

5072 **IX. Lebenswerte Städte, attraktive Regionen und bezahlbares Wohnen**

5073

5074 Unser Ziel sind gleichwertige Lebensverhältnisse im urbanen und ländlichen Raum in
5075 ganz Deutschland.

5076

5077 Der Bedarf an bezahlbarem Wohnraum gerade in wachsenden Städten und Bal-
5078 lungsräumen ist weiterhin groß. Hier belasten die steigenden Mieten und Kaufpreise
5079 die Haushalte mit unteren und mittleren Einkommen zunehmend.

5080

5081 **1. Wohnraumoffensive**

5082 Wir wollen erreichen, dass 1,5 Millionen Wohnungen und Eigenheime frei finanziert
5083 und öffentlich gefördert gebaut werden. Hierzu gehört auch, dass der Bestand an
5084 bezahlbarem Wohnraum gesichert wird.

5085

5086 Wir werden im Rahmen eines „Wohngipfels 2018“ mit Ländern, Kommunen, Vertre-
5087 tern der Bau- und Immobilienwirtschaft, der Mieter- und Vermieterverbände und der
5088 Gewerkschaften Eckpunkte eines Gesetzespaketes „Wohnraumoffensive“ vereinba-
5089 ren.

5090

5091 Das „Bündnis für bezahlbares Wohnen und Bauen“ und die im Rahmen dessen be-
5092 gründete Innovationspartnerschaft werden fortgesetzt. Beide werden bis 2021 die
5093 Umsetzung der Vereinbarungen begleiten und gegebenenfalls weitere Initiativen zur
5094 Zielerreichung beim Wohnungsneubau anstoßen. Für eine „Nachhaltige Baulandmo-
5095 bilisierung und Bodenpolitik“ werden wir eine Enquete-Kommission einsetzen.

5096

5097 Wir wollen die Gewinnung von Wohnbauland von Landwirten durch steuerlich wirk-
5098 same Reinvestitionsmöglichkeiten in den Mietwohnungsbau nach einer verfassungs-
5099 rechtlichen Prüfung verbessern.

5100

5101 Wir werden nach einer verfassungsrechtlichen Prüfung den Kommunen durch Schaf-
5102 fung der rechtlichen Grundlagen die Möglichkeit einräumen, die Baulandmobilisie-
5103 rung durch steuerliche Maßnahmen zu verbessern. Durch die Einführung einer
5104 Grundsteuer C ermöglichen wir den Städten und Gemeinden die Möglichkeit, die
5105 Verfügbarmachung von Grundstücken für Wohnzwecke zu verbessern.

5106

5107 Wir wollen ermöglichen, dass die Bundesanstalt für Immobilienaufgaben (BImA) den
5108 Ländern und Kommunen zu Zwecken der sozialen Wohnraumförderung bundeseige-
5109 ne Grundstücke rechtssicher und im beschleunigten Verfahren zu vergünstigten
5110 Konditionen zur Verfügung stellen kann. Die bestehende Erstzugriffsoption für Kom-
5111 munen soll im Haushaltsgesetz des Bundes auf alle entbehrlichen Liegenschaften
5112 des Bundes ausgeweitet werden.

5113

5114 Wir werden die Kommunen bei der Aktivierung von Bauland und Sicherung bezahl-
5115 baren Wohnens unterstützen und streben dazu weitere Verbesserungen im Baupla-
5116 nungsrecht an.

5117

5118 Weitere Verschärfungen der Eingriffsmöglichkeiten der Kommunen in Eigentums-
5119 rechte durch Gestaltung auf Bundesebene werden dabei nicht verfolgt.

