

# Große Versprechen

„Beim sozialen Wohnungsbau werden wir mit den Ländern erörtern, ob sie auf jeden Bundes-Euro mindestens einen Euro drauflegen und zweckgebunden einsetzen.“

**AfD** „Die Grunderwerbsteuer auf selbstgenutzte Wohnimmobilien ist ersatzlos zu streichen. Damit Einheimische besser auf das vorhandene Angebot zugreifen können, ist der Erwerb von Wohnimmobilien durch Käufer ohne deutsche Staatsbürgerschaft, deren Hauptwohnsitz im Ausland liegt, über eine Erhöhung der Grunderwerbsteuer auf 20% zu erschweren.“

„Staatliche Wohnungsunternehmen sollen Mietern ihre Wohnung zum Kauf anbieten.“

„[Der soziale Wohnungsbau] führt zu Fehlbelegungen und verursacht hohe Kosten für den Steuerzahler. Es ist besser, einkommensschwache Mieter vermehrt mit Wohngeld zu unterstützen, wodurch eine soziale Durchmischung gewährleistet wird. Reicht das Wohngeld nicht aus, um sich eine Wohnung zu sichern, ist den Bürgern zusätzlich ein kommunales Wohngeld zu zahlen. Die AfD (...) lehnt staatliche Überregulierungen sowie Investitionshemmnisse wie die Mietpreisbremse oder den Mietendeckel ab.“

**FDP** „Wir wollen die Mietpreisbremse abschaffen und einen bundesweiten Mietendeckel verhindern. Die Möglichkeiten zur Abschreibung für Wohnungsbauinvestitionen wollen wir verbessern. Die lineare Abschreibung muss von zwei auf drei Prozent erhöht werden.“

„Wir wollen die Bürgerinnen und Bürger beim Erwerb von selbst genutztem Wohneigentum entlasten. Dazu wollen wir bei der Grunderwerbsteuer einen Freibetrag von bis zu 500.000 Euro für natürliche Personen einführen.“

„Wir wollen zahlungsschwachen Wohnungssuchenden den Zugang zum freien Wohnungsmarkt mithilfe des Wohngeldes erleichtern. Erst wenn dort die Wohnungssuche erfolglos bleibt, soll die Berechtigung auf Bezug einer Sozialwohnung erteilt werden.“

**Bündnis 90/Die Grünen** „Wir wollen das Recht auf Wohnen ins Grundgesetz aufnehmen.“

„Wir werden die Kommunen unterstützen, ihre bestehenden Wohnungsgesellschaften und gemeinwohlorientierten Baugenossenschaften zu stärken und neue zu gründen. Dazu werden wir mit einer neuen Wohngemeinnützigkeit für eine Million zusätzliche Mietwohnungen sorgen, sicher und auf Dauer. Die noch vorhandenen bundeseigenen Bestände sollen nicht mehr an private Investor\*innen veräußert, sondern ausschließlich verbilligt an Kommunen mit einer dauerhaften Sozialbindung abgegeben werden. So wollen wir in den nächsten zehn Jahren den Bestand an Sozialwohnungen um eine Million erhöhen. Zudem wollen wir Kommunen ermöglichen, mehr sozialen Wohnungsbau in Bebauungsplänen festsetzen zu können.“

„Es wird ein bundeseinheitliches Gesamtkonzept benötigt, das in einem Bundesgesetz gewährleistet, dass Mietobergrenzen im Bestand ermöglicht werden und die Mietpreisbremse entfristet und deutlich nachgeschärft wird. Unnötige Ausnahmen bspw. beim möblierten Wohnen schaffen wir ab. Reguläre Mieterhöhungen sollen auf 2,5 Prozent im Jahr innerhalb des Mietspiegels begrenzt werden. Dazu wollen wir qualifizierte Mietspiegel stärken, verbreiten und rechtssicher ausgestalten. Zur Berechnung sollen die Mietverträge der letzten 20 Jahre herangezogen werden. Wir streben an, die Modernisierungumlage weiter abzusenken und auf maximal 1,50 Euro pro Quadratmeter zu begrenzen, damit energetische Sanierungen perspektivisch wärmietenneutral möglich sind.“

