

Sächsische Positionen zum Wohnungsgipfel der Bundesregierung 2018

Gemeinsame Forderungen der sächsischen Staatsregierung, des Verbandes Sächsischer Wohnungsgenossenschaften, des Verbandes der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft, des BFW Landesverbandes Mitteldeutschland, des Sächsischen Städte- und Gemeindetages, der Architektenkammer Sachsen sowie der Ingenieurkammer Sachsen

Die Sächsische Staatsregierung begrüßt die intensiven Bemühungen der Bundesregierung, zur Lösung der Wohnungsprobleme in Deutschland beizutragen und sich dabei mit den fachlich zuständigen Ländern im engen Dialog abzustimmen. Nicht zuletzt weil die Länder die regional sehr unterschiedlichen Problemlagen besser kennen. Im Sinne einer gemeinsam gestalteten und getragenen Verantwortung wird eine zukünftige Mittelzuweisung des Bundes an die Länder auf der Grundlage eines neuen Artikel 104d GG begrüßt. Die Wohnungspolitik darf dabei nicht nur die Wohnungseingpässe einzelner Städte im Blick haben. Wohnraumpolitik muss regionale Unterschiede, verschiedene Zielgruppen und komplexe Lösungsansätze differenziert betrachten.

Der Bau von Sozialwohnungen ist in einigen Städten ein drängendes und für die Betroffenen existenzielles Problem. Auch in Sachsen ist in wenigen Gemeinden ein angespannter Wohnungsmarkt, insbesondere im unteren Mietensegment, erkennbar. Gleichzeitig werden die Wohnungsmärkte in ländlicheren Räumen nicht nur in Sachsen mit Leerstandsquoten von teilweise über 20% belastet. Oft fehlen passende Wohnungen für einzelne Zielgruppen, wie z. B. für die zunehmende Zahl älterer und hochbetagter Menschen, die auch in Sachsen häufig über ein geringes Mietbudget verfügen oder für 1-Personen-Haushalte u. a..

Die Lösung der komplexen Herausforderungen ist nur mit einem entsprechend differenzierten Gesamtkonzept möglich. Die Fixierung auf einzelne Ansätze – wie z. B. den Bau von Sozialwohnungen – kann hier nicht ausreichen.

Ziel jeglicher Wohnungspolitik muss es sein, Wohnraum in ausreichendem Maße, in angemessenem Umfang sowie zu bezahlbaren Mietpreisen verfügbar zu machen. Dabei müssen neben den monetären Rahmenbedingungen auch und besonders die nicht-monetären Rahmenbedingungen entsprechend ausgestaltet sein. Hinzu kommen Themenfelder wie ÖPNV und SPNV, deren Ausrichtung auch entsprechend der Bedürfnisse des Wohnungsmarkts – Stichwort Disparitäten im Wohnungsmarkt – erfolgen muss.

1) Neubau und Sanierung in Stadt und Land

Bundesfördermittel müssen für den Neubau von Wohnraum, aber auch für Modernisierung von Wohnraum einsetzbar sein. Dabei müssen sowohl die Städte als auch ihr Umland und der ländliche Raum im Blick sein.

Zur Gewinnung von mehr Wohnraum ist sowohl die Intensivierung des Neubaus notwendig als auch die Sanierung und Modernisierung von leerstehenden Wohnungen. Viele leerstehende Wohnungen gerade am Rand und im Umland angespannter Wohnungsmärkte könnten bei entsprechender Sanierung eine schnelle Entlastung bringen, sofern entsprechende Mobilitätsverbindungen – Stichwort attraktiver ÖPNV – existieren. Eine wichtige Rolle kommt auch der Verbesserung der Wohnqualität von bestehendem Wohnraum mit sehr niedrigem Standard bzw. mit erheblichem (z. B. energetischen) Sanierungsbedarf zu, um die Gesamtsituation zu bewältigen. Gerade außerhalb der problematischen Wohnungsmärkte können nur entsprechend attraktive Wohnungen Menschen zum Pendeln zwischen Wohnen und Arbeiten bewegen und damit die Großstädte entlasten. Wenn der ländliche Raum durch geeignete Wohnungsangebote, aber auch durch entsprechende Mobilitätsanbindung und eine gute Infrastruktur an Kitas, Schulen, Ärzten und anderen Bedarfen des täglichen Lebens attraktiv ist, kann damit der Abwanderung in die Städte entgegengewirkt werden.

