

Der Koalitionsvertrag von SPD, Bündnis 90/Die Grünen und FDP

Im Folgenden finden Sie eine Auflistung der Koalitions-Vereinbarungen mit Immobilienbezug:

- Wir heben die **lineare Abschreibung für den Neubau** von Wohnungen von zwei auf drei Prozent an und behalten dabei die unterschiedlichen Effekte auf die verschiedenen Bauherren im Blick. So starten wir die klimagerechte Neubauoffensive. (S. 90)
- Um das Mieter-Vermieter-Dilemma zu überwinden, prüfen wir einen schnellen Umstieg auf die **Teilwarmmiete**. Im Zuge dessen wird die Modernisierungsumlage für energetische Maßnahmen in diesem System aufgehen. (S. 90)
- Wir wollen eine faire **Teilung des zusätzlich zu den Heizkosten zu zahlenden CO2-Preises** zwischen den Vermietern einerseits und Mieterinnen und Mietern andererseits erreichen. Wir wollen zum 1. Juni 2022 ein Stufenmodell nach Gebäudeenergieklassen einführen, das die Umlage des CO2-Preises nach BEHG regelt. Sollte dies zeitlich nicht gelingen, werden die erhöhten Kosten durch den CO2-Preis ab dem 1. Juni 2022 hälftig zwischen Vermieter und Mieterin bzw. Mieter geteilt. (S. 90/91)
- Wir streben eine breite, systematische Nutzung von **Sanierungsfahrplänen** an und werden diese z. B. für Wohnungseigentumsgemeinschaften und beim Kauf eines Gebäudes kostenlos machen. (S. 91)
- Wir werden das Wohngeld stärken, eine Klimakomponente einführen und kurzfristig einen einmalig erhöhten Heizkostenzuschuss zahlen. (S. 91)
- Daher werden wir die geltenden **Mieterschutzregelungen evaluieren und verlängern**. (S. 91)
- In angespannten Märkten werden wir die **Kappungsgrenze auf elf Prozent in drei Jahren** absenken. (S. 91)
- Wir verlängern die **Mietpreisbremse bis zum Jahre 2029**. (S. 91)
- Wir werden **qualifizierte Mietspiegel stärken, verbreitern und rechtssicher ausgestalten**. Zur Berechnung sollen die **Mietverträge der letzten sieben Jahre** herangezogen werden. (S. 91)
- Wir werden für mehr Transparenz bei den Nebenkostenabrechnungen sorgen. (S. 91)
- Für **Gemeinden über 100.000 Einwohnerinnen bzw. Einwohnern werden qualifizierte Mietspiegel verpflichtend**. Wir werden ein Pilotprojekt starten, um in ausgesuchten Kommunen anhand von Angaben in der Steuererklärung einen Mietspiegel zu erstellen. (S. 91)
- Wir führen den echten **Sachkundenachweis** für Makler, Miet- und WEG-Verwalter ein. (S. 92)
- Wir wollen den Ländern eine flexiblere Gestaltung der **Grunderwerbsteuer** z. B. durch einen Freibetrag ermöglichen, um den Erwerb selbstgenutzten Wohneigentums zu erleichtern. Zur Gegenfinanzierung nutzen wir das Schließen von steuerlichen Schlupflöchern beim Immobilienerwerb von Konzernen (Share Deals). (S. 92)
- Wohngeld wird ins Bürgergeld integriert
- Bau von **400.000 neuen Wohnungen pro Jahr**, davon 100.000 öffentlich geförderte Wohnungen
- finanzielle Unterstützung des Bundes für den sozialen Wohnungsbau inklusive sozialer Eigenheimförderung fortführen und die Mittel erhöhen
- **neue Wohngemeinnützigkeit** mit steuerlicher Förderung und Investitionszulagen
- Bund-Länderprogramm für studentisches Wohnen, für junges Wohnen und Wohnen für Auszubildende
- Bau-, Wohnkosten und Klimacheck
- BlmA soll bauen
- altersgerechtes Wohnen und Barriereabbau verstärken und die Mittel für das KfW Programm auskömmlich aufstocken
- modulares und serielles Bauen und Sanieren durch Typengenehmigungen beschleunigen
- **Baugesetzbuch-Novelle**: Entfristung von Regelungen aus Baulandmobilisierungsgesetz (!), § 13b BauGB wird nicht verlängert.
- Prüfauftrag Einführung eines Innenentwicklungsmaßnahmengebietes
- **Städtebauförderung** dauerhaft und erhöhen
- Nachhaltigkeitsziel der Bundesrepublik beim Flächenverbrauch mit konkreten Maßnahmen hinterlegen.
- **Innenstadtstrategie** des Bundes wird fortgeführt