„Die Umlagefähigkeit der Grundsteuer auf Mieter\*innen schaffen wir ab. Außerdem setzen wir auch auf flächensparendes Wohnen, damit der bestehende Wohnraum besser genutzt wird. So wollen wir es bspw. Mieter\*innen erleichtern, ihre Wohnungen samt den bestehenden Verträgen zu

Betrifft

**Anlässlich der Bundestagswahl am 26. September haben die Parteien ihre Wahlprogramme veröffentlicht. Bemerkenswert viele Zeilen widmen sie diesmal dem Wohnen und Bauen. Selbst zu bisher wenig beachteten Themen wie Bodenpolitik, Innenstadtbelebung oder Genehmigungsverfahren wurden Ideen formuliert – von vagen Absichtserklärungen bis zu klaren Zielangaben. Eine Übersicht.**

## WOHNEN

**SPD** „Nach wie vor ist der Neubau von 100.000 Sozialwohnungen jährlich erforderlich.“

„In angespannten Wohnlagen werden wir daneben ein zeitlich befristetes Mietmoratorium einführen, das bedeutet: Mieten können für eine bestimmte Zeit nur im Rahmen der Inflationsrate erhöht werden. (...) Wir werden außerdem die Mietpreisbremse entfristen und Schlupflöcher schließen.“

„Mietspiegel dürfen keine bloßen Neumietenspiegel sein. Deshalb werden wir künftig mindestens die vertraglich vereinbarten Mieten der vergangenen acht Jahre bei ihrer Aufstellung heranziehen.“

„Wir werden Mietkaufmodelle fördern und ein Programm „Jung-Kauft-Alt“ für den Erwerb von Bestandsimmobilien insbesondere in vom Leerstand betroffenen Ortskernen auflegen.“

**CDU/CSU** „Unser Ziel ist, dass bis 2025 mehr als 1,5 Millionen neue Wohnungen entstehen.“

„Derjenige, der neue Mietwohnungen schafft, soll auch nach Ende 2021 fünf Prozent der Anschaffungs- und Herstellungskosten zusätzlich von der Steuer absetzen können.“

„Wir werden das KfW-Wohneigentumsprogramm für Familien ausweiten. Wer Kinder hat, soll stärker davon profitieren. Dazu sollten Darlehen, Tilgungszuschüsse oder Zinsverbilligungen nach Anzahl der Kinder gestaffelt werden.“

„Den Ländern werden wir ermöglichen, einen Freibetrag bei der Grunderwerbsteuer von 250.000 Euro pro Erwachsenem plus 100.000 Euro pro Kind beim erstmaligen Erwerb selbstgenutzten Wohnraums zu gewähren.“

„Wir werden den sozialen Wohnungsbau weiter fördern und das Wohngeld ab 2022 regelmäßig anpassen.“



Weiche Sitzverteilung folgt im Herbst? Sanierungsarbeiten im Plenarsaal des Deutschen Bundestags, 2019. Foto: DBT/Achim Melde

tauschen. Das Umwandlungsverbot im Baugesetzbuch und den Milieuschutz auszuweiten sind weitere Instrumente. Dazu stärken wir das kommunale Vorkaufsrecht auf Basis eines Ertragswerts, der bezahlbare Mieten sichert und spekulative Wertsteigerungen unterbindet.“

**Die Linke** „Wir wollen im gesamten Bundesgebiet Mietendeckel nach Berliner Vorbild. (...) Mieten dürfen nur noch soweit erhöht werden, wie die Preise allgemein steigen, höchstens um 2 Prozent im Jahr.“

