

Aufschwung für den Wohnungsbau

Beschluss des Bundesvorstandes
der CDU Deutschlands

Berlin, 22. April 2024

Aufschwung für den Wohnungsbau – einfacher, billiger und schneller bauen

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

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

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

Baupotentiale ausschöpfen. Bauland ist insbesondere in den Metropolen und in den Wachstumsregionen unseres Landes knapp. Dabei konkurriert das Ausweisen neuer Bebauungsflächen für Wohnbebauung mit den berechtigten Ansprüchen der Landwirtschaft und des Freiraumschutzes im Sinne einer nachhaltigen Flächenpolitik. Die Veränderungsprozesse in den gewachsenen Innenstädten bieten mit gemischten Nutzungen zusätzliche Potentiale.

Die Bewältigung der wohnungspolitischen Herausforderungen kann nur in einem Mix aus (Innen-)Verdichtung, der Nutzung vorhandener Baupotentiale und der Inanspruchnahme von Neubauflächen bestehen. Darüber hinaus setzen wir u.a. auf die Aufstockung von Wohn- und Geschäftsgebäuden sowie die Umnutzung nicht mehr benötigter Flächen zu Wohnungen. Klar ist aber auch: Für den Traum von den eigenen vier Wänden werden weiterhin Ein- und Zweifamilienhäuser gebraucht, für die wir Freiflächen bereitstellen müssen.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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