



Positionspapier

Bezahlbarer Wohnraum

**Herausgeber:
Junge Union Oberbayern
Adamstraße 2, 80636 München
www.ju-oberbayern.de**

1. Einleitung:

1
2 Trotz des ausgehandelten Koalitionsvertrages zwischen CSU, CDU und SPD besteht im Bereich
3 der Immobilienwirtschaft und deren politischen Rahmenbedingungen nach wie vor erheblicher
4 Nachholbedarf. Im Bereich des sozialen Wohnungsbaus wurde bereits viel erreicht, die Kommu-
5 nen und ihre Wohnungsbaugesellschaften leisten dabei einen unverzichtbaren Beitrag. In vielen
6 Regionen Oberbayerns ist es mittlerweile aber gerade für unsere Leistungsträger mit mittlerem
7 und gehobenem Einkommen fast nicht mehr möglich, bezahlbaren Wohnraum zu finden. Aber
8 gerade diese Bevölkerungsgruppe müssen wir in Zeiten des demografischen Wandels und Fach-
9 kräftemangels besonders unterstützen. Sie tragen maßgeblich zum wirtschaftlichen Erfolg
10 Oberbayerns bei und stützen mit ihrem Einkommen unsere Sozialsysteme. Wir benötigen eine
11 leistungsstarke Mittelschicht, jedoch fällt sie in einigen Bereichen durch alle Raster.
12 Verschärft wird die, scheinbar unaufhörlich steigende, Preisspirale durch den ungebremsen Zu-
13 zug nach Oberbayern. So wird alleine bis 2035 ein Bevölkerungszuwachs von 530.000 Personen
14 prognostiziert.
15 Deshalb ist es höchste Zeit, dass sich die Politik von der kommunalen bis hin zur Bundesebene
16 diesem Problem annimmt.
17 Die Junge Union Oberbayern sieht die rasche Umsetzung folgender Punkte als Mindestanforde-
18 rung, um diesem Problem effektiv entgegenzuwirken.

19 2. Bezahlbare Mieten in Großstädten und Ballungsgebieten

20 Mietwohnungen in Großstädten und Ballungsgebieten müssen für alle Bevölkerungsteile er-
21 schwinglich sein. Dies kann nur gelingen, wenn sowohl die Immobilienwirtschaft (Hauseigentü-
22 mer und institutionelle Anleger) als auch die Gemeinden sowie Städte gemeinsam Lösungen er-
23 arbeiten.

24 Wir fordern Städte und Verwaltungen auf, den sogenannten konzeptionellen Mietwohnungsbau
25 (KMB siehe Anlage 1) nach Vorbild des Programms der Stadt München gemeinsam mit der Im-
26 mobilienwirtschaft flächendeckend umzusetzen.

27 Die Bundesanstalt für Immobilienaufgaben soll bei dem Verkauf von Wohnbaugrundstücken ein
28 dem KMB ähnliches Programm erarbeiten, um Investoren, die sich auf Basis dieses Programms
29 zum Bau von Wohnungen verpflichten, vorrangig den Zuschlag erteilen zu können.

30 Hiermit kann erreicht werden, dass beim Verkauf von Grundstücken, die im Eigentum der öffent-
31 lichen Hand sind, keine weiteren Mietwohnungen mit Höchstmieten entstehen. Vielmehr trägt
32 es dazu bei, dass Neubauwohnungen langfristig in einem bestimmten Preisrahmen angeboten
33 werden und nicht der Spekulation unterliegen. Aus unserer Sicht kann damit ein beachtlicher
34 Beitrag zu bezahlbarem Wohnraum geleistet werden.

35 Darüber hinaus spricht sich die Junge Union Oberbayern gegen jegliche Form staatlichen Eingrei-
36 fens in die Preisbildung beim Mietpreis aus. Die Erfahrungen haben gezeigt, dass die Intention
37 der Mietpreisbremse in keiner Weise erreicht wurde. Im Gegenteil, die Mieten stiegen unge-
38 brems weiter. Darüber hinaus wird die Mietpreisbremse streckenweise durch höhere Ablöse-
39 forderungen bei Küchen oder anderem Mobiliar umgangen. Deswegen fordern wir, die Miet-
40 preisbremse zum Ende 2019 abzuschaffen und stattdessen den Neubau von Wohnungen durch
41 geeignete politische Rahmenbedingungen zu fördern. Die Preisspirale kann nur über Marktme-
42 chanismen aufgehalten werden: wenn das Angebot der Nachfrage entsprechen kann.

