



## **Christian Kühn**

Mitglied des Deutschen Bundestages  
Sprecher für Bau- und Wohnungspolitik  
Bundestagsfraktion  
Bündnis 90/Die Grünen



## **Daniela Wagner**

Mitglied des Deutschen Bundestages  
Sprecherin für Stadtentwicklung  
Bundestagsfraktion  
Bündnis 90/Die Grünen

# **Bewertung der Koalitionsverhandlungen zwischen CDU/CSU und SPD für die Bereiche Bauen, Wohnen und Stadtentwicklung**

## **Kurzbewertung**

Der Bau- und Wohnbereich ist wieder zum Spielball parteipolitischer Spielchen geworden. Wie bereits in der vorherigen Legislaturperiode soll es aus dem aktuellen Ministerium herausgeschnitten und in ein neues Ministerium verschoben werden. Diesmal soll es das Innenministerium unter Horst Seehofer werden. Angesichts seiner gesellschaftlichen und ökologischen Bedeutung ist es absolut unverständlich und fahrlässig, dass dieses Themenfeld immer wieder zum Verschiebebahnhof degradiert wird. Inhaltliche Verbindungen und Überschneidungen sehen wir aktuell nicht.

Mit dem vorliegenden Koalitionsvertrag wird erneut deutlich, dass die Große Koalition hier keine gemeinsame Richtung einschlägt. Obwohl die Union bereits in den Jamaika-Verhandlungen bei der Schaffung und Sicherung von dauerhaft bezahlbarem Wohnraum immer wieder blockiert hat, konnte die SPD das Schlimmste verhindern. Eine grundsätzliche Neuausrichtung der Wohnungs- und Baupolitik hin zu einer prinzipiellen Verbesserung der Lebenssituation von Millionen Mieterinnen und Mieter ist nicht zu erkennen. Hierfür braucht es die konsequente Einführung der Neuen Wohnungsgemeinnützigkeit, eine funktionierende Mietpreisbremse und deutlich weniger Mieterhöhungsmöglichkeiten. Der Schwerpunkt liegt auf Eigentumbildung ohne dabei den Verlust von Mietwohnungen stärker zu verhindern.

Angesichts dessen, dass die Wohnungslosigkeit in der Mitte der Gesellschaft angekommen ist, ist es ein Armutszeugnis, dass im Koalitionsvertrag nicht einmal die Wörter „Wohnungs- oder Obdachlosigkeit“ vorkommen und auch nicht die Wohnungslosenstatistik erwähnt wird. Dieser Fakt untermauert die Tatsache, dass Union und SPD ihren Schwerpunkt auf die Förderung von Wohneigentum gesetzt haben und der soziale Wohnungsbau oder das Problem der Bezahlbarkeit von Mieten nur unzureichend angegangen werden.

Dennoch müssen die vorhandenen Verbesserungen für die Mieterinnen und Mieter schnell angegangen werden. Hier darf nicht unnötig Zeit vertrödelt werden.

Die Innovationen im Baubereich verdienen ihren Namen nicht. Die EnEV wird nicht weiterentwickelt und die Wärmewende verschlafen. Lebenszyklusbetrachtung, Ökologie und graue Energie kommen gar nicht erst vor. Die Klimaschutzpotentiale des Baubereichs werden nicht genutzt, sondern ausgebremst.

## **1. Wohnraumoffensive**

Der Anspruch 1,5 Mio. Wohnungen in vier Jahren zu errichten ist gut, aber die vereinbarten Maßnahmen werden nicht ausreichen. Der Bestand an bezahlbaren Wohnungen darf nicht nur gesichert, sondern muss ausgebaut werden. Die Ankündigung eines Wohnungsgipfels muss Resultate bringen. Die Zusammensetzung ist entscheidend. Sozial- und Genossenschaftsverbände werden nicht genannt.

Wohnbauland für Bauern ist eine Forderung aus der CSU. Das kann zu massivem Flächenverbrauch in ländlichen Regionen führen. Mietobergrenzen für eine Förderung sind nötig, sind derzeit aber nicht vorgesehen.

