

# Arbeitskreis „Gesellschaft und Quartier“ am 20.04.2018

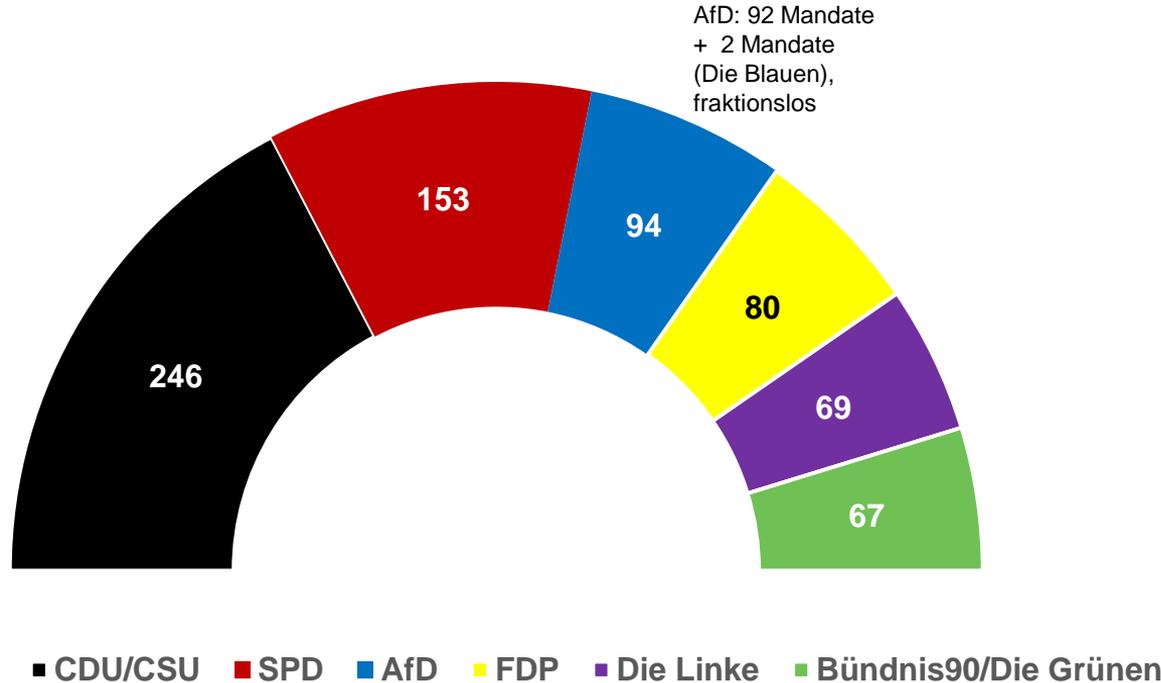


## Bericht aus Berlin

Dr. Bernd Hunger

# Sitzverteilung im 19. Dt. Bundestag

nach BT-Wahl am 24.09.2018



**709 Sitze insgesamt**  
**Mehrheit: 355 Sitze**  
**2/3-Mehrheit: 473 Sitze**

**CDU/CSU/FDP/Grüne: 393**

**CDU/CSU/SPD: 399**

# Kurs Richtung „Heimat“

## Bundesministerium des Innern, für Bau und Heimat



Quelle: Henning Schacht/BMI

**PSSt Dr. Günther Krings**

**PSSt Marco Wanderwitz**

**BM Horst Seehofer**

**PSSt Stephan Mayer**

### Beamtete Staatssekretäre:

- **Gunther Adler**
- Hans-Georg Engelke
- Dr. Markus Kerber
- Dr. Helmut Teichmann
- Klaus Vitt

**Beschluss am 19.04.2018**

**Konstituierung am 25.04.2018**

# Wohnungswirtschaft begrüßt Abschluss der Koalitionsverhandlungen am 07.02.2018



47



9



4

# Koalitionsvertrag – Bezahlbares Wohnen und Bauen I

## Planungs- und Baubeschleunigungsgesetz

Beschleunigtes Bebauungsplanverfahren evaluieren, ggf. weiterentwickeln.  
Flex. Instrumente für Genehmigungsbehörden (Flächeninspruchnahme) .

