

# Bayerischer Wohnungsgipfel am 11. September 2019

## Gemeinsame Erklärung

Wohnen ist ein menschliches Grundbedürfnis. Wohnen gewährt Schutz, Rück- zugs- und Entfaltungsmöglichkeit im privaten Raum. Es betrifft die Menschen in Stadt und Land gleichermaßen. Für eine angemessene Wohnraumversorgung brauchen wir in vielen Städten, Landkreisen und Gemeinden mehr modernen und bezahlbaren Wohnraum. Diese dringliche Aufgabe kann nur mit Unterstützung aller Akteure auf dem Wohnungsmarkt gelingen.

Eigentumsmaßnahmen, geförderter und frei finanzierter Mietwohnungsbau sowie genossenschaftliche Wohnformen spielen dabei gleichermaßen eine wichtige Rolle. Zugleich muss mit der Errichtung von Wohnraum auch die Schaffung der notwendigen Infrastruktur (z.B. Kindertagesstätten, Schulen, Öffentlicher Personennahverkehr) einhergehen. Nur so ist sichergestellt, dass Wohnraum zur Verfügung steht, der den Bedürfnissen der gesamten Bevölkerung entspricht. All diese Einrichtungen benötigen Fläche, wengleich die Innenentwicklung vorrangig zu berücksichtigen ist.

Die Bayerische Staatsregierung und die kommunalen Spitzenverbände streben eine zukunftsfähige Siedlungsentwicklung an, die die Bedarfe von Wohnungssuchenden, Arbeitssuchenden, Erholungssuchenden und Pendlern mit der Natur, der Pflanzen- und Tierwelt gerecht zum Ausgleich bringt. Bei der Baulandmobilisierung, besonders in Gebieten mit erhöhtem Wohnraumbedarf, können gerade die Grundstückseigentümer einen wichtigen Beitrag leisten.

1. Der Freistaat Bayern schafft in der Bayerischen Bauordnung die verfahrensrechtlichen Rahmenbedingungen. Die Bayerische Staatsregierung beabsichtigt im Benehmen mit den kommunalen Spitzenverbänden Bayerns die Bayerische Bauordnung, die bundesweiten Vorbildcharakter hat, weiter zu verbessern und zu vereinfachen. Hierzu wird die Staatsregierung dem Landtag einen Gesetzesentwurf mit Maßnahmen zur Vereinfachung des Bauens und zur Beschleunigung und Digitalisierung der Genehmigungsverfahren vorlegen, die im Rahmen des Gesetzgebungsprozesses weiter abzustimmen sein werden. Durch digitale Genehmigungsverfahren sowie u.a. die Einführung der Typengenehmigung wird das Bauen schneller werden. Erleichterungen bei Nutzungsänderungen und beim Ersatz von Bestandsgebäuden ermöglichen flächensparendes Bauen. Darüber hinaus wird Bauen durch Vereinfachungen bei Dachgeschossausbauten günstiger. Erleichterungen beim Bauen mit Holz werden einen Beitrag zu nachhaltigem Bauen leisten. Der Freistaat Bayern wird sein Engagement zur Kostenreduzierung im Bereich der bautechnischen Normung zudem fortführen.
2. Im Rahmen der Expertenkommission „Nachhaltige Baulandmobilisierung und Bodenpolitik“ wurde eine gute Basis für eine das Gemeinwesen betonende Baulandpolitik gelegt. Der Freistaat und die kommunalen Spitzenverbände setzen sich weiterhin für eine Stärkung der Mobilisierungsinstrumente der Städte und Gemeinden ein. Nur durch das Zusammenwirken aller Akteure kann die Mobilisierung von Bauland wirkungsvoll befördert werden. Die Schaffung von Bauland soll dem Gemeinwohl dienen und die Eigentumsrechte privater Bauherren unter Beachtung der verfassungsrechtlichen Vorgaben angemessen berücksichtigen.