„Einen neuen Mietspiegel! Alle Mieten müssen in die Berechnung einfließen, nicht nur die der letzten sechs Jahre. Für Städte muss ein Mietspiegel verpflichtend werden.“

„Mit 10 Milliarden Euro im Jahr wollen wir (...) den Sozialen Wohnungsbau retten, den kommunalen und genossenschaftlichen Wohnungsbau ankurbeln und einen nicht-profitorientierten Wohnungssektor aufbauen.“

„Mit der Einführung einer Neuen Wohnungsgemeinnützigkeit binden wir die Förderung und steuerliche Vergünstigungen dauerhaft an Mietobergrenzen, eine Pflicht zur Reinvestition von Gewinnen sowie demokratische Mitbestimmungsrechte für Mieterinnen und Mieter. So können bis zu 250.000 Sozialwohnungen und 15.000 kommunale und genossenschaftliche Wohnungen pro Jahr entstehen.“

„Wir wollen ein weitgehendes Umwandlungsverbot von Miet- in Eigentumswohnungen.“

„Mit einem Vergesellschaftungsgesetz wollen wir die Möglichkeit verbessern, Wohnungen in öffentliches Eigentum zu überführen und einen Re-Kommunalisierungsfonds aufsetzen.“

„Mit einer neuen Wohnungswirtschaftsgesetzgebung wollen wir das Geschäftsmodell von Immobilienfonds beenden.“

„Das Vorkaufsrecht der Kommunen wollen wir stärken: Es soll überall, ohne Ausnahme und innerhalb von bis zu sechs Monaten ausgeübt werden können.“

„Perspektivisch wollen wir den Wohnungsbestand komplett dem Markt entziehen.“

## PLANEN & BAUEN

**CDU/CSU** „Wir wollen die Anzahl der Bauvorschriften signifikant verringern. Ein Bauantrag für Wohnimmobilien soll regulär zwei Monate nach vollständiger Vorlage aller notwendigen Unterlagen abschließend bearbeitet sein – andernfalls gilt er grundsätzlich als genehmigt.“

„Wir setzen uns für einheitliche Standards bei umweltfachlichen und technischen Fragen sowie für eine bessere Vernetzung der Behörden untereinander ein, damit die Maßstäbe nicht erst in einem langwierigen Verfahren entwickelt werden. Zudem sollten Änderungen nach einem bestimmten Stichtag nicht mehr berücksichtigt werden müssen.“

**AfD** „Die AfD fordert die Reduktion der überzogenen Standards und Vorgaben, die Streichung der Energieeinsparverordnung sowie den Brand-, den Wärme- und den Schallschutz auf ein notwendiges Mindestmaß zurückzufahren.“

„Wir stehen für den Erhalt des kulturellen Erbes, ortsübliches Bauen und sorgfältige Rekonstruktion von historischen Ortskernen und Einzelgebäuden.“

„Baudenkmäler und heimische Architektur prägen Heimatgefühl und kulturelle Identität.“

**FDP** „Wir wollen den digitalen Bauantrag einführen, um die Bearbeitung zu vereinfachen, zu beschleunigen und teilweise zu automatisieren. (...) Wie bei der Steuererklärung wollen wir für alle Antragsteller ein bundesweit zentrales digitales Portal schaffen, mit dem digitale Bauanträge eingereicht werden können.“

„Dazu wollen wir die Chancen des seriellen und modularen Bauens nutzen sowie ein digitales und teilautomatisiertes Baugenehmigungsverfahren entwickeln. Die Bauordnungen aller Länder müssen harmonisiert werden, sodass dort einheitliche Anforderungen an den modularen und seriellen Bau enthalten sind. Ferner muss die sogenannte Genehmigungsfiktion gesetzt werden: Wenn die Bauherrin oder der Bauherr alle Unterlagen vorlegt und die Behörde nicht innerhalb eines bestimmten Zeitraums auf den Antrag reagiert, gilt er als genehmigt und die Bautätigkeit kann beginnen.“