43

44 **3. Mietrecht und Wohnungseigentumsgesetz synchronisieren**

45 Das Mietrecht und das Wohnungseigentumsgesetz harmonieren an einigen Stellen nicht. In der
46 Folge kann der vermietende Eigentümer Vorgaben aus der Wohnungseigentümergeinschaft
47 nicht gegenüber seinem Mieter durchsetzen, ohne gegen mietrechtliche Vorschriften zu versto-
48 ßen. Wir fordern daher, das Mietrecht mit dem Wohnungseigentumsrecht zu synchronisieren.

49 Mietverhältnisse in Wohnungseigentumsgemeinschaften müssen an die Flexibilität des Woh-
50 nungseigentumsgesetzes angepasst werden können, sodass den wohnungseigentumsrechtlichen
51 Regelungen Vorrang eingeräumt wird.

52 **4. Schneller und günstiger bauen**

53 Es muss wieder schneller und günstiger gebaut werden können, um den dringend notwendigen
54 Wohnraum zu gewinnen.

55

56 Wir fordern eine einheitliche Musterbauordnung sowie die Reduktion bzw. Vereinfachung von
57 Baunormen und technischen Anforderungen.

58

59 Darüber hinaus bedarf es dringend einer Beschleunigung von Genehmigungsverfahren. Insbe-
60 sondere die Optimierung und Digitalisierung von Verwaltungsprozessen müssen weiter vorange-
61 trieben werden, um die Voraussetzungen genehmigungsrechtlicher Art für die Schaffung von
62 Wohnraum schneller umsetzen zu können.

63

64 Dies alles spart nicht nur Zeit, sondern auch Kosten. Dadurch können Neubauwohnungen günsti-
65 ger am Markt angeboten werden.

66

67 Als weiterer Anreiz sollte die Wiedereinführung der degressiven Absetzung für Abnutzung (AfA)
68 für den Wohnungsbau in Angriff genommen werden.

69

70 Fehlender bezahlbarer Wohnraum verstärkt in einigen Regionen Oberbayerns den gegebenen
71 Fachkräftemangel zusätzlich. Daher fordern wir die Förderung von arbeitgebergeförderten
72 Wohnungsbau. Insbesondere die Versteuerung des geldwerten Vorteils, der sich durch die Diffe-
73 renz zwischen Marktpreis und vergünstigtem Preis ergibt, sollte minimiert werden.

74 **5. Grundsteuer**

75 Eine Ländermehrheit hat ein Grundsteuermodell im Bundesrat verabschiedet, welches wir ab-
76 lehnen. Das Bemessungsverfahren ist zu kompliziert und aufwändig – sowohl für Eigentümer als
77 auch für Verwaltungen. Die Anbindung an den Faktor „Bodenrichtwert“ würde die Steuerbelas-
78 tung erheblich erhöhen. Wir fordern Vereinfachung und Aufkommensneutralität. Beides wäre
79 durch das sogenannte Äquivalenzmodell (Anlage 2) gesichert. Zudem ist eine stufenweise Erhe-
80 bung der Grundsteuer anzustreben, die Ersterwerber und Käufer von Wohnungen sowie kleinen
81 Einfamilienhäusern gegenüber institutionellen Investoren spürbar entlastet. Wir fordern durch
82 die Notwendigkeit der Novellierung der Grundsteuer im Zusammenhang mit der Abschaffung der
83 Straßenausbaubeitragssatzung die Einführung eines vereinfachten, fairen sowie gesamtheitlichen
84 Besteuerungsmodells. Dabei dürfen die Kommunen mit ihren wichtigen lokalen Aufgaben finan-
85 ziell nicht schlechter gestellt werden.

