

## RESOLUTION

15.04.2024

# 10-Punkte-Sofortprogramm: Neuer Schwung für den Wohnungsbau

Die Wohnungsknappheit in Bayern spitzt sich zu. Schon heute fehlen rund 200.000 Sozialwohnungen. Bis 2042 wird die Bevölkerung in Bayern um weitere 600.000 Menschen zunehmen. Sie alle brauchen ein Dach über dem Kopf.

Die Staatsregierung hat die Wohnungsbauförderung deutlich gestärkt. Doch zeigen die Maßnahmen noch nicht die gewünschte Wirkung: die Baugenehmigungen im Wohnungsbau sind 2023 bayernweit um ein Viertel eingebrochen. Der Kollaps der Nachfrage bereitet der mittelständischen Bauwirtschaft große Sorgen. Zwar ist der jahrelange Rückgang des Sozialwohnungsbestands gestoppt. Eine echte Trendwende hin zu mehr sozial gebundenem Mietwohnraum ist jedoch noch nicht vollzogen. Auch der staatliche Wohnungsbau erreicht nicht das erhoffte Tempo. Die für 2025 angepeilten 10.000 Wohnungen bei der BayernHeim erfordern eine sehr große Anstrengung.

Jetzt gilt es, die Weichen zu stellen. Das Jammern über gestiegene Zinsen, hohe Baukosten und fehlenden Rückenwind aus Berlin ist keine Lösungskonzept. Es müssen alle Register für mehr Wohnraum gezogen werden. Notwendig ist ein 10-Punkte-Sofortprogramm für den Wohnungsbau mit folgenden Maßnahmen:

- 1) Kaufnebenkosten für Wohneigentum deutlich senken:** Obwohl Bayern im bundesweiten Vergleich die niedrigste Grunderwerbsteuer hat, entzieht diese Steuer Immobilienkäufern wertvolles Startkapital. Die für die Schaffung von Freibeträgen erforderliche Länderöffnungsklausel kommt auf Bundesebene nicht voran. Bayern kann dem nicht länger tatenlos zusehen. Als eine Übergangslösung streben wir als FREIE WÄHLER-Fraktion eine einkommensunabhängige Förderung zur Entlastung bei der Grunderwerbsteuer in Höhe von zwei Prozent des Kaufpreises an – solange, bis der Bund die Länderöffnungsklausel geschaffen hat. Die Belastung durch die Grunderwerbsteuer wird durch unseren Vorschlag mehr als halbiert. Das schafft zusätzliche Finanzierungsspielräume insbesondere für junge Familien. Gleichzeitig werden die Kommunen vor einem Wegfall des ihnen zustehenden Anteils der Grunderwerbsteuereinnahmen geschützt. Ein Umsetzungskonzept erwarten wir von der Staatsregierung, damit die Förderung zum 1. Januar 2025 starten

Hinweis: Dieses Papier darf nicht für Parteizwecke verwendet werden!

[www.fw-landtag.de](http://www.fw-landtag.de)

kann. Zur Gegenfinanzierung wird die Verwaltung des staatlichen Immobilienbestands durch die IMBY effizienter organisiert. Dadurch kann nach Berechnungen des ORH jährlich ein dreistelliger Millionenbetrag erwirtschaftet werden. Daneben ist eine Entlastung bei den Grundbuchkosten notwendig: Etwa 0,5 Prozent des Kaufpreises stellen die Grundbuchämter den Immobilienkäufern in Rechnung. Nach dem Vorbild Österreichs wollen wir allen Menschen in Bayern, die erstmalig eine Wohnimmobilie erwerben, davon befreien. Der Bund ist gefordert, die gesetzliche Grundlage hierfür zu schaffen. Ergänzend ist eine weitere Anhebung der Einkommensgrenzen in der Wohneigentumsförderung notwendig, um insbesondere in Regionen mit hohen Immobilienpreisen mehr Familien einen Weg ins Eigenheim zu ebnet.

- 2) **Task Force für wohnungsbaufreundliches Baurecht:** Als das bayerische Bauordnungsrecht zuletzt 2021 auf bessere Rahmenbedingungen für mehr Wohnungsbau getrimmt wurde, lief die Baukonjunktur noch rund. Heute steckt der Wohnungsbau in der Krise. In diesem Lichte ist zu prüfen, welche baurechtlichen Erleichterungen in der BayBO den Wohnungsbau wieder in Schwung bringen können, beispielsweise durch Nachjustierung bei Vorgaben zu Abstandsflächen, Grenzbebauung oder Abstellräumen. Auch die Schaffung von zeitlich befristeten Sonderregeln muss erwogen werden. Wir als FREIE WÄHLER-Fraktion sehen als Lösung eine Task Force unter Leitung des Bauministeriums, die entsprechende Vorschläge erarbeitet.
- 3) **Sozialwohnungsbau forcieren:** Im Jahr 2023 ist der Bestand an sozial gebundenen Mietwohnungen rechnerisch um gerade einmal 240 Wohnungen gewachsen. Der ungedeckte Bedarf ist deutlich größer – wissenschaftliche Studien beziffern die Lücke auf etwa 200.000 Wohnungen. Um das in der Bayerischen Verfassung verbriefte „Grundrecht auf Wohnen“ zu verwirklichen, muss der soziale Mietwohnungsbau noch stärker gefördert werden. Außerdem müssen die Förderbestimmungen verbessert werden. Das Verfahren für die Feststellung des „bedeutsamen“ Wohnraumbedarfs vor Ort, welche Voraussetzung für eine Förderung ist, muss transparenter gestaltet und dem Votum der Kommunen größeres Gewicht beigemessen werden. Außerdem sollte punktuell auf kostentreibende technische Anforderungen (z.B. hinsichtlich Schallschutz, Wand- oder Deckenstärke) verzichtet werden, um die Baukosten zu senken.

