

## **Mehr bezahlbaren und nachhaltigen Wohnraum für Deutschland – mit einer „Gesamtstrategie Wohnen“**

Das Wohnen ist die soziale Frage unserer Zeit. Wir wollen, dass alle Menschen in unserem Land dort leben können, wo sie arbeiten oder sich heimisch fühlen. Dass unsere Dörfer und Gemeinden auf dem Land ein attraktives Lebensumfeld bieten, in dem sich gerade junge Familien niederlassen können. Dass unsere Städte allen Bevölkerungsschichten bezahlbaren Wohnraum bieten. Und dass unsere Bürgerinnen und Bürger Wohneigentum erwerben können. Dazu brauchen wir einen nationalen Kraftakt mit einer „Gesamtstrategie Wohnen“.

Auf diesem Weg sind wir in dieser Wahlperiode bereits erste wichtige Schritte gegangen – mit dem Baukindergeld für Familien und einer umfassenden Wohnraum-Offensive. Unsere Ziele sind klar: Wir wollen die Zahl neu gebauten Wohnungen in dieser Legislaturperiode um 50 Prozent steigern – auf insgesamt 1,5 Millionen. Wir wollen den Eigentumserwerb, den Mietwohnungsbau, den sozialen Wohnungsbau und Innovationen beim Planen und Bauen fördern. Und wir wollen jeden, der Wohnraum schafft, zielgenau unterstützen – Familien, private Investoren, Wohnungsbaugesellschaften und Genossenschaften, Kommunen und Länder, aber auch Arbeitgeber. Dafür nehmen wir jetzt den nächsten großen Schritt.

- **Wir erleichtern unseren Bürgern den Kauf einer Immobilie.** Um unseren Bürgern und insbesondere Familien den Erwerb von Eigentum zu erleichtern, legen wir ein Bürgschaftsprogramm auf. Mit diesem Programm soll ein Anteil des Kaufpreises oder der Baukosten selbstgenutzten Wohneigentums abgesichert werden. Dadurch wird das beim Erwerb notwendige Eigenkapital gesenkt, um Menschen beim Weg in die eigenen vier Wände zu unterstützen.
- **Wir wollen junge Menschen zum Bausparen motivieren.** Dazu werden wir die Wohnungsbauprämie stärken. Sie ist gerade für junge Menschen ein Anreiz, frühzeitig mit dem Sparen für eine Immobilie zu beginnen. Voraussetzung dafür ist, dass die Wohnungsbauprämie attraktiv gestaltet ist. Deshalb wollen wir die Einkommensgrenzen an die allgemeine Einkommens- und Preisentwicklung anpassen und den Prämienatz von 8,8 Prozent auf 10 Prozent erhöhen.
- **Wir wollen das Wohngeld anpassen.** Das Wohngeld als staatlicher Zuschuss zur Miete (für Mieter) oder zur Belastung (für Wohnungseigentümer, die ihre Wohnung selbst nutzen), um Bürgern mit geringerem Einkommen ein angemessenes und familiengerechtes Wohnen zu ermöglichen, ist ein zielgenaues und gerechtes Instrument der einkommensbezogenen Förderung des Wohnens. Es muss in Kooperation mit den Ländern nun zügig an die steigenden Mieten und Lebenshaltungskosten angepasst werden, damit es seinen Zweck wieder erfüllen kann. Wir werden die Reichweite des Zuschusses anpassen und das Leistungsniveau insgesamt anheben, so dass auch Einwohner in Ballungszentren davon profitieren können.

