



Deutscher Verband für Wohnungswesen,  
Städtebau und Raumordnung e.V.

Was hält der Koalitionsvertrag von SPD, GRÜNEN und FDP für die Themen des DV bereit?



# Die Pläne der Ampel-Koalition im Überblick

26.11.2021

## Neue Impulse & offene Fragen

die Spitzen von SPD, BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN und der FDP haben ihren gemeinsamen Koalitionsvertrag vorgelegt und damit den Weg frei gemacht für die Ampel-Koalition. Das mediale Echo sowie die Reaktionen unserer Mitglieder fällt gemischt aus, was angesichts der sehr unterschiedlichen Ausgangspositionen der drei Parteien und des Umfangs des Dokuments nicht verwundert. Die Bündnispartner betonen jedoch, dass trotz der nötigen Kompromisse statt des kleinsten gemeinsamen Nenners viel Fortschritt und Neues im Vertrag steckt.. Machen Sie sich am besten selbst ein Bild. Dazu haben wir stichpunktartig die Vorhaben der Ampel in den für uns besonders wichtigen Bereichen zusammengefasst.

Als DV sind wir zunächst froh, dass sich einige unserer Anliegen und Erkenntnisse unserer Arbeit im Koalitionsvertrag wiederfinden. Dies reicht von der Aufwertung der Themen Bau, Wohnen und Stadtentwicklung durch ein eigenes Ressort und der Fortsetzung des „Bündnisses bezahlbarer Wohnraum“ über die Erhöhung der linearen Afa auf drei Prozent bis hin zur Stärkung und Aufstockung der Städtebauförderung und der Festlegung, sich bei stadtentwicklungspolitischen Fragen an der Neuen Leipzig-Charta zu orientieren, bei deren Erstellung wir als Organisator des begleitenden Dialogprozesses entscheidend mitwirkten.

Einige Empfehlungen aus unserem Runden Tisch zum Klimaschutz im Gebäudebestand finden sich ebenfalls wieder – allen voran die Betonung eines passgenauen und technologieoffenen Maßnahmenmixes aus Optimierung der Gebäudehülle, der technischen Anlagen zur Erzeugung und Versorgung mit erneuerbarer Energie am Gebäude sowie Quartierslösungen

sowie zahlreiche Förderzusagen, allerdings ohne konkrete Summen. Auch die von uns vorgeschlagene pragmatische Lösung zur Lastenteilung beim CO<sub>2</sub>-Preis zwischen Mieter und Vermieter, die sich am Zustand des Gebäudes orientiert, ist enthalten. Bedenklich stimmt uns, dass die Mindestanforderungen für Bestandsmodernisierungen bauteilbezogen auf das Effizienzhaus 70 angehoben werden sollen, ohne klar zu benennen, dass dies wie bisher gefördert wird. Um die schon zu geringe Modernisierungsdynamik nicht abzuwürgen, muss der dann höhere gesetzlich geforderte Standard auch gefördert werden. Und auch ein Umstieg auf Teilwärmieten mit einer Integration der Modernisierungsumlage wirft noch viele Fragen auf.

Auch die Wohneigentumsförderung wird als gemeinsames Ziel klar festgeschrieben, wobei hier noch keine Mittel und Wege definiert sind. Bei der Rentenreform ist die geförderte Wohneigentumsbildung leider nicht als wichtiges Instrument verankert. Bei den Themen Wohnen und Bauen erwartet uns zudem eine weitere Novellierung des BauGB, eine umfassende Beschleunigung der Planungs- und Genehmigungsprozesse sowie die Einführung einer neuen Wohngemeinnützigkeit und auch beim Mietrecht soll nochmals nachgeschärft werden.

Hier sind noch kontroverse Debatten zu erwarten, die wir als Fachverband und Dialogplattform weiter konstruktiv begleiten werden. Es bleibt letztlich abzuwarten, wie die neue Koalition im Arbeitsmodus zusammen agiert und die teils ambitionierten aber vage formulierte Ziele mit Maßnahmen untersetzt. Wir sind gespannt und freuen uns darauf, gemeinsam mit Ihnen die nötige Fachexpertise einzubringen!