„Wir wollen einen Baukosten-TÜV einführen, der neue Regelungen auf ihre Kosten für Bauen und Wohnen ermittelt.“

„Der Bund muss die Länder im Rahmen der Bauministerkonferenz außerdem zu einer Entbürokratisierung des Dachausbaus und der Dachaufstockung, etwa bei der Stellplatz- und Aufzugspflicht, anhalten und mittels der KfW ein entsprechendes Förderprogramm auflegen.“

**Bündnis 90/Die Grünen** „Für Genehmigungsprozesse führen wir eine Klimaverträglichkeitsprüfung ein.“

„Um Gebäude kreislaufgerecht planen, bauen und modernisieren zu können, führen wir einen digitalen Gebäude-Materialpass mit allen relevanten Informationen über die verwendeten Materialien ein – unsere Gebäude und Bauschuttdeponien werden so zu Rohstoffminen.“

## BODEN

**SPD** „Wir werden dazu beitragen, dass kommunale Wohnbauflächen nicht veräußert werden, Flächen zurückerworben werden und öffentliches Bauland nur auf dem Weg der Erbpacht für den Wohnungsbau zur Verfügung gestellt wird. Mit der Schaffung von Bodenfonds unter Einbeziehung bundeseigener Grundstücke erhalten Kommunen ein Instrument für die nachhaltige Stadtentwicklung und bezahlbaren Wohnungsbau.“

„Wir werden die bislang nach einer Zehn-Jahres-Frist geltende Steuerfreiheit für Veräußerungsgewinne nicht selbst genutzter Grundstücke abschaffen und einen Planungswertausgleich einführen, um leistungslose Bodenwertgewinne der Allgemeinheit zukommen zu lassen.“

**CDU/CSU** „Wir wollen mehr Flächen für den Wohnungsbau mobilisieren. Dazu werden wir prüfen, wie Grundbesitzer, die landwirtschaftliche Flächen für Bauland zur Verfügung stellen, die dabei erzielten Einnahmen steuerbegünstigt in den Mietwohnungsbau reinvestieren können.“

**AfD** „Insbesondere für junge Familien ist das Erbbaurecht als kostengünstiger Einstieg in das Eigentum auszubauen. Wohnungsbaugenossenschaften sollen bei Vergabe von Wohnbauland bevorzugt werden, um mehr Bürgern den Einstieg in das Wohneigentum zu erleichtern. Staatliche Bürgschaften als Eigenkapitalersatz für bis zu 10% des Objektwertes sollen den Kauf von Wohnraum erleichtern.“

**FDP** „Wir wollen ein Baulücken- und Potentialflächenkataster einführen. Auf dessen Grundlage können die Gemeinden mit angespannten Wohnungsmärkten konkrete Zeit- und Maßnahmenpläne zur Bebauung dieser Flächen entwickeln.“

**Bündnis 90/Die Grünen** „Wir wollen die Bundesanstalt für Immobilienaufgaben in einen gemeinnützigen Bodenfonds umwandeln. Der Fonds kauft neue Flächen strategisch zu und überträgt sie an gemeinwohlorientierte Träger. Die Flächen sollen bevorzugt in Erbpacht vergeben werden, um Sozialwohnungen dauerhaft sichern zu können. Werden sie veräußert, sollen Kommunen und kommunale Wohnungsgesellschaften ein Erstzugriffsrecht erhalten.“

„Wir setzen uns ferner dafür ein, dass der Paragraph 13b des Baugesetzbuches nicht über das Jahr 2022 hinaus verlängert wird.“

„Künftig wird mehr hoch als breit gebaut, Verkehrsflächen werden reduziert. Flächen, die noch versiegelt werden, müssen ortsnah durch Entsiegelung ausgeglichen werden.“

