



**ORIENTIERUNG
IN DER
ZEITENWENDE**

TRENDWENDE UND MEHR TEMPO FÜR DIE BAU- UND WOHNPOLITIK IN UNSEREM LAND.

Seeheimer Strategiepapier
September 2023



SEEHEIMER KREIS
in der SPD-Bundestagsfraktion



SEEHEIMER STRATEGIEPAPIER

TRENDWENDE UND MEHR TEMPO FÜR DIE BAU- UND WOHNPOLITIK IN UNSEREM LAND

Bezahlbares Wohnen ist die soziale Frage unserer Zeit. Massiv gestiegene Baupreise und Zinsen, die derzeit hohe Inflation, die Auswirkungen des Ukraine-Krieges sowie des Fachkräftemangels haben die Bau- und Wohnungspreise massiv in die Höhe getrieben. Gleichzeitig war der Bedarf an bezahlbarem Wohnraum noch nie so groß. Das Ziel der Bundesregierung, 400.000 neue Wohnungen pro Jahr zu bauen – davon 100.000 öffentlich geförderte – steht vor immensen Herausforderungen.

Zugleich gilt es die Jahrhundertaufgabe der Transformation hin zur Klimaneutralität auch im Wohn- und Baubereich energisch anzugehen. Deshalb müssen wir auch mit Blick in die Zukunft eine Zeitenwende einleiten, die unser **Wohnen dauerhaft sozial, ökologisch und ökonomisch nachhaltig** sichert.

Als Ampel-Koalition sind wir uns den großen Herausforderungen bewusst und haben daher in den vergangenen Monaten bereits zahlreiche Maßnahmen auf den Weg gebracht. So investiert die Bundesregierung mit einer Rekordsumme von über 18 Milliarden Euro bis 2027 so viel in den sozialen Wohnungsbau wie keine vor ihr. Wir fördern gezielt Wohnen für Studierende und Auszubildende und unterstützen mit innovativen Programmen neue Bauweisen und kreative Ansätze für zeitgemäßes und bezahlbares Wohnen. Wir haben Genehmigungsprozesse in einem ersten Schritt beschleunigt, beispielsweise durch den Start des digitalen Bauantrags und der digitalen Bauakte. Zudem hat das Bauministerium erste Eckpunkte für eine „**Neue Wohngemeinnützigkeit (NWG)**“ vorgestellt – ein zentrales Instrument für langfristig gebundenen, sozialorientierten Wohnraum. Hier braucht es nun mehr Tempo und eine zügige Umsetzung dieses wichtigen Instruments. Und mit einer historischen Wohngeldreform haben wir diese wichtige Leistung in einem Sprung im Durchschnitt verdoppelt und unterstützen so zielgerichtet bis zu über zwei Millionen Haushalte in Deutschland bei ihren Wohnkosten.

Gemeinsam sind Politik, Wirtschaft und Verbände in der Verantwortung, die Ausgangslage umfassend zu verbessern. Bundesbauministerin Klara Geywitz hat im vergangenen Jahr mit der Bau- und Wohnungswirtschaft sowie weiteren Partnern richtigerweise das „**Bündnis bezahlbarer Wohnraum**“ gestartet, welches ein umfangreiches Maßnahmenpaket für eine Bau-, Investitions- und Innovationsoffensive erarbeitet hat. Dieses gilt es zu konkretisieren und zügig in die Umsetzung überzugehen. Unsere oberste Priorität muss die Schaffung von





zusätzlichem bezahlbarem Wohnraum sein. Wir brauchen das **Deutschlandtempo** auch für das Bauen und Wohnen.

Als Sozialdemokratinnen und Sozialdemokraten wissen wir, dass für unseren sozialen Wohlstand bezahlbares Wohnen eine unerlässliche Notwendigkeit ist. Und dass für Deutschlands Wirtschaftswachstum und unsere internationale Wettbewerbsfähigkeit eine produktive und innovative Bau- und Wohnwirtschaft von größter Bedeutung ist.