## Bauen & Wohnen

- 400.000 neue Wohnungen pro Jahr, davon 100.000 öffentlich geförderte
- Fortsetzung „**Bündnis bezahlbarer Wohnraum**“
- Einführung **Wohngemeinnützigkeit**
- **BlmA** stärken und Freiheiten schaffen, schneller selber zu bauen, weiterhin kommunales Bauen unterstützen sowie Teile des Eisenbahnvermögens eingliedern
- Weitere **Novelle des BauGB** mit Zielen Klimaschutz, Gemeinwohlorientierung und Innenentwicklung, Vorkaufsrecht, Baulandmobilisierung zu stärken & entsprechende Regelungen im Baulandmobilisierungsgesetz entfristen
- **§ 13b** des BauGB wird nicht verlängert
- Einführung einer möglichen neuen Kategorie „**Innenentwicklungsmaßnahmegebiet**“
- Prüfung, ob das Urteil des Bundesverwaltungsgerichts zur Anwendung des Vorkaufsrechts in Erhaltungs-/Milieuschutzgebieten gesetzgeberischen Handlungsbedarf ergibt
- **Bau-, Wohnkosten & Klimacheck** einführen
- **Bau- und Investitionsoffensive** mit langfristiger Planungsperspektive für Bau- und Immobilienwirtschaft und Sicherheit für Mieter
- Rechtliche Grundlagen für vollständige **Digitalisierung der Bauleitplanverfahren** schaffen & mehr **serielles Bauen**, Digitalisierung (Open-BIM & einheitliche Schnittstellen und Standards), Entbürokratisierung & Standardisierung u.a. durch **Typengenehmigungen** & Anpassung von Normierung
- **Wohneigentum**: mehr Mittel für die soziale Eigenheimförderung; für Schwellenhaushalte Tilgungszuschüsse und Zinsverbilligungen Erwerb; Senkung der Grunderwerbsteuer für die Länder bei Gegenfinanzierung aus Änderung Share Deals
- Mehr Bundesmittel für **sozialen Wohnungsbau**
- Gestärktes **Wohngeld mit Klimakomponente**
- Aufbauen auf Arbeit der **Baukostensenkungskommission**
- Mittel für KfW-Programm **altersgerechtes Wohnen** auskömmlich aufstocken
- Kommunen **unterstützen Potenzialflächenregister** einzuführen
- lineare **Abschreibung** für Neubau von Wohnungen steigt auf drei Prozent
- Absenkung der **Kappungsgrenze** auf elf Prozent in drei Jahren in angespannten Wohnungsmärkten
- **Mietpreisbremse** bis 2029 verlängern
- **Qualifizierte Mietspiegel**: für Gemeinden über 100.000 Einwohnern Pflicht; allgemein Berücksichtigung der letzten sieben Jahre
- Für mehr Transparenz bei **Nebenkostenabrechnungen** sorgen

- Steuerschlupflöcher bei **Share Deals** schließen
- Bekämpfung illegaler Immobilienfinanzierung (kein steuerfreier Erwerb aus Ausland, ausländische Käufer, Verbot Bargelderwerb, ladungsfähige Anschrift im Grundbuch)
- Auf **Blockchain** aufgebaute Grundbücher prüfen
- KfW-Programm zum Kauf von **Genossenschaftsanteilen** stärken
- Bund-Länder-Programm zum **studentischen & jungen Wohnen**
- **Bauforschung** stärken
- Überarbeitung **TA Lärm** & Baunutzungsverordnung v.a. mit Blick auf Clubs und Livemusik

## Private Altersvorsorge

- Grundlegende **Reform der privaten Altersvorsorge** durch Prüfung eines öffentlich verantworteten Fonds mit effektivem & kostengünstigem Angebot & Abwahlmöglichkeit sowie gesetzliche Anerkennung privater Anlageprodukte mit höheren Renditen als „Riester“ (keine explizite Erwähnung von „Wohnriester“)
- **Bestandsschutz** für laufende Riester-Verträge
- Anhebung **Sparerpauschbetrag** auf 1.100 Euro