- **Wir machen Mietwohnungsbau günstiger.** Durch eine steuerliche Sonderabschreibung bringen wir die Förderung des frei finanzierten Mietwohnungsbaus voran, indem wir den Mietwohnungsbau günstiger machen. Demnach können in den ersten vier Jahren fünf Prozent der Anschaffungs- oder Herstellungskosten zusätzlich zur regulären linearen Abschreibung des Gebäudes abgeschrieben werden.
- **Wir wollen eine einfache und faire Grundsteuer.** Wohnen muss günstiger und nicht teurer werden. Die anstehende Grundsteuerreform muss deshalb zwingend aufkommensneutral erfolgen. Das wertunabhängige Einfach-Grundsteuermodell ist dafür die beste Lösung: Die Grundsteuer soll auf möglichst wenigen Kriterien beruhen, damit sie sowohl für die Bürger und Unternehmer als auch für die Verwaltung einfach handhabbar ist. Sie soll deshalb ausschließlich nach physikalischen Größen, nämlich Grundstücksgröße und Wohn- oder Nutzfläche, ermittelt werden. Diese Größen sind nicht streitanfällig und vermeiden in Zeiten steigender Immobilienpreise eine Steuererhöhung durch die Hintertür.
- **Wir wollen Freibeträge bei der Grunderwerbssteuer einführen.** Wer privat eine Immobilie für den Eigenbedarf erwirbt, soll bei der Grunderwerbsteuer entlastet werden. Freibeträge für Erwachsene und Kinder für den erstmaligen Erwerb von Wohneigentum sind dafür ein geeigneter Weg. Eigentumsbildung darf nicht durch zu hohe Kaufnebenkosten belastet werden. Hier wollen wir die entsprechenden Regelungen im Grunderwerbsteuergesetz schaffen.
- **Wir wollen Bauland mobilisieren.** Wer landwirtschaftliche Flächen für Bauland zur Verfügung stellt, soll die dabei erzielten Einnahmen steuerbegünstigt in den Mietwohnungsbau reinvestieren können. Bund, Länder und Kommunen sollen außerdem Grundstücke für sozialen und bezahlbaren Wohnraum unter Wert bereitstellen können. Mit der neuen Verbilligungsrichtlinie hat der Bund einen ersten Schritt getan. Aufgrund der Knappheit sind hier jedoch weitere Anstrengungen notwendig. Unter anderem wollen wir darauf hinwirken, dass auch die Deutsche Bahn Grundstücke vergünstigt für die Schaffung von bezahlbarem Wohnraum und für kommunale sowie öffentliche Einrichtungen abgeben kann, wie dies bereits bei anderen Einrichtungen des Bundes erfolgt. Grundsätzlich sollte der Schwerpunkt auf einer Förderung von flächensparendem Mietwohnungsbau liegen.
- **Wir wollen Flächen entsiegeln und reaktivieren.** Nicht mehr benötigte Flächen sollen entsiegelt oder bauleitplanerisch sicher umgewandelt werden können. Wir wollen deshalb ein Förderprogramm zur Revitalisierung von innerörtlichen Brachflächen aufsetzen. Damit soll in erster Linie bei der Altlastensanierung von Industrie- und Gewerbebrachen geholfen werden, um Bauland zu schaffen. Außerdem fördern wollen wir den Ersatz und die Ertüchtigung von Bestandsimmobilien sowie die Nachverdichtung in die Höhe. Insbesondere Dächer müssen besser genutzt werden. Hier haben wir vor allem in Großstädten noch viel zu viel ungenutztes Potential. Zusätzlich prüfen wir, ob Ersatzbauten von bestehenden Wirtschaftsgebäuden im Außenbereich zum Zwecke generationsgerechten Wohnens zulässig sind.

