

1 **Aufschwung für den Wohnungsbau**

2 Das zentrale Aufstiegsversprechen der Sozialen Marktwirtschaft ist, sich mit Leistung und
3 der eigenen Hände Arbeit Wohlstand erarbeiten zu können. Millionen Menschen möchten
4 sich den Traum von den eigenen vier Wänden erfüllen. Unterschiedliche Wohnbedürfnisse
5 beruhen auf freien Entscheidungen unserer Bürgerinnen und Bürgern. Wir nehmen sie
6 gleichermaßen ernst und tragen durch unsere Politik dazu bei, dass sie selbstbestimmt
7 verwirklicht werden können. Eine sichere und bezahlbare Wohnung ist dabei weit mehr als
8 ein Dach über dem Kopf. Sie ist persönlicher Rückzugsraum, Ort individueller Entfaltung
9 und ein Stück Heimat.

10 Insbesondere für junge Menschen, Alleinerziehende mit Kindern, Mehrkind-Familien, für
11 Rentnerinnen und Rentner aber auch für viele Normalverdiener ist das Finden einer
12 bezahlbaren Mietwohnung oder der Erwerb einer eigenen Immobilie in den vergangenen
13 Jahren zu einer großen Herausforderung geworden. Unser Land braucht dringend
14 Impulse, um den Wohnungsbau anzukurbeln und die Nachfrage nach Wohnraum zu
15 decken. Denn das beste Mittel gegen Wohnungsknappheit und hohe Mieten ist der Bau von
16 Wohnungen.

17 **Am Anfang muss Vertrauen stehen.** Kurz nach Amtsübernahme stoppte die
18 Bundesregierung ohne Vorwarnung vorzeitig die bewährte KfW-Förderung für Neubauten.
19 Wenig später erklärte die Bundesbauministerin den Bau von neuen Einfamilienhäusern
20 für „ökonomisch und ökologisch unsinnig“. Das dann folgende, ideologische und
21 praxisferne Heizungsgesetz der Ampel hat die Verunsicherung weiter erhöht und die
22 Investitionsbereitschaft von Bauherren massiv erschüttert. Wir wollen Vertrauen schaffen:
23 mit klaren und einfachen Regeln, mit Planungssicherheit und finanziellen Anreizen.

24 **Baupotentiale ausschöpfen.** Bauland ist insbesondere in den Metropolen und in den
25 Wachstumsregionen unseres Landes knapp. Dabei konkurriert das Ausweisen neuer
26 Bebauungsflächen für Wohnbebauung mit den berechtigten Ansprüchen der
27 Landwirtschaft und des Freiraumschutzes im Sinne einer nachhaltigen Flächenpolitik. Die
28 Bewältigung der wohnungspolitischen Herausforderungen kann nur in einem Mix aus

29 (Innen-)Verdichtung, der Nutzung vorhandener Baupotentiale und der Inanspruchnahme
30 von Neubauf Flächen bestehen. Darüber hinaus setzen wir u.a. auf die Aufstockung von
31 Wohn- und Geschäftsgebäuden sowie die Umnutzung nicht mehr benötigter Büroflächen
32 in Wohnraum. Klar ist aber auch: Für den Traum von den eigenen vier Wänden werden
33 weiterhin Ein- und Zweifamilienhäuser gebraucht, für die wir Freiflächen bereitstellen
34 müssen.

35 **Potentiale erkennen und sichtbar machen.** Vorhandene Potentialflächen mit allen
36 notwendigen Informationen für Wohnungsbau und Gewerbe sollen in den Kommunen
37 erfasst und digital zur Verfügung gestellt werden. Bauwillige können so schnell und
38 transparent alle erforderlichen Daten abrufen. Als Potentiale verstehen wir insoweit nicht
39 nur klassisches Bauland im Sinne von unbebauten Grundstücken, sondern auch
40 Brachflächen, Baulücken und sonstige für eine Nachverdichtung in Betracht kommende
41 Flächen.