## Klima & Energie

- Einführen eines **Förderprogramms für Wohnungsneubau** im Jahr 2022, das Treibhausgas-Emissionen pro m<sup>2</sup> Wohnfläche fokussiert
- **Novelle des GEG**; darin: Ab 1. Januar 2025 jede neu eingebaute Heizung auf Basis 65 Prozent erneuerbarer Energien; ab 1. Januar 2024 Standards für Bestandsgebäude so anpassen, dass auszutauschende Teile **KfW-EH 70** entsprechen; Neubau-Standards zum 1. Januar 2025 **KfW-EH 40**; gleichwertige, dem Ziel der THG-Emissionsreduzierung entsprechende Maßnahmen können im Rahmen der **Innovationsklausel** eingesetzt werden.
- **Innovationspartnerschaft** mit Wohnungswirtschaft aufgreifen & **Quartiersansatz** und Innovationsklausel fortschreiben
- Im Rahmen der Novellierung des Steuer-, Abgaben- und Umlagensystems Förderung von **Mieterstrom- & Quartierskonzepten** vereinfachen & stärken
- Schaffung Grundlagen für Betrachtung graue Energien, Lebenszykluskosten & Einführung digitaler **Gebäuderessourcenpasses**, um zu Kreislaufwirtschaft zu kommen
- Nationale **Holz-, Leichtbau & Rohstoffisierungsstrategie**
- Passgenaue & **technologieoffener Maßnahmenmix**: Aus Optimierung der Gebäudehülle, der technischen Anlagen zur

- Erzeugung & Versorgung mit erneuerbarer Energie am Gebäude und Quartierslösungen; **Förderprogramme** werden entsprechend weiterentwickelt bzw. umgeschichtet
- Prüfung eines schnellen Umstiegs auf **Teilwärmiete** (Vermieter liefert und zahlt Basisversorgung, Mieter den Zusatzverbrauch) & Aufgehen der **Modernisierungsumlage** in diesem System
  - Teilung der **CO<sub>2</sub>-Kosten** zwischen Vermieter & Mieter nach Gebäudezustand bis Juni 2022 (falls zeitlich nicht machbar: zunächst hälftige Teilung)
  - Unterstützung von **FitFor55** im Gebäudesektor
  - Kostenlose **Sanierungsfahrpläne** für Wohnungseigentümergeinschaften & bei Kauf eines Gebäudes
  - Förderung **serielles Sanieren** ausweiten
  - Verbessern, vereinheitlichen & digitalisieren des **Gebäudeenergieausweises**
  - Bündelung bestehender sektoraler rohstoffpolitischer Strategien in **ganzheitlicher „Kreislaufwirtschaftsstrategie“**
  - Erstellung eines digitalen **Gebäudeenergiekatasters** prüfen
  - **Klimaschutzsofortprogramm 2022**
  - Reform des **Klimaschutzgesetzes**: Abkehr von jahresscharfen **Sektorzielen** & Rückkehr zu übergreifender Gesamtrechnung angekündigt
  - **Klimacheck** aller neuen Gesetze
  - Anteil der **Erneuerbaren Energieversorgung** bis 2030 bei 80 Prozent
  - **PV-Pflicht** bei Gewerbeneubau (bei privaten soll PV „die Regel sein“)
  - Ausweisung von 2 Prozent der **Landesfläche für Windenergie** (geregelt im BauGB)
  - Einsetzen für flächendeckende kommunale **Wärmeplanung**
  - Bis 2030 50 Prozent der **Wärme klimaneutral** erzeugen
  - Neue **Gaskraftwerke** nur noch H<sub>2</sub>-ready bauen
  - Finanzielle Instrumente prüfen, die die Akzeptanz in vom **Übertragungsnetzausbau** betroffenen Kommunen erhöhen
  - Energie- und Klima-Fonds (EKF) wird zu **Klima- & Transformationsfonds (KTF)** weiterentwickelt; wegen Corona Pandemie nicht erfolgte Klimainvestitionen sollen nachgeholt werden; Maßnahmen zum nationalen & internationalen Klimaschutz & zur Transformation der Wirtschaft werden gebündelt (auch für Förderung klimafreundlicher Mobilität)
  - **Grüner Wasserstoff**: Bis 2030 zu Leitmarkt für Wasserstofftechnologien werden und Elektrolyseleistungen deutlich erhöhen, Quoten für grünen Wasserstoff bei öffentlicher Beschaffung. Zukunftstechnologien auch bei noch nicht ausreichend vorhandenem grünen Wasserstoff fördern. Keine Beschränkung des Einsatzes in bestimmten Wirtschaftssektoren, aber vorrangig in solchen einsetzen, in denen

