

# Bauen & Wohnen – Wir wollen bezahlbaren Wohnraum schaffen

„Bauen, Bauen, Bauen“ ist das beste Mittel für bezahlbares Wohnen. Wir wollen dafür sorgen, dass mehr und schneller, höher und dichter sowie mit geringen bürokratischen Hürden gebaut werden kann. Auf dem Wohngipfel der Bundesregierung im September 2018 wurde deshalb eine umfassende Wohnraumoffensive vereinbart. Allein in der laufenden Legislaturperiode sollen 1,5 Millionen Wohnungen geschaffen werden. **Stand: 30. August 2019**

## Das ist der aktuelle Stand:

Wir wollen bessere Voraussetzungen für bezahlbares Wohnen und mehr Wohnraum schaffen. Im Koalitionsausschuss Mitte August 2019 wurden deshalb folgende Maßnahmen beschlossen:

- Noch in diesem Jahr wird die Bundesregierung einen **Gesetzesentwurf zur Änderung des Baugesetzbuchs** vorlegen. Grundlage dafür bilden die Empfehlungen der sogenannten Baulandkommission (Expertenkommission „Nachhaltige Baulandmobilisierung und Bodenpolitik“), die vor allem dafür sorgen sollen, mehr Bauland für den Wohnungsbau zu gewinnen und so mehr bezahlbaren Wohnraum zu schaffen. Höher und dichter, einfacher und schneller soll Bauen werden. Ein besonderer Schwerpunkt soll auf dem ländlichen Raum liegen und die Entwicklung von Gebieten am Ortsrand erleichtern.
- Bei der **Mobilisierung von Bauland** wird der Bund mit gutem Beispiel vorangehen. Dafür sollen z. B. Bahn-Grundstücke verbilligt für den Mietwohnungsbau zur Verfügung gestellt werden.

Aus dem Bundeshaushalt sollen nach Möglichkeit zusätzlich 100 Millionen Euro zur **Reaktivierung von Brachflächen** für den Wohnungsbau fließen. In den kommenden Haushaltsverhandlungen wird dieser Posten eine Rolle spielen.

- Die **Wohnungsbauprämie** soll attraktiver werden. Sie wird bis Ende des Jahres evaluiert.
- Die **Mietpreisbremse** soll um fünf Jahre bis 2025 verlängert werden. Demnach darf die Miete nicht mehr als zehn Prozent über der ortsüblichen Vergleichsmiete liegen (Betrachtungszeitraum bei Neuverträgen steigt von vier auf sechs Jahre; der Vergleichswert wird somit zugunsten von Mietern in Zeiten steigender Mieten eher geringer).

Im Falle eines Verstoßes gegen die Mietpreisbremse können Mieter künftig bis 30 Monate rückwirkend ab Beginn des Mietverhältnisses die zu viel bezahlte Miete zurückfordern (derzeit muss die überhöhte Miete erst von dem Zeitpunkt an erstattet werden, an dem der Mieter den Verstoß angezeigt hat).

- Um Kosten beim Immobilienkauf für selbstgenutzten Wohnraum zu senken, soll die Bundesregierung ein Gesetz vorlegen, wonach derjenige, der den Makler nicht beauftragt hat, künftig maximal so viel an Maklerkosten trägt wie der Auftraggeber (derzeit trägt häufig allein der Käufer die **Maklerkosten**, auch wenn er den Makler nicht beauftragt hat).
- Bis Ende des Jahres 2019 soll die Bundesregierung einen Gesetzesentwurf zur **Begrenzung der Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen** vorlegen.
- Das Thema **Klimaschutz** – z. B. die Förderung der Umstellung von Heizungen auf Anlagen mit weniger Emissionen – wird im Zuge der Beratungen des Klimakabinetts eine wichtige Rolle spielen.

