

Schöntal 2019



Mehr Wohnraum — **weniger Bürokratie**

**Klausurtagung der Mandats- und Funktionsträger
der CDU Baden-Württemberg**

25./26. Januar 2019, Kloster Schöntal

Impulse für den Wohnungsbau

Für die CDU in Baden-Württemberg haben die Wohn- und Lebensqualität der Mitmenschen im Land einen zentralen Stellenwert. Ausreichender und bezahlbarer Wohnraum in ansprechender Qualität ist dafür unerlässlich und ein wichtiges Ziel unserer Politik – dafür stehen wir ein, denn Wohnen ist Heimat. In nahezu allen Regionen in Baden-Württemberg gibt es einen weiter wachsenden Wohnungsbedarf und damit eine Verknappung des Angebots an Wohnungen, was zu steigenden Mietpreisen führt.

Für uns ist es wichtig, sowohl die Interessen der Mieter an bezahlbarem Wohnraum, als auch die Interessen der Vermieter an einer rentablen Vermietung in Einklang zu bringen. „Mehr Ziegelsteine, weniger Bürokratie“ – das schafft Wohnungen und trägt zum sozialen Frieden in Baden-Württemberg bei.

Für die CDU Baden-Württemberg ist klar: Gesetze und Verordnungen, die Wohnungsneubau und Objektsanierungen verteuern, schaffen keine Anreize für Investitionen in Wohneigentum und sozialen Mietwohnungsbau. Der Bedarf an bezahlbaren Wohnungen kann nur gedeckt werden, wenn die Politik nicht nur einzelne Bausteine setzt, sondern den Wohnungsbau als gesamtgesellschaftliche Aufgabe aller am Wohnungsbau beteiligten Partner sieht. Das ist das Fundament einer vernünftigen und sozialen Wohnungsbaupolitik.

Seit der Regierungsbildung im Mai 2016 hat die CDU die Rahmenbedingungen für den Wohnungsbau in Baden-Württemberg wesentlich verbessert. Maßgebliche Impulse setzte dabei die von der CDU initiierte Wohnraumallianz, welche wertvolle Arbeit leistet. So wurde das Landeswohnraumförderprogramm sehr vereinfacht, stark flexibilisiert und die Fördermittel auf jährlich 250 Millionen Euro erhöht. Mit der Änderung der Landesbauordnung werden weitere Bausteine zum Abbau der Bürokratie und der Kostensenkung im Wohnungsbau geschaffen. Wir werden mit dem neuen Kommunalfonds „Wohnraumoffensive BW“ unsere Kommunen bei ihrem Ziel der aktiven Bodenpolitik zur Ausweitung des Bestandes vor allem für preisgünstigen Wohnraum unterstützen.

Deshalb möchten wir den Kommunalfonds „Wohnraumoffensive BW“ mit einem Fördervolumen von mindestens 150 Millionen Euro ausstatten. Auflaufende Restmittel aus dem Landeswohnraumförderprogramm müssen dauerhaft der Wohnraumschaffung zur Verfügung stehen. Dadurch geben wir unseren Städten und Gemeinden innovative Instrumente zur Wohnraumschaffung und -aktivierung an die Hand.

Im Rahmen des Kommunalfonds wollen wir zudem prüfen, inwieweit wir die Kommunen bei der städtebaulichen Entwicklung durch Aktivierung und Förderung der am Markt bereits etablierten städtebaulichen Entwicklungsträger und Beratungseinrichtungen unterstützen können.

Wir dürfen uns auf dem Erreichten nicht ausruhen. Aus diesem Grund werden wir in dieser Legislaturperiode gemeinsam mit der Landesregierung und unter Beteiligung der Kommunen weitere Erleichterungen im Wohnungsbau schaffen und den Ausweis von Bau- und Gewerbeflächen weiter forcieren.