Treibhausgasneutralität durch direkte Elektrifizierung nicht möglich ist.

- **Klimaschutzmittel** in nie dagewesenem Umfang auch zur Transformation der Wirtschaft & für wirtschaftliche Erholung nach Corona einsetzen.
- **Klimawandelanpassung:** vorsorgende Klimaanpassungsstrategie und Klimaanpassungsgesetz erarbeiten & Sofortprogramm für dringliche Maßnahmen. Bundeseinheitliche Standards für Bewertung von Hochwasser- und Starkregenereignissen, einheitliche Gefahren- und Risikokarten, kommunale Unterstützung bei Klimaresilienz
- Reform der Honorarordnung für Architekten (**HOAI**)
- Gesamtlärmbetrachtung einführen und **TA Lärm** modernisieren und an geänderte Lebensverhältnisse in Innenstädten anpassen, um Zielkonflikte mit heranrückender Wohnbebauung aufzulösen. Für Clubs und Livemusikspielstädten BauNVO und TA Lärm anpassen.
- Nutzung Programm „Zukunftsfähige Innenstädte und Zentren“ (ZIZ) und Fortführung der Innenstadtstrategie und **ZIZ & Städtebauförderung** kompatibel machen
- Für Erreichen **30 ha Ziel** 2030 Anreize setzen und Fehlanreize vermeiden und durch wirksame Initiativen Versiegelung reduzieren.

## Städtebau, Stadt- & Regionalentwicklung

- Strategische Orientierung an **Neuer Leipzig-Charta** festgeschrieben
- **Städtebauförderung** dauerhaft sichern & erhöhen (mit stärkerem Fokus auf Klima). Hürden für finanzschwache Kommunen senken und mehrjährige Verwaltungsvereinbarungen prüfen, Fördermaßnahmen flexibilisieren & entbürokratisieren.
- **Bundesprogramm Smart Cities** fortschreiben & erweitern auf Smart Regions
- **Smart City Stufenplan** weiterentwickeln
- Einrichtung eines **Smart-City-Kompetenzzentrum**

## Verwaltungsmodernisierung & Planungsbeschleunigung

- **Föderalismusdialog** zur effizienterer und transparenterer Aufgabenverteilung sowie Kooperation zwischen Bund, Ländern & Kommunen u.a. zum Thema Digitalisierung & Bildung (aber weder Städtebau & Wohnen oder Raumentwicklung noch Klimaschutz genannt)
- Diverse ambitionierte & ganzheitliche **Beschleunigungsvorhaben bei Planungs- & Genehmigungsrecht** sowie Ressortübergreifende **Steuerungsgruppe** unter Einbezug der Länder zur Umsetzung
- Instrument der **Plangenehmigung** stärker nutzbar machen, insbesondere bei

Unterhaltungs-, Sanierungs-, Erneuerungs-, Ersatz- & Ergänzungsmaßnahmen im unmittelbaren räumlichen Zusammenhang mit existierenden Infrastrukturen

