



## Landesverband Mecklenburg-Vorpommern

- Die Landtagskandidaten -

FDP-Landesverband M-V, Goethestr. 87, 19053 Schwerin

**VNW**

**Verband norddeutscher Wohnungsunternehmen e.V.**

**Herrn Dieter Vetter**

**Geschwister-Scholl-Str. 3-5**

**19053 Schwerin**

Schwerin, d. 13. Juni 2016

### Wahlprüfsteine zur Landtagswahl 2016 in Mecklenburg-Vorpommern

hier: Ihr Schreiben vom 28. April 2016

*Sehr geehrter Herr Vetter,*

*sehr geehrter Herr Blank,*

vielen Dank für Ihr Schreiben mit den Wahlprüfsteinen der VNW. Sehr gerne werden wir im Folgenden auf Ihre Fragen eingehen und unsere liberalen Positionen darstellen:

1.1. Die Wohnraumfrage ist eine zentrale Frage und für den sozialen Frieden im Land bestimmend. Hinsichtlich des demografischen Wandels bedeutet dies, dass wir vor allem mehr, kleineren und altersgerechten Wohnraum benötigen. Dies bedeutet hauptsächlich barrierefreien Wohnraum, damit wir auch alten Menschen die Möglichkeit geben, selbstbestimmt zu wohnen. Hinzu kommt zusätzlicher Bedarf für die Menschen, die bei uns Schutz suchen. Die öffentliche Hand wird diese Investitionen nicht vollumfänglich und alleine leisten können. Der überwiegende Teil des Wohnraums befindet sich im privaten Besitz. Anreize, die der Staat schaffen will, müssen sich an diesen Gegebenheiten orientieren. Potenzielle Investoren müssen sowohl steuerlich als auch vom Mietrecht spüren, dass sie bei der Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum als Partner angesehen und nicht als Gegner wahrgenommen werden. Pflegekosten sind ambulant wesentlich preiswerter, als stationär.

1.2. Grundsätzlich ist es zu begrüßen, dass der Landtag sich mit den verändernden Bedürfnissen einer älteren Bevölkerung auseinandergesetzt hat. Die auf kommunaler Ebene abgeleiteten Schlussfolgerungen deuten indes auf vorwiegende planerische Ansätze im Geiste einer per Verwaltung verordneten Versorgungslandschaft hin. Kommunen haben aus unserer Sicht allein dafür Sorge zu tragen, dass alle Anbieter fair, also chancengerecht am Wohnungs-, Pflege- und Sozialmarkt teilhaben können. Städte, Gemeinden und Landkreise müssen mit entsprechenden Anreizstrukturen

Freie Demokratische Partei      LV Mecklenburg-Vorpommern  
Landesgeschäftsstelle Goethestr. 87      19053 Schwerin  
Tel.: 0385/562954      Fax: 0385/5574665  
Email: m-v@fdp.de; homepage: [www.fdp-mv.de](http://www.fdp-mv.de)  
Deutsche-Bank Schwerin, BLZ 130 700 00

Konto-Nr. 31 77 128 00 oder 28, IBAN DE10 130 700 000 3177128 00, BIC DEUT DE BRXXX

Rahmenbedingungen schaffen, die es dem pflegebedürftigen oder älteren Menschen ermöglicht, selbstbestimmt und frei über seine Wohn- bzw. Versorgungsform zu entscheiden. Die im Markt tätigen Anbieter bieten hinreichend Innovationskraft, um den individuellen Wünschen vieler Menschen nach einer wohnortnahen Betreuung gerecht zu werden. Bei Ausschreibungen und Förderung von Projekten, die diesem Zweck dienen, ist mithin die Wirtschaftlichkeit und Leistungstransparenz in besonderer Weise zu gewichten. Insbesondere auf den öffentlichen Personenverkehr und deren barrierefreien Zugang muss Wert gelegt werden. Das Land muss hier eine Vorbildfunktion übernehmen und Forderungen stellen. Zum Beispiel, dass barrierefreie öffentliche Gebäude bis 2025 umgesetzt werden.

