

Entwurf eines Koalitionsvertrages zwischen CDU, CSU und SPD für die 19. Legislaturperiode (Auszug)

IX. Lebenswerte Städte, attraktive Regionen und bezahlbares Wohnen

Unser Ziel sind gleichwertige Lebensverhältnisse im urbanen und ländlichen Raum in ganz Deutschland.

Der Bedarf an bezahlbarem Wohnraum gerade in wachsenden Städten und Ballungsräumen ist weiterhin groß. Hier belasten die steigenden Mieten und Kaufpreise die Haushalte mit unteren und mittleren Einkommen zunehmend.

1. Wohnraumoffensive

Wir wollen erreichen, dass 1,5 Millionen Wohnungen und Eigenheime frei finanziert und öffentlich gefördert gebaut werden. Hierzu gehört auch, dass der Bestand an bezahlbarem Wohnraum gesichert wird.

Wir werden im Rahmen eines „Wohngipfels 2018“ mit Ländern, Kommunen, Vertretern der Bau- und Immobilienwirtschaft, der Mieter- und Vermieterverbände und der Gewerkschaften Eckpunkte eines Gesetzespaketes „Wohnraumoffensive“ vereinbaren.

Das „Bündnis für bezahlbares Wohnen und Bauen“ und die im Rahmen dessen begründete Innovationspartnerschaft werden fortgesetzt. Beide werden bis 2021 die Umsetzung der Vereinbarungen begleiten und gegebenenfalls weitere Initiativen zur Zielerreichung beim Wohnungsneubau anstoßen. Für eine „Nachhaltige Baulandmobilisierung und Bodenpolitik“ werden wir eine Enquête-Kommission einsetzen.

Wir wollen die Gewinnung von Wohnbauland von Landwirten durch steuerlich wirksame Reinvestitionsmöglichkeiten in den Mietwohnungsbau nach einer verfassungsrechtlichen Prüfung verbessern.

Wir werden nach einer verfassungsrechtlichen Prüfung den Kommunen durch Schaffung der rechtlichen Grundlagen die Möglichkeit einräumen, die Baulandmobilisierung durch steuerliche Maßnahmen zu verbessern. Durch die Einführung einer Grundsteuer C ermöglichen wir den Städten und Gemeinden die Möglichkeit, die Verfügbarmachung von Grundstücken für Wohnzwecke zu verbessern.

Wir wollen ermöglichen, dass die Bundesanstalt für Immobilienaufgaben (BImA) den Ländern und Kommunen zu Zwecken der sozialen Wohnraumförderung bundeseigene Grundstücke rechtssicher und im beschleunigten Verfahren zu vergünstigten Konditionen zur Verfügung stellen kann. Die bestehende Erstzugriffsoption für Kommunen soll im Haushaltsgesetz des Bundes auf alle entbehrlichen Liegenschaften des Bundes ausgeweitet werden.

Wir werden die Kommunen bei der Aktivierung von Bauland und Sicherung bezahlbaren Wohnens unterstützen und streben dazu weitere Verbesserungen im Bauplanungsrecht an.

Weitere Verschärfungen der Eingriffsmöglichkeiten der Kommunen in Eigentumsrechte durch Gestaltung auf Bundesebene werden dabei nicht verfolgt.

Wir wollen das Bauplanungsrecht und die immissionsschutzrechtlichen Vorschriften besser aufeinander abstimmen, um die Kommunen in die Lage zu versetzen, mit Nutzungskonflikten vor Ort umzugehen und eine bessere Nutzungsmischung zu ermöglichen.

Das beschleunigte Bebauungsplanverfahren für den Wohnungsbau werden wir evaluieren und gegebenenfalls weiterentwickeln. Ferner gehört dazu ein vielseitiger Mix qualitativ hochwertiger Ausgleichsmaßnahmen, damit Genehmigungsbehörden flexible Instrumente erhalten, auch bei der Schaffung von Wohnraum die Flächeninanspruchnahme gering zu halten.