1. Bauleitplanung und die Aufstellung von Bebauungsplänen überarbeiten und beschleunigen

Die kommunale Bauleitplanung muss eine zunehmende Zahl fachgesetzlicher Normen (z. B. Umwelt-, Wasser-, Hochwasser- und Artenschutz) berücksichtigen, welche die Ausweisung von Wohnbau- und Gewerbeflächen zunehmend schwieriger machen. Doch wir müssen unsere Kommunen bei der Ausweisung von Bauland weiter unterstützen. Aus diesem Grund setzen wir uns dafür ein, dass die Gemeindeordnung überarbeitet wird und u. a. der Negativkatalog nach § 21 Abs. 2 Nr. 6 GemO wieder geändert wird. Vor allem wollen wir den unter Grün-Rot eingeführten Bürgerentscheid bei der Ausweisung von Baugebieten überprüfen.

Ferner werden wir Maßnahmen ergreifen, um die artenschutzrechtlichen Prüfungen in den Rahmen der Bauleitplanung besser einzubeziehen und somit die Verfahren zu beschleunigen. Wir werden prüfen, inwieweit wir die Plausibilitätsprüfung der Bauflächenbedarfsnachweise weiter optimieren können. Ferner werden wir uns weiterhin dafür einsetzen, dass das beschleunigte Verfahren nach § 13b BauGB durch den Bundesgesetzgeber entfristet wird. Die Union in Baden-Württemberg unterstützt die Städte und Gemeinden bei der Fortschreibung ihrer Flächennutzungspläne.

Wir haben zu wenig Bauland. Deshalb wollen wir zusätzliche Flächen mobilisieren, ohne dabei unsere Grundhaltung zu einer Einschränkung des Flächenverbrauchs zu verlassen. Eine Hürde bei der Aktivierung von landwirtschaftlichen Flächen als Baulandflächen sind die hohen Steuerlasten, die entstehen, wenn die Grundstücke aus dem in der Regel landwirtschaftlichen Betriebsvermögen herausgenommen werden. Deshalb wollen wir: Wer landwirtschaftliche Flächen als Bauland zur Verfügung stellt, soll die dabei erzielten Einnahmen wieder steuerbegünstigt in den Mietwohnungsbau reinvestieren können.

2. Konversionsflächen – neue Lebensräume schaffen

In Baden-Württemberg sind mehr als 25 Städte und Gemeinden von der Konversion der (ehemals) militärischen Standorte betroffen. Diese bereits erschlossenen Flächen bieten vielfach optimale Bedingungen zur Schaffung von modernen Wohnformen für alle gesellschaftlichen Gruppen.

Die CDU Baden-Württemberg sieht weiterhin in diesen Konversionsflächen eine große Chance für neuen Wohnraum und die Sicherung und Schaffung von vielen Arbeitsplätzen. Wir werden ein Förderprogramm für Konversionsflächen auflegen und uns dafür einsetzen, dass der Bund – ebenso wie das Land Baden-Württemberg – verstärkt eigene Flächen auch unter dem aktuellen Verkehrswert für den sozialen Mietwohnungsbau veräußert.

3. Erbbaupacht nutzen

Besonders in hochverdichteten Gebieten unseres Landes können sich viele aufgrund der hohen Grundstückspreise Wohneigentum nicht leisten. Land, Kommunen und Kirchen werden deshalb aufgefordert, ihre Grundstücke auf die Möglichkeit einer Bebauung mittels Erbbaupacht zu überprüfen.

4. Bürgschaften für Wohnungsbaunternehmen

Das neu aufgelegte Bürgschaftsprogramm für Wohnungsbaugenossenschaften sollte auf Wohnbauunternehmen und kommunale Wohnbaugesellschaften, die geeignete Wohnbaukonzepte für bezahlbares Wohnen vorlegen, ausgeweitet werden.