Unsere 13 Punkte für eine Trendwende und mehr Tempo in der Bau- und Wohnpolitik:

- » Es ist sehr gut, dass die von unserer Bauministerin Klara Geywitz vorangetriebene **deutliche Erhöhung der Sonder-Afa** nun endlich kommt. Die in der Bundesregierung verabredete Einführung der degressiven AfA ab dem 01.10.2023 von sechs Prozent für sechs Jahre für Wohngebäude ab Baubeginn ist ein enorm wichtiger Impuls für unsere Bauwirtschaft. Gut, dass Klara Geywitz hier so hartnäckig geblieben ist und unsere Koalitionspartner von der Notwendigkeit überzeugt hat. Darüber hinaus braucht es aber noch weitere Schritte für verbesserte Abschreibungsmöglichkeiten – beispielsweise ebenso eine **Sonder-Afa für selbstgenutzten Wohnraum**. Auch hier könnte das Modell „6% für 6 Jahre“ ein kraftvoller Anreiz sein. Denn: Gute Baupolitik ist echte Konjunkturpolitik!
- » Zentrales Ziel unserer Bauoffensive ist die **deutliche Senkung vorhandener Baunebenkosten** sein. Hier sehen wir insbesondere in der **Grunderwerbsteuer** einen zentralen Hebel, der vor Ort genutzt werden muss. Zudem werden wir beim Erwerb von selbstgenutztem Eigentum eine Entlastung für Käufer bei den **Maklerkosten, durch Anwendung des Bestellerprinzips**, durchsetzen. **Notarkosten** werden wir durch die Festlegung von angemessenen Pauschalen deckeln.
- » Um eine Steigerung der gebauten Wohnungen zu erreichen, muss ein zentraler Fokus auf **serielles Bauen** gelegt werden. Denn der serielle und ebenso der modulare Bau ermöglichen es, zu vergleichsweise geringen Kosten, zeitgemäßen und zugleich bezahlbaren Wohnraum zu schaffen. Einzelgenehmigungen auf Länderebene müssen durch eine einheitliche **bundesweite Typengenehmigung** ersetzt, und die Abschreibungsfristen für Modulbauten wesentlich reduziert werden. Um weiteren Preissteigerungen entgegenzuwirken, müssen Standardverschärfungen wie der Energieeffizienzstandard EH-40 vermieden werden. **Darüber hinaus setzen wir uns dafür ein, dass der Energieeffizienzstandard EH-55 als ordentlicher Standard für alle zukünftigen Förderrichtlinien angesetzt wird.** Dies muss im Einklang mit der kommunalen Wärmeplanung und dem Ausbau erneuerbarer Energien passieren, um neben einer ausreichend effizienten Gebäudehülle klimaverträgliche Energien ins Gebäude zu leiten.
- » Durch eine **Fertigstellungsprämie** für Wohngebäude mit mehreren Wohneinheiten werden wir einen finanziellen Anreiz schaffen, den Überhang an Baugenehmigungen abzubauen und bereits geplante Bauprojekte zu realisieren.