Der soziale Wohnungsbau muss mindestens auf heutigem Niveau und langfristig verstetigt werden. Dafür ist es erforderlich, dass der Bund auch in Zukunft gemeinsam mit den Ländern Verantwortung für die soziale Wohnraumförderung übernehmen kann. Falls erforderlich wird dazu eine Grundgesetzänderung vorgenommen. Ungeachtet dessen werden wir in den Jahren 2020/2021 mindestens zwei Milliarden Euro für den sozialen Wohnungsbau zweckgebunden bereitstellen.

Wir schaffen insbesondere für den freifinanzierten Wohnungsneubau im bezahlbaren Mietsegment steuerliche Anreize. Dazu werden wir eine bis Ende des Jahres 2021 befristete Sonderabschreibung einführen. Sie beträgt zusätzlich zur linearen Abschreibung über vier Jahre fünf Prozent pro Jahr.

Wir werden die Eigentumsbildung für Familien finanziell unterstützen. Dafür führen wir für den Ersterwerb von Neubau oder Bestand ein Baukindergeld als Zuschuss aus dem Bundeshaushalt in Höhe von 1200 Euro je Kind und pro Jahr ein, das über einen Zeitraum von zehn Jahren gezahlt wird. Das Baukindergeld wird flächendeckend bis zu einer Einkommensgrenze von 75.000 Euro zu versteuerndem Haushaltseinkommen pro Jahr und zusätzlich 15.000 Euro pro Kind gewährt.

Wir wollen ein Bürgschaftsprogramm der KfW einführen, mit dem ein Anteil des Kaufpreises bzw. der Baukosten selbstgenutzten Wohneigentums abgesichert wird. Dadurch kann das beim Erwerb notwendige Eigenkapital gesenkt werden. Die Bürgschaft soll für 20 Jahre gelten.

Wir prüfen einen Freibetrag bei der Grunderwerbsteuer beim erstmaligen Erwerb von Wohngrundstücken für Familien ohne Rückwirkung beim Länderfinanzausgleich.

Nach Abschluss der Prüfarbeiten durch Bund und Länder werden wir eine effektive und rechtssichere gesetzliche Regelung umsetzen, um missbräuchliche Steuergestaltungen bei der Grunderwerbsteuer mittels Share Deals zu beenden. Die gewonnenen Mehreinnahmen können von den Ländern zur Senkung der Steuersätze verwendet werden.

Die Wohnungsbauprämie behalten wir als Anreizinstrument insbesondere für junge Menschen, frühzeitig mit der Ansparphase zu beginnen, bei. Wir wollen sie attraktiver gestalten. Dazu wollen wir die Einkommensgrenzen an die allgemeine Einkommens- und Preisentwicklung anpassen und den Prämiensatz erhöhen.

Der Bund nimmt für seine Beschäftigten insbesondere in Gebieten mit angespannten Wohnungsmärkten die Wohnungsfürsorge verstärkt wahr.

Ältere Menschen und Menschen mit Behinderungen benötigen barrierefreie und barrierearme Wohnungen und ein Wohnumfeld, in dem sie möglichst lange selbstbestimmt leben können. Deshalb wollen wir das KfW-Programm „Altersgerecht Umbauen“ verstetigen. Zugleich wollen wir die Wiedereinführung der Kreditvariante des KfW-Programms „Altersgerecht Umbauen“ mit

Bundesmitteln ebenso prüfen wie eine finanzielle Unterstützung des KfW-Programms „Barrierearme Stadt“.

Das erfolgreiche KfW-Förderprogramm „Prävention durch Einbruchsicherung“ wollen wir ebenfalls verstetigen. Von der Förderung sollen Eigentümer, Mieter und private Kleinvermieter auch von Mehrfamilienhäusern, profitieren. Zudem wollen wir die Förderung von Maßnahmen zur Kriminalprävention auf den Neubau ausweiten.

Wir werden die Regelungen des Wohnungseigentumsrechts reformieren und mit dem Mietrecht harmonisieren, um die Vorbereitung und Durchführung von Beschlüssen der Wohnungseigentümer über bauliche Maßnahmen insbesondere in den Bereichen Barrierefreiheit, energetische Sanierung, Förderung von Elektromobilität und Einbruchschutz zu erleichtern.