5120

5121 Wir wollen das Bauplanungsrecht und die immissionsschutzrechtlichen Vorschriften
5122 besser aufeinander abstimmen, um die Kommunen in die Lage zu versetzen, mit

5123 Nutzungskonflikten vor Ort umzugehen und eine bessere Nutzungsmischung zu er-
5124 möglichen.
5125
5126 Das beschleunigte Bebauungsplanverfahren für den Wohnungsbau werden wir eva-
5127 luieren und gegebenenfalls weiterentwickeln. Ferner gehört dazu ein vielseitiger Mix
5128 qualitativ hochwertiger Ausgleichsmaßnahmen, damit Genehmigungsbehörden fle-
5129 xible Instrumente erhalten, auch bei der Schaffung von Wohnraum die Flächenin-
5130 spruchnahme gering zu halten.
5131
5132 Der soziale Wohnungsbau muss mindestens auf heutigem Niveau und langfristig
5133 verstetigt werden. Dafür ist es erforderlich, dass der Bund auch in Zukunft gemein-
5134 sam mit den Ländern Verantwortung für die soziale Wohnraumförderung überneh-
5135 men kann. Falls erforderlich wird dazu eine Grundgesetzänderung vorgenommen.
5136 Ungeachtet dessen werden wir in den Jahren 2020/2021 mindestens zwei Milliarden
5137 Euro für den sozialen Wohnungsbau zweckgebunden bereitstellen.
5138
5139 Wir schaffen insbesondere für den freifinanzierten Wohnungsneubau im bezahlbaren
5140 Mietsegment steuerliche Anreize. Dazu werden wir eine bis Ende des Jahres 2021
5141 befristete Sonderabschreibung einführen. Sie beträgt zusätzlich zur linearen Ab-
5142 schreibung über vier Jahre fünf Prozent pro Jahr.
5143
5144 Wir werden die Eigentumsbildung für Familien finanziell unterstützen. Dafür führen
5145 wir für den Ersterwerb von Neubau oder Bestand ein Baukindergeld als Zuschuss
5146 aus dem Bundeshaushalt in Höhe von 1.200 Euro je Kind und pro Jahr ein, das über
5147 einen Zeitraum von zehn Jahren gezahlt wird. Das Baukindergeld wird flächende-
5148 ckend bis zu einer Einkommensgrenze von 75.000 Euro zu versteuerndem Haus-
5149 haltseinkommen pro Jahr und zusätzlich 15.000 Euro pro Kind gewährt.
5150
5151 Wir wollen ein Bürgschaftsprogramm der KfW einführen, mit dem ein Anteil des
5152 Kaufpreises bzw. der Baukosten selbstgenutzten Wohneigentums abgesichert wird.
5153 Dadurch kann das beim Erwerb notwendige Eigenkapital gesenkt werden. Die Bürg-
5154 schaft soll für 20 Jahre gelten.
5155
5156 Wir prüfen einen Freibetrag bei der Grunderwerbsteuer beim erstmaligen Erwerb von
5157 Wohngrundstücken für Familien ohne Rückwirkung beim Länderfinanzausgleich.
5158
5159 Nach Abschluss der Prüfarbeiten durch Bund und Länder werden wir eine effektive
5160 und rechtssichere gesetzliche Regelung umsetzen, um missbräuchliche Steuerge-
5161 staltungen bei der Grunderwerbsteuer mittels Share Deals zu beenden. Die gewon-
5162 nenen Mehreinnahmen können von den Ländern zur Senkung der Steuersätze ver-
5163 wendet werden.
5164
5165 Die Wohnungsbauprämie behalten wir als Anreizinstrument insbesondere für junge
5166 Menschen, frühzeitig mit der Ansparphase zu beginnen, bei. Wir wollen sie attraktiver
5167 gestalten. Dazu wollen wir die Einkommensgrenzen an die allgemeine Einkommens-
5168 und Preisentwicklung anpassen und den Prämiensatz erhöhen.
5169
5170 Der Bund nimmt für seine Beschäftigten insbesondere in Gebieten mit angespannten
5171 Wohnungsmärkten die Wohnungsfürsorge verstärkt wahr.
5172

5173 Ältere Menschen und Menschen mit Behinderungen benötigen barrierefreie und bar-
5174 rierearme Wohnungen und ein Wohnumfeld, in dem sie möglichst lange selbstbe-
5175 stimmt leben können. Deshalb wollen wir das KfW-Programm „Altersgerecht Umbau-
5176 en“ verstetigen. Zugleich wollen wir die Wiedereinführung der Kreditvariante des
5177 KfW-Programms „Altersgerecht Umbauen“ mit Bundesmitteln ebenso prüfen wie eine
5178 finanzielle Unterstützung des KfW-Programms „Barrierearme Stadt“.