2.1. Die strengen politischen Vorgaben zu Energie und Naturschutz treiben den Preis für den Wohnungsbau zusätzlich in die Höhe. Der Bau eines durchschnittlichen Einfamilienhauses ist heute ein Drittel teurer als noch vor zehn Jahren. Hauptgrund für den Preisanstieg sind dabei nicht etwa die normalen Baukosten, wie zum Beispiel die Ausgaben für Handwerker und Materialien, sondern die klima- und energiepolitischen Entscheidungen. Im Zuge der Energiewende wurde eine Reihe neuer Vorschriften erlassen, an die Bauherren sich halten müssen: von Fassadendämmung über isolierte Fenster bis hin zur Heizung. Wir setzen hierbei weiterhin auf eine Strategie aus Fordern, Fördern und Informieren. Priorität sollte das Bauen im Bestand haben. In den unterschiedlichsten Regionen Mecklenburgs und Vorpommerns haben sich im Laufe der Zeit individuelle Baukulturen entwickelt, die zu wichtigen Standortfaktoren, z. B. im Tourismus geworden sind. Diese identitätsstiftende Baukultur sollte auch bei Sanierungs- und Neubauprojekten sowie bei der Installation von Anlagen zur Erzeugung erneuerbarer Energien und Isolationstechnologien weitestgehend berücksichtigt werden.

3.1 Ein wichtiger Punkt wäre das Gesetz zur Förderung des Mietwohnungsneubaus. Wir Freien Demokraten haben kein Verständnis dafür, dass dieses begünstigende Gesetz wieder auf Eis liegt, während repressiven Gesetzen wie zur Mietpreisbremse der Vorrang gegeben wird.

Ob nun über eine Sonderabschreibung im Ertragssteuerbereich gefördert wird oder direkt über eine Zulage/einen Zuschuss ist eine politische Entscheidung, eine Steuerung über das Mietniveau sehen wir eher skeptisch, weil die Maßnahme damit nicht mehr administrierbar wäre.

Ein elementarer Punkt zur Schaffung und Erhaltung von bezahlbarem Wohnraum ist die Absenkung der Grunderwerbsteuer bzw. von Erwerbsnebenkosten, die der Staat selbst auferlegt, sie andererseits dann aber in mögliche Fördersummen einbezieht. Um Unternehmen und Privatpersonen den Bau neuen Wohnraums zu ermöglichen, muss es eine Verkürzung bzw. Beschleunigung von Planungs- und Genehmigungsprozessen geben. Neue Baugebiete müssen schneller ausgewiesen und auch Mischgebiete müssen umgesetzt werden. Eigentum an baureifen Grundstücken in öffentlicher Hand sollte schneller privatisiert werden. Die Prüfung von Umwelt-, Natur-, Brand- und Lärmschutzstandards muss vorangetrieben werden. Die Mietpreisbremse gehört mit sofortiger Wirkung abgeschafft. Auch eine Einführung einer erhöhten steuerlichen Abschreibung auf Sachanlagen, analog zu denen bei Denkmalschutz- oder Sanierungsgebieten für den Geschosswohnungsbau. Hier muss der Abschreibungssatz entsprechend angepasst werden.

3.2 Die Mietpreisbremse schafft keine faire Mieten, sondern verhindert, dass in Wohnraum investiert wird. Preisbremsen für Neuvermietungen bremsen gerade kleine Investoren aus, die ihr Geld entsprechend anders anlegen können, wenn die Rendite durch politische Willkür gedeckelt wird. Die vorhandene Wohnungsnot in einigen Ballungsräumen, kann aber nur gemildert werden, indem es stärkere Investitionen in Wohnraum gibt. Die öffentliche Hand wird diese Investitionen nicht vollumfänglich und allein tätigen können.

Inzwischen ist erwiesen, dass die Mietpreisbremse keine Wirkung entfaltet. Dieses Ergebnis war aus den Erfahrungen anderer Staaten längst bekannt, als die Große Koalition die Mietpreisbremse dennoch umsetzte.