- Erhöhung der **Kapazitäten bei Behörden** & Gerichten sowie Personal- & Weiterbildungsoffensive & Digitalisierung Planungs- und Genehmigungsverfahren; **Inhouse-Beratungskapazitäten** zu Beschleunigungsagenturen ausbauen & Einsatz privater Projektmanager:innen ausdehnen
- Besonders bedeutsame Infrastrukturmaßnahmen beschleunigt auf Weg bringen & mit hoher politischer Priorität umsetzen (ggf. auch Raumordnungsverfahren)
- **Genehmigungsfiktionen** ausweiten und Instrument der Plangenehmigung v.a. bei Unterhaltungs-, Sanierungs-, Erneuerungs-, Ersatz oder Ergänzungsmaßnahmen in unmittelbarem räumlichen Zusammenhang ermöglichen. Planerhalt durch Ausweitung Planerhaltungsnormen und Zielabweichungsverfahren stärken
- Erhöhung **Rechtssicherheit in Artenschutz** durch bundeseinheitliche, gesetzliche Standardisierung & Klärung Verhältnis Artenschutz und Klimaschutz, Regelvermutung für Vorliegen der Ausnahmegenehmigung des Naturschutzgesetzes für gewisse Projekte.
- Engere Verzahnung zwischen **Raumordnungs- und Planfeststellungsverfahren** zur Vermeidung Doppelprüfungen ermöglichen

## Gute Lebensverhältnisse in Stadt und Land

- **Bürgerbeteiligung** in Verantwortung der kommunalen Selbstverwaltung unterstützen, z.B. bei regionalen Entwicklungskonzepten, Regionalmanagements & Regionalbudgets
- Kommunen bei der Lösung der **Altschuldenproblematik** helfen
- **Leistungsfähige Kommunen** mit hohem Maß an Entscheidungsfreiheit vor Ort, öffentlicher Daseinsvorsorge, starker Wirtschaft & engagierter Zivilgesellschaft ermöglichen
- Förderprogramme zusammenfassen, vereinfachen, flexibilisieren, harmonisieren & die Mittel prioritär dorthin fließen lassen, wo der Nachholbedarf am größten ist: **Gesamtdeutsches Fördersystem & gebündelte Förderprogramme** orientiert an der Stärkung der strukturschwachen Regionen weiterentwickeln
- Bessere **Förderberatung** & Konditionen für Kommunen (z.B. Reduzierung oder Ersatz **Eigenanteil** für finanzschwache Kommunen)
- **Nicht abgerufene Mittel** stehen Kommunen weiterhin überjährig zur Verfügung
- **GRW** und **GAK** jährliche dynamisch erhöhen, Infrastrukturförderung erweitern
- Evaluierung räumliche Wirkung Förderprogramme & **jährlicher Gleichwertigkeitsbericht** als Grundlage für Weiterentwicklung Programme

## Zukunftsinvestitionen & Finanzen:

- **Jahrzehnt der Zukunftsinvestitionen in Klimaschutz, Digitalisierung, Bildung, Forschung & Infrastruktur** mit erhöhten Investitionen (bei aber anspruchsvoller Haushaltslage);
- 2022 noch andauernde erhöhte Schuldenaufnahme zur Bekämpfung der Corona-Notsituation. 2023 Rückkehr zur Schuldenbremse.
- In Legislaturperiode alle Ausgaben auf den Prüfstand stellen und **eine strikte Neupriorisierung im Sinne des Koalitionsvertrages**

### ANSPRECHPARTNER:

Christian Huttenloher | [c.huttenloher@deutscher-verband.org](mailto:c.huttenloher@deutscher-verband.org)

Hauke Meyer | [h.meyer@deutscher-verband.org](mailto:h.meyer@deutscher-verband.org)

Deutscher Verband für Wohnungswesen, Städtebau und Raumordnung e. V.

Littenstraße 10 | 10179 Berlin

Tel. +49 (0)30 20613250 | Fax +49 (0)30 20613251

[info@deutscher-verband.org](mailto:info@deutscher-verband.org) | [www.deutscher-verband.org](http://www.deutscher-verband.org) |  [@DV\\_Stadt](https://twitter.com/DV_Stadt)