5179
5180 Das erfolgreiche KfW-Förderprogramm „Kriminalprävention durch Einbruchsische-
5181 rung“ wollen wir ebenfalls verstetigen. Von der Förderung sollen Eigentümer, Mieter
5182 und private Kleinvermieter auch von Mehrfamilienhäusern, profitieren. Zudem wollen
5183 wir die Förderung von Maßnahmen zur Kriminalprävention auf den Neubau auswei-
5184 ten.

5185
5186 Wir werden die Regelungen des Wohnungseigentumsrechts reformieren und mit dem
5187 Mietrecht harmonisieren, um die Vorbereitung und Durchführung von Beschlüssen
5188 der Wohnungseigentümer über bauliche Maßnahmen insbesondere in den Bereichen
5189 Barrierefreiheit, energetische Sanierung, Förderung von Elektromobilität und Ein-
5190 bruchsschutz zu erleichtern.

5191
5192 Wir wollen das Engagement von Genossenschaften, kommunalen und kirchlichen
5193 Wohnungsunternehmen, nicht gewinnorientierten Initiativen und Stiftungen für den
5194 Neubau und eine sozialverträgliche Sanierung im Sinne einer Gemeinwohlorientie-
5195 rung unterstützen. Wir wollen dazu gezielt langfristige Finanzierungen
5196 und Bürgschaften über 20 Jahre durch die KfW zur Verfügung stellen. Mit Beratung,
5197 weiteren innovativen Finanzierungsmodellen und einem Austausch guter Beispiele
5198 wollen wir auch Neugründungen in diesem Feld unterstützen.

5199
5200 Wir wollen eine Anpassung des Wohngeldes an die jeweiligen allgemeinen und indi-
5201 viduellen Lebensbedingungen vornehmen. Die Veränderung der maßgeblichen Krite-
5202 rien wollen wir regelmäßig prüfen.

5203
5204 Die Einführung einer Klimakomponente beim Wohngeld erfolgt nach Vorlage eines
5205 mit den Ländern inhaltlich und finanziell abgestimmten Modells.

5206

5207 **2. Mieten**

5208 Wir werden durch gesetzliche Mindestanforderungen eine standardisierte Gestaltung
5209 qualifizierter Mietspiegel sichern. Unser Ziel ist es, eine repräsentative und differen-
5210 zierte Qualität dieses Instruments zur rechtssicheren und zuverlässigen Abbildung
5211 der Vergleichsmiete zu gewährleisten. Wir wollen erreichen, dass die tatsächlichen
5212 Marktverhältnisse auf zuverlässiger Datengrundlage differenziert dargestellt werden.

5213

5214 Die Ausgestaltung der neuen Vorgaben für qualifizierte Mietspiegel erfolgt so, dass
5215 die für die Erstellung und Fortschreibung anfallenden Kosten für die Gemeinden
5216 möglichst gering bleiben.

5217

5218 Dazu werden wir den Bindungszeitraum für einen qualifizierten Mietspiegel von zwei
5219 auf drei Jahre verlängern. Dadurch wird zugleich der Mietenanstieg gedämpft.

5220

5221 Die Verlängerung des Betrachtungszeitraums wird geprüft.

5222

5223 Der einfache Mietspiegel soll insbesondere in kleineren Städten und Gemeinden als
5224 Instrument der Orientierung und des Rechtsfriedens stärker zu Anwendung kommen.