2) Wohneigentum ermöglichen

Bundesmitten müssen auch zur gezielten Förderung von Wohneigentum eingesetzt werden können.

Deutschland hat im europäischen Vergleich sehr niedrige Wohneigentumsquoten. In Deutschland wiederum hat Sachsen die niedrigsten Zahlen. Die Schaffung von Wohneigentum trägt nachhaltig zum Vermögensaufbau breiter Schichten bei und beugt gerade bei Familien Altersarmut vor. Auch führt die Bildung von Wohneigentum häufig zu einer höheren Identifikation mit der Umgebung, was sich beispielsweise in einem höheren ehrenamtlichen Engagement vor Ort auswirkt. Die Förderung des Wohneigentums muss daher auch weiterhin ein wichtiger Baustein eines wohnungspolitischen Gesamtkonzeptes sein. Neben dem Baukindergeld ist es wichtig, dass die Länder die Bundesmittel auch zur Förderung von Wohneigentum z. B. für Familien gezielt einsetzen können.

3) Nicht nur investive Förderung ermöglichen

Die Bundesmittel sollten auch für Förderungen wie z. B. der Ankauf von Belegerechten oder die Förderung von Beratungsstellen eingesetzt werden können.

Derzeit können die Bundesmittel nur für investive Maßnahmen eingesetzt werden. Um für Mieter mit sehr niedrigen Einkommen die Versorgung mit Wohnraum sicherstellen zu können, sind Belegrechte für entsprechend günstige Wohnungen sinnvoll. Wenngleich der Bau von Sozialwohnungen insoweit zielführender ist, als damit wirklich der Wohnungsengpass reduziert wird, kann das Ankaufen von Belegrechten als schnell wirkende Maßnahme ergänzend ebenfalls sinnvoll sein. Ein anderes Beispiel für eine möglicherweise sinnvolle Förderung sind Wohnberatungsstellen, die z.B. fachkundigen Rat für den senioren- oder behindertengerechten Wohnungsumbau geben oder die Baugemeinschaften bei der Gründung mit Fachkompetenz unterstützen.

Daher sollte für die Bundesmittel ab 2020 die Zweckbindung nicht auf investive Maßnahmen beschränkt werden.

4) Nachverdichtung auch im Außenbereich maßvoll ermöglichen

Das vereinfachte Verfahren nach §13 b BauGB sollte entfristet, die Nutzung von Bestandsgebäuden stärker begünstigt und das Bauen in zweiter Reihe im Außenbereich für Familienmitglieder ermöglicht werden.

Größter Engpassfaktor bei der Schaffung neuer Wohnräume sind neben den Handwerkerkapazitäten die Bodenflächen. Daher wird das Bestreben des Bundes begrüßt, günstige Bodenflächen an Kommunen abzugeben. Weitere Maßnahmen sind jedoch dringend erforderlich.

So sollte die beschränkte Geltung des vereinfachten Verfahrens nach § 13 b BauGB nicht nur über den 31.12.2019 hinaus verlängert, sondern entfristet und damit in Dauerrecht überführt werden. Damit wird die Überplanung in der Ortsrandlage gerade im ländlichen Bereich erleichtert und ein Signal für die Siedlungsentwicklung im ländlichen Raum gesendet.

Nachdem mit dem Urbanen Gebiet bereits eine Verdichtung im Innenbereich erleichtert wurde, sollten auch im Außenbereich die Nutzung von Bestandsgebäuden stärker begünstigt und ggf. Verdichtungspotentiale erschlossen werden. Sinnvoll wäre dabei auch die Möglichkeit in zweiter Reihe zu bauen, sofern der Bauherr entweder der Eigentümer des Grundstücks ist, auf dem bereits ein Gebäude steht, oder ein Mitglied seiner Familie ist. So könnte ein angemessener Schutz des Außenbereichs mit einem Signal für erleichtertes Bauen im ländlichen Raum verbunden werden. Die Öffnung wäre praktisch von großer Relevanz, insbesondere für das Zusammenleben mehrere Generationen einer Familie und die damit verbundenen Unterstützungsmöglichkeiten. Sachsen und Bayern setzen sich gemeinsam für diese Ziele ein.