- eigenkapitalersetzende Darlehen, Tilgungszuschüsse und Zinsverbilligungen zur **Förderung Eigentumserwerb**
- Wir wollen bundeseinheitliche Standards für die Bewertung von Hochwasser- und Starkregenrisiken und die Erstellung und Veröffentlichung von Gefahren- und Risikokarten.
- überprüfen den Ausnahmekatalog für die Genehmigung von Bauvorhaben in ausgewiesenen Überschwemmungsgebieten und passen ihn, wenn nötig, an, mit dem Ziel, Risiken zu minimieren.
- unterstützen Privathaushalte mit einer KfW-Förderung bei der **privaten Hochwasser- und Starkregenvorsorge**.
- nationales Bodenmonitoringzentrum um den Flächenverbrauch für Siedlungs- und Verkehrszwecke auf das 30-ha-Ziel bis spätestens 2030 zu reduzieren, werden wir Anreize setzen, Fehlanreize vermeiden und durch wirksame Initiativen Versiegelung reduzieren.
- **Der Gebäudeenergieausweis soll verbessert, vereinheitlicht und digitalisiert werden.** Zudem soll die Schaffung eines digitalen Gebäudeenergiekatasters geprüft werden.
- Durch die Förderung haushaltsnaher Dienstleistungen unterstützen wir die Vereinbarung von Familie und Beruf, die Erwerbsbeteiligung von Ehe- und Lebenspartnern und schaffen gleichzeitig mehr sozialversicherte Arbeitsplätze. Die Inanspruchnahme familien- und alltagsunterstützender Dienstleistungen erleichtern wir durch ein Zulagen- und Gutscheinsystem und die Möglichkeit für flankierende steuerfreie Arbeitgeberzuschüsse. Die Zulagen und die bestehende steuerliche Förderung werden verrechnet.
- Wir werden ein „**Bündnis bezahlbarer Wohnraum**“ mit allen wichtigen Akteuren schließen. Wir werden zeitnah eine neue Wohngemeinnützigkeit mit steuerlicher Förderung und Investitionszulagen auf den Weg bringen und so eine neue Dynamik in den Bau und die dauerhafte Sozialbindung bezahlbaren Wohnraums erzeugen. Sie soll nach den Grundsätzen der Wirtschaftlichkeit die Struktur der etablierten Wohnungswirtschaft ergänzen, ohne diese zu benachteiligen.
- Wir werden unseren Einsatz für altersgerechtes Wohnen und Barriereabbau verstärken und die Mittel für das KfW Programm auskömmlich aufstocken.
- Wir werden prüfen, ob sich aus dem Urteil des Bundesverwaltungsgerichts vom 9. November 2021 zum gemeindlichen **Vorkaufsrecht in Gebieten einer Erhaltungssatzung (Milieuschutzsatzung)** gesetzgeberischer Handlungsbedarf ergibt. Wir wollen die Bauforschung stärken.
- Wir wollen mehr Menschen in Deutschland ermöglichen, im selbstgenutzten Eigentum zu wohnen. Die Hürden beim Eigentumserwerb wollen wir durch eigenkapitalersetzende Darlehen senken und Schwellenhaushalte langfristig z. B. mit Tilgungszuschüssen und Zinsverbilligungen beim Eigentumserwerb unterstützen.
- Die **TA Lärm** werden wir modernisieren und an die geänderten Lebensverhältnisse in den Innenstädten anpassen, um Zielkonflikte zwischen Lärmschutz und heranrückender Wohnbebauung aufzulösen.
- Wir werden das Nachhaltigkeitsziel der Bundesrepublik beim Flächenverbrauch mit konkreten Maßnahmen hinterlegen. Die Regelung des § 13b BauGB wird nicht verlängert.
- Die Kosten für **Vorfälligkeitsentschädigungen** begrenzen wir auf das Angemessene,
- Wir werden die steuerliche Regelung des **Homeoffice** für Arbeitnehmer bis zum 31.12.2022 verlängern und evaluieren.
- Bei Restschuldversicherung, werden wir den Abschluss des Versicherungsvertrages und den Abschluss des Kreditvertrags zeitlich um mindestens eine Woche entkoppeln.
- Das Klimaschutzgesetz soll erneut in 2022 weiterentwickelt und ein Klimaschutzsofortprogramm mit allen notwendigen Gesetzen und Vorhaben bis Ende 2022 auf den Weg gebracht werden.
- Alle geeigneten Dachflächen sollen künftig für die **Solarenergie** genutzt werden. Bei gewerblichen Neubauten soll dies verpflichtend, bei privaten Neubauten soll es die Regel werden. Dazu sollen bürokratische Hürden abgebaut und Wege eröffnet werden, um private Bauherren finanziell und administrativ nicht zu überfordern. Außerdem sollen die Vergütungssätze angepasst werden.
- Im Rahmen der Novellierung des Steuer-, Abgaben- und Umlagesystems will man die **Förderung von Mieterstrom- und Quartierskonzepten** vereinfachen und stärken.
- Für die Windenergie an Land sollen zwei Prozent der Landesfläche ausgewiesen werden. Die nähere Ausgestaltung des Flächenziels erfolgt im Baugesetzbuch.