**Die Linke** „Die Bodenpreise müssen gedeckelt werden.“

„Öffentlichen Boden wollen wir nur noch in Erbbaurecht vergeben. Um den Anteil öffentlichen Eigentums an Boden zu erhöhen, fordern wir ein Ankaufprogramm in Höhe von 2 Mrd. Euro jährlich, aus dem Bund, Länder und Kommunen Mittel für den Erwerb von Boden erhalten.“

## KLIMA & UMWELT

**SPD** „Wir wollen dafür sorgen, dass alle dazu geeigneten Dächer eine Solaranlage bekommen.“

„Die öffentliche Hand als großer Bauherr von Straßen und Gebäuden wird bis 2030 schrittweise immer mehr und ab 2030 ausschließlich klimaneutrale Grundmaterialien für Bauten beschaffen.“

„Wir haben das Ziel, dass bis 2030 fünf Millionen Häuser über innovative Heiz- und Energiesysteme (z.B. Wärmepumpen) versorgt werden. Wir werden gesetzliche Regelungen schaffen, dass der CO<sub>2</sub>-Preis von den Vermieter\*innen getragen wird. (...) Um den Einsatz erneuerbarer Energien im Verkehr und der Gebäudewärme zu unterstützen („Sektorenkopplung“), werden wir die EEG-Umlage in der bestehenden Form bis 2025 abschaffen und aus dem Bundeshaushalt finanzieren. Dazu dienen auch die Einnahmen aus der CO<sub>2</sub>-Bepreisung.“

**CDU/CSU** „Die Bauwirtschaft soll zu einer Kreislaufwirtschaft werden, die auf mehr heimischen Baustoffen – wie zum Beispiel Sand, Gips und Holz – basiert und Recyclingmaterial in Bauteilen nutzt. Wir wollen das große Potenzial von Nachverdichtung, Aufstockung von Gebäuden und Ausbauten, Überbauung von Parkplätzen und Supermärkten und der Brachflächenentwicklung ausschöpfen. Deshalb werden wir die Brachlandentwicklung im Rahmen der Städtebauförderung verstärken und die Nachverdichtung fördern.“

„Fertighäuser im modularen Baustil können ein Mittel sein, Individualität und Ressourceneffizienz gleichermaßen zu verbinden.“

**AfD** „Das Klima ist per se nicht schutzfähig.“

„Die AfD lehnt das neue Gebäudeenergiegesetz ab, denn es führt zu weiteren Mietsteigerungen ohne angemessene ökologische Verbesserungen.“

**Bündnis 90/Die Grünen** „Unser Ziel sind 1,5 Millionen neue Solardächer in den kommenden vier Jahren.“

„Eine Lebenszyklusbetrachtung soll verpflichtend für alle Baumaßnahmen werden, Erhalt und Aufbau auf Bestehendem bekommt Vorrang vor Neubau. Ziel ist eine komplette stoffliche Wieder- oder Weiterverwertung. Dafür setzen wir auf eine Veränderung der ökonomischen Rahmenbedingungen, ein Gebäude-Ressourcen-Gesetz und verbindliche Klimaschutzstandards bei allen gesetzlichen Vorgaben, Normen und Bauordnungen sowie eine nachhaltige Holzbaustrategie, damit künftig energie- und ressourcenschonend und giftfrei gebaut wird.“

„Dreh- und Angelpunkt ist die Festlegung hoher Bau- und Sanierungsstandards: bei Neubauten KfW 40, was in etwa dem Passivhausstandard entspricht, im Gebäudebestand nach Sanierung KfW 55 – mit Ausnahmen für denkmalgeschützte Gebäude.“

„Für die Aussöhnung von Baukultur und energetischer Sanierung wollen wir klare Regelungen schaffen, die beiden Zielen angemessen sind.“

