

Maßnahmenpaket für bezahlbares Wohnen und zukunftsgerechtes Bauen

Bereits zu Beginn der Koalition aus SPD, Grünen und FDP bestand ein massiver Mangel an bezahlbarem Wohnraum in Deutschland, den wir mit der Bildung eines eigenen Bauministeriums und neuen Schwerpunkten für bezahlbares und nachhaltiges Bauen und Wohnen in Stadt und Land in den Mittelpunkt unserer Wohnungspolitik gestellt haben. Die ohnehin angespannte Lage auf dem Wohnungsmarkt wurde nach der Corona-Pandemie durch die Zeitenwende unvorhersehbar verschärft: Der russische Angriffskrieg in der Ukraine, die Inflation und die damit einhergehenden Energiepreissteigerungen sowie verteuerte Baumaterialien in Kombination mit erheblichen Zinserhöhungen führen dazu, dass zahlreiche Wohnungsbauprojekte zurückgestellt oder sogar aufgegeben werden. Zugleich suchen viele Menschen aus der Ukraine und aus anderen Teilen der Welt bei uns Zuflucht und benötigen ebenfalls Wohnraum. Erschwert wird die Lage noch durch den anhaltenden Fachkräftemangel und die durch den Kampf gegen den Klimawandel und die demographische Entwicklung gestiegenen Anforderungen an die Bau-, Wohnungs- und Stadtentwicklungspolitik.

Auch auf dem Wohnungsmarkt hat sich die Lage weiter verschärft. Angebotsmieten stiegen zuletzt im bundesweiten Durchschnitt um knapp 6 Prozent. Heute muss mehr als jeder zehnte Haushalt über 40 Prozent des verfügbaren Einkommens für die Miete ausgeben, im Schnitt bezahlen die Menschen deutschlandweit mehr als ein Viertel ihres verfügbaren Einkommens allein für die Miete.

Daher benötigen wir für eine Wende in der Bau-, Wohnungs- und Stadtentwicklungspolitik und für mehr bezahlbaren und klimafreundlichen Wohnraum im Rahmen der letztlich zur Verfügung stehenden Mittel über die bereits erlassenen Maßnahmen hinaus:

1. ein Sofortprogramm „Bauen jetzt“: mehr Wohnungsneubau und Sanierung,
2. niedrige Hürden für den Eigentumserwerb,
3. die Einführung der „Neuen Wohngemeinnützigkeit“,
4. Neubauimpulse durch die Steuerpolitik,
5. ein geschärftes Mietrecht für einen effektiven Schutz der Mieter:innen,
6. spürbare Maßnahmen zur Planungs- und Genehmigungsbeschleunigung,
7. schnell umsetzbare Förderprogramme für Kommunen,
8. die Innenstädte von morgen: lebendig, vielseitig und klimaresistent,
9. den Schulterschluss mit Kommunen: Städtebauförderung stärken – zukunftsorientierte kommunale Wärmeplanung unterstützen.

1. Sofortprogramm „Bauen jetzt“: mehr Wohnungsneubau und Sanierung:

Angesichts von Baupreissteigerungen, Fachkräftemangel und Zinssteigerungen brauchen wir unter Berücksichtigung von Aspekten des Klima- und Naturschutzes ein Sofortprogramm für eine Wohnungsneubau- und Sanierungsoffensive, mit der die Bauwirtschaft mobilisiert und modernisiert wird:

- Mehr **Neubau**:
 - o Wir halten an dem Ziel aller drei Koalitionspartner fest, **400.000 Wohnungen** jährlich neu zu errichten, darunter **100.000 Sozialwohnungen**. Dabei wollen wir möglichst im Innenbereich

und flächensparend Bauen (z.B. durch Aufstockung, flächensparende Grundrisse oder Nachverdichtung). Wir haben die Bundesmittel für den sozialen Wohnungsbau bereits auf Rekordniveau erhöht. Eine weitere Erhöhung wird es mit dem Bundeshaushalt für 2024 geben, sodass den Ländern im Zeitraum von 2022 bis 2027 insgesamt 18,15 Milliarden Euro Programmmittel zur Verfügung stehen. Um aktuell noch mehr sozialen Wohnungsbau zu ermöglichen, sollen die zum Ende des Finanzplanungszeitraums vorgesehenen Mittel in Höhe von 3,5 Milliarden Euro zur Verstärkung der Jahre 2024 und 2025 vorgezogen werden.