- Es wird eine **flächendeckende kommunale Wärmeplanung** und der Ausbau der Wärmenetze angestrebt. Bis 2030 soll 50 Prozent der Wärme klimaneutral (mit erneuerbaren Energien) erzeugt werden.
- Die **Finanzierung der EEG-Umlage über den Strompreis wird beendet** und zum 1. Januar 2023 in den Haushalt übernommen.
- Auf europäischer Ebene wird ein ETS-Mindestpreis sowie die Schaffung eines zweiten Emissionshandels für die Bereiche Wärme und Mobilität (ETS 2) verfolgt. In den 2030er Jahren soll es ein einheitliches EU-Emissionshandelssystem über alle Sektoren geben, das Belastungen nicht einseitig zulasten der Verbraucherinnen und Verbraucher verschiebt.
- Im Rahmen des Bündnisses soll die Arbeit der **Baukostensenkungskommission** fortgesetzt werden.
- Die Mittel für das KfW Programm zum altersgerechten Wohnen und Barriereabbau soll auskömmlich aufgestockt werden.
- 2022 soll die Neubauförderung für den KfW-Effizienzhausstandard 55 (EH 55) auslaufen. Danach soll ein Förderprogramm für den Wohnungsneubau eingeführt werden, das die Treibhausgas-Emissionen (THG-Emissionen) pro m² Wohnfläche fokussiert.
- Das Gebäudeenergiegesetz (GEG) soll wie folgt geändert werden: Zum 1. Januar 2025 soll jede neu eingebaute Heizung auf der Basis von 65 Prozent erneuerbarer Energien betrieben werden; zum 1. Januar 2024 werden für wesentliche Ausbauten, Umbauten und Erweiterungen von Bestandsgebäuden die Standards so angepasst, dass die auszutauschenden Teile dem EH 70 entsprechen; zum 1. Januar 2025 werden die Neubau-Standards an den KfW-EH 40 angeglichen.
- Mit der Wohnungswirtschaft soll die begonnene Innovationspartnerschaft wieder aufgegriffen sowie der Quartiersansatz und die Innovationsklausel fortgeschrieben werden.
- Um den Einsatz **grauer Energie** sowie die Lebenszykluskosten berücksichtigen zu können, soll ein digitaler Gebäuderessourcenpass eingeführt werden.
- Wohngeld soll gestärkt und eine Klimakomponente eingeführt werden sowie kurzfristig ein einmalig erhöhter Heizkostenzuschuss gezahlt werden.