Der soziale Wohnungsbau soll mindestens auf momentanem Niveau verstärkt werden. Nötig ist aber eine Aufstockung auf min. 2 Mrd. jährlich. Die große Frage der GG-Änderung stellt sich auch. Wir setzen auf die Neue

**Christian Kühn****Daniela Wagner**

Wohnungsgemeinnützigkeit. Dafür ist keine GG-Änderung nötig. Wir brauchen neue Strukturen, um dem Verlust von günstigen Wohnungen nicht immer hinterher zu finanzieren, sondern um endlich wieder einen festen Bestand aufzubauen. Ohne solides Fundament stehen bezahlbare Wohnungen auf sehr unsicheren Beinen.

Die steuerlichen Anreize für den Mietwohnungsbau wurden in der letzten WP schon gekippt, weil es keine Mietobergrenze gab. Das muss weiter gelten, sonst ist das Öl ins Feuer der Immobilienspekulation.

Das Bürgschaftsprogramm für das Eigenkapital birgt sehr große Risiken. Denn es ermöglicht eine Reduzierung des Eigenkapitals auf Pump. Es ist vergleichbar mit dem Sozialprogramm der USA, das in der Immobilienkrise endete. Der KfW droht das Schicksal einer Badbank. Um eine Reduktion des Startkapitals zu gewährleisten, wäre ein Bestellerprinzip bei Maklern oder ein Zuschuss nach ökologischen und sozialen Kriterien besser gewesen, um Familien zu entlasten.

Das Baukindergeld ist eine Eigenheimzulage reloaded, die ursprünglich auch von der Union mitabgeschafft wurde, weil sie sehr große Mitnahmeeffekte und Baukostensteigerungen verursachte. Das gilt bis heute. Daher ist die Förderung unverständlich, auch weil sie sehr breit und ohne regionale Differenzierung ausgestaltet werden soll. Sie nutzt auch nur Familien, die sich ein Eigenheim ohnehin leisten können, da die Förderung erst nach Erwerb gezahlt wird.

Die Wohnungsbauprämie anzuheben ist gut.

KfW-Programm für Gemeinnützige, Genossenschaften und Kommunale: Wir wollen das Programm größer und nachhaltiger auflegen in Form der Neuen Wohnungsgemeinnützigkeit. Günstige Finanzierungen sind momentan bereits am Markt vorhanden. Zuschüsse sind zielführender und attraktiver, gerade auch für Neugründungen.

Das BMUB hatte das KfW-Programm "Altersgerecht Umbauen" von rund 50 Millionen Euro in 2016 auf 75 Millionen Euro in 2017 aufgestockt. Wir fordern allerdings 100 Mio. Euro. Der Koalitionsvertrag enthält nun eine Verstärkung der Förderung, obwohl der Bedarf ist weitaus größer ist. Die Mittel des Programms waren für das Jahr 2017 bereits am 9.8.2018 erschöpft.

## **2. Mieten**

Die mietrechtlichen Vorschläge gehen in die richtige Richtung, gehen uns aber nicht weit genug. Dennoch ist es ein Erfolg, dass an entscheidenden mietrechtlichen Stellen minimale Veränderungen angekündigt werden. Die nicht funktionierende Mietpreisbremse soll durch die Offenlegung der Vormiete transparenter gestaltet werden. Die unnötigen Ausnahmen, welche die Mietpreisbremse ausgehöhlt haben, sollen weiter hin bestehen bleiben. Auch eine grundsätzliche Auskunftspflicht über die Zulässigkeit der geforderten Mieten ist nicht vorgesehen.

Die Anwendung von qualifizierten Mietspiegeln soll gestärkt werden, in dem gesetzliche Mindestanforderungen definiert werden sollen. Auch die Verlängerung des sogenannten Bindungszeitraums ist zu begrüßen. Allerdings werden diese Veränderungen nicht dazu führen, dass die stetig steigende Mietpreisspirale nachhaltig ausgebremst wird. Auf Basis von Mietspiegeln können die Bestandsmieten regelmäßig erhöht werden, wenn sich der regionale Wohnungsmarkt entsprechend entwickelt. Wir brauchen längere Zeiträume, in denen keinen Erhöhungen möglich sind sowie die Aufnahme von Altmietverträgen in die Berechnung. Prüfaufträge reichen hier nicht aus.

