

Bezahlbarer Wohnraum

BIHK-Positionen zur Landtagswahl 2018

Auf einen Blick

Wohnraum ist insbesondere in vielen bayerischen Ballungsräumen Mangelware. In der Folge sind die Immobilienpreise zwischen 2008 und 2016 stark angestiegen. Neben München oder Nürnberg verteuerten sich laut RIWIS auch Kaufpreise für Neubauimmobilien beispielsweise in Städten wie Bayreuth oder Würzburg um 56 Prozent bzw. 60 Prozent, die Mietpreise um 54 Prozent bzw. 40 Prozent. Für Bauland und Bestandsimmobilien sind ebenfalls teils erhebliche Preisanstiege zu beobachten. Eine Entspannung ist verschiedenen Prognosen zufolge bis 2020 nicht in Sicht.

Diese Situation beeinträchtigt die bayerischen Unternehmen stark. Laut BIHK Konjunkturbericht sehen bereits 59 Prozent der Firmeninhaber im Fachkräftemangel ein Geschäftsrisiko. Eine Voraussetzung, um Fachkräfte aus anderen Regionen zu gewinnen bzw. bereits gewonnene Fachkräfte halten zu können, ist bezahlbarer Wohnraum.

Deswegen ist es dringend notwendig, dass die bayerische Landespolitik das Angebot an Wohnraum erhöht und folgende Maßnahmen ergreift:

- Bauland mobilisieren und Genehmigungsprozesse effektiver und transparenter gestalten
- Wirtschaftliches Bauen und Wohnen ermöglichen
- Konzepte zur Wohnraumbeschaffung in den Vordergrund stellen

Bauland mobilisieren und Genehmigungsprozesse effektiver und transparenter gestalten*

Baulandmobilisierung als Schlüssel zum Ausbau des Angebots an Wohnraum

In allen Segmenten des Wohnungsbaus steigen die Preise, denn ein zu knappes Angebot trifft auf eine erhebliche Nachfrage. Entspannung kann nur durch zusätzliches Angebot herbeigeführt werden. Grundvoraussetzung hierfür ist die Baulandmobilisierung. Die meisten Kommunen verfügen kaum noch über Grund. Deswegen müssen Verkaufsanreize für Grundstücke in privater Hand geschaffen werden. Zeitlich befristete positive steuerliche Anreize für Eigentümer beim Verkauf ihrer Grundstücke zur Wohnraumschaffung könnten zielführend sein. Hierbei ist eine Erfolgskontrolle notwendig. Die Einführung von Steuersondertatbeständen ist grundsätzlich nur in Ausnahmefällen gerechtfertigt. Diese sind hier gegeben. Neben der Wohnraumschaffung darf die Gewerbeflächenausweisung nicht vernachlässigt werden.

Anreize für Kommunen zur Ausweisung von Bauland schaffen

Viele Kommunen betreiben derzeit zu wenig aktive Wohnungsbaupolitik. Aufgrund ihrer Planungshoheit spielen sie aber die entscheidende Rolle bei der Wohnraumschaffung. Die Baurecht ausweisung auf kommunalen wie privaten Flächen oder die Anpassung von bestehenden Bebauungsplänen zur Nutzung von Nachverdichtungspotentialen sind Beispiele, wie aktiv Wohnungsbaupolitik betrieben werden kann. Die effiziente Flächennutzung sollte in jedem Fall im Vordergrund stehen. Wo Bedarf besteht, sollte der Bau von Mehrfamilienhäusern dem Einfamilienhausbau vorgezogen werden. Finanzielle Unterstützung durch den Freistaat sollten Kommunen bspw. durch an den Infrastrukturausbau gebundene Leistungen erhalten.

* Die Vollversammlung der IHK für Oberfranken Bayreuth hat zu diesem Kapitel weiterführende Positionen beschlossen. Diese sind auf S. 51 separat ausgewiesen.

Stimme der Wirtschaft

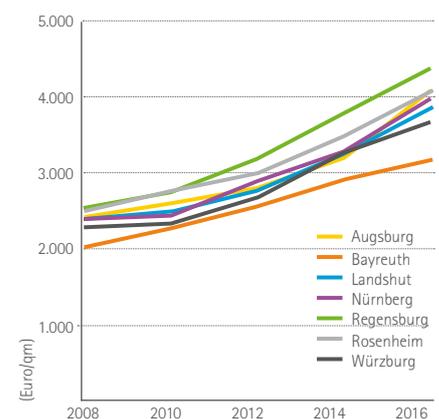
Der Fachkräftemangel zeichnet sich auch für unser Unternehmen immer deutlicher ab. Trotz vielfacher Maßnahmen ist es zunehmend schwierig, qualifiziertes Personal zu finden und auch zu halten. Die hohen und weiter ansteigenden Mietpreise an den bayerischen Immobilienmärkten erschweren uns dies zusätzlich. Wir benötigen dringend bezahlbaren Wohnraum für unsere Mitarbeiter.