- 4) **Erbschaft- und Schenkungsteuer abschaffen:** In Regionen mit hohen Immobilienpreisen werden Erben durch die Erbschaftsteuer massiv belastet. Wird durch die Steuerforderung der Verkauf von vermieteten Immobilien erzwungen, sind oftmals Mieterhöhungen die Folge. Wir FREIE WÄHLER-Fraktion fordern deshalb die Abschaffung der Erbschaft- und Schenkungsteuer.
- 5) **EU-Sanierungspläne schonend umsetzen:** Die in Brüssel beschlossene Neufassung der EU-Richtlinie über die Energieeffizienz von Gebäuden (EPBD) darf keine Überforderung von Immobilieneigentümern herbeiführen. Nach den EU-Regeln ist Deutschland verpflichtet, bis 2030 den Energieverbrauch von Gebäuden im Durchschnitt um 16 Prozent zu senken. Im Jahr 2040 sollen alle Öl- und Gasheizungen außer Betrieb genommen werden – und damit fünf Jahre früher, als es im Bundes-Heizungsgesetz angekündigt war. Bei der jetzt anstehenden Umsetzung der EPBD in Bundesrecht darf es keine Sanierungspflicht für einzelne Wohnimmobilien geben. Der Bund muss Wege finden, wie die gesetzliche zugesagte Laufzeit von Öl- und Gasheizungen bis 2045 garantiert werden kann.
- 6) **LKW-Maut als Kostentreiber ausschalten:** Im Dezember 2023 wurde die LKW-Maut durch die Einführung einer CO<sub>2</sub>-Komponente massiv erhöht. Zusätzlich werden zum 1. Juli 2024 auch Fahrzeuge ab 3,5 t mautpflichtig. Zwar sieht das Gesetz eine HandwerkerAusnahme für Fahrzeuge bis 7,5 t vor. Allerdings sind schwerere Fahrzeuge von Handwerksbetrieben sowie Baustofflieferanten nicht ausgenommen. Das führt zu weiter steigenden Baupreisen. Wir als FREIE WÄHLER-Fraktion fordern eine Zurücknahme der massiven Mauterhöhung für alle Branchen.
- 7) **Einfaches Bauen und digitale Baugenehmigung voranbringen:** Wir setzen uns für die Einführung des neuen „Gebäudetyps E“ für einfaches und kostenbewusstes Bauen ein. Bayern hat seine Hausaufgaben gemacht und bereits 2023 die BayBO entsprechend angepasst. Jetzt ist der Bund am Zug: Im Vertragsrecht müssen rechtssichere Möglichkeiten zur Abweichung von den „anerkannten Regeln der Technik“ geschaffen werden. Berlin kommt aber nicht voran – deshalb ist Bayern gefordert, über den Bundesrat die nötigen Impulse zu geben. Daneben leidet der digitale Bauantrag unter einem Konstruktionsfehler. Aktuell müssen die Planer in jedem Landkreis zur Antragstellung ein eigenes Nutzerkonto einrichten. Es fehlt ein bayernweit einheitliches Antragsportal mit einem einzigen Login, welches auch von den im Verfahren beteiligten Behörden als Datenplattform genutzt werden kann. Hier muss das Bauministerium nachbessern.

- 8) Verlässlichkeit bei KfW-Förderung wiederherstellen:** Das Stop-and-go bei den Förderprogrammen der bundeseigenen Förderbank KfW muss aufhören. Der plötzliche Antragsstopp in den KfW-Programmen für altersgerechtes Umbauen, genossenschaftliches Wohnen sowie für klimafreundlichen Neubau im Dezember 2023 haben abermals für Verunsicherung gesorgt. Die Bauherren brauchen jedoch Planungssicherheit. Wir als FREIE WÄHLER-Fraktion fordern eine verlässliche Förderpolitik des Bundes.
- 9) Klimaneutrale Baustoffe gleichberechtigt fördern:** Mit dem Bayerischen Holzbauförderprogramm wird gezielt die Errichtung von klimafreundlichen Gebäuden in Holzbauweise gefördert. Dies schränkt jedoch die Entscheidungsfreiheit für Bauherren unnötig ein: Ökologische und langlebige Gebäude lassen sich auch in Massivbauweise errichten. In der Koalition haben wir deshalb eine Ausweitung der Förderung auf andere klimaneutrale Baustoffe vereinbart. Diese Vereinbarung gilt es jetzt konsequent und zügig umzusetzen.
- 10) Innerörtliche Nachverdichtung erleichtern:** Die Bebauung von sogenannten „Außenbereichsinseln“ in Städten und Dörfern muss gesetzlich erleichtert werden. Die Zuständigkeit hierfür liegt beim Bund (§ 35 BauGB). Die geltende Regelung, wonach ein unbebautes Grundstück innerorts für eine Bebauung im „Bebauungszusammenhang“ mit den umliegenden Gebäuden stehen muss, sorgt für Rechtsstreitigkeiten und Verunsicherung. Den Kommunen müssen hier größere Handlungsspielräume eröffnet werden, wodurch auch der Außenbereich entlastet wird. Außerdem gilt es, die Förderkulisse zu optimieren: Im Rahmen der Bayerischen Städtebauförderung werden Kommunen bei der Beseitigung innerörtlicher Leerstände unterstützt. Dabei soll der Fokus noch stärker auf der Schaffung von Wohnraum liegen. Wir fordern einen Förderbonus für solche Projekte.