

Bezahlbarer Wohn(T)raum für Familien – heute und in Zukunft!

Ein Haus oder eine eigene Wohnung zu besitzen, das ist der Wunsch vieler Menschen. Etwas Eigenes haben und keine Miete mehr zahlen, genug Platz zum Leben und Arbeiten, einen Garten für die Kinder und nicht zuletzt als Altersvorsorge – ein Eigenheim bedeutet für viele Lebensqualität und Sicherheit.

Trotz steigender Grundstücks- und Baupreise war in den vergangenen Jahren auch für Normalverdiener ein Hausbau oder Immobilienkauf möglich. Und gerade Brandenburg hat stark davon profitiert, dass sich junge Familien ihren Traum von den eigenen vier Wänden erfüllt haben.

Doch die Träume und Wünsche treffen auf eine neue, schonungslose Realität: Hohe Inflation, erhebliche Preisauswüchse und gestiegene Bauzinsen, sowie immer mehr staatliche Vorgaben. Im ersten Halbjahr 2023 ist laut Statistischem Bundesamt in Brandenburg die Bautätigkeit deutlich gesunken: Bei nur 2.100 genehmigten Wohngebäuden, verzeichnet der Eigentumsbereich einen Rückgang von 23% im Vergleich zum Vorjahreszeitraum.

Die Ampel-Bundesregierung hatte zwar im Koalitionsvertrag versprochen, mehr Menschen zum selbstgenutzten Eigentum zu verhelfen, doch das Gegenteil ist der Fall. Durch ideologische Verengung, überstürzte Entscheidungen und gravierende handwerkliche Fehler im Zuge der Energiewende, wurde die Lage für Investoren und private Bauherren weiter verschärft. Das Ziel von 400.000 neuen Wohnungen pro Jahr ist auch nach fast zwei Jahren bisher ebenso unerfüllt, wie die Ankündigung, den Ländern eine flexible Ausgestaltung der Grunderwerbsteuer mit Freibeträgen für selbstgenutztes Eigentum einzuräumen.

In Anbetracht dieser Entwicklungen sieht die CDU-Fraktion im Landtag Brandenburg dringenden Handlungsbedarf, damit der Traum von den eigenen vier Wänden nicht in unerreichbare Ferne rückt. Die Baupreis- und Zinsentwicklung kann kaum beeinflusst werden, aber es gibt Möglichkeiten, Bauherren und Käufer zu entlasten. Ein Eigenheim zu erwerben ist mit vielen zusätzlichen Kosten verbunden, die auf gesetzlichen Vorgaben beruhen. Grunderwerbsteuer, Grundbucheintrag, Bodengutachten oder die Gebühren für Baugenehmigungen und Prüfleistungen können sich rasch bis zu einem Fünftel des eigentlichen Bau- oder Kaufpreises summieren. Deshalb müssen Ansatzpunkte und Maßnahmen geprüft und auch zügig umgesetzt werden, um kurz- und mittelfristige Entlastungen zu schaffen.

Wir wollen, dass mit Fleiß und Leistung das eigene Haus oder die eigene Wohnung ein erreichbares Ziel bleibt und der Traum vieler Familien auch in Zukunft wahr werden kann.

Die CDU-Fraktion im Landtag Brandenburg setzt sich daher insbesondere für folgende Punkte und Forderungen ein:

1. Entlastung statt Belastung durch den Bund

- Die Länder brauchen nach zwei Jahren vager Ankündigungen endlich klare Vorgaben für **Freiräume bei der Ausgestaltung der Grunderwerbsteuer durch die Bundesregierung** (siehe auch Punkt 2)
- Nachdem in der vergangenen Woche das **Heizungsgesetz** (GEG) durch den Bundestag gepeitscht wurde, kennen Eigentümer und potentielle Käufer zwar die Vorgaben und Ziele, aber nicht die möglichen Schritte, wie diese zu erfüllen sind. Diese Planungsunsicherheit hängt auch mit der noch nicht flächendeckend begonnenen kommunalen Wärmeplanung zusammen. Das ist falsch, und das **GEG muss in dieser Form** zurückgenommen werden
- Der unvermittelte KfW-Förderstopp Anfang 2022 durch den Bundeswirtschaftsminister hat für Chaos und Entrüstung bei vielen Bauherren gesorgt. Seit 1. Juni 2023 gibt es nun zwar wieder eine KfW-Förderung für Familien, dieses Programm ist aber mit gut 100 Anträgen in knapp 3 Monaten ein echter Flop. Die Einkommensgrenze von 60.000 Euro und die Bedingung eines Neubaus im Effizienzhausstandard 40 ist angesichts deutlich gestiegener Bau- und Immobilienpreise vollkommen realitätsfern. Die Einkommensgrenzen müssen daher verdoppelt werden. Das **Baukindergeld muss als Förderung wiederbelebt** werden, es war ein sehr erfolgreiches und vor allem eigenkapitalstärkendes Modell für Familien.
- Die im Koalitionsvertrag der Ampel geplante **Verschärfung der Energiestandards** für Neubauten ab Januar 2025 (Effizienzstandard EH-40) **darf nicht verpflichtend eingeführt werden**, da dies die Baupreise weiter in die Höhe treibt und die Bautätigkeit hemmt. Ebenso müssen die Anforderungen durch die Förderprogramme angepasst werden.