- » Wir werden weitere Schritte zur **Entbürokratisierung in der Bau- und Wohnpolitik** sowie zusätzliche Maßnahmen zur **Beschleunigung von Genehmigungsverfahren** zügig angehen. Große Fortschritte können dank Digitalisierung erreicht werden. Ein **KI-gestützter digitaler Bauantrag sowie Baugenehmigung** in den Behörden wird dieses Potenzial voll entfalten. Zusätzlich müssen überbordende Vorschriften auf der Ebene der Länder und Kommunen – beispielsweise in kommunalen Gestaltungssatzungen – gemeinsam sinnvoll reduziert werden. Ebenso bedarf es weiterer **Flexibilisierung bei Nutzungsänderungen**.
- » Mit der **Auflegung eines Bundesprogramms „Jung kauft Alt“** werden wir Gemeinden unterstützen, die mit Leerständen im Ortskern zu kämpfen haben, während zugleich Neubau am Ortsrand entsteht. Durch intelligente Anreize soll so Leerstand und vermeidbarer Flächenverbrauch reduziert und generationengerechtes Wohnen gestärkt werden.
- » Wohneigentum ist für viele Menschen ein Grundstein für eine solide Altersvorsorge. Mit der **Einführung von eigenkapitalersetzenden Darlehen** und der Entwicklung von neuen **Konzepten zum Mietkauf** werden wir die Möglichkeit des Erwerbs von Wohneigentum weiter stärken.
- » Wir werden eine neue **Förderlinie für Eigentumserwerb im Bestand**, angeknüpft an die bestehende Sanierungsförderung, aufsetzen. **Die Kompetenzen für den Bestand** müssen in diesem Zuge vom Bundesministerium für Wirtschaft und Klimaschutz auf das **Bundesministerium für Wohnen, Stadtentwicklung und Bauwesen** übergehen.
- » Das **Mietrecht** ist für uns ein wichtiges Werkzeug, um die Situation für Mieter:innen zügig zu verbessern, etwa durch die **Verlängerung der Mietpreisbremse** bis 2029, die **Absenkung der Kappungsgrenzen** von 15 auf 11 Prozent sowie die **Stärkung qualifizierter Mietpiegel**. Der Bundesjustizminister muss endlich diese verabredeten Maßnahmen aus dem Koalitionsvertrag umsetzen.
- » Wir werden die **Kappung von Indexmieten** sowie eine **stärkere Mietregulierung für möblierte Wohnungen und Kurzzeitvermietungen** in angespannten Wohnungsmärkten umsetzen. Individuelle Wohnungsverluste müssen verhindert werden – etwa durch die **Stärkung des Kündigungsschutzes** durch mehr Kulanz bei Schonfristzahlungen, die Vermeidung von Strom- und Gassperren, eine praxisnähere Ausgestaltung der Erstattung der Kosten der Unterkunft und eine bessere Informationsweitergabe bei Mietrückständen.
- » Unsere **Kommunen** sind mit ihren **Wohnungsbaugesellschaften** zentrale Partner im Bau von mehr bezahlbaren Wohnungen. Für eine stärkere Unterstützung werden wir **Förderprogramme zusammenfassen, vereinfachen, flexibilisieren und harmonisieren**. Hürden beim Mittelabruf werden wir weiter abbauen – für finanzschwache Kommunen etwa durch die **Reduzierung von Eigenanteilen**. Noch nicht abgerufene Fördermittel werden wir zweckgebunden auch überjährig zur Verfügung stellen. Ein besonderer Fokus muss dabei auf der Stärkung ländlicher und strukturschwacher Regionen liegen. Vor dem Hinter-





grund des Klimawandels haben **Kleingärten** und Grün in der Stadt eine hohe umweltschützende Bedeutung für das Stadtklima, die sich bewährt hat und die es noch stärker zu unterstützen gilt.

- » **Die Kreditanstalt für Wiederaufbau (KfW) sowie die Bundesanstalt für Immobilienaufgaben (BImA) sind wichtige Instrumente** des Bundes in der Bau- und Wohnpolitik, welche verstärkt Anwendung finden müssen. Mit einer proaktiveren Ausrichtung beider Institutionen kann mehr direkter Einsatz beim Bau strategisch wichtiger Gebäude (beispielsweise für die Bundeswehr), beim Ankauf von Boden sowie bei der Schaffung von bezahlbarem Wohnraum von Seiten des Bundes gezeigt werden. Konkret werden wir **Genossenschaften in der Wohnungswirtschaft in die Verbilligungsrichtlinie der BImA aufnehmen**, um diese so stärker unterstützen zu können.
- » Durch ein **Bodenfonds oder Ankaufprogramm** werden wir – etwa durch eine Kredit- oder Zinsverbilligung – für bessere Rahmenbedingungen bei Baulandpreisen sorgen. Bund, Länder und Kommunen müssen öffentliches Eigentum an Grundstücken sichern und vermehren. Dazu werden wir die Kommunen finanziell besser in die Lage versetzen und eine **rechtssichere Regelung für ein kommunales Vorkaufsrecht** zu fairen Preisen schaffen.

SEEHEIMER KREIS

in der SPD-Bundestagsfraktion

c/o Deutscher Bundestag
Platz der Republik 1 11011 Berlin

Tel.: 030 227-70035

Fax: 030 227-70043

E-Mail: seeheimer.kreis@bundestag.de

www.seeheimer-kreis.de

www.facebook.com/Seeheimer.Kreis

Twitter: [@seeheimer](https://twitter.com/seeheimer)

Instagram: [seeheimerkreis](https://www.instagram.com/seeheimerkreis)