Charlotte Lamb, Prokuristin und Gesellschafterin der Max Lamb GmbH & Co. KG, stellvertretende Vorsitzende des Handels- und Dienstleistungsausschusses der IHK Würzburg-Schweinfurt

Forderungen

- Zeitlich befristete positive steuerliche Anreize zur Baulandmobilisierung setzen
- Verknüpfung von Subventionen des Landes für Kommunen an die Verpflichtung, Wohnraum zu schaffen
- Beschleunigung von Genehmigungsverfahren durch Digitalisierung der dazugehörigen Prozesse

Entwicklung der Neubaukaufpreise in ausgewählten bayerischen Städten (Angaben in absoluten Zahlen)



Quelle: Bulwien Gesa AG, RIWIS Datenbank

Genehmigungsprozesse effizienter und transparenter gestalten

Derzeit ist die Dauer von Genehmigungsverfahren zur Baurechtschaffung nicht gesetzlich vorgegeben. Personalmangel in Verwaltungen, ineffiziente und zu wenig transparente Genehmigungsprozesse sowie mangelnde Kommunikation zwischen Antragstellern und Verwaltung sind häufig Ursachen für langwierige Genehmigungsprozesse. Dies verzögert und verteuert die Bereitstellung von Wohnraum oftmals erheblich und stellt für Investoren ein unkalkulierbares zeitliches und finanzielles Risiko dar. Durch digitalisierte Prozesse könnten Genehmigungsverfahren effizienter und transparenter gestaltet werden. Ziel muss sein, dass Baugenehmigungen innerhalb von in der Regel 40 Tagen vorliegen. Auch die Aufstellung neuer Bauleitplanverfahren könnte durch Digitalisierung beschleunigt werden, insbesondere indem alle Verfahren über eine einheitliche Online-Plattform (TöB -Server) abgewickelt würden, damit alle Träger öffentlicher Belange effizienter beteiligt werden können.

Wirtschaftlichkeitsgebot und Praktikabilität bei gesetzlichen Vorgaben beachten

Einen wesentlichen Anteil an den Kauf- und Mietpreisanstiegen haben neben den Grundstückspreisen die Baukosten. Insbesondere ordnungsrechtliche Vorgaben wirken preistreibend. Allein zwischen 2000 und 2014 sind einer Verbändestudie zufolge die Gestehungskosten für den mehrgeschossigen Wohnungsneubau bundesweit um fast 40 Prozent angestiegen.¹ Mehr als die Hälfte davon wurde durch öffentlich-rechtliche Vorgaben verursacht. Ein Negativbeispiel in diesem Zusammenhang ist die Energieeinsparverordnung: Die Verschärfungen der letzten Jahre treiben die Baukosten, der Nutzen dagegen ist nur noch marginal. Auch die Folgekosten für bspw. Wartung oder die Entsorgung der Dämmstoffe für die Nutzer sind bis jetzt teilweise noch nicht kalkulierbar und können zukünftig zu finanziellen Lasten werden.

Weitere durch öffentlich-rechtliche Vorgaben verursachte Baukostenanstiege müssen vermieden werden. Bei Einführung oder Novellierung von Normen, Standards und Satzungen muss prinzipiell ein angemessenes Kosten-Nutzen-Verhältnis im Vordergrund stehen (Wirtschaftlichkeitsgebot). Zusätzlich muss den Folgekosten für die späteren Nutzer (z. B. Wartungs- oder Entsorgungskosten) mehr Bedeutung zugemessen werden. Bestehende Vorgaben sollten zudem regelmäßig hinsichtlich ihres Kosten-Nutzen-Verhältnisses und ihrer Praktikabilität überprüft werden. Änderungen im Nutzerverhalten – wie längere Abwesenheiten des Bewohners oder Änderungen im Mobilitätsverhalten – sollten berücksichtigt und bestehende Normen dahingehend angepasst werden. Ein Beispiel hierfür ist die Stellplatzsatzung.