- Zeitnaher Abbau des **Bauüberhanges** durch:
 - o eine gezielte **Förderung der Umwidmung** von frei finanziertem Wohnungsbau zu sozialem und preisgedämpftem Wohnungsbau. Zudem sollte die Umwandlung nicht umgesetzter Baurechte für den sozialen und preisgedämpften Wohnungsbau eine Art **“Fast-Lane“-Genehmigung** und Vorfahrt bei den Bauämtern erhalten, um die Projekte zu beschleunigen und dadurch mehr Anreize zu setzen.
 - o **Fertigstellungsprämien**: Defizitausgleich bei Baukostensteigerungen in Verbindung mit Mietobergrenzen und langfristiger Bindung.
 - o Ein Bundesprogramm zur Förderung von **Gebäudeaufstockung**: Bei der Aufstockung von mehrgeschossigen Wohnungsbauten bietet vor allem der modulare Holzbau vielseitige Möglichkeiten, die es verstärkt zu nutzen gilt. Dazu sind die baurechtlichen Auflagen und Vorgaben weiterzuentwickeln.
- Eine **Sanierungsoffensive** im Wohnungsbestand:
 - o Wir streben mindestens eine Verdopplung der **Sanierungsquote** an, werden dabei die besonderen Herausforderungen des **Denkmalschutzes** beachten und die Anforderungen so gestalten, dass Sanierungsmaßnahmen möglich werden, ohne den Denkmalstatus zu gefährden. Neue Erkenntnisse aus der Materialforschung wollen wir schneller in die Anwendung bringen, um günstigere und klimafreundlichere Baustoffe verbauen zu können.
 - o Die Schaffung von Wohnraum muss durch die Öffnung der Sanierungsförderung (**13,5 Milliarden Euro**) für den **Erwerb bestehender Immobilien** flankiert werden, um den Erhalt gewachsener Bausubstanz vor allem in kleineren Kommunen zu sichern und vorrangig für junge Familien nutzbar zu machen. Dieser Ansatz **„Jung kauft Alt“** hat sich in vielen Kommunen bereits bewährt, und wir wollen ihn mit einem Bundesprogramm stärken. Hierbei wollen wir auch neue Modelle wie z.B. das **Mietkauf-Modell** mit einem bundesweiten Investitionszuschuss oder einer Absicherung ausstatten. Fließen die Mittel der Sanierungsförderung nicht vollständig ab, sollte es möglich sein, diese durch Umwidmung für die Neubauförderung einzusetzen.
 - o Die Umsetzung der kommunalen **Wärmeplanung** und des **Gebäudeenergiegesetzes (GEG)** sowie die ergänzende Förderung sollen einen maßgeblichen Impuls für die Erhöhung der gegenwärtigen Sanierungsquote von etwa einem Prozent bringen.
- Zügige Umsetzung der Strategie der Bundesregierung zur **Stärkung des Holzbaus**:
 - o Das Bauen mit Holz ist bei der Transformation des Gebäudebestands hin zur Klimaneutralität sowie bei dem großen Bedarf an bezahlbarem Wohnraum von besonderer Relevanz, der wir mit der Holzbaustrategie Rechnung tragen.
- Entwicklung eines stimmigen Gefüges aus **Normen und Standards**:
 - o Die bauordnungsrechtlichen Vorgaben sollen gemeinsam mit den Bundesländern harmonisiert und im Einklang mit Gefahrensicherungs- und Qualitätsstandards reduziert werden.
- **Neubau und Bodenfonds**:
 - o Um den Flächenengpass für den Wohnungsneubau zu entspannen, wollen wir die Kommunen bei der Aktivierung von Brachen und aktiver Bodenpolitik unterstützen und mit dem Flächenbedarfsgesetz verknüpfen. Die Bundesanstalt für Immobilienaufgaben (BImA) wird aufgefordert, die Kommunen bei der Schaffung von **Bodenfonds** und der Reaktivierung von Brachflächen zu unterstützen.

- Ebenso ist die **BImA** auf Grund ihrer neuen gesetzlichen Aufgaben verpflichtet, die wohnungspolitischen Ziele der Bundesregierung zeitnah zu unterstützen. Dazu zählt auch der Bau von bis zu 3.000 Wohnungen jährlich.
- Fortsetzung und Verstärkung **zielgruppenorientierter Programme**, insbesondere
 - die Fortsetzung des Programms „**Junges Wohnen**“ mit 500 Millionen Euro Bundesmitteln im Rahmen des sozialen Wohnungsbaus jährlich,
 - die Fortsetzung und Ausweitung der „**Bundesförderung genossenschaftliches Wohnen**“ (Erwerb von Genossenschaftsanteilen auch auf bestehende Genossenschaftsmitglieder) auf 15 Millionen Euro,
 - Die Umsetzung des „**Nationalen Aktionsplans Wohnungslosigkeit**“, für den entsprechende Mittel bereitgestellt werden müssen, wenn die Überwindung der Wohnungslosigkeit bis 2030 gelingen soll (Housing First).

