieeinsparung und die Energieerzeugung in einem Gesetz geregelt sind.

Die Schaffung oder Umnutzung von bzw. zu neuem Wohnraum muss gerade in Städten mit knappem Wohnungsangebot mit Priorität begleitet werden. Hierfür sollen vereinfachte Verfahren angewendet und Anforderungen reduziert werden. Fristverkürzungen oder Schnellverfahren können eingesetzt werden. Hierbei sollte ohnehin die Rolle der Bauordnungs- und Stadtplanungsämter im Beratungs- und Kontrollbereich liegen, da Bauträger und Architekten ohnehin weitgehende Haftung übernehmen. Es könnten auch gerade im Innenbereich von Städten vereinfachte Genehmigungen dergestalt ausgesprochen werden, dass ein Vorhaben bis zu einer bestimmten Dimension als genehmigt gilt, wenn die Behörde nicht innerhalb von sechs Wochen widerspricht.

Bebauungspläne müssen durch verkürzte Einspruchsfristen schneller rechtswirksam werden können, um z. B. flexibel Bauland ausweisen oder Umwandlungen sicherstellen zu können.

Die klare Trennung zwischen Gewerbe und Wohnen muss mehr und mehr miteinander verzahnt und flexibilisiert werden.

Beispiel: Mischnutzung von Gewerbe und Wohnen im gleichen Gebäude muss gerade im Innenbereich einer Stadt flexibilisiert werden.

## **6. Eigentum unterstützen und schützen**

Gerade im Alter nehmen die Kosten für Wohnen anteilig an den Gesamtkosten zu. Wohnen im Eigentum stellt also eine große Unabhängigkeit dar und gibt Sicherheit. Dies ist auch für den Staat vorteilhaft, da die Gefahr von Altersarmut reduziert werden kann.

Das Eigentum, also der Gebäudebestand, ist besonders zu schützen. Hierfür sollte keine Erbschaftssteuer anfallen. Strengere Energieeinsparvorschriften dürfen für den Gebäudebestand nicht gelten. Kleinvermieter sind im Mietrecht besser zu schützen, da hier oftmals die Rente/ Einkünfte im Alter kapitalgedeckt sichergestellt werden. Dies lohnt sich auch für den Sozialstaat, da gerade bei sinkenden Renten oftmals Wohngeldunterstützung in Anspruch genommen werden muss. Die öffentlichen Haushalte könne so entlastet werden.

Eigentumsbildung ist stets zu unterstützen, gerade für Personengruppen, die an der Schwelle zur finanziellen Möglichkeit stehen, Wohneigentum zu erwerben. Hierzu können auch Genossenschaftliche Modelle oder auch begünstigte Betriebswohnungen dienen.

Eine Erhöhung der Grunderwerbsteuer ist abzulehnen und sollte für die erste selbstgenutzte Immobilie ganz ausgesetzt werden.

Wenn eine Person/ Familie Wohneigentum erworben hat, so soll die Grunderwerbsteuer zukünftig übertragen werden können. Wenn etwa arbeits- und familienbedingt umgezogen werden muss, so soll die bereits bezahlte Grunderwerbsteuer angerechnet bzw. gutgeschrieben werden können.

## **7. Sinnvoller Umgang mit Steuergeld**

Bei staatlichen Großprojekten und Projektentwicklungen soll der Staat die Kontrollfunktion gerade im technischen Bereich auf externe Experten übertragen und auch mit eben solchen Aufsichtsrats – und andere Kontrollgremien besetzen. Bürgerbeteiligung ist stets bereits bei der Planung vorzusehen, damit bereits Varianten und Alternativen diskutiert werden können.

Vor einer Beschlussfassung der Durchführung einer Baumaßnahme, gerade bei Infrastrukturprojekten, müssen dem Entscheidungsgremium stets eine aktuelle Kostenschätzung mit einer Risikoeinschätzung vorgelegt werden. Baukosten sollen stets über Preisgleitklauseln angepasst und dynamisiert werden.

Das Vergaberecht muss überformt werden, damit nicht immer nur der Preis das ausschlaggebende Entscheidungskriterium darstellt. Ein entsprechendes Fachgremium ist sehr wohl in der Lage, den abgebenden Preis ausreichend zu berücksichtigen. Qualität, örtliche Nähe und Erfahrung spielen meist eine wichtigere Rolle und müssen ausreichend berücksichtigt werden.

Bei öffentlichen Aufträgen sind ferner die Losgrößen bzw. ausgeschriebenen Projekte so vorzugeben, dass auch kleinere und mittelständische Baufirmen Aufträge erhalten können und nicht nur die bekannten großen Firmen zum Zuge kommen.