„Für den Bestand muss gelten: Bei jedem Eigentümerwechsel muss ein Sanierungsfahrplan vorgelegt werden. Für die Umsetzung des Sanierungsfahrplans können Förderprogramme unterstützend wirken. Wenn im Gebäudebestand ein Heizungsaustausch ansteht oder umfassend saniert wird, aber auch im Neubau, sollen, wo möglich, ausschließlich erneuerbare Wärmequellen zum Einsatz kommen. Wir legen dazu ein Investitionsprogramm für 2 Millionen hocheffiziente Wärmepumpen bis 2025 auf.“

„Unsere Städte wollen wir besser gegen Hitzewellen und Starkregen wappnen – mit Hitzeaktionsplänen und einem Stadtumbau im Großen wie im Kleinen: mehr Stadtgrün, Bodenentsiegelung, Frischluftschneisen, Gebäudebegrünung, Wasserflächen und öffentliche Trinkbrunnen.“

**Die Linke** „Wir wollen einen bundesweiten Klima-Check aller Gebäude bis 2025. Mit verbindlichen Sanierungsplänen wollen wir bis 2040 einen klimaneutralen Gebäudebestand garantieren und viele neue Arbeitsplätze schaffen. Energetische Sanierungen wollen wir mit 10 Milliarden Euro im Jahr fördern.“

„Die Modernisierungumlage wollen wir abschaffen.“

„Es braucht ab sofort Mindeststandards für eine klimaneutrale Bauweise: Jedes Haus, das neu gebaut wird, soll den Passivhaus-Standard erfüllen. Hindernisse für ökologische Baumaterialien im Baurecht werden wir beseitigen.“

## INNENSTÄDTE

**SPD** „Wir unterstützen die Städte dabei, die Innenstädte lebendig zu halten und notwendige Nutzungsänderungen mitgestalten zu können, unter anderem durch eine Mietpreisbegrenzung, einen Mieterschutz im Gewerbeimmobilienbereich, durch Konzepte zur Revitalisierung von Standorten und die Förderung von Co-Working-Spaces in den Innenstädten.“

**CDU/CSU** „Als wichtigen Teil des Pakts werden wir zusätzlich zu den bestehenden Städtebauprogrammen ein Förderprogramm „Attraktive Innenstadt“ auflegen, von dem auch kleinere Städte und Gemeinden profitieren. Damit wollen wir deutlich mehr Mittel bereitstellen, beispielsweise für die Modernisierung von Fußgängerzonen oder den Umbau von Passagen und Ladengeschäften. Auch Dorf- und Innenstadtmanager mit einschlägigem Know-How sollen so gefördert werden können.“

**AfD** „Die Schönheit historischer Innenstädte muss bewahrt und bei Bedarf durch Rekonstruktionen wiederhergestellt werden.“

**Bündnis 90/Die Grünen** „Wir schaffen Anreize für die Revitalisierung alter Bausubstanzen statt für Neubauten auf der grünen Wiese und unterstützen Programme und Initiativen zur Umnutzung von Leerstand beispielsweise für Co-Working-Spaces, soziale und kulturelle Einrichtungen oder die Wiederansiedlung von Lebensmittelgeschäften in kleinen Ortschaften.“

„Mit zusätzlichen Mitteln für Smart-City-Projekte unterstützen wir den Aufbau unabhängiger digitaler Plattformen, mit denen insbesondere der inhabergeführte stationäre Einzelhandel attraktive Angebote machen kann.“

**Die Linke** „Für den sozial-ökologischen Umbau und die Belebung von Innenstädten und Dorfkernen brauchen wir eine neu ausgerichtete Städtebauförderung des Bundes. Schwerpunkt der Investitionen soll auf Zukunftsaufgaben liegen, wie der Gebäudesanierung, der Verbesserung des Wohnumfeldes, dem altersgerechten und barrierefreien Umbau von Gebäuden sowie der Förderung nachhaltiger Mobilität.“

*Recherche: Benedikt Crone*