2. Niedrige Hürden für den Eigentumserwerb

- Klimafreundlicher Neubau (**KFN**) – Wohneigentum für Familien (**WEF**)
Mit der positiven Neuausrichtung der Wohnungsneubauförderung auf **Zinsverbilligungen** vor Zuschussförderungen und einem stärkeren Fokus auf die Reduktion von Treibhausgasemissionen haben wir in dieser Legislaturperiode zuletzt rund zwei Milliarden Euro bereitgestellt. Den Weg zur Reduzierung der Treibhausgasemissionen und die Wärmewende setzen wir konsequent fort. Deshalb ist das Effizienzhaus 55 (EH 55) zum 1.1.2023 als Baustandard gesetzt worden. Angesichts der aktuellen Rahmenbedingungen im Bau- und Wohnungssektor wollen wir die Einhaltung von EH 40 im Neubau weiter durch Förderung unterstützen und eine Verschärfung der Baukosten durch einen neuen, höheren Effizienzstandard zunächst nicht weiterverfolgen. Wir fordern, dass die bisherige Höhe der Neubauförderung in den kommenden Jahren keinesfalls abgesenkt wird. Im Gegenteil: Angesichts der prekären Situation am Wohnungsmarkt und der Krise der Bauwirtschaft muss es Ziel sein, die Fördermittel zu erhöhen.
- Reduzierung der **Nebenkosten bei Haus-, Wohnungs- und Grundstückskäufen**
Mittlerweile haben sich die Nebenkosten eines Haus-, Wohnungs- und Grundstückskaufs mit einer Größenordnung von ca. 10-12 Prozent der Gesamtfinanzierung zu einer erheblichen Hürde für den Eigentumserwerb entwickelt. Dabei bietet Wohneigentum gerade Familien ein sicheres Zuhause und eine zukunftsfeste Altersvorsorge. Beim Erwerb selbstgenutzten Eigentums fordern wir in Bezug auf **Maklerkosten** die Umstellung auf das Bestellerprinzip und bei **Notarkosten** die Festlegung einer Pauschale abhängig vom Kaufpreis.
- Eigentumserwerb durch **eigenkapitalersetzende Darlehen**
Im Koalitionsvertrag ist vereinbart, die Hürden beim Eigentumserwerb durch eigenkapitalersetzende Darlehen zu senken und Schwellenhaushalte langfristig z.B. mit **Tilgungszuschüssen** und **Zinsverbilligungen** beim Eigentumserwerb zu unterstützen. Wir fordern eine zeitnahe Umsetzung dieser Vereinbarung mit einem zielführenden Bürgschaftsprogramm. Damit wollen wir auch einen nachhaltigen Impuls für die Erreichung der Wohnungsbauziele setzen.

3. Einführung der „Neuen Wohngemeinnützigkeit“

Ein zentraler Baustein einer langfristig wirksamen Deckung des Bedarfs nach bezahlbarem Wohnraum ist die „**Neue Wohngemeinnützigkeit**“ (NWG), deren Einführung im Koalitionsvertrag vereinbart ist. Unternehmen der „Neuen Wohngemeinnützigkeit“ sollen breiten Schichten der Bevölkerung dauerhaft preiswerten Wohnraum zur Verfügung stellen und erhalten dafür im Gegenzug steuerliche Vorteile und Investitionszuschüsse. Dabei soll auch der Bau von Wohnungen der Mitarbeiter:innen von großen Arbeitgeber:innen oder Unternehmen gefördert werden, um mehr bezahlbaren Wohnraum auch im mittleren Segment zu schaffen und die Gewinnung von Fachkräften zu unterstützen. Wir erwarten daher, dass die gesetzliche Grundlage für die Wiedereinführung der „Neuen Wohngemeinnützigkeit“ in 2023/2024 abgeschlossen und sie mit den notwendigen Investitionszuschüssen ausgestattet wird.