5. Förderprogramme erweitern

Die CDU Baden-Württemberg setzt sich dafür ein, dass landeseigene Förderprogramme auch für innovative Wohnformen (u. a. Mehrgenerationshäuser, WohnenPLUS, serielles Bauen, moderne Wohnungsbauprojekte, modularer Holzbau und private Bauherrengemeinschaften) aufgelegt werden. Bestehende landeseigene Förderprogramme sollen, wo noch nicht erfolgt, auf die Möglichkeit ihrer entsprechenden Öffnung geprüft werden. Hierfür muss das Land die entsprechenden Mittel bereitstellen.

Neben der Förderung des sozialen Wohnungsbaus gilt es auch Mietwohnungsbau, das Wohneigentum und den freifinanzierten Wohnungsbau zu fördern. Denn nur der Bau zusätzlicher Wohnungen führt zu einer Entspannung am Wohnungsmarkt. Wir treten daher für eine steuerliche Sonderabschreibung zur Förderung des Mietwohnungsbaus ein. Demnach sollen in den ersten vier Jahren 5% der Anschaffungs- und Herstellungskosten zusätzlich zur regulären linearen Abschreibung des Gebäudes abgeschrieben werden können.

6. Neue Lösungsansätze durch die WohnExpo

Die CDU Baden-Württemberg unterstützt neue Ideen und Formate im Kontext von Wohnen, Quartier- und Stadtentwicklung, die analog zu den Landesgartenschauen beispielsweise als WohnExpo etabliert werden. Im Rahmen der WohnExpo können innovative Lösungsansätze generiert, diskutiert und erprobt werden und den Kommunen als Planungsgrundlage bei deren Quartiers- und Stadtentwicklung dienen.

7. Verbrauchsnahe Gewinnung mineralischer Rohstoffe und Regelungen zum Bodenaushub

Um die Schaffung von preisgünstigem Wohnungsbau voranzubringen, müssen sämtliche Kostenfaktoren auf deren Angemessenheit hin beleuchtet werden. Wir fordern, die bestehenden Regelungen zum Bodenaushub und dessen Entsorgung zu überprüfen. Bodenaushub darf nicht ohne Vorliegen fachlicher Gründe als „Abfall“ betrachtet werden. Mögliche Verschärfungen in diesem Bereich darf es keinesfalls geben. Wichtig ist in diesem Zusammenhang auch eine Sicherung verbrauchsnahe Gewinnungsstätten mineralischer Rohstoffe und damit verbundener Erddeponiekapazitäten im ganzen Land. Kurze Transportwege sind nicht nur ökonomisch sinnvoll, sondern sorgen für weniger Verkehr auf unseren Straßen und geringere Emissionen.

8. Novelle Erneuerbare-Wärme-Gesetz

Wir sprechen uns für eine weitere Novellierung des Erneuerbare-Wärme-Gesetzes aus. Denn: Nachhaltigkeit darf nicht an bürokratischen Hürden scheitern. Dabei setzen wir auf Investitionen, die ökonomisch und ökologisch sinnvoll sind. Wo dies zu zusätzlichen Kosten

für Bauherren führt, muss dies über eine entsprechende Landesförderung abgesichert werden.

9. Steuerförderung von energetischer Gebäudesanierung

Die CDU Baden-Württemberg spricht sich für eine steuerliche Förderung der energetischen Gebäudesanierung bei Eigenheimen aus. Diese Steuerförderung kann einen wichtigen Beitrag zu einer nachhaltigen, ökonomischen Sanierung der vorhandenen Bestandsgebäude leisten und steigert zugleich die Wohnqualität der am Markt vorhandenen Immobilien. Die Steuerförderung der energetischen Gebäudesanierung erhöht insgesamt die Wohnqualität im Land. Deshalb halten wir diese für maß- und sinnvoll. Das ist auch ein wichtiger Beitrag zum Klimaschutz.

