

Positionspapier der FDP-Fraktion Bremen

Titel: „Planwirtschaft beenden – Mehr Markt wagen - Baukrise überwinden“

Stand: Oktober 2023

Verstädterung, Zuwanderung und gesellschaftliche Veränderungen: Deutschland benötigt dringend neuen, zusätzlichen Wohnraum. Dieser kann allerdings nur die die Bauwirtschaft mit ihren vielen Bauträgern, Projektentwicklern und Handwerksfirmen gebaut und zur Verfügung gestellt werden.

Von den durch die Bundesregierung ausgerufenen 400.000 zusätzlichen Wohnungen pro Jahr und den vom Bremer Senat geplanten 10.000 Wohneinheiten bis 2027 werden allerdings nur ein Bruchteil gebaut. Die deutsche Bauwirtschaft allerdings steckt in einer Krise. Durch massiv steigende Zinsen, Lieferproblemen bei Material und einem fortschreitenden Fachkräftemangel einerseits, aber insbesondere auch zunehmender Regulatorik, immer neuen Bauvorschriften und planwirtschaftlichen Ansätzen im Bereich der Energieerzeugungs-, Energieverbrauchs- und Barrierefreiheit entsteht der „perfekte Sturm“. Die Anzahl der Bauvorschriften hat sich innerhalb von 20 Jahren von rund 5.000 auf mittlerweile 20.000 Vorschriften vervierfacht. Getrieben durch diese zusätzliche Regulatorik auf Länder-, Bundes- und EU-Ebene sind die Baukosten explodiert. Dadurch sind ein Großteil der geplanten Neubautätigkeiten eingestellt worden, laufende Bauprojekte kämpfen mit der Wirtschaftlichkeit und namhafte Projektentwickler rutschen in die Insolvenz. Immer neue Sanierungsvorschriften insbesondere im energetischen Bereich einerseits, und zunehmende Vorschriften und Verbote zur Verhinderung eines gesunden Mietmarktes andererseits machen auch Bestandsimmobilien zunehmend unwirtschaftlich und vernichten Werte privater und gewerblicher Immobilieneigentümer. Niklas Köster, Professor für Immobilienwirtschaft an der Fresenius Hochschule in Hamburg schätzt, dass innerhalb der nächsten 2 Jahre jeder dritte Projektentwickler in die Insolvenz rutschen und diese Entwicklung vornehmlich kleinere und mittlere Unternehmen treffen wird (<https://www.merkur.de/wirtschaft/krise-immobilien-pleitewelle-projektentwickler-bau-insolvenz-projekte-92460263.html>).

Diese neuen Kosten müssen durch Projektentwickler und Vermieter zwangsläufig auf die Mieten umgelegt werden, wodurch die Mieten insbesondere in Großstädten stark steigen werden. Der Bau von Wohneinheiten für den Niedrigmietsektor ist durch die aktuelle Regulatorik schlichtweg nicht möglich. Sollte eine Umlage der zusätzlichen Kosten auf die Miete durch entsprechende Gesetze nicht möglich sein, werden geplante neue Bauprojekte nicht mehr umgesetzt und bestehende Mietangebote verschwinden vom Markt. Ein Beispiel hierfür ist der Berliner Mietendeckel. Während der 14 Monate, die der Berliner Mietendeckel existierte, bevor er durch das Verfassungsgericht kassiert wurde, brach nach einer Studie des Münchener Ifo-Instituts das Angebot an Mietwohnungen um rund 70 % ein, der Berliner Mietmarkt implodierte regelrecht (<https://www.ifo.de/publikationen/2021/aufsatz-zeitschrift/ein-jahr-mietendeckel>).

Der Weg ins Eigenheim wird selbst für überdurchschnittlich verdienende Familien zunehmend unmöglich. Nicht nur steigende Baupreise, getrieben durch immer neue Vorschriften und Regulierungen, lassen die Immobilienpreise steigen. Auch angekündigte,

kurzfristige Sanierungszwänge von an sich intakten Bestandsbauten erfordern niedrige bis mittlere sechsstellige Investitionssummen, wodurch auch Bestandsbauten zunehmend unattraktiv und unbezahlbar werden. Auch hohe Kaufnebenkosten und eine Verdreifachung der Grunderwerbssteuer von einheitlich 2 % im Jahre 1997 auf mittlerweile durchschnittlich 6 % im Jahre 2023 und ein entsprechend hohes erforderliches Eigenkapital stellen für viele Menschen zunehmend eine unüberwindbare Hürde dar.