Wir wollen das Engagement von Genossenschaften, kommunalen und kirchlichen Wohnungsunternehmen, nicht gewinnorientierten Initiativen und Stiftungen für den Neubau und eine sozialverträgliche Sanierung im Sinne einer Gemeinwohlorientierung unterstützen. Wir wollen dazu gezielt langfristige Finanzierungen und Bürgschaften über 20 Jahre durch die KfW zur Verfügung stellen. Mit Beratung, weiteren innovativen Finanzierungsmodellen und einem Austausch guter Beispiele wollen wir auch Neugründungen in diesem Feld unterstützen.

Wir wollen eine Anpassung des Wohngeldes an die jeweiligen allgemeinen und individuellen Lebensbedingungen vornehmen. Die Veränderung der maßgeblichen Kriterien wollen wir regelmäßig prüfen.

Die Einführung einer Klimakomponente beim Wohngeld erfolgt nach Vorlage eines mit den Ländern inhaltlich und finanziell abgestimmten Modells.

2. Mieten

Wir werden durch gesetzliche Mindestanforderungen eine standardisierte Gestaltung qualifizierter Mietspiegel sichern. Unser Ziel ist es, eine repräsentative und differenzierte Qualität dieses Instruments zur rechtssicheren und zuverlässigen Abbildung der Vergleichsmiete zu gewährleisten. Wir wollen erreichen, dass die tatsächlichen Marktverhältnisse auf zuverlässiger Datengrundlage differenziert dargestellt werden.

Die Ausgestaltung der neuen Vorgaben für qualifizierte Mietspiegel erfolgt so, dass die für die Erstellung und Fortschreibung anfallenden Kosten für die Gemeinden möglichst gering bleiben.

Dazu werden wir den Bindungszeitraum für einen qualifizierten Mietspiegel von zwei auf drei Jahre verlängern. Dadurch wird zugleich der Mietenanstieg gedämpft.

Die Verlängerung des Betrachtungszeitraums wird geprüft.

Der einfache Mietspiegel soll insbesondere in kleineren Städten und Gemeinden als Instrument der Orientierung und des Rechtsfriedens stärker zu Anwendung kommen.

Wir wollen mit einer gesetzlichen Auskunftspflicht des Vermieters bezüglich der Vormiete – wenn sich der Vermieter bei der Begründung des Mietverhältnisses auf diese beruft – mehr Transparenz bei der Mietpreisbremse erreichen.

Die Mietpreisbremse wird frühzeitig bis Ende 2018 auf Geeignetheit und Wirksamkeit bewertet. Dabei werden die praktische Bedeutung und die Erkenntnisse aus der Rechtsprechung berücksichtigt.

Wir werden die Anforderungen an eine qualifizierte Rüge des Mieters bezüglich der Miethöhe erleichtern. Künftig soll eine einfache Rüge der Miethöhe ausreichen.

Wir wollen Mieter besser vor bewusstem Missbrauch bei der Ankündigung und der Durchführung von Modernisierungsmaßnahmen schützen. Das gezielte Herausmodernisieren wird künftig den Tatbestand einer Ordnungswidrigkeit erfüllen und für Mieter Schadensersatzansprüche begründen.

In Gebieten geltender Kappungsgrenze für Mieterhöhungen wird die Modernisierungsumlage auf acht Prozent abgesenkt. Diese Regelung wird auf fünf Jahre befristet und zum Laufzeitende überprüft.

Wir wollen verhindern, dass Mieter durch Modernisierungsmaßnahmen unverhältnismäßig belastet werden. Die monatliche Miete darf künftig nach einer Modernisierung nicht um mehr als drei Euro pro Quadratmeter Wohnfläche innerhalb von sechs Jahren erhöht werden (Kappungsgrenze).

Für kleinere Modernisierungen werden wir ein optionales, vereinfachtes Mieterhöhungsverfahren einführen, bei dem die formellen Anforderungen an die Ankündigung abgesenkt werden und ein maximaler Betrag von 10.000 Euro unter Berücksichtigung eines Instandhaltungsanteils von 30 Prozent umgelegt werden kann.

Wir werden die neuen mietrechtlichen Regelungen innerhalb des Gesetzespaketes zur Wohnraumoffensive auf den Weg bringen.