Grunderwerbsteuernovellierung

Die CDU Baden-Württemberg wird sich weiterhin für eine Novellierung der Grunderwerbsteuer auf Bundesebene einsetzen. Unser Ziel ist es, dass eine Einschränkung der sogenannten Share-Deals erfolgt und die Steuerpflicht für den Ersterwerb bei Wohneigentum entfällt. Denn wer privat ein Grundstück oder eine Wohnung für den Eigenbedarf erwirbt, soll einmalig bei der Grunderwerbsteuer entlastet werden. Freibeträge für Erwachsene und Kinder kommen hierfür in Frage. Eigentumsbindung darf nicht durch zu hohe Kaufnebenkosten belastet werden. Deshalb setzen wir uns für eine Änderung des Grunderwerbsteuergesetzes ein. Wie auf dem CDU-Landesparteitag im September 2018 beschlossen, möchten wir mittelfristig die Grunderwerbsteuer im Land wieder auf 3,5 % senken.

Grundsteuerreform

Die Grundsteuerreform muss zwingend bis zum Ende des Jahres 2019 von Bundestag und Bundesrat verabschiedet werden, da ansonsten eine der wichtigsten Einnahmequellen unserer Kommunen verloren gehen würde.

Die CDU in Baden-Württemberg spricht sich dabei für eine aufkommensneutrale, leicht handhabbare und anhand objektiver Kriterien nachvollziehbare Neureglung aus.

Voraussetzung ist für uns dabei die verlässliche Sicherung des Steueraufkommens unserer Kommunen sowie die Beibehaltung des kommunalen Hebesatzrechts. Verhandlungsgrundlage ist aus Sicht der CDU Baden-Württemberg das sogenannte „Einfach-Modell“, da es die genannten Ziele berücksichtigt.

Das „Einfach-Modell“ setzt als Bewertungsgrundlage die reinen Flächen von Gebäude und Grundstück an. Diese sind für die Steuerpflichtigen und die Verwaltung einfach zu ermitteln. Das Modell unterscheidet nicht, ob es sich um eine vermietete oder eine eigengenutzte Immobilie handelt und führt auch nicht zu Mehr- oder Minderwerten

aufgrund des Baujahrs der Immobilie. Auch regionale Unterschiede können bei diesem Modell berücksichtigt werden.

Die Grundsteuerreform muss auch genutzt werden, den Kommunen wieder eine Differenzierung der Steuer für bebaute und unbebaute Grundstücke zu ermöglichen (Grundsteuer C), um so gegebenenfalls die Aktivierung von Baulücken für die Wohnbebauung zu unterstützen.

Eine Neuregelung mit einer Bewertung anhand der tatsächlich gezahlten Mieten bzw. im Fall der Selbstnutzung ermittelten fiktiven Werten sowie mit Abschlägen für ältere Immobilien lehnen wir ab. Dieser Vorschlag führt ohne Vorliegen eines sachlichen Grundes zu einer Ungleichbehandlung gleicher Wohnungen – je nachdem wie hoch die tatsächliche Miete ist und je nachdem, ob die Wohnung vermietet oder selbst genutzt wird – und verteuert das Wohnen zusätzlich. Zudem droht bei der Umsetzung dieses Modells eine massive Zunahme der Bürokratie für die Bürgerinnen und Bürger und die Verwaltung gleichermaßen. Wir hingegen sind der Auffassung, dass die Grundsteuerreform nicht zu neuen Belastungen im Bereich Bauen und Wohnen führen darf. Im Koalitionsvertrag haben CDU/CSU und SPD im Bund eine Wohnungsbauintiative und den Erhalt bezahlbaren Wohnraums vereinbart. Die Reform der Grundsteuer darf dem nicht im Wege stehen.

Wichtig ist für uns die Praxistauglichkeit der neuen Regelung mit einer einfachen Anwendbarkeit und guten Vollziehbarkeit. Die CDU Baden-Württemberg tritt deshalb ein für eine verfassungskonforme Neuregelung der Grundsteuer, die einfach, transparent und gerecht ist. An der Umlagefähigkeit der Grundsteuer halten wir fest.