5225
5226 Wir wollen mit einer gesetzlichen Auskunftspflicht des Vermieters bezüglich der Vor-
5227 miete – wenn sich der Vermieter bei der Begründung des Mietverhältnisses auf diese
5228 beruft – mehr Transparenz bei der Mietpreisbremse erreichen.

5229
5230 Die Mietpreisbremse wird frühzeitig bis Ende 2018 auf Geeignetheit und Wirksamkeit
5231 bewertet. Dabei werden die praktische Bedeutung und die Erkenntnisse aus der
5232 Rechtsprechung berücksichtigt.

5233
5234 Wir werden die Anforderungen an eine qualifizierte Rüge des Mieters bezüglich der
5235 Miethöhe erleichtern. Künftig soll eine einfache Rüge der Miethöhe ausreichen.

5236
5237 Wir wollen Mieter besser vor bewusstem Missbrauch bei der Ankündigung und der
5238 Durchführung von Modernisierungsmaßnahmen schützen. Das gezielte Herausmo-
5239 dernisieren wird künftig den Tatbestand einer Ordnungswidrigkeit erfüllen und für
5240 Mieter Schadensersatzansprüche begründen.

5241
5242 In Gebieten geltender Kappungsgrenze für Mieterhöhungen wird die Modernisie-
5243 rungsumlage auf acht Prozent abgesenkt. Diese Regelung wird auf fünf Jahre befris-
5244 tet und zum Laufzeitende überprüft.

5245
5246 Wir wollen verhindern, dass Mieter durch Modernisierungsmaßnahmen unverhält-
5247 nismäßig belastet werden. Die monatliche Miete darf künftig nach einer Modernisie-
5248 rung nicht um mehr als drei Euro pro Quadratmeter Wohnfläche innerhalb von sechs
5249 Jahren erhöht werden (Kappungsgrenze).

5250
5251 Für kleinere Modernisierungen werden wir ein optionales, vereinfachtes Mieterhö-
5252 hungsverfahren einführen, bei dem die formellen Anforderungen an die Ankündigung
5253 abgesenkt werden und ein maximaler Betrag von 10.000 Euro unter Berücksichti-
5254 gung eines Instandhaltungsanteils von 30 Prozent umgelegt werden kann.

5255
5256 Wir werden die neuen mietrechtlichen Regelungen innerhalb des Gesetzespaketes
5257 zur Wohnraumoffensive auf den Weg bringen.

5258
5259 **3. Stadtentwicklung und Baukultur**

5260 Wir sorgen dafür, dass zwischen Städten und ländlichen Regionen keine Kluft
5261 entsteht, dass die Menschen in diesem Land unabhängig von ihrem Wohnort
5262 gleichwertige Entwicklungschancen haben.

5263
5264 Unser Ziel ist, die ländlichen Räume weiter zu stärken und Regionen und Städte
5265 zukunftsfest zu machen. Dazu gehören Investitionen in eine moderne Infrastruktur
5266 z. B. in den Bereichen Mobilität, Energie und Digitalisierung, in ein qualitativ
5267 hochwertiges Wohnumfeld und Sicherheit in öffentlichen Räumen.

5268
5269 Die Beteiligung von Bürgerinnen und Bürgern und Unternehmen an den Prozessen
5270 der Stadtentwicklung wollen wir stärken und eine bessere Beteiligung von Privaten
5271 an der Städtebauförderung erreichen.

5272

5273 Dazu unterstützen wir seit Jahrzehnten die Kommunen mit der Städtebauförderung.
5274 Mit Blick auf die sich örtlich und inhaltlich stetig verändernden Aufgaben der Stadt-
5275 entwicklung ist diese Förderung auch zukünftig unverzichtbar. Wir wollen die Städte-
5276 bauförderung daher als ein eigenständiges, eng an lokalen Problemlagen orientiertes
5277 Förderinstrument neben den Gemeinschaftsaufgaben beibehalten. Wir wollen die
5278 Städtebauförderung inklusive des Investitionspaktes „Soziale Integration im Quartier“
5279 mindestens auf dem derzeitigen Niveau fortführen. Wir werden die Programme flexi-
5280 bilisieren, entbürokratisieren und weiterentwickeln.

