

## **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 Modernisierungumlage**

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.