4. Neubauimpulse durch die Steuerpolitik

Die Koalition hat mit steuerpolitischen Maßnahmen die Investitionsbedingungen für die Wohnungswirtschaft bereits verbessert. Die Erhöhung der allgemeinen **AFA** von zwei auf drei Prozent und die Einführung einer befristeten **Sonder-AFA** von fünf Prozent im Jahr der Anschaffung und Herstellung und in den folgenden drei Jahren für den klimagerechten Mietwohnungsbau mit einer Baukostenobergrenze von 4.800 Euro pro Quadratmeter erleichtern das Bauen. Um der aktuellen Krise der Bauwirtschaft zu begegnen, wollen wir nochmals verbesserte Abschreibungsbedingungen für Steuerpflichtige schaffen, die in neue Wohngebäude investieren. Die von Bundesbauministerin Klara Geywitz geforderte neue, degressive Abschreibung (im Jahr der Fertigstellung und in den darauffolgenden drei Jahren sieben Prozent, in den darauffolgenden Jahren fünf Prozent, in den darauffolgenden 26 Jahren zwei Prozent) würde für Investor:innen in der Bauwirtschaft zu Entlastungen in Milliardenhöhe führen. Mit dieser konjunkturell begründeten Maßnahme könnten wir einen bis 2030 befristeten starken Impuls für die Schaffung neuen Wohnraums schaffen.

- Die **Ertragssteuerbefreiung für kleine PV-Anlagen** und die **Streichung der Umsatzsteuer** bei der Anschaffung bestimmter PV-Anlagen fördern das klimagerechte Bauen und Sanieren.
- Eine Senkung der **Grunderwerbsteuer** würde zu massiven Einnahmeverlusten der Länder und Kommunen führen, die der Bund nicht kompensieren könnte. Spielraum insbesondere für eine temporäre Steuersenkung für Ersterwerber:innen, junge Familien und geförderten Wohnungsbau könnte sich erst dann ergeben, wenn es gelingt, Gestaltungen zur Umgehung der Steuer mittels sogenannter **Share Deals** wirksam und umfassend zu verhindern. Außerdem macht die Grunderwerbsteuer nur einen Teil der Baunebenkosten aus, die insgesamt eine Größenordnung von 10 bis 15 Prozent der Baukosten ausmachen und die durch andere Maßnahmen gesenkt werden müssen.
- Mit der Einführung einer **Grundsteuer C** auf unbebaute Grundstücke steht den Kommunen in den meisten Bundesländern ab 2025 ein Instrument zur Mobilisierung bisher ungenutzter Grundstücke zur Verfügung. Die bisherige bayerische Landesregierung verwehrt ihren Kommunen dieses wichtige städtebauliche Instrument. Wir setzen uns dafür ein, dass auch die bayerischen Kommunen davon Gebrauch machen können.
- Spekulationen mit Wohnraum wollen wir weiter eindämmen. Daher fordern wir, dass die bislang nach einer Zehn-Jahres-Frist geltende **Steuerfreiheit für Veräußerungsgewinne** nicht selbst genutzter Immobilien abgeschafft wird.

5. Ein geschärftes Mietrecht für einen effektiven Schutz der Mieter:innen

Im europäischen Vergleich ist Deutschland Mieter:innenland. 2022 lebten ca. 58 Prozent der Haushalte in Mietwohnungen. Der Anteil mietender Haushalte ist dabei gerade in einkommensschwachen Gruppen hoch: Unter den 10 Prozent der Bevölkerung mit dem niedrigsten Einkommen wohnen sogar über 90 Prozent der Haushalte zur Miete. Mieter:innenschutz ist für uns zentraler Bestandteil sozial gerechter Gesellschaftspolitik.

Der Entwicklung auf dem Wohnungsmarkt werden wir nicht tatenlos zusehen. Wir fordern vom Bundesjustizministerium eine **zeitnahe** Umsetzung der im Koalitionsvertrag vereinbarten Maßnahmen:

- **Die Verlängerung der Mietpreisbremse von 2025 bis 2029**
- **Die Absenkung der Kappungsgrenze von 15 Prozent auf 11 Prozent**
 - o Die Miete darf derzeit innerhalb von drei Jahren bis zur ortsüblichen Vergleichsmiete, jedoch um nicht mehr als 20 Prozent und in Gegenden mit angespanntem Wohnungsmarkt um nicht mehr als 15 Prozent steigen. Letztere Grenze wird auf 11 Prozent abgesenkt.
- **Qualifizierte Mietspiegel in Gemeinden mit über 100.000 Einwohner:innen**
 - o Derzeit ist nur die Erstellung einfacher Mietspiegel für Gemeinden ab 50.000 Einwohner:innen verpflichtend. Um die Praxis zu beenden, durch Klagen gegen den Mietspiegel Mieter:innenschutzinstrumente zu unterlaufen, werden wir Gemeinden mit über 100.000 Einwohner:innen verpflichten, qualifizierte Mietspiegel zu erstellen.