1,5 Mio. Wohnungen und Eigenheime (frei finanziert/öffentl. gefördert)

Fortführung „Bündnis für bezahlbares Wohnen und Bauen“ und der  
„Innovationspartnerschaft“. Begleitung der Umsetzung der Vereinbarungen bis 2021.

Fortsetzung der Baukostensenkungskommission. Maßnahmen vermeiden, die Wohnen  
verteuern. Normen auf Nutzen überprüfen, auf erforderlichen Umfang reduzieren.

Harmonisierung des Bauordnungsrechts im Einklang mit Ländern,  
insbesondere beim Brandschutz.

Enquete-Kommission „Nachhaltige Baulandmobilisierung und Bodenpolitik“

Flächenverbrauch soll bis 2030 auf max. 30 Hektar/Tag halbiert werden.

Bereitstellung von Grundstücken im beschleunigten Verfahren und zu vergünstigten  
Konditionen durch BImA an Länder und Kommunen für soz. Wohnraumförderung

Befristete Sonderabschreibung bis 2021 für Errichtung bezahlbaren Wohnraums.  
5 % zusätzlich zur linearen Abschreibung über 4 Jahre.



# Koalitionsvertrag – Bezahlbares Wohnen und Bauen II

Eigentumsbildung für Familien unterstützen.  
KfW-Bürgschaftsprogramm einführen – 20 Jahre Geltung.  
Prüfung eines Freibetrages bei der Grunderwerbsteuer.



**Sozialen Wohnungsbau langfristig auf mind. heutigen Niveau verstetigen.  
Bund weiterhin in Verantwortung mit den Ländern, falls erforderlich  
Grundgesetzänderung. Mind. 2 Mrd. Euro zweckgebunden für 2020/21.**



Anpassung des Wohngeldes, Einführung einer Klimakomponente.



Bund nimmt für Beschäftigte die Wohnungsfürsorge verstärkt wahr.



EnEV, EnergieeinsparG und EEWärmeG in Gebäudeenergiegesetz zusammenführen.  
Ordnungsrecht entbürokratisieren und vereinfachen.



Aktuelle energetische Anforderungen gelten fort für Bestand und Neubau.  
**Quartiersansatz einführen. Prüfung einer Umstellung der Anforderungen  
auf CO<sub>2</sub>-Emissionen.**



Fortführung der Förderung der energetischen Gebäudesanierung –  
möglichst viel CO<sub>2</sub> einsparen. Steuerliche Förderung (Zuschuss oder EKSt-Reduzierung).



Engagement von Genossenschaften, kommunalen und kirchlichen Wohnungsunternehmen,  
nicht gewinnorientierten Initiativen und Stiftungen für den Neubau und eine  
sozialverträgliche Sanierung im Sinne einer **Gemeinwohlorientierung** unterstützen.



# Koalitionsvertrag – Mietrecht

**Durch gesetzliche Mindestanforderungen eine standardisierte Gestaltung qualifizierter Mietspiegel sichern.  
Bindungszeitraum von 2 auf 3 Jahre verlängern.  
Verlängerung des Betrachtungszeitraums wird geprüft.  
Einfacher Mietspiegel soll stärker zur Anwendung kommen in kleineren Städten und Gemeinden**



---

**Mehr Transparenz bei der Mietpreisbremse – Auskunftspflicht über Vormiete.  
Überprüfung der Eignung und Wirksamkeit der MPB bis Ende 2018.  
Berücksichtigung der praktischen Bedeutung und der Rechtsprechung.**



