

Antrag der Fraktion der FDP

Niedrigere Baukosten schaffen mehr Wohnraum! – Niederlande zum Vorbild nehmen

Gerade in Ballungsgebieten werden Wohnungen zur Mangelware. Mieten sind kaum noch bezahlbar. Als „leistbar“ gilt eine Miete dann, wenn die Bruttowarmmiete weniger als 30 Prozent des Haushaltsnettoeinkommens beträgt. Nach dieser Definition sind Mieten auch in Bremen für viele Menschen kaum noch „leistbar“.

Experten sind sich einig, dass nur der Neubau von attraktivem Wohnraum dauerhaft entspannend auf den Wohnungsmarkt und damit mietmindernd wirken kann. Diese Neubauten werden aber im Bau immer teurer. Im Jahr 2017 lagen die durchschnittlichen Baukosten für Miet- und Eigentumswohnungen in Deutschland um rund 36 Prozent über dem Niveau des Jahres 2007. Kostete im Jahr 2007 der Bau einer Wohnung den Bauherrn ohne Grundstückskosten noch 1 250 Euro pro Quadratmeter, so kostete der Bau einer Wohnung zehn Jahre später bereits 1 700 Euro pro Quadratmeter.

Allgemeine Preissteigerungen und damit einhergehende Lohnerhöhungen können den überproportionalen Anstieg der Baukosten für Mietwohnungen nicht erklären. Vielmehr sind sie auf die gestiegenen Anforderungen an den Bau von Wohnraum durch den Gesetzgeber zurückzuführen. Allein die verschiedenen Stufen der Energieeinsparverordnung und das Erneuerbare-Energien-Wärmegesetz haben seit dem Jahr 2000 für einen Anstieg der Baukosten um 19 Prozent gesorgt. Experten gehen davon aus, dass diese geänderten Anforderungen an den Bau von Wohnraum sowie weitere steuerliche, baurechtliche und kommunale Vorgaben sowie Auflagen für über 50 Prozent der Kostensteigerungen verantwortlich sind. Die Überregulierung von Normen und Standards und damit Preistreiber der Baukosten hat bereits das „Bündnis für bezahlbares Wohnen und Bauen“ festgestellt.

Steigende Baukosten bringen einen Anstieg der Baunebenkosten oder Erwerbsnebenkosten mit sich. Diese zusätzliche Last muss von den Bauherren, den Käufern oder Mietern getragen werden. Hier wird insbesondere die Grunderwerbsteuer angeführt, welche für Bremen seit der Föderalismusreform 2006 von dreieinhalb Prozent auf fünf Prozent angehoben wurde. Neben den ökonomischen Bedenken an eine gerechte Steuer hemmt die Grunderwerbsteuer Investitionen. Die verzerrende Wirkung der Steuer wirkt sich negativ auf die Investitionsbereitschaft in den benötigten Wohnraum aus. Gerade bei Neubauten stellt die Grunderwerbsteuer in vielen Fällen zudem eine steuerliche Mehrfachbelastung, durch kumulative Effekte dar. Die Folge: eine massive Unterversorgung an bezahlbarem Wohnraum.

Wie es besser geht, zeigt das Königreich der Niederlande. Dort sind die Kosten beispielsweise für den Mietwohnungsbau in den Jahren 2007 bis 2017 gerade einmal um sechs Prozent gestiegen. Grund hierfür sind unter anderem technologieoffene Baunormen. So wird in den Niederlanden zwar der Wert für den Energieverbrauch gesetzlich vorgeschrieben, aber es wird vom Gesetzgeber nicht vorgegeben, auf welchem Weg dieser Wert zu erreichen ist. In den Nie-

derlanden fallen zudem die Baunebenkosten, durch die mit zwei Prozent deutlich niedrigere Grunderwerbsteuerbelastung, erheblich geringer aus. Ferner gilt es die Digitalisierung mit Blick auf die Senkung der Bau- und Baunebenkosten zu fördern und auszubauen um Bauwillige und Mieter zu entlasten.

Die Bürgerschaft (Landtag) möge beschließen:

Die Bürgerschaft (Landtag) fordert den Senat auf,

1. innerhalb von zwölf Monaten eine Novelle der Landesbauordnung zu erarbeiten, welche nicht mehr benötigte, kostentreibende Bauanforderungen und Regelungen streicht und nach dem Vorbild der Niederlande statt konkreter Vorgaben, etwa im Bereich der Energieeinsparung, nur noch Zielwerte vorgibt;
2. sich auf Bundesebene für eine Überprüfung der relevanten Standards und der DIN-Norm 267 einzusetzen;
3. sich in der Bauministerkonferenz für die Entwicklung einer Musterbauordnung einzusetzen, die sich an dem niederländischen Vorbild orientiert und weniger planwirtschaftliche Züge durch zu detaillierte Regelungen beinhalten;
4. den Grunderwerbsteuersatz auf ein investitionsfreundliches Niveau abzusenken;
5. sich als Impulsgeber mit Hilfe einer Bundesratsinitiative für neue Ansätze einer ökonomisch gerechten Grunderwerbsteuer einzusetzen, die es den Bundesländern unter anderem ermöglicht, einen Freibetrag für die Grunderwerbsteuer einzuführen;
6. sich für eine vollständige Digitalisierung des Grundbuchamts einsetzen;
7. der staatlichen Deputation für Umwelt, Bau, Verkehr, Stadtentwicklung, Energie und Landwirtschaft sechs Monate nach Beschlussfassung zu berichten.

Rainer W. Buchholz, Prof. Dr. Hauke Hiltz, Lencke Steiner
und Fraktion der FDP