- **Erweiterung des Mietspiegelbetrachtungszeitraums**
 - o Derzeit werden nur Mietverträge der letzten sechs Jahre in die Berechnung der ortsüblichen Vergleichsmiete einbezogen. Ältere Verträge mit i.d.R. günstigeren Mieten werden nicht berücksichtigt. Wird der Mietspiegelbetrachtungszeitraum nicht ausgeweitet, bildet der Mietspiegel immer stärker die Marktmiete ab. Dies führt zu einem weiteren massiven Anstieg der Mieten in Deutschland, wie zuletzt mit über 20 Prozent in München. Im Koalitionsvertrag ist lediglich eine Ausweitung auf sieben Jahre vereinbart. Da diese Erweiterung den Anstieg der ortsüblichen Vergleichsmiete nur geringfügig dämpfen würde, fordern wir eine Ausweitung auf zehn Jahre. Auch preisgebundener Wohnraum muss in den Mietspiegel einbezogen werden, um ein realistisches Abbild der ortsüblichen Vergleichsmiete zu schaffen.
- **Die Ausweitung der Heilungswirkung von Schonfristzahlungen**
 - o Unser Ziel, stärkere Präventionsketten gegen Wohnungslosigkeit aufzubauen, wollen wir auch im Mietrecht umsetzen. Derzeit erhalten Mieter:innen, die in Zahlungsverzug kommen, regelmäßig eine außerordentliche und daneben hilfsweise eine ordentliche Kündigung. Wir wollen, dass bei Nachzahlungen innerhalb einer bestimmten Frist (Schonfristzahlungen) nicht nur die außerordentliche Kündigung, sondern auch die ordentliche Kündigung abgewendet werden kann.

Neben den konkret vereinbarten Maßnahmen sieht der Koalitionsvertrag eine Evaluation und Verlängerung der geltenden Mieterschutzregelungen vor. Hierbei beabsichtigen wir:

- **Einen bundesweiten Mietenstopp**
 - o Die im Koalitionsvertrag vereinbarte Absenkung der Kappungsgrenze wird der aktuell besonders kritischen Situation auf dem Wohnungsmarkt nicht gerecht. Angesichts der enormen Mietanstiege der letzten Jahre und der vom Krieg ausgelösten drastisch zunehmenden Neben- und Heizkosten fordern wir deshalb einen bundesweiten Mietenstopp. In Gebieten mit angespanntem Wohnungsmarkt gestattet dieser eine maximale Mietsteigerung von sechs Prozent in drei Jahren bis zur ortsüblichen Vergleichsmiete.
- **Die Schließung von Umgehungsmöglichkeiten in der Mietpreisbremse**
 - o Knapp ein Drittel der Mieter:innen in möbliertem Wohnraum lebt dort unfreiwillig. Besonders betroffen sind einkommensschwache Gruppen. Zudem werden diese Wohnungen in der Regel zum vorübergehenden Gebrauch vermietet und umgehen so die Mietpreisbremse. Um dieser Entwicklung entgegenzuwirken, unterstützen wir den Gesetzesentwurf aus dem Bundesrat (Drucksache 218/23 vom 16.06.2023) zur Stärkung des Mieterschutzes bei der Vermietung von möbliertem Wohnraum und bei der Kurzzeitvermietung von Wohnraum. Danach sind erhobene Möblierungszuschläge gesondert auszuweisen, damit die Höhe der Miete für eine möblierte Wohnung transparent ist. Ohne Ausweisung gilt die Wohnung hinsichtlich der Miethöhe als unmöbliert vermietet. Zudem sollen Verträge mit einer Mietdauer von über sechs Monaten nicht mehr als „nur zum vorübergehenden Gebrauch vermietet“ gelten, damit die Mietpreisbremse Anwendung findet. Gleiches sollte auch in Fällen gelten, in denen nicht ganze Wohnungen, sondern nur einzelne Zimmer möbliert vermietet werden.
- **Wirksame Regelung zur Unterbindung von Mietwucher**
 - o Wir fordern eine Neuregelung, nach der ein Mietwucher vorliegt, wenn die Miete die ortsüblichen Mietkosten um mindestens 20 Prozent übersteigt und das Angebot an Wohnungen in der Gegend gering ist, ohne dass den Vermietern die Ausnutzungsabsicht nachgewiesen werden muss.
- **Eine Verbesserung des Kündigungsschutzes bei Eigenbedarfskündigungen**
 - o Wir fordern eine gesetzliche Präzisierung der tatsächlichen Nutzung nach der Kündigung, eine Verkleinerung des berechtigten Personenkreises und eine Klarstellung, dass bei missbräuchlicher Eigenbedarfskündigung ein Schadensersatzanspruch besteht.