86

87 **6. Aktive Grundstückspolitik durch Städte und Kommunen**

88 Städte und Kommunen müssen zur Schaffung von Wohnraum aktivere Grundstückspolitik betrei-
 89 ben. Nachverdichtungen sowie die Nutzung von Baulücken und Brachflächen sind dafür geeigne-
 90 te Mittel. Denkbar wäre hier u.a. der Erlass einer Ortsabrundungssatzung für das jeweilige Stadt-
 91 bzw. Gemeindegebiet, um so insbesondere Außenbereiche im Innenbereich leichter umwandeln
 92 und können. Insbesondere die vorausschauende Planung durch die lokalen Parlamente trägt da-
 93 bei zu einer besseren Akzeptanz in der Bevölkerung sowie dem Erhalt des gemeindespezifischen
 94 Charakters teil. Auch eine bessere Steuerung des tatsächlichen Bedarfs durch die Erteilung von
 95 angepasstem Baurecht sowie von Stellplatzschlüsseln wäre dadurch sichergestellt. Auch die Kon-
 96 version von brachliegenden Industriegebäuden zu Flächen für bezahlbaren Wohnraum sollten
 97 sowohl für den Eigentümer wie auch für die Gemeinde steuerlich begünstigt werden.

98 **7. Steuerliches Sonderprogramm bei landwirtschaftlichen Flächen**

99 Viele der unbebauten Grundstücke in den Städten und Gemeinden sind bisher als landwirtschaft-
 100 liche Nutzflächen bewirtschaftet worden oder befinden sich noch im Eigentum von Landwirten.
 101 Aufgrund der steuerlichen Problematik im landwirtschaftlichen Bereich (Grundstücke im Anlage-
 102 vermögen) war ein Verkauf der Flächen oder eine Bebauung mit Wohnungen bisher nicht renta-
 103 bel oder mit erheblichen Kosten verbunden. Diese Grundstückseigentümer müssen durch eine
 104 zeitlich beschränkte Sondermaßnahme motiviert werden, ihre Grundstücke zur Verfügung zu
 105 stellen, um neue Wohnungen bauen zu können.

106
 107 Wir fordern deswegen ein befristetes steuerliches Sonderprogramm, um Landwirten einen höhe-
 108 ren Anreiz zu geben, ihre Grundstücke zur Bebauung zur Verfügung zu stellen. Dieses Programm
 109 beinhaltet, dass Landwirte beim Verkauf ihrer Grundstücke eine pauschale Sondersteuer von
 110 15% zu bezahlen haben. Im Gegenzug verpflichtet sich der Käufer des Grundstücks jedoch inner-
 111 halb von zwei Jahren Mietwohnungen zur ortsüblichen Vergleichsmiete zu erbauen und diese
 112 mindestens zehn Jahre im Bestand zu halten.

113 **8. Einführung einer Landesverordnung EiWo für die öffentliche Hand**

114 Durch Kooperationen der Gemeinden mit Unternehmen aus der Immobilienwirtschaft könnte auf
 115 Grundlage von städtebaulichen Verträgen eine Musterverordnung erarbeitet werden, welche die
 116 Vorteile des Einheimischenmodells mit der Effektivität des Geschosswohnungsbaus verbindet.
 117 Hierbei werden bestehende, unbebaute Grundstücke der Gemeinden als Bauland ausgewiesen.
 118 In Form einer Ausschreibung können sich Bauträger für dieses Grundstück bewerben, wobei die
 119 Grundstücke in Gemeindehand bleiben und im Erbbaurecht vergeben werden sollen.

120
 121 Die Musterverordnung sollte zur besseren Vergleichbarkeit der Angebote einen Kriterienkatalog
 122 hinsichtlich der Mindestanforderungen an Qualität und Ausstattung der Wohnungen beinhalten.
 123 Die Wohnungen sollen im Modell EiWo (Einheimischer Wohnungsbau) analog zu den Kriterien
 124 des klassischen Einheimischenmodells vergeben werden. Ausschlaggebend sollen hierbei Ein-
 125 kommen, Wohndauer in der Gemeinde, ehrenamtliches Engagement und Anzahl der Kinder sein.

126 **9. Erweiterung des vereinfachten Genehmigungsverfahrens**

127 Das vereinfachte Genehmigungsverfahren (Art. 59BayBO, Erläuterung Anlage 2) muss erweitert
 128 werden, sodass mehr Gebäudetypen und -arten unter dem Verfahren subsumiert werden kön-
 129 nen. Dies erleichtert und beschleunigt den Genehmigungsprozess in der Verwaltung und führt
 130 somit zu mehr Planungssicherheit.

