

Beschluss der Geschäftsführenden Vorstände vom 7./8.Mai 2018

Wohnrauminitiative - Für mehr Wohnraum, bezahlbare Mieten und Wohneigentum für Familien

1
2
3

4 Wir haben die Große Koalition gebildet, um den Alltag der Menschen in
5 Deutschland spürbar zu verbessern. Im Alltag stehen viele Menschen,
6 gerade mit geringem und mittlerem Einkommen, vor dem Problem, für sich
7 und ihre Familien ausreichenden und bezahlbaren Wohnraum zu finden.
8 Menschen in allen Regionen Deutschlands sorgen sich um die Lage am
9 Wohnungsmarkt, sei es bei der Bildung von Wohneigentum, sei es wegen
10 steigender Mieten. Daher brauchen sie unsere Unterstützung.

11

12 Wir starten deshalb eine umfassende Wohnrauminitiative – mit dem klaren
13 Ziel, in unseren Regionen und Städten mehr Wohnraum zu schaffen. Wir
14 wollen unsere Ortskerne revitalisieren und dafür sorgen, dass unsere Dörfer
15 und Gemeinden auf dem Land ein attraktives Lebensumfeld bleiben, in dem
16 junge Familien sich niederlassen und Eigentum erwerben können. Und wir
17 wollen, dass unsere Städte allen Bevölkerungsschichten Wohnraum bieten,
18 auch Geringverdienern und der breiten Mittelschicht

19

20 Dazu gehört, dass Mieten bezahlbar bleiben und wir neue Häuser und
21 Wohnungen schaffen. Dabei ist klar: Neue Wohnungen entstehen durch
22 Bauarbeiter, nicht durch Vorschriften. Deshalb setzen wir auf kluge Anreize,
23 mehr Investitionen in bezahlbaren Wohnraum und den Schutz von
24 Mieterinnen und Mietern vor überhöhten Mieten.

25

26 Um diese Ziele zu erreichen, ergreifen wir in einem ersten Schritt zügig
27 folgende Maßnahmen:

28

- 29 • Wir schaffen ein Baukindergeld, damit Familien Wohneigentum
30 erwerben können.
- 31 • Wir schaffen mehr Transparenz bei der Mietpreisbremse und stärken
32 damit die Rechte der Mieterinnen und Mieter.
- 33 • Wir begrenzen und vereinfachen die Modernisierungumlage, damit
34 Wohnraum bezahlbar bleibt.
- 35 • Wir schaffen steuerliche Anreize, damit mehr bezahlbarer Wohnraum
36 entsteht.

37

38 Darüber hinaus setzen wir uns dafür ein, die im Koalitionsvertrag vereinbarte
39 Wohnraumoffensive für 1,5 Millionen neue Wohnungen in Deutschland zügig
40 und konsequent umzusetzen. Eine der Grundvoraussetzungen für mehr

41 Wohnraum ist verfügbares Bauland. Deshalb werden wir die im
42 Koalitionsvertrag vereinbarten Maßnahmen zur Baulandgewinnung zeitnah
43 angehen und eine Experten-Kommission beim Bundesministerium des
44 Innern, für Bau und Heimat einrichten, die Vorschläge für eine nachhaltige
45 Baulandmobilisierung erarbeitet.

46 **I. Baukindergeld**

47 Wir wollen mehr Familien den Weg zu den eigenen vier Wänden ebnen und
48 dafür ein Baukindergeld einführen. Pro Kind und Jahr finanziert der Bund
49 1.200 € über einen Zeitraum von 10 Jahren. Eine Familie mit zwei Kindern
50 erhält für den Eigentumserwerb also insgesamt einen Betrag von 24.000 €.

51 Damit die Familien möglichst schnell von der staatlichen Förderung
52 profitieren, werden noch im Sommer 2018 die rechtlichen Voraussetzungen
53 dafür geschaffen. Folgende Voraussetzungen müssen für den Bezug von
54 Baukindergeld erfüllt sein:

- 55 • Es muss sich um einen Neubau oder den Erwerb einer
56 Bestandsimmobilie in Deutschland handeln.

- 57 • Das zu versteuernde Haushaltsjahreseinkommen übersteigt nicht
58 90.000 € (Familie mit einem Kind). Pro weiterem Kind erhöht sich
59 dieser Betrag um 15.000 €. Eine Zwei-Kind-Familie ist damit
60 antragsberechtigt bei einem zu versteuernden Haushaltseinkommen
61 von bis zu 105.000 €. Maßgeblich sind die durchschnittlichen
62 Einkünfte der 2 Kalenderjahre vor der Antragstellung, einmalig
63 nachzuweisen durch die entsprechenden
64 Einkommensteuerbescheide.

- 65 • Der Anspruch auf Baukindergeld gilt für alle Kaufverträge
66 beziehungsweise Baugenehmigungen für selbstgenutzte Immobilien
67 in Deutschland, die seit dem 1. Januar 2018 neu abgeschlossen oder
68 erteilt wurden. Bedarf es keiner Baugenehmigung, gilt der Anspruch
69 auf Baukindergeld für Neubauvorhaben, von denen die Gemeinde
70 nach Maßgabe des Bauordnungsrechts Kenntnis erlangt hat und mit
71 deren Ausführung nach dem 1. Januar 2018 begonnen werden
72 durfte.