- **Eine Regelung zum Mieter:innenschutz bei Indexmietverträgen**
 - o Wir fordern die Anknüpfung von Indexmietverträgen an den Nettokaltmietenindex statt an den allgemeinen Verbraucherpreisindex, mindestens aber die Einführung einer effektiven Kappungsgrenze für Indexmietverträge.
 - o Die bisherige Regelung hat vielfach zu Mietsteigerungen von über zehn Prozent pro Jahr geführt. Die gestiegenen Energiekosten schlagen sich also nicht nur in einer höheren Warmmiete, sondern derzeit auch noch in einer höheren Kaltmiete nieder und führen damit zu einer Doppelbelastung bei Mieter:innen.
- **Eine Novelle der Fortschreibungsmöglichkeiten von qualifizierten Mietspiegeln**
 - o Zur Fortschreibung von qualifizierten Mietspiegeln können Kommunen derzeit entweder eine Stichprobe ziehen oder den Mietspiegel auf Basis des Verbraucherpreisindex anpassen. Dies führte kürzlich in vielen Städten und Gemeinden zum sprunghaften Anstieg der Mietspiegel um über 10 Prozent, was wiederum gravierende Auswirkungen auf das gesamte Mietniveau hat, da sich daran sowohl die Angebotsmieten als auch die zulässigen Mieterhöhungen im Bestand orientieren. Auch hier wäre eine Anknüpfung an den Nettokaltmietenindex statt an den Verbraucherpreisindex sachgerecht.
- **Schutz von Mieter:innen vor überbordenden Nebenkosten**
 - o Hohe Energiepreise haben vielerorts zu einem starken Anstieg der Nebenkosten geführt, der besonders einkommensschwache Mieter:innen belastet. Zudem erneuern viele Vermieter:innen im Rahmen des Wandels hin zu klimagerechten Wohnraum ihre Heiz- und Warmwassersysteme. Um zu verhindern, dass Vermieter:innen Systeme einbauen, die mit hohen Betriebskosten zuungunsten der Mieter:innen einhergehen, fordern wir eine Regelung zum wirksamen Schutz gegen übermäßige Nebenkosten. Auf einem ohnehin angespannten Wohnungsmarkt dürfen Mieter:innen nicht doppelt belastet werden.
 - o Darüber hinaus fordern wir die **Begrenzung der Modernisierungumlage**, die **Prüfung eines bundesweiten Mietenkatasters zur repräsentativen Erfassung** sowie die **Einführung eines sozialen Gewerbemietrechts**. Zudem wollen wir Mieter:innen besser vor Diskriminierung schützen, indem wir die Schwelle zur Anwendbarkeit des Allgemeinen Gleichbehandlungsgesetzes (AGG) bei der Vermietung von Wohnraum deutlich herabsetzen.

6. Spürbare Maßnahmen zur Planungs- und Genehmigungsbeschleunigung

- Die Planungs- und Baukultur der Zukunft ist digital. Dies ermöglicht Effizienzgewinne. Es gilt, die **Digitalisierung** der Wertschöpfungskette über den gesamten Lebenszyklus von Bauwerken voranzutreiben. Ein Baustein sind digitale Planungsmethoden wie Building Information Modeling (**BIM**).
- Die größten Fortschritte zur Beschleunigung von Genehmigungsverfahren gehen von der Digitalisierung aus. Deshalb muss der „**Digitale Bauantrag**“ als prioritäres Projekt des **Onlinezugangsgesetzes (OZG 2)** zeitnah umgesetzt werden. Wir erwarten, dass der „Digitale Bauantrag“ bis Ende 2023 in jedem Bundesland umgesetzt ist.
- Einhergehend mit der Einführung des „Digitalen Bauantrags“ wollen wir mit den Ländern die Baugenehmigungsverfahren weiterhin deutlich beschleunigen und bestehende Genehmigungs- und Zustimmungsfristen überprüfen und dort wo notwendig weiter verkürzen.
- Der zügigen Ausweitung des Wohnungsbaus und einer schnellen Anwendung eines einheitlichen Ordnungsrahmens mit Vereinfachungen und Beschleunigungen im Bauplanungsrecht stehen zum Teil unterschiedliche Regelungen in den einzelnen Landesbauordnungen entgegen. Um eine einheitliche und unkomplizierte Anwendung auch von Typengenehmigungen sowie seriellem und modularem Bauen zu ermöglichen, erwarten wir von den Ländern eine einheitliche Anwendung der **Musterbauordnung**.
- Das „**Bündnis für bezahlbares Wohnen**“ hat in seinem Bericht 187 konkrete Maßnahmen für mehr bezahlbaren Wohnraum entwickelt. Diese betreffen auch, aber nicht ausschließlich, Maßnahmen zur deutlichen Beschleunigung von Planungs- und Genehmigungsverfahren, die jetzt zeitnah und mit Tempo umgesetzt werden sollen.