42 **Raumordnung und Baugesetzbuch als Ermöglichungsrecht.** Zur schnelleren Umsetzung
43 der Transformations- und Umbauaufgaben vor Ort benötigen wir eine Trendwende in der
44 Raumordnung, im Baugesetzbuch und den Baunebengesetzen. Zu viele Bundesgesetze
45 beinhalten Vorgaben an den „Bau“ und widersprechen sich in Teilen. Diese
46 „bundesgesetzliche Vielfalt“ führt zu Verzögerungen bei der Planung und macht diese
47 teuer. Wir wollen bundesgesetzliche Regelungen zu einer „Ermöglichungsplanung“ für die
48 Transformations- und Umbauaufgaben sowie deren schnellere Umsetzung
49 weiterentwickeln. Dies erfordert ein ideologiefreies und ressortübergreifendes
50 Verständnis von den Planungs- und Bauaufgaben unserer Zeit - hin zu einem
51 klimaneutralen Deutschland im Jahr 2045. Wir brauchen größere Spielräume für Städte
52 und Gemeinden bei der räumlichen Festlegung dieser Aufgaben im Einklang mit bundes-
53 und landesgesetzlichen Vorgaben, damit wir schneller werden.

54 **Baunutzungsverordnung aus dem letzten Jahrhundert in die Neuzeit holen.** Die
55 Vorschriften, wie wir Flächen in Deutschland nutzen, stammen aus dem vergangenen
56 Jahrhundert. Sie sind an vielen Stellen nicht mehr zeitgemäß. Die Ansprüche an Wohnen,
57 Arbeiten und Gewerbe haben sich verändert. Die gültige Baunutzungsverordnung ist zu
58 unflexibel, um den Anforderungen der heutigen Zeit gerecht zu werden. Mit einer neuen
59 Baunutzungsverordnung ermöglichen wir das Zusammenkommen von Wohnen und
60 Arbeiten und reduzieren Pendlerströme.

61 **Zahl der Bauvorschriften verringern.** Wir benötigen eine gesellschaftliche Diskussion
62 darüber, wie wir künftig bauen wollen. Die schier unübersehbare Vielzahl an Vorschriften
63 und die hohen Baustandards haben Bauen und Wohnen zu teuer gemacht. Die hohen
64 Baukosten erschweren Eigentumsbildung und verhindern Wohnungsbau, weil sich daraus
65 resultierende Mieten immer weniger Menschen leisten können. Bauen muss günstiger
66 werden, damit Wohnen bezahlbar bleibt. Wir brauchen daher eine grundlegende
67 Entschlackung des Bauordnungsrechts und eine Reduzierung der Baustandards auf ein
68 wirtschaftlich vernünftiges Maß bei Gewährleistung von Sicherheit und Brandschutz und
69 unter Berücksichtigung des Klimaschutzes.

70 **Bauordnungsrecht und „Bezahlbar-Bau-Vorschriften“.** Die Länder schaffen in ihrem
71 Zuständigkeitsbereich die Voraussetzungen dafür, dass gebaut werden kann. Bereits heute
72 besteht eine hohe Übereinstimmung der Länder-Bauordnungen zur von ihnen gemeinsam
73 entwickelten Musterbauordnung. Die Länder entwickeln diese stetig fort, um
74 Vereinfachungen und den Abbau von Bürokratie voranzutreiben. Es braucht weitere
75 Erleichterungen, insbesondere für den Wohnungsneubau und die Nutzung des Bestandes.
76 Unter Beibehaltung der Länderkompetenzen streben wir eine höchstmögliche
77 Harmonisierung der Bauordnungen an. Wir wollen auch den Gebäudetyp-E für einfaches,
78 günstiges Bauen einführen. Bereits heute kann in der weitaus überwiegenden Anzahl der
79 Länder „E wie einfach“ gebaut werden. Um Rechtssicherheit zu gewährleisten, wollen wir
80 im Bürgerlichen Gesetzbuch Öffnungsklauseln einführen, die den Vertragspartnern
81 erlauben, einvernehmlich von anerkannten Regeln der Technik abzuweichen, um
82 kostengünstiger ohne zusätzliche Haftungsrisiken bauen zu können.