3.3 Wir wollen die Förderung der energetischen Sanierung vorantreiben. Dazu muss es Beratungen der Hauseigentümer geben. Das sogenannte „smart metering“ muss gefördert werden. Hinzu kommt, dass bei vielen Betriebskosten ein echter Wettbewerb fehlt. Hier muss deutlich mehr Wettbewerb und weniger staatlich gelenktes Engagement zugelassen werden, damit die Nebenkosten und Betriebskosten finanzierbar bleiben. EEG-Umlage und andere staatliche Interventionen führen gerade erst zu künstlichen Verteuerungen. Verstärkten Belastungen aus der Grundsteuer muss mehr Beachtung geschenkt werden. Zum einen geraten viele Kommunen durch ihre schlechte Finanzausstattung immer stärker unter Druck, die Grundsteuerhebesätze anzuheben. Zum anderen droht durch die bevorstehende Grundsteuerreform eine Verschärfung hinsichtlich höherer Bemessungsgrundlagen. Hier wollen wir mit unserer Politik Augenmaß halten, um eine Mehrfachbelastung zu vermeiden.

3.4 Vergabewettbewerbe müssen als direkte Investorenwettbewerbe gestaltet werden. Lediglich ein Ideenwettbewerb reicht nicht aus. Auch hier kommen die Privatisierung von öffentlichem Eigentum und die Absenkung der Grunderwerbsteuer zur Sprache. Durch entsprechende direkte oder indirekte Förderung von Grunderwerb können gerade für junge Familien Anreize geschaffen werden, sich für Wohneigentum zu entscheiden.

4.1 Gerade in den größeren Städten werden höhere Nachfragen dazu führen, dass Bauland knapper wird. Hierbei sollte darauf geachtet werden, dass von innen nach außen gebaut wird, um auch die Innenstädte weiterzuentwickeln und nicht nur in den städtischen Gürteln und Peripherien zu bauen. Sorge bereiten die vielen kleineren Städte mit ihren Innenstädten, in denen eine Verödung droht. Hier sollte durch geschicktes Standortmarketing versucht werden, die Zentren vor Leerstand und Wegzug zu schützen. Die Landespolitik kann hier Anreize setzen durch gezielte Infrastrukturmaßnahmen, Verkehrsanbindungen sowie Breitbandausbau.

4.2 Die Lebensbedingungen und damit auch Wohnbedingungen sollten im ländlichen Raum selbstverständlich gleichwertig sein. Das heißt, hier muss deutlich mehr Entwicklung in Infrastruktur und Mobilität stattfinden, gerade für den ländlichen Raum ist der Ausbau eines stabilen und schnellen Internetzugangs entscheidend, um Lernen und Arbeiten vom Wohnort aus als Lösung für Ansiedlung und gegen Abwanderung anzubieten. Wichtige Standortfaktoren, wie Erhalt kleinerer Schulen, digitales Lernen, gute Erreichbarkeiten und ärztliche Versorgung dürfen gerade im ländlichen Raum nicht vernachlässigt werden.

4.3 Der Rückbau von Wohnraum muss vor Ort entschieden werden. Dabei muss berücksichtigt werden, dass Leerstand hohe Kosten für Sicherungsmaßnahmen verursacht und diese Kosten bis in nachfolgende Generationen verlagert.

Es gibt auch sehr innovative Rückbaumodelle, die neue attraktive Wohnsituationen schaffen können (z.B. etagenweiser Rückbau, geschossübergreifende Gestaltungen).

Allerdings sollten sich Stadt- und Gemeindeentwicklungskonzepte an realistischen Entwicklungsprognosen orientieren, um öffentliche Fehlinvestitionen von vornherein zu vermeiden.

5.1 Das Konzept ist umfangreich. Für uns Freie Demokraten ist grundsätzlich zu unterscheiden in geordnete Zuwanderung von Menschen, die dauerhaft in Deutschland leben und arbeiten wollen, wofür wir ein einschlägiges Einwanderungskonzept nach kanadischem Vorbild mit Punktesystem

fordern, in Asylbewerber und Asylberechtigte und in Kriegsflüchtlinge, die nach Beendigung der Kriegssituation in der Heimat in der Regel wieder dorthin zurückkehren wollen.

Dies stellt uns auch vor unterschiedlichen Voraussetzungen für die Bereitstellung von Integrationsangeboten und Wohnraum. Integration kann nur gelingen mit dem frühzeitigen Erlernen der Sprache, mit einem niedrighschwelligem Angebot an Ausbildung und Arbeit, einem Angebot an Mobilität und Versorgung.

Wir sprechen uns ausdrücklich für eine schnellstmögliche dezentrale Unterbringung aus.