- **Wir wollen starke und handlungsfähige Kommunen.** Wir stärken die Instrumente der Kommunen zur Baulandaktivierung und unterstützen eine strategische Bodenvorratspolitik zur Sicherung von Entwicklungsoptionen. Die befristet eingeführte Norm zur Einbeziehung von Außenbereichsflächen in ein beschleunigtes Verfahren zur Aufstellung von Bebauungsplänen muss verlängert werden. Als neue schnellere planerische Maßnahme hat sie sich bewährt und wird von bayerischen Kommunen rege genutzt. Außerdem müssen wir weitere qualitative Ausgleichsmaßnahmen einführen, damit Genehmigungsbehörden flexible Instrumente erhalten, auch bei der Schaffung von Wohnraum die Flächeninanspruchnahme gering zu halten.
- **Wir wollen das Mietspiegelrecht reformieren.** Wir fordern eine Reform des Mietspiegelrechts. Der qualifizierte Mietspiegel ist ein Instrument, um die ortsübliche Vergleichsmiete abzubilden. Durch gesetzliche Mindestanforderungen an die standardisierte Gestaltung von Mietspiegeln werden wir für mehr Rechtssicherheit für Vermieter und Mieter sorgen. Wir wollen auch das Wohnungseigentumsrecht zügig modernisieren. Der Erwerb von Eigentum innerhalb von Wohnungseigentümergeinschaften muss attraktiver werden. Zudem werden dadurch bauliche Maßnahmen, die der Barrierefreiheit, der energetischen Sanierung, der Elektromobilität und dem Einbruchschutz dienen, erleichtert.
- **Wir wollen mehr Bundeswohnungen schaffen.** Der Bund muss bezahlbare Wohnungen auf seinen eigenen Grundstücken für seine Bediensteten schaffen. Besonders Beschäftigte im Mittleren Dienst (z.B. Bundespolizei, Bundeswehr, Zoll) haben häufig Probleme, in den Ballungszentren Wohnraum für sich und ihre Familien zu finden. Wir wollen deshalb ein Programm „Wohnraum für Bundesbedienstete“, um auch den regulären Wohnungsmarkt in den Ballungszentren zu entlasten.
- **Wir wollen Anreize setzen für mehr Werkwohnungen.** Viele Arbeitgeber, besonders in den Ballungszentren, möchten bezahlbare Wohnungen für ihre Mitarbeiter und Auszubildenden bereitstellen. Bei einer Wohnraumüberlassung unter dem Marktwert muss jedoch vom Arbeitnehmer ein geldwerter Vorteil als Arbeitslohn versteuert werden. Diese Regelungen brauchen dringend eine Überarbeitung. Wir wollen, dass die Überlassung von Wohnraum durch den Arbeitgeber an seine Mitarbeiter steuerlich begünstigt und pauschaliert wird, so dass Anreize für Unternehmen entstehen, Wohnraum für ihre Angestellten bereitzustellen.
- **Wir geben so viel Geld wie noch nie für den sozialen Wohnungsbau.** Von 2018 bis 2021 stellt der Bund fünf Milliarden Euro für den sozialen Wohnungsbau zur Verfügung. Damit soll die soziale Wohnraumförderung für die Länder auch über das Jahr 2019 hinaus verstetigt werden.
- **Wir wollen die energetische Gebäudesanierung steuerlich fördern.** Der Gebäudesektor ist für die Erreichung der Klimaziele entscheidend. Wir wollen deshalb mit einer Sonderabschreibung für energetische Sanierungsmaßnahmen Anreize schaffen, um schneller zu einem klimafreundlicheren Gebäudebestand in Deutschland zu kommen.

- **Wir werden die Nachhaltigkeit weiter fördern.** Wir wollen moderne, nachhaltige Baustoffe wie Holz und ressourcensparendes Bauen fördern. Modellhafte und innovative Vorhaben, wie auch energie-autarke Häuser und Quartierslösungen müssen unterstützt werden.
- **Wir fördern serielles und modulares Bauen.** Serielles und modulares Bauen bietet die Möglichkeit, schnell, kostengünstig und qualitativ hochwertig zu bauen. Mit diesen innovativen Konzepten können wir den Herausforderungen des Wohnungsbaus begegnen. Dafür schaffen wir – zum Beispiel mit der Einführung bundesweiter Typengenehmigungen – erleichterte Rahmenbedingungen.
- **Wir setzen auf die Digitalisierung des Planens und Bauens.** Der richtige Weg ist: Erst digital bauen, dann real. Das beschleunigt den Bauprozess, reduziert Kosten und macht das Bauen effizienter. Ein zentraler Baustein ist die Etablierung des Building Information Modeling (BIM). BIM beinhaltet die Digitalisierung des Planens, Bauen und Nutzen von Bauwerken. Ziel ist es, in der Planung, Ausführung und Bewirtschaftung leichter mit den Beteiligten zu kommunizieren und durch Standardisierung und Normung sichere Aussagen über Qualität, Kosten sowie Termine zu erhalten. Nachhaltigkeit, Qualität und Kosten können in der Planungsphase am stärksten beeinflusst werden. Die Lebenszyklen eines Gebäudes sollten vor dem Spatenstich erst virtuell vom Bau bis zur Nutzung simuliert werden. So können Kosten reduziert und die Risiken von Kosten- und Terminüberschreitungen minimiert werden. Ein BIM-Kompetenzzentrum des Bundes ist im Aufbau. Weitere Schritte wie groß angelegte Modellprojekte und eine verstärkte Forschung im Hochbau müssen folgen.
- **Wir wollen die Chancen der Digitalisierung nutzen.** Digitale Bauleitplanung und Baugenehmigungsprozesse können große Zeit- und Kostenersparnisse bringen – für die bearbeitenden Behörden wie für die Bauherren. Länder und Kommunen müssen zügig die konsequente Digitalisierung planungsrechtlicher und bauaufsichtlicher Verfahren betreiben. Große Synergieeffekte können erst eintreten, wenn sowohl die Bauwirtschaft wie auch die Verwaltung digitalisiert arbeiten. Der Prozess der Digitalisierung muss sich auch in der Ausbildung an den Hoch- und Berufsschulen abbilden.