83 **Baukostenmoratorium jetzt.** Bei Gesetzesvorhaben des Bundes und der Länder ist
84 zukünftig eine Folgeabschätzung von Kosten und Nutzen vorzunehmen. Wir brauchen ein
85 „Baukostenmoratorium“: eine Selbstverpflichtung des Bundes, der Länder und der
86 Kommunen, auf neue Standards zu verzichten, die Baukosten ohne nennenswerten
87 Mehrwert für die Schutzziele erhöhen. Dazu gehört, den Energieeffizienzstandard EH55 für
88 den Neubau beizubehalten und nicht weiter zu verschärfen. Zudem werden wir das
89 Heizungsgesetzes der Ampel zurücknehmen und die EU-Gebäuderichtlinie so umsetzen,
90 dass es nicht zu einer Sanierungspflicht für einzelne Gebäude durch die Hintertür kommt.

91 **Planungs- und Genehmigungsverfahren beschleunigen.** Ein weiterer Baustein für ein
92 „Klima für Neubau“ ist das Beschleunigen von Baugenehmigungsverfahren. Durch
93 konsequente Digitalisierung von Prozessen und den Einsatz von künstlicher Intelligenz bei
94 der Abfrage standardisierter Daten wollen wir Fachpersonal in den Bauämtern entlasten.

95 Damit entsteht mehr Servicequalität. Mit der Entwicklung eines strukturierten Prozesses
96 und einer frühen Einbindung aller Beteiligten, mit festen gesetzlichen Fristen und einer
97 einheitlichen Auslegung gesetzlicher Vorgaben beschleunigen wir den
98 Genehmigungsprozess. Die Bauaufsichtsbehörden sind für uns Partner aller am Bau
99 Beteiligter. Frühzeitige Abstimmungen und Vorklärungen sowie die Einführung von
100 Genehmigungsfiktionen führen zu schnelleren Genehmigungen.

101 **Wer günstig vermietet, darf keine Nachteile haben.** Wer in Deutschland Mietwohnraum
102 günstig vermietet, wird heute dafür bestraft. Rund 60 Prozent der Wohnungen in
103 Deutschland befinden sich in der Hand von privaten Kleinvermietern. Gerade diese
104 Vermieterinnen und Vermieter erhöhen im Durchschnitt nur alle sieben Jahre die Miete.
105 Oftmals ist ihnen ein stabiles Mietverhältnis mehr wert als eine hohe Rendite. Wir werden
106 eine Neuregelung beim Werbungskostenabzug prüfen, damit derjenige, der weniger als die
107 ortsübliche Vergleichsmiete verlangt, künftig keine steuerlichen Nachteile hat.

108 **Grunderwerbsteuer neu ausrichten.** Die Grunderwerbsteuer liegt je nach Bundesland
109 zwischen 3,5 Prozent und 6,5 Prozent des Kaufpreises. In den vergangenen Jahren ist sie
110 in vielen Bundesländern stetig gestiegen. Sie ist Teil der Nebenkosten beim Grundstücks-
111 kauf und reduziert das mögliche Investitionsvolumen für den Wohnungsbau. Wir wollen
112 grundsätzlich eine Reduzierung der Grunderwerbsteuer. Uns ist bewusst, dass in
113 Anbetracht der schwierigen Finanzlage sich nicht alle Bundesländer eine
114 Grunderwerbsteuerreduzierung leisten können. Wir wollen den Bundesländern aber
115 ermöglichen, beim Ersterwerb von selbstgenutztem Wohneigentum einen Freibetrag von
116 250.000 EUR für jeden Erwachsenen und 150.000 EUR für jedes Kind einzuführen.

117 **Eigenkapitalhürde überwinden.** Der Zugang zu Wohneigentum ist in Deutschland
118 besonders schwierig: Hohe Erwerbsnebenkosten bei gleichzeitig gering ausgeprägten
119 staatlichen Fördermaßnahmen erschweren insbesondere jungen Familien den Erwerb
120 von Eigentum. Wir wollen für einkommensschwache und Normalverdiener-Haushalte
121 Konzepte für staatliche Hypothekenbürgschaften entwickeln, um so den sogenannten
122 Beleihungsauslauf zu reduzieren. Damit kann der eigens zu finanzierende Kapitalbedarf
123 verringert werden.