3. Stadtentwicklung und Baukultur

Wir sorgen dafür, dass zwischen Städten und ländlichen Regionen keine Kluft entsteht, dass die Menschen in diesem Land unabhängig von ihrem Wohnort gleichwertige Entwicklungschancen haben.

Unser Ziel ist, die ländlichen Räume weiter zu stärken und Regionen und Städte zukunftsfest zu machen. Dazu gehören Investitionen in eine moderne Infrastruktur z. B. in den Bereichen Mobilität, Energie und Digitalisierung, in ein qualitativ hochwertiges Wohnumfeld und Sicherheit in öffentlichen Räumen.

Die Beteiligung von Bürgerinnen und Bürgern und Unternehmen an den Prozessen der Stadtentwicklung wollen wir stärken und eine bessere Beteiligung von Privaten an der Städtebauförderung erreichen.

Dazu unterstützen wir seit Jahrzehnten die Kommunen mit der Städtebauförderung. Mit Blick auf die sich örtlich und inhaltlich stetig verändernden Aufgaben der Stadtentwicklung ist diese Förderung auch zukünftig unverzichtbar. Wir wollen die Städtebauförderung daher als ein eigenständiges, eng an lokalen Problemlagen orientiertes Förderinstrument neben den Gemeinschaftsaufgaben beibehalten. Wir wollen die Städtebauförderung inklusive des Investitionspaketes „Soziale Integration im Quartier“ mindestens auf dem derzeitigen Niveau fortführen. Wir werden die Programme flexibilisieren, entbürokratisieren und weiterentwickeln.

Wir werden mit den Ländern die der Städtebauförderung zu Grunde liegende Grundvereinbarung neu verhandeln und wollen dabei den Verfügungsrahmen für gewährte Mittel der Städtebauförderung verlängern.

Zur Vorbereitung einer Weiterentwicklung der Städtebauförderung wollen wir Modellprojekte gemeinsam mit einzelnen, unterschiedlich großen Kommunen realisieren, die beispielhaft Modernisierungs- und Anpassungsstrategien für den klimagerechten Umbau, Infrastruktur für neue Mobilitätsformen, für Nachverdichtung und Nebeneinander von Sport, Wohnen, Freizeit und Gewerbe und den sozialen Zusammenhalt entwickeln.

Vor allem zur Unterstützung von Wohnungsbau prüfen wir die Sanierung und Herrichtung von Industriebrachen als eigenen Förderschwerpunkt. Unabhängig davon werden wir zur Förderung der Revitalisierung von Industrie- und Konversionsbrachflächen das Bundesimmissionsschutzgesetz und damit in Verbindung stehende Technische Anleitungen auf Anpassungsbedarfe in Bezug auf bestehende Hindernisse bei der Brachflächenaktivierung überprüfen und bis 2021 bestehende Hemmnisse beseitigen.

Das Programm „Nationale Projekte des Städtebaus“ wollen wir fortführen.

Wir werden die ressortübergreifende Zusammenarbeit ausbauen. Gemeinsam mit Ländern und Kommunen wollen wir ehrenamtliches Engagement und gemeinwohlorientierte Initiativen stärken. Dafür wollen wir bestehende Rechtsgrundlagen sowie Finanzierungs- und Beratungsinstrumente überprüfen und wo nötig verbessern.

Die Nationale Stadtentwicklungspolitik wollen wir als Förderinstrument für innovative, modellhafte Lösungen in der Stadtentwicklung stärken. Wir wollen Projektförderungen auf dem Feld der nachhaltigen Stadtentwicklung auch im Rahmen der Internationalen Klimaschutzinitiative (IKI) erheblich ausweiten. Wir wollen das World Urban Forum 2022 in Deutschland ausrichten.

Wir wollen Städte, Kreise und Gemeinden bei der digitalen Modernisierung und Entwicklung zu Smart Cities aktiv begleiten. Dazu werden wir die Dialogplattform „Smart Cities“ fortsetzen und zukunftsfähige Modellprojekte in Deutschland fördern.

Die Bundesstiftung Baukultur wollen wir als wichtige Institution zur Förderung der Baukultur ausbauen. Mit der Wiedererrichtung der Schinkel'schen Bauakademie werden wir ein nationales und internationales Schaufenster für Architektur, Baukunst, Handwerk und Stadtentwicklung schaffen. Das zum Erhalt der „Weißen Stadt“ Tel Aviv als deutsch-israelische Kooperation in Tel Aviv eingerichtete Architektur- und Denkmalschutzzentrum unterstützen wir weiter finanziell und organisatorisch.