3. Die Bayerische Staatsregierung und die kommunalen Spitzenverbände sind sich einig, dass die Bereitstellung von Bauland auch mit einer flächen- und ressourcenschonenden städtebaulichen Entwicklung einhergehen muss. Sie setzen dabei auf Maßnahmen, die Bauherren, Planer und Genehmigungsbehörden in ihrem Wissen um einen umweltgerechten, flächensparenden, klimaschonenden und klimaangepassten Wohnungsbau stärken.
4. Die kommunalen Spitzenverbände würdigen die Rolle des Freistaats als Impulsgeber und Partner für den Wohnungsbau. Sie heben hervor, dass verlässliche Rahmenbedingungen und eine hohe Mittelausstattung durch Bund und Land entscheidende Voraussetzungen sind, damit der geförderte Wohnungsbau ausgeweitet werden kann. Der Freistaat hat auch im Jahr 2019 das Rekordniveau der Wohnraumförderung aus dem Jahr 2018 verstetigt.
5. Um auch die Bezahlbarkeit des Wohnens zu sichern, bedarf es eines fairen Ausgleichs der Interessen von Vermietern und Mietern. Familien und Menschen mit mittlerem Einkommen müssen sich das Wohnen auch künftig noch leisten können. Gleichzeitig muss sichergestellt sein, dass Investitionen in den Wohnungsbau attraktiv bleiben. Es ist Aufgabe der Politik, im Mietrecht für einen entsprechenden Interessensausgleich zu sorgen. Deshalb sollen Mieter nach dem Verkauf einer Wohnung für bis zu drei Jahre vor Mieterhöhungen geschützt werden. Die Staatsregierung wird sich zudem dafür einsetzen, die Hürden für die Bekämpfung von offensichtlichem Mietwucher zu senken, den Bußgeldrahmen für Verstöße zu erhöhen und so dafür Sorge zu tragen, dass überhöhte Mieten leichter und effektiver geahndet werden können.
6. Auch steuerliche Anreize können einen wichtigen Beitrag zu einem bedarfsgerechten Wohnungsbau leisten. Die Bayerische Staatsregierung befürwortet daher die befristete Einführung einer entsprechenden Sonderabschreibung, sieht aber darüber hinaus die Notwendigkeit, zeitnah eine Anschlussregelung zu verabschieden. Nur dann kann es zu einem für die nachhaltige Ausweitung der Bautätigkeit erforderlichen Kapazitätsaufbau in der Bauwirtschaft kommen. Ein besonderes Augenmerk ist dabei auf Maßnahmen zu richten, die dazu beitragen, den Flächenverbrauch zu reduzieren, wie z.B. die Überbauung von Parkplätzen. Darüber hinaus besteht die Notwendigkeit, wie von der Staatsregierung in einer Bundesratsinitiative gefordert, die Erschließung innerstädtischer Wohnraumpotenziale – etwa durch die Aufstockung bestehender Gebäude – steuerlich zu fördern. Eine bedarfsgerechte Wohnraumversorgung erfordert nicht zuletzt, bestehende Gebäude fit für die Zukunft zu machen. Daher setzt sich die Bayerische Staatsregierung für eine steuerliche Förderung der energetischen Gebäudemodernisierung ein.
7. Die Bayerische Staatsregierung setzt sich außerdem für Maßnahmen zur Entspannung des freien Entsorgungsmarkts für Bauabfälle und Bodenaushub ein, die zu einer Reduzierung der Kosten für die Entsorgung von Bauabfällen und Erdaushub führen. Hierzu gehört insbesondere die Fortschreibung des Verfüllleitfadens. Im Bundesratsverfahren für die Mantelverordnung fordert sie eine Länderöffnungsklausel, die es ermöglichen soll, den bewährten bayerischen Weg für die schadlose Verwertung von Bodenaushub weiter zu beschreiten.