- 73 • Gefördert wird der erstmalige Erwerb von Wohneigentum als Familie.
74 Entscheidend für den Familienbegriff ist der Geburtstag des ersten
75 Kindes. Berücksichtigt werden Kinder, die zum Zeitpunkt der
76 Antragstellung jünger als 18 Jahre alt sind. Anspruchsberechtigt sind
77 die Eltern. Die berücksichtigungsfähigen Kinder wohnen im
78 geschaffenen Wohneigentum und der Antragsteller oder die
79 Antragstellerin beziehen das Kindergeld oder erhalten einen
80 Kinderfreibetrag. Nach dem Einzug in die selbstgenutzte Immobilie
81 muss die Meldebestätigung vorgelegt werden.

82 **II. Mehr Transparenz bei der Mietpreisbremse**

83 Wir wollen durch Änderungen bei der Mietpreisbremse dafür sorgen, dass
84 Mieterinnen und Mieter darin gestärkt werden, ihre Rechte gegenüber
85 Vermieterinnen und Vermietern auch tatsächlich durchsetzen zu können.

86 Damit Mieterinnen und Mieter nicht mehr aktiv nachfragen müssen, wie hoch
87 die Vormiete war, werden wir eine gesetzliche Auskunftspflicht für
88 Vermieterinnen und Vermieter zur Offenlegung der Vormiete einführen,
89 wenn sich der Vermieter bei der Begründung des Mietverhältnisses auf diese
90 beruft.

91 Dadurch schaffen wir mehr Transparenz und beseitigen Unsicherheiten, die
92 Mieterinnen und Mieter bislang von der Wahrnehmung ihrer Rechte
93 abgehalten haben.

94 **III. Begrenzung und Vereinfachung der Modernisierungsumlage**

95 Wir wollen Mieterinnen und Mieter vor starken Mietpreissteigerungen nach
96 einer Modernisierung oder Sanierung schützen. Deshalb beschränken wir
97 die Umlagefähigkeit von Modernisierungskosten in Gebieten geltender
98 Kappungsgrenze für Mieterhöhungen von derzeit 11 auf zukünftig 8 Prozent.
99 Diese Regelung wird auf 5 Jahre befristet eingeführt und dann überprüft.
100 Zusätzlich führen wir eine Kappungsgrenze für Mieterhöhungen nach einer
101 Modernisierung ein. Danach darf die monatliche Miete nach einer
102 Modernisierung um nicht mehr als 3 € pro Quadratmeter Wohnfläche
103 innerhalb von 6 Jahren erhöht werden. Durch diese Maßnahmen stoppen wir
104 extreme Mieterhöhungen und verhindern insbesondere ein gezieltes
105 „Herausmodernisieren“ und damit die Verdrängung von Mieterinnen und
106 Mietern aus ihrem angestammten Wohn- und Lebensumfeld. Das gezielte
107 „Herausmodernisieren“ wird künftig den Tatbestand der Ordnungswidrigkeit
108 erfüllen und für Mieterinnen und Mieter Schadenersatzansprüche
109 begründen. Für kleinere Modernisierungen werden wir ein optionales,
110 vereinfachtes Mieterhöhungsverfahren einführen, bei dem die formellen
111 Anforderungen an die Ankündigung abgesenkt werden und ein maximaler
112 Betrag von 10.000 € unter Berücksichtigung eines Instandhaltungsanteils
113 von 30 Prozent umgelegt werden kann.

114 Beide unter II. und III. genannten Änderungen des Mietrechts werden noch
115 im Sommer 2018 ins Gesetzgebungsverfahren eingebracht.

116 **IV. Förderung des Mietwohnungsneubaus durch Sonder-AfA**

117 Wir schaffen steuerliche Anreize insbesondere für den freifinanzierten
118 Wohnungsneubau im bezahlbaren Mietpreissegment. Dazu führen wir eine
119 bis Ende des Jahres 2021 befristete steuerliche Sonderabschreibung ein.
120 Sie beträgt - zusätzlich zur linearen Abschreibung von 2 Prozent jährlich -
121 über einen Gesamtzeitraum von 4 Jahren 5 weitere Prozentpunkte pro Jahr.

122 Gefördert werden sollen die Herstellung und die Anschaffung neuer
123 Gebäude und Eigentumswohnungen in Deutschland; darunter fallen auch
124 Wohnungen, die durch Baumaßnahmen an Gebäuden neu hergestellt
125 worden sind - wie etwa Dachgeschossausbau oder Umwidmung von
126 Gewerbeflächen zu Wohnraum. Voraussetzung ist, dass die zu fördernden

127 Gebäude oder Eigentumsanteile mindestens zehn Jahre nach
128 Anschaffung/Herstellung lang zu Wohnzwecken vermietet werden
129 (Wohnzweckbindung). Die Förderung soll an die Bedingung geknüpft
130 werden, dass Wohnungen im bezahlbaren Mietsegment geschaffen werden.

131 Wir wollen vor allem auch Anreize für zeitnahe Investitionen setzen. Aus
132 diesem Grund soll die Förderung sich nur auf solche Baumaßnahmen
133 erstrecken, für die ein Bauantrag zwischen dem 1. September 2018 und bis
134 zum 31. Dezember 2021 vorliegt; bedarf es keiner Baugenehmigung, bezieht
135 sich die Förderung auf solche Neubauvorhaben, von denen die Gemeinde
136 nach Maßgabe des Bauordnungsrechts in dem genannten Zeitraum
137 Kenntnis erlangt hat.

138 Die Förderungen werden im Rahmen der Finanztabelle des
139 Koalitionsvertrages realisiert.

140 Die notwendigen gesetzlichen Änderungen werden im Sommer 2018 ins
141 Gesetzgebungsverfahren eingebracht.