Die Arbeit der unabhängigen Historikerkommission zur Erforschung der NSVergangenheit der für Stadtentwicklung, Wohnungswesen und Bauen zuständigen Institutionen werden wir unterstützen und wollen die für das Projekt notwendigen Mittel bereitstellen.

4. Innovation und Wirtschaftlichkeit beim Bauen

Der Bausektor ist einer der größten Arbeitgeber in Deutschland und auch im internationalen Vergleich leistungs- und innovationsstark. Wir wollen die internationale Wettbewerbsfähigkeit des Baubereiches stärken, die Qualifizierung und Ausbildung von Fachkräften verbessern, der Bauwirtschaft Planungssicherheit für Kapazitäts- und Beschäftigungsaufbau geben, sie unterstützen bei der Suche nach innovativen Lösungen und die Bauverwaltungen leistungsfähiger machen. Das Potenzial für wettbewerbsfähige und wirtschaftliche Lösungen

insbesondere beim klimagerechten, ressourcenschonenden und bezahlbaren Bauen wollen wir erschließen.

Wir wollen für die Erreichung der Klimaziele und zur Beschleunigung der Energiewende im Wärmesektor die Energieeffizienz und den Einsatz erneuerbarer Energien im Gebäudebereich weiter voranbringen. Dabei gelten für uns weiterhin die Grundsätze der Wirtschaftlichkeit, der Technologieoffenheit, der Vereinfachung sowie der Freiwilligkeit. Die anzustrebenden CO₂-Einsparungen können auch auf Quartiersebene bilanziert werden.

Wir werden das Ordnungsrecht entbürokratisieren und vereinfachen und die Vorschriften der EnEV, des EnergieeinsparG und des EEWärmeG in einem modernen Gebäudeenergiegesetz zusammenführen und damit die Anforderungen des EURechts zum 1. Januar 2019 für öffentliche Gebäude und zum 1. Januar 2021 für alle Gebäude umsetzen. Dabei gelten die aktuellen energetischen Anforderungen für Bestand und Neubau fort. Wir wollen dadurch insbesondere den weiteren Kostenauftrieb für die Mietpreise vermeiden. Zusätzlich werden wir den Quartiersansatz einführen. Mögliche Vorteile einer Umstellung künftiger gesetzlicher Anforderungen auf die CO₂-Emissionen werden wir prüfen. Die mögliche Umstellung soll spätestens bis zum 1. Januar 2023 eingeführt werden.

Die Förderung der energetischen Gebäudesanierung wollen wir fortführen und die bestehenden Programme überarbeiten und besser aufeinander abstimmen. Dabei wollen wir erreichen, dass jeder eingesetzte öffentliche Euro dazu beiträgt, möglichst viel CO₂ einzusparen.

Wir wollen das CO₂-Gebäudesanierungsprogramm fortsetzen. Der Austausch von alten, ineffizienten Heizungsanlagen gegen moderne, hocheffiziente Heizungen (auch Brennwertkessel) wird weiterhin zur Erreichung unserer Klimaziele gefördert.

Wir wollen die energetische Gebäudesanierung steuerlich fördern. Dabei werden wir für die Antragsteller ein Wahlrecht zwischen einer Zuschussförderung und einer Reduzierung des zu versteuernden Einkommens vorsehen.

Die Vorbildfunktion der öffentlichen Hand im Gebäudebereich nehmen wir ernst. Wir wollen einen Gebäudeeffizienzplan sowie einen energetischen Sanierungsfahrplan Bundesliegenschaften beschließen und im Rahmen der Finanzplanung konsequent umsetzen. Dabei sind die Klimaschutzziele unter Beachtung des Wirtschaftlichkeitsgebots und der Kosteneffizienz zu erreichen.

Die Energieberatung wollen wir ausbauen und adressatengerechter gestalten.