131 **10. Energetische Anforderungen im Bestand nicht verschärfen**

132 Die formalen und bürokratischen Anforderungen an energetische Gebäudesanierung sind unnö-
 133 tigt hoch. Die bestehenden gesetzlichen Regelwerke (Energieeinspargesetz, Energieeinsparver-
 134 ordnung, Erneuerbare-Energien-Wärmegesetz) müssen zusammengeführt, vereinfacht sowie die
 135 Anforderungen der Eigentümer (beispielsweise nach Gebäudestruktur und -art) differenziert
 136 werden.

137 Für Bestandsgebäude dürfen die energetischen Vorgaben nicht weiter verschärft und die Nut-
 138 zung erneuerbarer Energien nicht zur Pflicht gemacht werden. Die Ermächtigungsgrundlage für
 139 diesbezügliche Landesregelungen ist abzuschaffen. Durch eine Ausweitung des Markt-Anreiz-
 140 Programms des Bundesamtes für Wirtschaft und Ausfuhrkontrolle sowie zusätzliche steuerliche
 141 Förderung können positive Anreize für Eigentümer gesetzt werden. Bei Wirtschaftlichkeitsbe-
 142 trachtungen wird die spezielle Situation von Vermietern bislang nicht ausreichend berücksichtigt.
 143 Das Ergebnis war in der Vergangenheit, dass die energetischen Anforderungen Vermieter unzu-
 144 mutbar hoch belastet haben. Künftig muss das Investor-Nutzer-Dilemma berücksichtigt werden.

145 **11. Digitalisierung der behördlichen Prozesse**

146 Zurzeit müssen z.B. Unterlagen für Baugenehmigungen, Standsicherheitsnachweise oder sonstige
 147 Dokumente für den Neubau oder die Modernisierung von Gebäuden immer noch in Papierform
 148 erbracht werden. Diese Prozesse müssen so schnell wie möglich digitalisiert werden um eine
 149 schlanke und kostengünstige Verwaltung zu ermöglichen. Dem Antragssteller sollte es zu jeder
 150 Zeit möglich sein den aktuellen Bearbeitungsstand seines Antrages online einsehen zu können.

151 **12. Mobilität und Infrastruktur stetig verbessern**

152 Im Sinne der Vereinbarkeit von Familie und Beruf ist es für Arbeitnehmer ein nachvollziehbares
 153 Bedürfnis, Wohn- und Arbeitsstätte räumlich möglichst nah zu verbinden. Mehrheitlich folgt die
 154 Wohnortentscheidung dem Arbeitsplatzangebot. Auch dadurch begründen sich der gewaltige
 155 Druck auf den Wohnungsmarkt wirtschaftsstarker Regionen und die entsprechenden Preissteige-
 156 rungen. Ziel politischer Anstrengungen auf allen Ebenen muss daher sein, die Mobilität von Be-
 157 rufstätigen stetig zu verbessern. Gerade jungen Müttern und Vätern, die im Erwerbsleben ste-
 158 hen, muss die Möglichkeit gegeben werden, ihren Arbeitsplatz auch von einem Wohnort außer-
 159 halb der Ballungszentren gut zu erreichen. Konkret fordern wir daher die stetige Optimierung des
 160 ÖPNV-Angebots vor Ort, die Instandhaltung und – wo nötig – Erweiterung der Verkehrswege
 161 (Straße, Schiene und Luft) sowie eine verbesserte interkommunale Zusammenarbeit.

162 **Anlage 1: Konzeptioneller Mietwohnungsbau (KMB)** Um mehr bezahlbare Mietwohnungen auf den
 163 Markt zu bringen, sollen städtische Wohnbauflächen künftig zum aktuellen Verkehrswert ausgeschrie-
 164 ben und preistreibende Bieterwettbewerbe vermieden werden.

165 Im Rahmen dieses Modells werden 30 Prozent der Grundstücksfläche mit Bindungen zugunsten des
 166 Mietwohnungsbaus belegt. Gleichzeitig verzichtet die Stadt auf einen Preiswettbewerb und vergibt die
 167 Flächen zum aktuellen Verkehrswert. Dieser fällt niedriger aus, weil das städtische Bewertungsamt ihn
 168 unter Berücksichtigung der Bindungen ermittelt. Den Zuschlag erhält der Bewerber, der im Ausschrei-
 169 bungsverfahren das überzeugendste Konzept liefert ("Konzeptausschreibung").