- Um den Kommunen die Ausweisung von Wohnbauflächen in begrenztem Maße zu erleichtern, eröffnete die bis Ende 2022 befristete Regelung des **§ 13b Baugesetzbuch** (BauGB) auf bis zu 10.000 Quadratmeter großen Flächen, die sich an im Zusammenhang bebaute Ortsteile anschließen, Bauland ohne die ansonsten verlangte Umweltprüfung auszuweisen. Wir haben höchsten Respekt vor der kürzlich ergangenen Entscheidung des Bundesverwaltungsgerichts (vgl. BVerwG, Urteil vom 18.7.2023, 4 CN 3.22), in der die Unvereinbarkeit des § 13 BauGB mit dem Europarecht erklärt wurde. Für davon akut betroffene Kommunen wollen wir uns im Rahmen des rechtlich Möglichen einsetzen, um praktikable Lösungen für bereits eingeleitete Bauleitplanungen zu finden.

7. Schnell umsetzbare Förderprogramme für Kommunen

Die SPD-Bundestagsfraktion bringt ihre Unterstützung für Kommunen seit Jahren durch verschiedene, kommunale Förderprogramme zum Ausdruck, beispielsweise durch

- die Unterstützung zur **Sanierung von Sport-, Jugend- und Kultureinrichtungen (SJK)** in Höhe von aktuell 400 Millionen Euro oder
- die Förderung der „**Anpassung urbaner Räume an den Klimawandel**“ mit aktuell 200 Millionen Euro.

Diese Programme sind eine Unterstützung beim Abbau des gewaltigen Investitionsbedarfs der Kommunen in ihre Infrastruktur. **Diese Programme müssen fortgesetzt werden**, denn sie tragen maßgeblich zur Schaffung gleichwertiger Lebensbedingungen bei und stärken den sozialen Zusammenhalt durch die Schaffung zentraler Orte der Begegnung. Damit der Sanierungsstau schnell und effizient angegangen werden kann, muss es gelingen, mit der **Planungs- und Genehmigungsvereinfachung** die Prüfungs- und Genehmigungstiefe drastisch zu reduzieren. Dazu sollte insbesondere auch § 23 der **Bundshaushaltsordnung** angepasst werden.

8. Die Innenstädte von morgen: lebendig, vielseitig und klimaresistent

Um unsere Innenstädte als lebendige Zentren zu erhalten, wollen wir den Wohnungsbestand ertüchtigen, erweitern und klimagerecht umbauen. Einer stärkeren Nutzungsmischung sowie sinnvollen **Umnutzung von Bestandsgebäuden** stehen oftmals rechtliche Hürden – wie beispielsweise schwer umsetzbare **Lärmschutzvorgaben** – entgegen. Die in vielen Städten lebendige Clubkultur ist ebenso betroffen wie die an Gewerbe- und Industriegebiete heranrückenden Wohnbebauung. Dort kommt es immer wieder zu Ziel- und Lärmschutzkonflikten.

Wir fordern daher

- durch Anpassungen bei der **Baunutzungsverordnung** (BauNVO) eine Flexibilisierung bei Nutzungsänderungen zu ermöglichen und die Umnutzung für Wohnzwecke zu erleichtern,
- die Lärm- und Schallschutzvorgaben (insb. die **TA-Lärm**) so anzupassen, dass sie den Ansprüchen und modernen Lebensverhältnissen in unseren Innenstädten gerecht werden.

In den vergangenen Monaten haben wir das Baugesetzbuch (BauGB) in ersten Schritten bereits zukunftsgerecht angepasst: etwa um den Ausbau der erneuerbaren Energien voranzubringen oder den Wiederaufbau nach Katastrophenfällen zu vereinfachen. Eine weitere Reform wird eine stärkere **Gemeinwohlorientierung adressieren**, den **Klima- und Ressourcenschutz** stärken, die Kommunen bei der **Wärmewende** unterstützen und die Mobilisierung zusätzlicher **Bauflächen** sowie die Ausschöpfung weiterer **Beschleunigungs- und Digitalisierungspotenziale** ermöglichen.