Angebot und Nachfrage auf dem Wohnmarkt, Mietkostenentwicklung einerseits, aber auch die Möglichkeit des Eigentumserwerbs auch für kleinere Einkommen andererseits werden zunehmend zur sozialen Frage.

In dieser Situation fordert die FDP-Fraktion Bremen:

1. Die Bündelung und Reduzierung aller gesetzlichen Verpflichtungen auf EU- und Bundesebene zur Dämmung, Schallschutz, Installation von Photovoltaikanlagen und zur energetischen Sanierung, sowie die Streichung aller darüber hinaus gehenden Regulierungen auf Landesebene. Der ganz überwiegende Teil der Eigentümer führt die energetisch notwendigen Sanierungen, die in Hinblick auf Investition und Effekt sinnvoll sind, bereits jetzt freiwillig durch. Investitionen mit unzureichendem Investitions-/Output-Verhältnis an der einen Immobilie sollten aufgrund eines größeren Kosten-Nutzen-Faktors stattdessen in anderen Immobilien installiert werden.
2. Ein Aussetzen der EU-Gebäuderichtlinie, die innerhalb der nächsten 20 Jahre hohe sechsstelligen Investitionen in Millionen deutsche Immobilien erfordert und diese Immobilien andernfalls unbewohnbar machen würde. Neue Wohngebäude werden bereits zu deutlich höheren energetischen Standards gebaut als Gebäude aus den 50er oder 60er Jahren, bestehende Gebäude müssen und werden sozial verträglich durch freiwillige Entscheidung der Eigentümer auf Basis von öffentlicher Beratung und Förderung so saniert, wie es Zeitplan und Budget der jeweiligen Eigentümer erlauben.
3. Eine schnelle Überprüfung, Bewertung und anschließende Reduktion der bestehenden Bauvorschriften auf diejenigen Bauvorschriften, die notwendig sind, um die öffentliche Sicherheit oder Ordnung, insbesondere Leben und Gesundheit, nicht zu gefährden.
4. Eine Halbierung der Grunderwerbssteuer für das erste selbstgenutzte Eigenheim bis zu einem Anschaffungswert i.H.v. 500.000 € brutto.
5. Statt mit einer Sozialquote den Markt zu verzerren und Mieten in die Höhe zu treiben, wollen wir Menschen in sozial schwierigen Lagen, die sich in der aktuellen Situation auf dem normalen Wohnungsmarkt keine Wohnung leisten können, zielgerichtet mit Wohngeld unterstützen.
6. Eine schnelle Digitalisierung des gesamten Bauantragsprozesses, um Prozesse zu beschleunigen, Kosten für Behörde und Antragsteller zu reduzieren und den Genehmigungsprozess zu beschleunigen.

7. Einführung einer Genehmigungsfiktion für eingereichte Bauanträge. Entscheidet die zuständige Behörde nicht innerhalb von 6 Monaten positiv über einen Bauantrag oder meldet begründete und auch für einen neutralen Dritten nachvollziehbare Einwände gegen die Genehmigung des eingereichten Bauantrags ein, gilt die Genehmigung als erteilt. Die Fiktionswirkung tritt mit Ablauf der Frist ein.
8. Eine Anpassung der Bremischen Landesbauordnung (BremLBO) dahingehend, dass erst ab Bauvorhaben mit mehr als 5 Wohneinheiten mindestens eine Wohnung barrierefrei sein muss, ab Gebäuden mit 10 Wohneinheiten 10 % aller Wohnungen. Darüber hinaus fordern wir eine realistische Betrachtung der Barrierefreiheit von Gebäuden. Nicht jedes historische Gebäude kann im Rahmen einer vernünftigen Kalkulation komplett barrierefrei gemacht werden, nicht jede Immobilie muss zu jeder Zeit von jeder Altersklasse bewohnt werden können.

Die zunehmenden Markteingriffe und Regulierungen, ein überbordender und immer weiterwachsender Vorschriften-Dschungel, immer neue Überbietungswettbewerbe auf EU-, Bundes- und Länderebene in den Bereich der verpflichtenden energetischen Sanierung, stetig steigende Gebühren und Steuern, gleichzeitig immer mehr Bürokratie und teils jahrelange Genehmigungsverfahren haben den Immobilienmarkt in die Planwirtschaft und in diese Situation geführt.

Beenden wir die Planwirtschaft im Bausektor, wagen wir wieder mehr Markt, überwinden wir die Baukrise!