Zusätzlich ist es wünschenswert, neben der monetären Unterstützung des Wohnungsbaus auch alle regulatorischen Instrumente bereit zu stellen, damit die Kommunen entsprechendes Bauland günstig und unbürokratisch zur Verfügung stellen

können. Dabei sind auch die hierbei zusätzlichen Infrastrukturmaßnahmen (für Neubaugebiete bedarf es Straßen, Kitas, Nahversorgungszentren etc.) in Blick zu nehmen.

5) Keine verbindliche Bauordnungsvorschrift

Bauordnungsrecht ist Ländersache. Mit der Musterbauordnung (MBO) gibt es eine Vorgabe für die Vereinheitlichung der Landesbauordnungen. Sachsen hat die MBO insbesondere hinsichtlich der materiellen Anforderungen nahezu 1:1 in Landesrecht umgesetzt und damit gute Erfahrungen gemacht. Sachsen hat damit seinen Beitrag zur Rechtseinheit im Bauordnungsrecht und zur Deregulierung geleistet.

Die „Kostentreiber“ sind zu großen Teilen außerhalb des Bauordnungsrechts zu suchen. Hier gilt es, überzogene technische oder gesellschaftspolitisch motivierte Anforderungen zu verhindern.

Um dem veränderten Mobilitätsverhalten der Mieter Rechnung zu tragen, unterstützt Sachsen die Absicht, den Katalog der verfahrensfreien Bauvorhaben der Musterbauordnung zu ergänzen, um die Errichtung von Gebäuden zum Abstellen von Fahrrädern, E-Bikes, E-Scootern usw. zu erleichtern.

6) Energie

Klimaschutz, Wirtschaftlichkeit und bezahlbares Wohnen dürfen kein Widerspruch sein. Sachsen begrüßt daher die Absicht der Bundesregierung, die Anforderungen des Energieeinsparrechts an den Neubau und den Bestand nicht zu verschärfen. Dennoch ist auch eine strukturelle Neukonzeption des Energieeinsparrechts dringend notwendig. Bei der Neukonzeption sind die Grundsätze der Wirtschaftlichkeit und der Technologieoffenheit zu verankern und strukturelle Vereinfachungen in der Nachweisführung vorzusehen. Sachsen setzt sich gemeinsam mit Bayern für dieses Ziel ein. Auch die Bauministerkonferenz hat in ihrer Sitzung am 23./24. November 2017 diese Position in der „Wittenberger Erklärung“ erneut bekräftigt.

7) Neuer Wohnraum setzt mehr Bauland voraus

Wesentliche Voraussetzung für den Bau von bezahlbarem Wohnraum sind verfügbare und erschwingliche Grundstücke. Sachsen erwartet daher, dass die Bundesanstalt für Immobilienaufgaben und das Bundeseisenbahnvermögen verstärkt, verbilligt und beschleunigt öffentliche Liegenschaften für den Bau von bezahlbarem Wohnraum bereitstellen oder hierfür Erbaurechte vergeben.

Zudem sollen Gemeinden vorrangigen Zugriff auf die Flächen des Bundes erhalten.

Die Zusammenarbeit zwischen Bund, Ländern und Gemeinden ist mit dieser Zielrichtung zu verstärken.

8) Nachhaltige Steuerpolitik statt Sonder-Abschreibung

Mit der geplanten Sonder-AfA für den Mietwohnungsbau könnten Investoren in den ersten vier Jahren bis zu 28% Abschreibung ansetzen. Dieser kurzfristige und zeitlich begrenzte Bauanreiz trifft auf ein bereits jetzt schon zu geringes Angebot an Bauleistungen, welche von den Unternehmen auch nicht kurzfristig ausgeweitet werden kann. Wesentlich nachhaltiger könnte daher eine Erhöhung der normalen Abschreibung (derzeit 2%) wirken, da mit einem langfristigen Anreiz eher ein positiver Effekt bei der Ausweitung von Bauleistungen erzielt werden könnte. So könnte die durch die Sonder-AfA voraussichtlich sprunghafte (weitere) Steigerung der Baukosten vermieden werden.