Wohnraumschaffung in den Vordergrund stellen

Vorrangig Angebot erhöhen, dann nachfragesteigernde Maßnahmen einsetzen

Um Familien den Kauf von Immobilien bei den derzeit aufgerufenen Preisniveaus zu ermöglichen bzw. die Attraktivität von Immobilieninvestments zu erhöhen, werden derzeit verschiedene Maßnahmen wie die Einführung eines Familienbaugeldes, die Abschaffung bzw. Senkung der Grunderwerbsteuer oder die Wiedereinführung der degressiven Abschreibung diskutiert. Angesichts der angespannten Wohnraumsituation besteht jedoch die Gefahr, dass diese Maßnahmen nachfragesteigernd wirken und dadurch zu zusätzlichen Preissteigerungen führen. Daher sollten zum jetzigen Zeitpunkt vorrangig angebotserhöhende Maßnahmen zur Anwendung kommen.

Mietpreisbremse überprüfen

Die Mietpreisbremse ist deutschlandweit am 01.06.2015 in Kraft getreten. Die Entscheidung, in welchen Kommunen dieses Instrument zur Deckelung der Mietpreise in angespannten Wohnungsmärkten zum Einsatz kommt, liegt bei den Ländern. Zum 01.08.2017 wurde die Mietpreisbremse in Bayern in 137 von über 2000 Kommunen eingeführt. Ziel des Instruments ist es, Entspannung auf den Mietmärkten herbeizuführen. Verschiedene Studien, u.a. ein Gutachten des DIW², zeigen: Die Mietpreisbremse führt nicht zu sinkenden Mieten. Gerade in den derzeit bestehenden Märkten mit hohem Nachfragedruck ist sie wirkungslos. Deswegen wird derzeit über Verschärfungen nachgedacht. Die Staatsregierung sollte überprüfen, ob an diesem Instrument, das sich bisher als wirkungslos erwiesen hat, festgehalten werden sollte. Sinnvoller wäre es, Konzepte zur Wohnraumschaffung zu erarbeiten.

¹ Studie Kostentreiber für den Wohnungsbau, Arbeitsgemeinschaft für zeitgemäßes Bauen, April 2015

² Studie des DIW, Verfasser: Claus Michelsen und Konstantin Kholodilin, Juni 2016

Ansprechpartner:

Susanne Kneißl-Heinevetter ☎ 089 5116-0 @kneisslheinevetter@muenchen.ihk.de
Martin Drognitz ☎ 089 5116-0 @martin.drognitz@muenchen.ihk.de

Forderungen



- *Wirtschaftlichkeitsgebot und Praktikabilität bei gesetzlichen Vorgaben zu Bau- und Sanierungsvorhaben beachten*
- *Folgekosten für spätere Nutzer müssen bei Novellierung und Überarbeitung von Vorgaben Beachtung finden*
- *Zweckmäßigkeit bestehender Vorgaben insbesondere auf Änderungen im Nutzerverhalten regelmäßig überprüfen*

Forderungen



- *Vorrangig Angebot steigern, dann nachfragesteigernde Maßnahmen wie Baukindergeld oder degressive AfA einsetzen*
- *Mietpreisbremse überprüfen*

Verwandte Themen



- *Bürokratie abbauen*
- *Fachkräfte sichern*
- *Gewerbestandorte nicht beschränken*
- *Verwaltung digitalisieren*



Weitere Informationen finden Sie im Internet unter bihk.de/landtagswahl

Annex: Ergänzende Positionen der IHK für Oberfranken Bayreuth zum Positionspapier „Bezahlbarer Wohnraum“

Hochwertigen Wohnraum in Oberfranken schaffen

Insbesondere in Oberfranken sehen wir uns nicht an erster Stelle mit dem Thema Bezahlbarkeit von Wohnraum konfrontiert, sondern mit den damit verbundenen Anforderungen Attraktivität (Lage) und Anspruch (Ausstattung/Qualität). Wir brauchen mehr qualitativ hochwertigen Wohnraum, um den Bedarf zu decken und für Fach- und Führungskräfte attraktiv zu sein.

Erweiterung der Förderoffensive Nordostbayern

Im Rahmen der Förderoffensive Nordostbayern wird in den Jahren 2017 bis 2020 die Förderung von Maßnahmen zur Revitalisierung von Stadt- und Ortskernen in den oberfränkischen Landkreisen Hof, Kronach, Kulmbach und Wunsiedel i. F. sowie der kreisfreien Stadt Hof mit einem Fördersatz von 90 % bezuschusst. Die zur Verfügung gestellten Mittel sind bisher jedoch nur von Kommunen nutzbar. Sinnvoll ist es, die Anspruchsberechtigung auf private Investoren zu erweitern. So könnten auch Privatinitiativen zur Revitalisierung von Stadt- und Ortskernen und der Verbesserung der Standortbedingungen für Wohnen und Wirtschaft in Nordostbayern beitragen.