## Das ist bisher passiert:

- Am 4. April 2019 trat die Grundgesetzänderung in Kraft, die es dem Bund ermöglicht, den Ländern ab 2020 zweckgebundene Finanzhilfen für den **sozialen Wohnungsbau** zu gewähren. Bis 2021 sind dafür zwei Milliarden Euro vorgesehen (insgesamt fünf Milliarden Euro im Zeitraum 2018 bis 2021).

- Mit der Verabschiedung des Bundeshaushalts 2018 wurden die Voraussetzungen für den Start des **Baukindergeldes** geschaffen. Es trat rückwirkend zum 1. Januar 2018 in Kraft. Familien oder Alleinerziehende erhalten für den ersten Bau oder Kauf einer Immobilie, in die sie selbst einziehen, einen Zuschuss von 1.200 Euro pro Kind und Jahr, zehn Jahre lang. Voraussetzung ist, dass das Haushaltseinkommen im Jahr bei Familien mit einem Kind 90.000 Euro nicht übersteigt. Für jedes weitere Kind erhöht sich die Obergrenze um 15.000 Euro. Die Förderung ist bis 31. Dezember 2020 ausgeschrieben, als Fördersumme sind insgesamt zehn Milliarden Euro vorgesehen.
- Das Gesetz zur steuerlichen Förderung des Mietwohnungsneubaus ist am 9. August 2019 in Kraft getreten. Der Neubau von Mietwohnungen wird – bei Bauanträgen, die bis Ende 2021 gestellt werden – mit einer Sonderabschreibung (**Sonder-AfA**) steuerlich gefördert, wenn die Wohnungen für mindestens zehn Jahre zu einem bezahlbaren Preis vermietet werden (Kostengrenze liegt bei 3.000 Euro pro Quadratmeter Wohnfläche, absetzbar sind maximal 2.000 Euro pro Quadratmeter).

## Das sind die nächsten Schritte:

- Im Juni 2019 fand die erste Beratung des Gesetzes zur Stärkung des **Wohngeldes (Wohngeldstärkungsgesetz)** im Bundestag statt.

Durch die Reform sollen mehr Haushalte (voraussichtlich circa 660.000 statt bisher 480.000) vom Wohngeld profitieren; das Wohngeld soll erhöht werden (im Durchschnitt um 30 Prozent); und es soll dynamisiert werden (das heißt es wird von 2022 an alle zwei Jahre an Bestandsmieten und an Einkommensentwicklung angepasst).

Am 1. Januar 2020 sollen die neuen Regelungen in Kraft treten. Insgesamt werden sich die Ausgaben von Bund und Ländern nach der Reform im Jahr 2020 auf rund 1,2 Milliarden Euro belaufen. Probleme könnten von Seiten des Bundesrats auftauchen, der mit der hälftigen Aufteilung der Kosten nicht einverstanden ist und dafür plädiert, dass der Bund allein für die Mehrkosten der Reform aufkommt. Der Abschluss des parlamentarischen Verfahrens ist für Oktober geplant.

- Wir werden uns als Unionsfraktion weiterhin dafür einsetzen, dass bei der **Grunderwerbssteuer** eine Öffnungsklausel zugunsten der Länder aufgenommen wird, durch die Freibeträge für den Ersterwerb von Wohnungen oder Häusern geschaffen werden können.
- Außerdem wollen wir Anreize im **Steuerrecht** schaffen, damit mehr Flächen von Landwirtschaftsbetrieben und anderen Unternehmen in Bauland umgewandelt werden und dort gebaut wird.
- Wir setzen uns für eine bessere **räumliche Anbindung und Vernetzung** von Städten und ländlichen Regionen ein. Expressbusse, Regionalsprinter und abgestimmte Fahrpläne sollen nicht nur den Wohnungsmarkt in Ballungsgebieten entlasten, sondern auch die Lebensqualität im Umland steigern.
- Wir wollen die Chancen der Digitalisierung nutzen, um Prozesse zu optimieren und Bürokratie abzubauen. Dafür werden derzeit von Bund und drei Ländern **digitale Bauanträge** getestet, die für schnellere und günstigere Baugenehmigungen sorgen sollen.