Insbesondere setzen wir uns dafür ein,

- die entsprechenden Regelungen zur Baulandmobilisierung zu entfristen,
- bodenpreisdämpfende Maßnahmen zu implementieren,
- die Digitalisierung in der Bauleitplanung zu vertiefen,
- Verfahren – beispielsweise für serielles Bauen und Sanieren – baurechtlich und rechtssicher zu vereinfachen und zu beschleunigen,

- klimaangepasstes, nachhaltiges Wassermanagement stärker zu berücksichtigen und klimaangepasstes Bauen baurechtlich zu verankern,
- Kleingärten mit ihrer klimaschützenden Wirkung als Element eines guten Stadtklimas zu begreifen und diese Funktion zu unterstützen,
- die Blockade bei der Novellierung des kommunalen Vorkaufsrechts zu beseitigen,
- einen Gebäudetyp E (Experiment) mit weniger baurechtlichen Auflagen und Vorgaben einzuführen,
- Umfang und Tiefe von Gutachten im Rahmen der Bauleitplanung zu reduzieren.

9. Schulterschluss mit den Kommunen: Städtebauförderung stärken – zukunftsorientierte kommunale Wärmeplanung unterstützen

Ebenso wie Bund und Länder haben die Kommunen immense Herausforderungen im Rahmen der Zeitenwende zu bewältigen. Angesichts des **kommunalen Investitionsbedarfs** von über 160 Milliarden Euro muss auch der Bund seinen Beitrag leisten, um die Investitionsfähigkeit der Kommunen zu erhalten. Wir wollen eine zukunfts-gerechte Stadtentwicklung, die gleiche Teilhabe und Teilnahme am städtischen Leben ermöglicht und den Bedürfnissen von Frauen, Kindern, Senior:innen, Menschen mit Behinderung, Wohnungslosen, Menschen mit Migrationsgeschichte und anderen marginalisierten Gruppen in besonderer Weise gerecht wird.

- Von besonderer Bedeutung ist hierbei die **Städtebauförderung**. Sie hat zugleich eine erhebliche Wirkung auf die regionale Wirtschaft: Jeder Euro in der Städtebauförderung löst bis zu siebenfache Investitionen aus. Davon profitiert vor allem das regionale **Handwerk**. Seit mehr als 50 Jahren als zentrales Instrument der Stadtentwicklung allgemein anerkannt, stockt die finanzielle Förderung bei 790 Millionen Euro – trotz der enormen Zukunftsaufgaben durch den demografischen Wandel und den Klimawandel. Es bedarf daher, wie im Koalitionsvertrag vorgesehen, einer weiteren Erhöhung der städtebaulichen Förderung für die Kommunen.
- Die Entscheidungen über den konkreten Weg zur Erreichung der Klimaneutralität Deutschlands bis zum Jahr 2045 hat uns zuletzt am Beispiel des Gebäudeenergiegesetzes gezeigt, dass die Wärmewende in erheblichem Maße auch von der Unterstützung der Kommunen abhängig ist. Das Gesetz zur kommunalen **Wärmeplanung** trägt dieser Bedeutung Rechnung. Die kommunale Wärmeplanung und ihre Umsetzung haben für die Verwirklichung der Klimaziele eine Schlüsselrolle, denn bereits heute ist klar: Es gibt keine eindimensionale Lösung (one-size-fits-all), sondern die Vielfalt der klimagerechten Energieträger und ihrer Versorgungsstrukturen muss die Klimaneutralität auf Dauer sichern:
 - o An den Zwischenzielen für die Dekarbonisierung bestehender Wärmenetze, 2030 mindestens 30% EE-Anteil und 2040 mindestens 80% EE-Anteil, wollen wir festhalten, um das Ziel der Klimaneutralität ab 2045 realistisch erreichen zu können. Neue Wärmenetze sollen bereits zum 1. Januar 2024 zu mindestens 65% mit Wärme aus erneuerbaren Energien gespeist werden.
 - o Unverzichtbar für den Erfolg der Wärmewende ist auch der Ausbau der leitungsgebundenen Wärmeversorgung. Hierbei ist uns wichtig, dass die Wärme zu transparenten und bezahlbaren Preisen geliefert wird. Darüber hinaus werden wir uns für einen hohen und wirksamen Mieter:innenschutz im Falle steigender Betriebskosten einsetzen.
 - o Die finanzielle Ressourcenknappheit in den Kommunen wollen wir im Hinblick auf die Erstellung der Wärmepläne berücksichtigen und dafür Lösungsvorschläge entwickeln.
 - o Es muss klar sein, wie die Investitionen aus der kommunalen Wärmeplanung finanziert werden.