

Bewertung des Koalitionsvertrags von CDU, CSU und SPD

Koalitionsvertrag: Wohnungsbau, Mieten und Stadtentwicklung

In Deutschland fehlen Hunderttausende Wohnungen. In vielen Städten explodieren die Mieten. Deshalb legen wir einen Schwerpunkt darauf, mehr günstigen Wohnraum zu schaffen, Mietwucher einzudämmen und junge Familien beim Kauf von selbstgenutztem Wohneigentum zu unterstützen.

Auf einen Blick:

- Wohnraumoffensive für 1,5 Millionen neue Wohnungen
- Einführung eines Baukindergelds und Bürgerschaftsprogramms für Eigenkapital
- Verbesserte Baulandmobilisierung
- Begrenzung der Modernisierungumlage und Einführung einer Kappungsgrenze nach Modernisierungen
- Einführung einer Offenlegungspflicht der Vormiete durch den Vermieter
- Investitionspaket für Quartiere

INVESTITIONEN IN DEN WOHNUNGSBAU -

WOHNRAUMOFFENSIVE FÜR 1,5 MILLIONEN NEUE WOHNUNGEN

DAS HABEN WIR ERREICHT: Wir starten eine Offensive für mehr Wohnungen und den sozialen Wohnungsbau: Mindestens 2 Milliarden Euro investiert der Bund zusätzlich in den Bau von Sozialwohnungen. Außerdem soll das Grundgesetz geändert werden, damit sich der Bund dauerhaft beim sozialen Wohnungsbau engagieren kann. Bisher endet diese Möglichkeit im Jahr 2019. Grundstücke des Bundes sollen günstiger an Städte und Gemeinden verkauft werden, damit dort bezahlbare Wohnungen entstehen können. Zudem erhalten die Kommunen neue Instrumente, um dafür zu sorgen, dass brachliegendes Bauland tatsächlich bebaut wird.

DAS BEDEUTET: Mit diesen Maßnahmen sollen so insgesamt 1,5 Millionen neue Wohnungen entstehen. Das lindert die Wohnungsnot, entlastet den Wohnungsmarkt und sorgt dafür, dass mehr Menschen ein bezahlbares Zuhause finden.

FÖRDERUNG VON WOHNEIGENTUM FÜR FAMILIEN -

EINFÜHRUNG EINES BAUKINDERGELD UND BÜRGERSCHAFTSPROGRAMM FÜR EIGENKAPITAL

DAS HABEN WIR ERREICHT: Wir unterstützen junge Familien mit dem Baukindergeld beim Erwerb von Wohneigentum. Zusätzlich wollen wir ein Bürgerschaftsprogramm der KfW einführen, damit gerade junge Familien einen geringeren Eigenkapitalanteil beim Erwerb selbstgenutzten Wohneigentums zahlen müssen.

DAS BEDEUTET: Junge Familien erhalten beim Kauf oder Bau eines Hauses oder einer Wohnung über einen Zeitraum von zehn Jahren pro Kind 1.200 Euro jährlich. Voraussetzung ist, dass ihr zu versteuerndes Haushaltseinkommen 75.000 Euro plus 15.000 Euro pro Kind nicht übersteigt. Beispielsweise erhält eine vierköpfige Familie, die ein jährliches Haushaltseinkommen unter 105.000 Euro hat, über zehn Jahre insgesamt 24.000 Euro.

Vielfach ist eine Hürde für den Eigentumserwerb jedoch nicht die monatlich Kreditrate, sondern mangelndes Eigenkapital. deshalb wollen wir mit einem Bürgschaftsprogramm der KfW dafür sorgen, dass ein Anteil des Eigenkapitals über 20 Jahr abgesichert wird.

Mit beiden Maßnahmen wird es für Familien deutlich einfacher werden, dann in die eigenen vier Wände zu ziehen, wenn die Kinder noch klein sind.

SPEKULATIONEN MIT BAULAND STOPPEN UND MEHR BAUGRUNDSTÜCKE FÜR WOHNUNGEN -

GÜNSTIGES STAATLICHES BAULAND UND STEUERLICHE MAßNAHMEN GEGEN BAULANDSPEKULATIONEN

DAS HABEN WIR ERREICHT: Wir wollen die Baulandmobilisierung verbessern, damit mehr bezahlbare Wohnungen gebaut werden können.

