

# 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 und somit kostengünstiger 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: 19. August 2020**

## Das ist der aktuelle Stand:

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

- Die **Mietpreisbremse** wurde um fünf Jahre bis 2025 verlängert. Demnach darf die Miete nicht mehr als zehn Prozent über der ortsüblichen Vergleichsmiete liegen (bei der Ermittlung der Vergleichsmiete werden nun die Mietverträge der letzten sechs statt vier Jahre betrachtet; der Vergleichswert wird somit zugunsten von Mietern in Zeiten steigender Mieten eher geringer). Im Falle eines Verstoßes gegen die Mietpreisbremse können Mieter bis 30 Monate rückwirkend ab Beginn des Mietverhältnisses die zu viel bezahlte Miete zurückfordern (bisher musste die überhöhte Miete erst von dem Zeitpunkt an erstattet werden, an dem der Mieter den Verstoß angezeigt hat).
- Die **Wohnungsbauprämie** wurde attraktiver gestaltet. Seit Anfang 2020 ist die Förderhöchstgrenze auf 700 Euro beziehungsweise auf 1.400 Euro erhöht worden, gleichzeitig wurde der Prämienatz auf 10 Prozent angehoben. Dies ergibt bei voller Ausschöpfung eine Prämie von 70 Euro für Singles und 140 Euro für Zusammenveranlagte pro Jahr. In den Genuss der Prämie kommen diejenigen, die die höheren Einkommensgrenzen von 35.000 Euro bzw. 70.000 Euro nicht überschreiten. So werden insbesondere junge Menschen motiviert, frühzeitig Eigenkapital für die „eigenen vier Wände“ anzusparen.
- 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.

- Um Kosten beim Immobilienkauf für selbstgenutzten Wohnraum zu senken hat der Deutsche Bundestag ein Gesetz verabschiedet, wonach derjenige, der den Makler nicht beauftragt hat, künftig maximal so viel an **Maklerkosten** trägt wie der Auftraggeber (bisher hat teilweise allein der Käufer die Maklerkosten getragen, auch wenn er den Makler nicht beauftragt hat).
- Der Gebäudesektor leistet einen wesentlichen Beitrag zum **Klimaschutz**. Zahlreiche Beschlüsse des Klimaschutzprogramms 2030, wie z. B. die Förderung der Umstellung von Heizungen auf Anlagen mit weniger Emissionen oder die steuerliche Förderung der energetischen Gebäudesanierung, werden zu spürbaren CO<sub>2</sub>-Einsparungen führen.

## Das ist bisher passiert:

- Das **Baukindergeld** stellt einen wirksamen Impuls für die Eigentumbildung speziell von Familien dar. 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.

- 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).
- 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).
- **Kappung der Modernisierungskosten:** Mit dem Inkrafttreten des neuen Mieterschutzgesetzes wurde 2019 die für Vermieter mögliche Umlage für Modernisierungen bundesweit von bisher 11 auf 8 Prozent gekappt. Das ist aber nicht alles: Ähnlich wie bei der Mieterhöhung zur ortsüblichen Vergleichsmiete nach § 558 BGB führte das Mieterschutzgesetz nun eine doppelte Kappung für die Modernisierungsmieterhöhung nach § 559 BGB ein: Unabhängig von der Höhe der Ausgangsmiete darf die Miete aufgrund der Modernisierungsumlage für einen Zeitraum von sechs Jahren ab der Mieterhöhung nicht um mehr als drei Euro pro Quadratmeter ansteigen. Sofern die Miete unter einem Preis von sieben Euro pro Quadratmeter liegt, darf die Miete aufgrund der Modernisierungsumlage für sechs Jahre seit der Erhöhung um nicht mehr als zwei Euro pro Quadratmeter steigen (§ 559 Abs. 3a BGB).
- Im Herbst 2019 wurde das **Wohngeldstärkungsgesetz** beschlossen. Durch die Reform des **Wohngelds** sollen mehr Haushalte (voraussichtlich circa 660.000 statt bisher 480.000) profitieren; das Wohngeld wurde erhöht (im Durchschnitt um 30 Prozent); und es wurde dynamisiert (das heißt es wird von 2022 an alle zwei Jahre an Bestandsmieten und an Einkommensentwicklung angepasst). Insgesamt belaufen sich die Ausgaben von Bund und Ländern nach der Reform im Jahr 2020 auf rund 1,2 Milliarden Euro.  
Der Kreis der Wohngeldberechtigten dürfte ab 2021 erheblich ausgeweitet werden: Mit dem **Grundrentengesetz** (Art. 5: neuer § 17a Wohngeldgesetz) werden Freibeträge für langjährige Versicherung in der Grundsicherung im Alter und bei Erwerbsminderung, der Grundsicherung für Arbeitsuchende, dem sozialen Entschädigungsrecht und im Wohngeld eingeführt. Wer mindestens 33 Jahre lang in der gesetzlichen Rentenversicherung versichert war oder vergleichbare Zeiten in verpflichtenden Alterssicherungssystemen erworben hat, soll bei Vorliegen der sonstigen Voraussetzungen einen Freibetrag von mindestens 100 Euro und maximal 216 Euro (50 Prozent der Regelbedarfsstufe 1) erhalten.
- Mit dem **Wohngeld-CO<sub>2</sub>-Bepreisungsentlastungsgesetz** vom Frühjahr 2020 werden die Personen unterstützt, die auf Grund ihres niedrigen Einkommens keinen Spielraum für weitere Belastungen haben. Dazu wurde das Wohngeld für einkommensschwache Haushalte abermals erhöht. Von der neuen CO<sub>2</sub>-Komponente im Wohngeld werden ca. 665.000 Haushalte profitieren.
- Mit dem im zweiten Corona-Steuerhilfegesetz verabschiedeten „Konjunktur- und Krisenbewältigungspaket“ unterstützen wir **klimafreundliches Bauen mit Holz**. Für die Weiterentwicklung des Holzbausektors stehen 100 Millionen Euro bereit.

## Das sind die nächsten Schritte:

- Der Gesetzentwurf zur Änderung des **Baugesetzbuchs** wird im Sommer 2020 vorbereitet und im Herbst parlamentarisch beraten werden. 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.
- 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 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.