Es ist nicht nachvollziehbar warum die Modernisierungumlage nur in Wohnraummangelgebieten abgesenkt werden soll. In strukturschwachen Regionen können die aktuell möglichen 11 Prozent auf Grund der Marktlage gar nicht auf die Mieter umgelegt werden. Daher würde eine Absenkung auch hier keinen Schaden anrichten. Auch die Mieterhöhungsmöglichkeiten im vereinfachten Verfahren könnten sehen wir skeptisch.

Aktuell liegt die Mietpreisbremse zur Entscheidung beim Bundesverfassungsgericht. Es besteht die Gefahr, dass das an sich notwendige Instrument auf Grund seiner schlechten Konstruktion, für verfassungswidrig erklärt wird.

**Christian Kühn****Daniela Wagner**

Bei den angekündigten mietrechtlichen Änderungen muss eine solche Entwicklung unbedingt vermieden werden.

### **3. Stadtentwicklung und Baukultur**

Die Städtebauförderung mit direkten Bezug zu den jeweiligen Problemlagen vor Ort weiterzuführen und die finanzielle Ausstattung mindestens auf dem aktuellen Stand beizubehalten, ist ebenso zu begrüßen, wie auch die Programme zu flexibilisieren und zu entbürokratisieren. Wie dies genau geschehen soll, bleibt der Koalitionsvertrag allerdings schuldig. Alleine die Grundvereinbarungen mit den Ländern neu zu verhandeln wird hier wohl nicht ausreichend sein. Die Städtebauförderung weiterzuentwickeln ist überfällig. Es ist daher gut, dass sich die Koalition dieser Aufgabe endlich verstärkt widmen möchte.

Industriebrachen für den Wohnungsbau zu sanieren und herzurichten als eigenen Förderschwerpunkt zu etablieren ist sinnvoll, allerdings darf der angedachte Abbau von Hemmnissen im Bundesimmissionsschutzgesetz nicht dazu führen, dass das Schutzniveau abgesenkt wird.

Das Programm „Nationale Projekte des Städtebaus“ fortzuführen und die nationale Stadtentwicklungspolitik zu stärken ist angesichts der Herausforderungen hinsichtlich Klimawandels und tiefergehende Spaltung unserer Gesellschaft nur konsequent.

Städte, Gemeinden und Kommunen bei der digitalen Modernisierung und Entwicklung von Smart City aktiv zu begleiten hört sich schön an, was dies allerdings konkret bedeutet, bleibt außen vor. Mehr Substanz als die Dialogplattform „Smart Cities“ fortzuführen und Modellprojekte zu fördern, wäre hier mehr als wünschenswert gewesen.

Laut Entwurf des Koalitionsvertrages soll die Bundesstiftung Baukultur zu einer wichtigen Institution zur Förderung der Baukultur ausgebaut werden. Leider wird nicht ausgeführt, was darunter verstanden wird und welche Ziele Union und SPD in dieser Hinsicht verfolgen.

Unserer Meinung nach braucht es eine nachhaltige Baukultur, die alle Aspekte des Planens und Bauens berücksichtigt. Akzeptanz, Beteiligung und Teilhabe ebenso wie das Recycling von Baustoffen bilden die Grundlage für die ökologische Modernisierung und für mehr Lebensqualität in unseren Städten und Dörfern.

### **4. Innovation und Wirtschaftlichkeit beim Bauen**

EnEV wird nicht weiterentwickelt. Ein Gebäudeenergiegesetz (GEG) begrüßen wir. Allerdings muss KfW-40 als Niedrigstenergiestandard festgelegt werden. Den Quartiersansatz begrüßen wir, aber im Zusammenwirken mit der fehlenden Weiterentwicklung der EnEV können die Klimaziele damit nicht erreicht werden. Es werden weiter Gasheizungen staatlich gefördert, statt auf Erneuerbare Wärme zu setzen – die Wärmewende wird verschlafen.

Eine steuerliche Förderung der energetischen Sanierung ist gut. Aber nur für Selbstnutzer. Eigentümer können Sanierungskosten über die Modernisierungumlage umlegen. Eine Doppelförderung für Vermieter muss vermieden werden.

Serielles Bauen, studentisches Wohnen und Holzbau werden gefördert. Allerdings wird Nichts konkretisiert. Pilotprojekte gibt es jetzt schon. Sie müssen institutionalisiert werden.