Die Innovationen bei der Gebäudetechnik werden immer schneller. Die Technologie von morgen muss auch künftig ihre Chance im Wettbewerb haben. Deshalb wollen wir bei der Erarbeitung der Maßnahmen zur Erreichung der Klimaziele im Gebäudebereich technologische Innovationen besonders fördern.

Die öffentlichen Bauleistungen sind ein wichtiger Wirtschaftsfaktor. Sie fördern insbesondere den Mittelstand. Die Vergabe- und Vertragsordnung für Bauleistungen (VOB) als faire, wettbewerbsneutrale und von allen Bauverbänden getragene Verfahrensregelung garantiert gute Bauleistungen. Sie ist zu sichern und anwenderorientiert weiterzuentwickeln.

Die Arbeit der im Rahmen des „Bündnisses für bezahlbares Wohnen und Bauen“ eingesetzten Baukostensenkungskommission wird fortgesetzt. An den zur Umsetzung ihrer Empfehlungen eingeleiteten Maßnahmen für die Begrenzung der Baukosten wird weitergearbeitet. Wir werden Maßnahmen vermeiden, die die Schaffung von Wohnraum verteuern. Normen müssen

auf ihren Nutzen überprüft und auf ihren erforderlichen Umfang reduziert werden. Durch Abschaffung überflüssiger Vorschriften auf allen Ebenen wollen wir Kostensenkungspotenziale erschließen. Wir setzen uns dafür ein, dass für jede neue Normung im Bereich des Bauens eine Folgeabschätzung für die Kosten des Bauens und Wohnens vorgenommen wird, die zur Entscheidungsgrundlage über die Einführung einer Normung gemacht und öffentlich zugänglich (Internetportal) dokumentiert wird. Wir streben eine stärkere Harmonisierung des Bauordnungsrechts im Einklang mit den Ländern an, insbesondere beim Brandschutz. Das serielle und modulare Bauen soll im Rahmen des Forschungsprogramms „Zukunft Bau“ weiterentwickelt und in Modellprojekten erprobt werden. Wir wollen die Länder dabei unterstützen, referenzielle Baugenehmigungen einzuführen.

Wir wollen eine gemeinsame Initiative mit der Bauwirtschaft und weiteren betroffenen Partnern anschieben, um ein Maßnahmenbündel gegen Arbeitskräftemangel zu entwickeln.

Das Reformprogramm für den Bundesbau ist zügig umzusetzen. Innerhalb der Bundesregierung ist das Bauministerium zuständig für den Bundesbau und die für den Bund tätigen Bauverwaltungen. Das Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung (BBR) soll gestärkt und mit dem für die Qualitätssicherung des Bundesbaus notwendigen Personal ausgestattet werden.

Der zunehmenden Gefährdung von In- und Auslandsliegenschaften des Bundes wollen wir mit einem verbesserten baulichen Schutz insbesondere bei deutschen Vertretungen in Ländern mit hohem Gefährdungspotential begegnen.

Wir wollen die Digitalisierung des Planens und Bauens in der gesamten Wertschöpfungskette Bau vorantreiben und dabei die Interessen des Mittelstands und kleinerer Planungsbüros berücksichtigen. Dazu gehört die Weiterentwicklung des Building Information Modelling (BIM) für alle Planungs- und Baudisziplinen. Bei Baumaßnahmen des Bundes wollen wir BIM verstärkt zum Einsatz bringen.

Die Honorarordnung für Architekten und Ingenieure (HOAI) ist ein unverzichtbares Instrument zur Sicherung von Bauqualität und Baukultur und Voraussetzung eines fairen Leistungswettbewerbs. Wir werden uns für den Erhalt in Deutschland auf europäischer Ebene einsetzen. Wir wollen die hohe Qualität der Ausbildung von Architekten und Ingenieuren auch künftig sicherstellen.

Die Forschungsinitiative Zukunft Bau wollen wir fortsetzen und mit Blick auf die Themen Klimaschutz und CO₂-neutrale Gebäudekonzepte, studentisches Wohnen, bezahlbares Bauen, Digitalisierung und Holzbau entsprechend weiterentwickeln. Beim Bauen mit Holz sehen wir weiteres Entwicklungspotenzial und wollen prüfen, mit welchen Maßnahmen bestehende Hürden und Hemmnisse abgebaut werden können.