2. Entlastung bei der Grunderwerbsteuer in Brandenburg

- **Forderung:**
Brandenburg muss – wie im Koalitionsvertrag vereinbart – vom Bund eingeräumte Möglichkeiten zur Senkung der Grunderwerbsteuer konsequent einfordern und nicht abblocken, wie Anfang Juli 2023 durch das SPD-geführte Finanzministerium geschehen.
- **Umsetzung:**
Bei Ersterwerb von selbstgenutztem Wohneigentum soll dann ein **Freibetrag von 150.000 € pro Erwachsenen und 100.000 € pro Kind** eingeführt werden (Familie mit 2 Kindern = 500.000 Euro)
- **Sofortmaßnahme:**
Wenn die Bundesregierung keine verbindliche Regelung zur Flexibilisierung der Grunderwerbsteuer vorlegt, soll das Land Brandenburg beim Ersterwerb von selbstgenutztem Wohneigentum bis zu 10.000 Euro pro Erwachsenen und 5.000 Euro für jedes Kind der gezahlten Grunderwerbsteuer erstatten. Bei einer Familie mit zwei Kindern wären das 30.000 Euro, was einem Kaufpreis von ca. 460.000 Euro entsprechen würde.

3. Schneller, einfacher und günstiger Bauen

- Bauen muss grundsätzlich einfacher werden. Es braucht mittelfristig grundlegende Entbürokratisierung und Reduzierung der Anforderungen im Baurecht. Die bereits umgesetzten **Erleichterungen und Vereinfachungen** in der Brandenburger Bau-Ordnung waren richtige Maßnahmen und müssen fortgesetzt werden.
- Zudem ist das **„Virtuelle Bauamt“** ein wichtiger Schritt, um allen Bauaufsichtsbehörden zentrale Lösungen zur Verfügung zu stellen und die Verfahren von der Antragstellung bis zur Bescheidung zu digitalisieren. Für Bürger und Behörden wird es damit schneller, einfacher und günstiger werden. Die nun vorliegenden Erfahrungen in den Pilotprojekten in Seelow und Calau müssen rasch ausgewertet und zur **Serienreife im ganzen Land** gebracht werden. Unser Ziel ist, dass das Virtuelle Bauamt in allen Bauaufsichtsbehörden bis spätestens zum 31.12.2024 eingeführt ist.
- Weitere Instrumente wie die **Genehmigungsfiktion** können dazu beitragen, dass Bauanträge nicht viele Monate im Bauamt liegen und die Realisierung verzögern. So gilt ein Bauantrag als genehmigt, wenn alle Unterlagen vollständig vorliegen und die Behörde nicht fristgerecht darüber entscheidet. Hier muss eine erweiterte Anwendung geprüft und umgesetzt werden.
- Das Brandenburger Programm **„Förderung des selbst genutzten Wohneigentums“**, das schon jetzt attraktiver ist als die Bundesförderung, sollte im Volumen ausgeweitet und die Fördersummen auf das gestiegene Baukostenniveau angepasst werden. Dies ist auch deshalb wichtig, da das Programm den Erwerb im Bestand umfasst, was der Bund komplett in seiner Förderung ausschließt. Dies ist mit Blick auf den anstehenden Generationswechsel in vielen Neubaugebieten der 90er Jahre und auch aus ökologischen Gründen nicht nachvollziehbar.
- Die Kommunen müssen noch stärker dabei unterstützt werden, die **Spielräume im Landesentwicklungsplan** bestmöglich auszunutzen, beispielsweise bei der Städte- und Planungsförderung oder durch Arbeitshilfen zur Bauleitplanung und strategischen Baulandentwicklung. Weitere Instrumente wie Baulückenkataster, mit denen ein Überblick über noch verfügbare Grundstücke möglich ist, gilt es weiter zu fördern.
- Zudem setzt sich die Fraktion für eine **Baulandoffensive der Brandenburger Kommunen** ein. Die Planungsförderung soll dahingehend aufgestockt und erweitert werden. Nur durch die Ausweisung neuer Flächen, kann das Angebot gesteigert werden und junge Familien finden bezahlbares Bauland. Gerade für die Altersstruktur auf dem Land ist dieser Zuzug ein wichtiger Baustein für die zukünftige Entwicklung.