

Pressemitteilung

München, den 2. Februar 2022

Vorwürfe helfen nicht: Schleppender Wohnungsbau hat viele Ursachen

Der Vorwurf an die Bayerische Staatsregierung, dass die BayernHeim gescheitert sei, greift ebenso zu kurz, wie der Vorwurf von Bauministerin Kerstin Schreyer an Städte und Gemeinden, dass sie kein Baurecht schaffen würden. Die Vorwürfe bringen mediale Aufmerksamkeit, verdecken aber die Komplexität vieler Aspekte, die den Bau von Wohnungen behindern. Der Vorsitzende des Bayerischen Städtetags, Straubings Oberbürgermeister Markus Pannermayr, umreißt das Problem: **„Gegenseitige Vorwürfe helfen nicht weiter. Die Debatte zeigt auf, woran es für den Wohnungsbau unverändert fehlt: Instrumente im Baurecht und im Steuerrecht, um Flächen für den Bau neuer Wohnungen, Kindergärten, Schulen, Grünflächen und Straßen zu mobilisieren. Die Städte leisten unter widrigen Umständen mit steigenden Baukosten, explodierenden Grundstückspreisen, vollen Auftragsbüchern im Handwerk und Lieferschwierigkeiten bei Baustoffen volle Anstrengungen für den Bau von Wohnungen – und trotzdem genügt das nicht.“**

Die Ursachen sind vielfältig: Die BayernHeim ist im selben schwierigen Fahrwasser wie die Kommunen und ihre Wohnbau-Gesellschaften. Die Rahmenbedingungen für Wohnungsbau sind ungenügend: Staatliche wie kommunale Wohnbaugesellschaften stehen vor dem Problem, dass das Baulandmobilisierungsgesetz nicht ausreicht, damit Städte und Gemeinden notwendiges Bauland mobilisieren können. Die vorangegangene Bundesregierung hat – anders als im Koalitionsvertrag formuliert – keine steuerlichen Begünstigungen für die Veräußerung nicht mehr bewirtschafteter landwirtschaftlicher Flächen geschaffen. Die Wohnraumförderung ist zu kurzfristig und verhindert somit verlässlich planbaren Bau von Wohnungen. Die gewährten Zuschüsse in der Wohnraumförderung können den massiven Preisanstieg nicht kompensieren. Die baurechtliche Genehmigungsfiktion hat bislang nicht im erhofften Umfang zur Beschleunigung von Baugenehmigungen geführt, sondern oft zu Rückgaben unvollständiger Bauanträge. Trotz enormer Anstrengungen hat sich die Wohnraumsituation nicht nur in Ballungsräumen und Hochschulstandorten weiter zugespitzt, sondern in vielen Städten und Gemeinden in allen Regionen Bayerns.

Pannermayr zieht das Fazit: „Die Mittel für die Wohnraumförderung müssen erhöht werden. Bund und Freistaat stehen in der Verantwortung. Die Wohnraumförderung muss längerfristig planbar sein. Hierfür sind verlässliche Zielvorgaben und Mittelzusagen über mehrere Jahre hinweg nötig. Zuschüsse in der Wohnraumförderung müssen angehoben werden, um gestiegene Baukosten und Grundstückskosten zu kompensieren. Der bisherige Zuschuss von bis zu 300 Euro pro Quadratmeter genügt nicht mehr und muss auf bis zu 600 Euro erhöht werden.“

Der Bayerische Städtetag begrüßt die Bundesratsinitiative der Bayerischen Staatsregierung, die einen Schub für den Wohnungsbau und dafür notwendige Infrastruktur bringen soll. Die Staatsregierung fordert steuerbegünstigte Reinvestitionsmöglichkeiten des Verkaufserlöses, den steuerbefreiten Verkauf bestimmter Kleinflächen an die öffentliche Hand und einen pauschalen Steuersatz von 25 Prozent, falls diese Instrumente nicht greifen. Pannermayr: **„Ein Schub für den Wohnungsbau ist dringend erforderlich. Das Steuerrecht ist ein wichtiger Hebel zur Schaffung von Anreizen, um leerstehende Grundstücke an die öffentliche Hand für Wohnungen und Infrastruktur zu verkaufen. Leider wurde bislang der Vorschlag des Städtetags für eine steuerliche Begünstigung von Landwirten für die Veräußerung nicht mehr bewirtschafteter Flächen an soziale Bestandhalter nicht aufgegriffen. Auch der Ruf nach einer Grundsteuer C für baureife, aber noch nicht bebaute Grundstücke, wurde von der Staatsregierung leider nicht erhört. Darüber hinaus müssen Bund und Freistaat endlich den Städten ein schlagkräftiges Vorkaufsrecht an die Hand geben.“**