5281
5282 Wir werden mit den Ländern die der Städtebauförderung zu Grunde liegende Grund-
5283 vereinbarung neu verhandeln und wollen dabei den Verfügungsrahmen für gewährte
5284 Mittel der Städtebauförderung verlängern.

5285
5286 Zur Vorbereitung einer Weiterentwicklung der Städtebauförderung wollen wir Modell-
5287 projekte gemeinsam mit einzelnen, unterschiedlich großen Kommunen realisieren,
5288 die beispielhaft Modernisierungs- und Anpassungsstrategien für den klimagerechten
5289 Umbau, Infrastruktur für neue Mobilitätsformen, für Nachverdichtung und Nebenei-
5290 nander von Sport, Wohnen, Freizeit und Gewerbe und den sozialen Zusammenhalt
5291 entwickeln.

5292
5293 Vor allem zur Unterstützung von Wohnungsbau prüfen wir die Sanierung und Her-
5294 richtung von Industriebrachen als eigenen Förderschwerpunkt. Unabhängig davon
5295 werden wir zur Förderung der Revitalisierung von Industrie- und Konversionsbrach-
5296 flächen das Bundesimmissionsschutzgesetz und damit in Verbindung stehende
5297 technische Anleitungen auf Anpassungsbedarfe in Bezug auf bestehende Hindernisse
5298 bei der Brachflächenaktivierung überprüfen und bis 2021 bestehende Hemmnisse
5299 beseitigen.

5300
5301 Das Programm „Nationale Projekte des Städtebaus“ wollen wir fortführen.

5302
5303 Wir werden die ressortübergreifende Zusammenarbeit ausbauen. Gemeinsam mit
5304 Ländern und Kommunen wollen wir ehrenamtliches Engagement und gemeinwohl-
5305 orientierte Initiativen stärken. Dafür wollen wir bestehende Rechtsgrundlagen sowie
5306 Finanzierungs- und Beratungsinstrumente überprüfen und wo nötig verbessern.

5307
5308 Die Nationale Stadtentwicklungspolitik wollen wir als Förderinstrument für innovative,
5309 modellhafte Lösungen in der Stadtentwicklung stärken. Wir wollen Projektförderun-
5310 gen auf dem Feld der nachhaltigen Stadtentwicklung auch im Rahmen der Internati-
5311 onalen Klimaschutzinitiative (IKI) erheblich ausweiten. Wir wollen das World Urban
5312 Forum 2022 in Deutschland ausrichten.

5313
5314 Wir wollen Städte, Kreise und Gemeinden bei der digitalen Modernisierung und Ent-
5315 wicklung zu Smart Cities aktiv begleiten. Dazu werden wir die Dialogplattform „Smart
5316 Cities“ fortsetzen und zukunftsfähige Modellprojekte in Deutschland fördern.

5317
5318 Die Bundesstiftung Baukultur wollen wir als wichtige Institution zur Förderung der
5319 Baukultur ausbauen. Mit der Wiedererrichtung der Schinkel'schen Bauakademie
5320 werden wir ein nationales und internationales Schaufenster für Architektur, Baukunst,
5321 Handwerk und Stadtentwicklung schaffen. Das zum Erhalt der „Weißen Stadt“ Tel
5322 Aviv als deutsch-israelische Kooperation in Tel Aviv eingerichtete Architektur- und
5323 Denkmalschutzzentrum unterstützen wir weiter finanziell und organisatorisch.

5324 Die Arbeit der unabhängigen Historikerkommission zur Erforschung der NS-
5325 Vergangenheit der für Stadtentwicklung, Wohnungswesen und Bauen zuständigen
5326 Institutionen werden wir unterstützen und wollen die für das Projekt notwendigen Mit-
5327 tel bereitstellen.