170
 171 Das Grundstück wird mit Bindungen belegt, die im Kaufvertrag festgeschrieben werden z.B.:

- 172 > Verpflichtung zum Bau von Mietwohnungen nach bestimmten Standards z.B. 60-jährige Bin-
 173 dung als Mietwohnung und Aufteilungsverbot, um Umwandlungen in Eigentumswohnungen
 174 zu verhindern
- 175 > Verbot von Eigenbedarfskündigungen
- 176 > Begrenzung der Erst- und Wiedervermietungsmiete (Koppelung an den Mietspiegel)
- 177 > Koppelung der Mietanpassungsmöglichkeit an den Verbraucherpreisindex

178
 179 **Anlage 2: Äquivalenzmodell**

180 Nach diesem Verfahren soll die Grundsteuer durch eine wertunabhängige Bemessungsgrundlage er-
 181 rechnet werden. Hiernach wird die Grundstücksfläche und bei bebauten Grundstücken zusätzlich die
 182 Gebäudefläche mit einer bestimmten Äquivalenzzahl (in Euro) multipliziert. Die Grundsteuer berech-
 183 net sich dadurch, indem dieses Ergebnis mit dem Grundsteuerhebesatz der Gemeinde multipliziert
 184 wird.

185 Eine einfache Berechnung der Grundsteuer könnte nach dem Äquivalenzmodell erfolgen. Die Grund-
 186 steuer ist zwar eine Leistung des Steuerbürgers, die keine Gegenleistung für eine besondere Leistung
 187 der Kommune darstellt. Gleichwohl findet sie ihre Rechtfertigung im Äquivalenzprinzip. Die Gemein-
 188 den stellen ihren Bürgern und Unternehmen eine bestimmte Infrastruktur zur Verfügung (z. B. Schu-
 189 len, Spielplätze, Räumdienste, Wirtschaftsförderung). Dieser Aufwand wird regelmäßig durch die Real-
 190 steuern (u.a. die Grundsteuer) mitfinanziert. Die Berechnung der Grundsteuer nach dem Äquivalenz-
 191 modell ist für den Steuerbürger transparent und einfach nachvollziehbar. Es besteht sogar die Mög-
 192 lichkeit, das Verfahren bei den Kommunen anzusiedeln.¹

193
 194 **Anlage 3: Vereinfachte Genehmigungsverfahren**

195 Im vereinfachten Genehmigungsverfahren (Art. 59 BayBO) prüft die Bauaufsichtsbehörde hingegen
 196 nur einen Ausschnitt besonders wichtiger Anforderungen, nämlich

- 197 > die bauplanungsrechtliche Zulässigkeit des Vorhabens (z.B., ob es sich im nicht überplanten
 198 Innenbereich in die umgebende Bebauung einfügt),
- 199 > seine Übereinstimmung mit örtlichen Bauvorschriften (z.B. einer Gestaltungssatzung),
- 200 > beantragte Abweichungen vom Bauordnungsrecht
- 201 > andere öffentlich-rechtliche Anforderungen, wenn die Baugenehmigung eine andere Gestat-
 202 tung ersetzt oder diese andere Gestattung wegen der Baugenehmigung entfällt (z. B. Denk-
 203 malschutzrecht, wenn beispielsweise in der Nähe eines Baudenkmals gebaut wird, die dafür
 204 aber an sich erforderliche denkmalrechtliche Erlaubnis wegen der Baugenehmigungs-
 205 pflicht entfällt).
- 206 > Für die Beachtung aller übrigen Anforderungen sind der Bauherr und die von ihm am Bau Be-
 207 teiligten (z. B. der Entwurfsverfasser) selbst verantwortlich.²

¹ Siehe https://www.haufe.de/immobilien/verwalterpraxis/die-grundsteuerreform-eine-schwere-geburt_idesk_PI9865_HI2884270.html

² Ein Teil dieses Inhalts erfolgte in Zusammenarbeit und Absprache mit dem Bayerischen Haus- und Grundbesitzerverein München