DAS BEDEUTET: Dafür werden bundeseigene Grundstücke den Ländern und Kommunen für die soziale Wohnraumförderung zu vergünstigten Konditionen zur Verfügung gestellt. Auch wollen wir die Spekulation mit Bauland durch steuerliche Maßnahmen eindämmen. Viele baureife aber unbebaute Grundstücke liegen brach, weil sich ihre Besitzer durch einen späteren Verkauf höhere Gewinne versprechen. So wollen wir durch die Einführung einer Grundsteuer C baureifes aber unbebautes Bauland künftig mit einer höheren Abgabe belegen und Anreize setzen, dass wirklich gebaut wird.

EXTREME MIETERHÖHUNG NACH MODERNISIERUNG ODER SANIERUNG STOPPEN -

BEGRENZUNG VON MODERNISIERUNGSUMLAGE UND EINFÜHRUNG EINER KAPPUNGSGRENZE NACH MODERNISIERUNGEN

DAS HABEN WIR ERREICHT: Nach Modernisierung oder Sanierung dürfen Vermieter in Zukunft maximal acht Prozent der Kosten auf die Jahresmiete aufschlagen. Bisher waren es elf Prozent.

Zusätzlich wird erstmals eine Kappungsgrenze für Mieterhöhungen nach einer Modernisierung eingeführt. So darf die monatliche Miete nach einer Modernisierung um nicht mehr als drei Euro pro Quadratmeter innerhalb von sechs Jahren steigen.

DAS BEDEUTET: Wir stoppen extreme Mieterhöhungen nach Modernisierung oder Sanierung: Wenn in Mietshäusern etwa Balkone oder Aufzüge eingebaut wurden, nutzen die Vermieter das oft für satte Aufschläge. Bei besonders kostspieligen Modernisierungen kann das dazu führen, dass sich Mieten mehr als verdoppeln. Dem schieben wir einen Riegel vor.

Die Kappungsgrenze bildet eine Obergrenze für Mieterhöhungen. Sie ist unabhängig von den Modernisierungskosten. So werden in der Praxis Streitigkeiten darüber wegfallen, was als Modernisierungs- oder Instandhaltungsmaßnahme gilt.

Beispiel: Kosten der Modernisierung 20.000 Euro. Bisher konnte der Vermieter die Miete um 2.200 Euro pro Jahr, also um 183,33 Euro pro Monat, erhöhen. Durch Absenkung der Modernisierungsumlage fällt die Mieterhöhung künftig geringer aus: 1.600 Euro pro Jahr bzw. 133,33 Euro im Monat.

Für eine 40 Quadratmeter große Wohnung entspricht dies einer Mieterhöhung von 3,33 Euro pro Quadratmeter. Diese Mieterhöhung würde künftig bei 3,00 Euro gekappt werden. Für eine 50 Quadratmeter große

Wohnung und eine Mieterhöhung von 2,67 Euro pro Quadratmeter hieße das, dass innerhalb der nächsten 6 Jahre nur noch Modernisierungsmieterhöhungen in Höhe von 0,33 Euro pro Quadratmeter möglich wären.

MIETPREISBREMSE VERSCHÄRFEN -

OFFENLEGUNGSPFLICHT DER VORMIETE DURCH DEN VERMIETER

DAS HABEN WIR ERREICHT: Wir verschärfen die Mietpreisbremse: Künftig müssen Vermieter offenlegen, was der Vormieter gezahlt hat.

DAS BEDEUTET: Der Mieter muss nicht mehr nachfragen, wie hoch die Vormiete war. Dies hat er bisher vermieden. In Zukunft ist der Vermieter verpflichtet, die Vormiete offenlegen. Das schafft Transparenz und stellt sicher, dass die Mieten in Gebieten mit angespanntem Wohnungsmarkt bei Abschluss eines neuen Mietvertrags tatsächlich nur maximal zehn Prozent über den ortsüblichen Vergleichsmieten liegen.

STÄDTEBAUFÖRDERUNG UND STADTENTWICKLUNG -

1. MRD. INVESTITIONSPAKET FÜR QUARTIERE

DAS HABEN WIR ERREICHT: Die Städtebauförderung wird zusammen mit dem Investitionspakt "Soziale Integration im Quartier" mindestens auf dem erreichten Niveau von 1 Mrd. Euro fortgeführt.

DAS BEDEUTET: Damit können Bund, Länder und Kommunen weiterhin gemeinsam in lebendige Ortskerne und Stadtzentren investieren, Orte der Begegnung im Quartier schaffen sowie interkommunale Kooperationen und Stadt-Umland-Partnerschaften anstoßen. Jede Kommune entscheidet selbständig über zu fördernde Projekte, um das Wohnumfeld vor Ort zu verbessern. Auch die Zusammenarbeit für die Soziale Stadt wird fortgesetzt, um die Identifikation mit Quartieren und einen besseren sozialen Zusammenhalt zu fördern.