5328

5329 **4. Innovation und Wirtschaftlichkeit beim Bauen**

5330 Der Bausektor ist einer der größten Arbeitgeber in Deutschland und auch im interna-
5331 tionalen Vergleich leistungs- und innovationsstark. Wir wollen die internationale
5332 Wettbewerbsfähigkeit des Baubereiches stärken, die Qualifizierung und Ausbildung
5333 von Fachkräften verbessern, der Bauwirtschaft Planungssicherheit für Kapazitäts-
5334 und Beschäftigungsaufbau geben, sie unterstützen bei der Suche nach innovativen
5335 Lösungen und die Bauverwaltungen leistungsfähiger machen. Das Potenzial für
5336 wettbewerbsfähige und wirtschaftliche Lösungen insbesondere beim klimagerechten,
5337 ressourcenschonenden und bezahlbaren Bauen wollen wir erschließen.

5338

5339 Wir wollen für die Erreichung der Klimaziele und zur Beschleunigung der Energie-
5340 wende im Wärmesektor die Energieeffizienz und den Einsatz Erneuerbarer Energien
5341 im Gebäudebereich weiter voranbringen. Dabei gelten für uns weiterhin die Grund-
5342 sätze der Wirtschaftlichkeit, der Technologieoffenheit, der Vereinfachung sowie der
5343 Freiwilligkeit. Die anzustrebenden CO₂-Einsparungen können auch auf Quartiers-
5344 ebene bilanziert werden.

5345

5346 Wir werden das Ordnungsrecht entbürokratisieren und vereinfachen und die Vor-
5347 schriften der EnEV, des EnergieeinsparG und des EEWärmeG in einem modernen
5348 Gebäudeenergiegesetz zusammenführen und damit die Anforderungen des EU-
5349 Rechts zum 1. Januar 2019 für öffentliche Gebäude und zum 1. Januar 2021 für alle
5350 Gebäude umsetzen. Dabei gelten die aktuellen energetischen Anforderungen für Be-
5351 stand und Neubau fort. Wir wollen dadurch insbesondere den weiteren Kostenauf-
5352 trieb für die Mietpreise vermeiden. Zusätzlich werden wir den Quartiersansatz einfüh-
5353 ren. Mögliche Vorteile einer Umstellung künftiger gesetzlicher Anforderungen auf die
5354 CO₂-Emissionen werden wir prüfen. Die mögliche Umstellung soll spätestens bis
5355 zum 1. Januar 2023 eingeführt werden.

5356

5357 Die Förderung der energetischen Gebäudesanierung wollen wir fortführen und die
5358 bestehenden Programme überarbeiten und besser aufeinander abstimmen. Dabei
5359 wollen wir erreichen, dass jeder eingesetzte öffentliche Euro dazu beiträgt, möglichst
5360 viel CO₂ einzusparen.

5361

5362 Wir wollen das CO₂-Gebäudesanierungsprogramm fortsetzen. Der Austausch von
5363 alten, ineffizienten Heizungsanlagen gegen moderne, hocheffiziente Heizungen
5364 (auch Brennwertkessel) wird weiterhin zur Erreichung unserer Klimaziele gefördert.

5365

5366 Wir wollen die energetische Gebäudesanierung steuerlich fördern. Dabei werden wir
5367 für die Antragsteller ein Wahlrecht zwischen einer Zuschussförderung und einer Re-
5368 duzierung des zu versteuernden Einkommens vorsehen.

5369

5370 Die Vorbildfunktion der öffentlichen Hand im Gebäudebereich nehmen wir ernst. Wir
5371 wollen einen Gebäudeeffizienzerlass sowie einen energetischen Sanierungsfahrplan
5372 Bundesliegenschaften beschließen und im Rahmen der Finanzplanung konsequent
5373 umsetzen. Dabei sind die Klimaschutzziele unter Beachtung des Wirtschaftlichkeits-
5374 gebots und der Kosteneffizienz zu erreichen.