5.2 Ausgehend von der Unterscheidung unter 5.1. müssen die Lasten entsprechend Konnexitätsprinzip gerecht zwischen Bund, Land und Kommune verteilt werden. Den Kommunen müssen die Mittel zu Verfügung stehen, eine schnelle unbürokratische Versorgung von Schutzsuchenden sicherzustellen und diese schnell dezentral unterzubringen und zu betreuen. Neben Geldleistungen müssen aber auch bessere Beratungsangebote angeboten werden, um in den Kommunen möglichst einheitliche Standards in der Flüchtlingshilfe und dem dazugehörigen Verwaltungsaufbau zu erreichen. Reibungsverluste wegen uneinheitlicher Verfahren innerhalb desselben Bundeslandes oder zwischen Bundesländern sind unbedingt zu vermeiden.

6.1 -6.2. Die öffentliche Förderung hilft, dem Wohnungsmangel entgegen zu wirken, ist aber nur ein mitbestimmender Faktor. Denn während der öffentlichen Hand mit ihren begrenzten Mitteln auf dem Wohnungsmarkt eher eine Ergänzungs- und Korrekturfunktion zukommt, erfolgt der Bau und Umbau unserer Städte und Gemeinden im Wesentlichen durch privatwirtschaftliche Akteure. Um zu gewährleisten, dass diese ihrer gesellschaftlichen Verantwortung gerecht werden können, muss es die vordringlichste Aufgabe des Staates sein, geeignete rechtliche und strukturelle Rahmenbedingungen für den Wohnungsmarkt zu schaffen. Auch wenn jede einzelne Vorschrift für sich genommen eine Wohnungsbauinvestition nicht verhindert, ist die Summe der restriktiven Vorschriften der Hauptgrund für das geringe Angebot an Wohnimmobilien. Viele Investoren meiden den Mietwohnungsbau, da weiterhin alternative Anlageformen eine höhere Rendite bei geringerem Risiko bieten.

Daher müssen die Landesprogramme da ansetzen, wo Investitionshemmnisse bestehen.

Dabei müssen die verschiedenen Zieldimensionen gut aufeinander abgestimmt werden. Es kann z.B. nicht Rückbau gefördert werden, während zeitgleich für Migranten neuer Wohnraum geschaffen werden muss, dies wäre volkswirtschaftlich nicht darstellbar.

6.3. Wohnraumförderprogramme sind dort einzusetzen, wo demografischer Wandel, Zuwanderung, Wegzug und Leerstand uns vor große gesellschaftliche Herausforderungen stellt. Wohnraumförderprogramme sollten nicht da eingesetzt werden, wo Angebot und Nachfrage auf dem Wohnungsmarkt funktionieren.

6.4. Kompensationszahlungen des Bundes sind konsequent und ungekürzt dort einzusetzen, wo der Kompensationsbedarf besteht.

6.5. Langfristige Genehmigungsverfahren sind ein unnötiges Hemmnis. Um Investitionen schnell und sicher auf den Weg zu bringen sollte zum einen die Bauvorlageberechtigung gelockert werden und zum anderen das Antragsverfahren verschlankt werden. Anträge sollten mit Ablauf einer bestimmten Frist als genehmigt gelten, wenn der Genehmigende nicht widerspricht oder anders entscheidet.

7.1 Ja. Wir fordern hierüber auch regelmäßige Berichte gegenüber dem Parlament. Wichtig ist, dass das Bündnis zur Klärung wohnungswirtschaftlicher Fragen mit seinem Sachverstand in wichtige Prozesse und Entscheidungen über Landesprogramme eingebunden wird.

7.2 Die Schwerpunkte müssen aus unserer Sicht die Herausforderungen der Integration, die Herausforderungen einer älter werdenden Gesellschaft, in der jeder Einzelne selbstbestimmt in Würde altern können muss, die Versorgungssicherheit und Mobilität und Konzepte gegen die Verödung von Innenstädten sein. Ebenfalls sehen wir hinsichtlich Mobilität und Infrastrukturmaßnahmen wie Breitbandausbau einen Austauschbedarf im Bündnis. Wir sind bereit, weitere Landesmittel zur Verfügung zu stellen, wenn sich ein Mehrbedarf ergibt.

Für weitere Fragen stehen wir Ihnen gerne auch in einem persönlichen Gespräch zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen



Cécile Bonnet-Weidhofer  
Spitzenkandidatin



René Domke  
Landesvorsitzender