---

**Gezieltes Herausmodernisieren künftig als Tatbestand einer Ordnungswidrigkeit,  
Schadensersatzanspruch für Mieter.**



---

**In Gebieten geltender Kappungsgrenze wird die Modernisierungsumlage  
auf 8 % abgesenkt. Befristung auf 5 Jahre, Überprüfung am Laufzeitende.**



---

**Kappungsgrenze nach Modernisierung: 3 Euro/m<sup>2</sup>-Wohnfläche innerhalb von 6 Jahren**

---



**Städtebauförderung und Investitionspakt „Soziale Integration im Quartier“** mind.

auf derzeitigem Niveau fortsetzen, flexibilisieren und weiterentwickeln –  
auch mit Blick auf Förderung strukturschwacher Regionen.

Erfolgreiche Modellvorhaben zur ländlichen Entwicklung zügig in  
Regelförderung überführen.

Grundvereinbarung mit den Ländern neu verhandeln, Verfügungsrahmen verlängern.

Beibehaltung als eigenständiges Programm neben den Gemeinschaftsaufgaben.



---

Bessere Abstimmung von Förderprogrammen und Instrumenten bei der **ressortübergreifenden  
Abstimmung beim Programm Soziale Stadt.**



---

**Beteiligung** von Bürgern in der Stadtentwicklung stärken.



---

Sanierung und Herrichtung von Industriebrachen als eigenen Förderschwerpunkt  
prüfen. Bundesimmissionsschutzgesetz überprüfen, bis 2021 bestehende  
Hemmnisse bei Brachflächenaktivierung abbauen.



---

Gesamtdeutsches Fördersystem für **strukturschwache Regionen** entwickeln.  
Strukturschwächen in allen Bundesländern wirkungsvoll bekämpfen.



---

Einsetzung einer Kommission „Gleichwertige Lebensverhältnisse“,  
bis Mitte 2019 konkrete Vorschläge.

Altschuldenproblematik kommunaler Wohnungsbauunternehmen wird  
in die Prüfung einbezogen.



# Koalitionsvertrag – Stadt/Land/Integration II

Verstetigung des KfW-Programms „Prävention durch Einbruchsicherung“



Einsetzung einer Fachkommission der Bundesregierung zu Rahmenbedingungen der **Integrationsfähigkeit**. Stärkung der Migrations- und Integrationsforschung.



Sicherstellung der Finanzierung zur Entlastung der Kommunen bis 2021.



Regelwerk zur Steuerung von Zuwanderung in den Arbeitsmarkt.



Integrationskurse weiter verbessern. Anreize für Spracherwerb.



Integrationsgesetz entfristen, Wohnsitzregelung zeitnah evaluieren.



Ehrenamtliche steuerlich entlasten.



**Kommunale Steuerquellen sichern. Neuregelung der Grundsteuer unter  
Beibehaltung des kommunalen Hebesatzrechts.  
Schaffung einer Grundsteuer C.**



**Einführung einer Transaktionssteuer im europäischen Kontext.**



**Prüfung, um missbräuchliche Steuergestaltung bei der Grunderwerbsteuer  
mittels Share Deals zu beenden.**



**Gemeinsame Bemessungsgrundlage und Mindestsätze bei  
Unternehmenssteuern in Europa.**



**Prüfung der Abschreibungstabellen zugunsten digitaler Innovationsgüter.**



**Erhöhung der linearen AfA von 2 % auf 3 % im Koalitionsvertrag nicht vorgesehen.**



# Koalitionsvertrag – Digitalisierung/Pflege/Gesundheit

Flächendeckender Ausbau von Gigabit-Netzen bis 2025.

Netzinfrastrukturwechsel zur Glasfaser.

10 bis 12 Mrd. Euro in Gigabitinvestitionsfonds.

Anreize für privatwirtschaftlichen Glasfaserausbau.

Rechtlich abgesicherten Anspruch ab 01.01.2025 schaffen.



Ausbau der bestehenden Technologieprogramme für anwendungsnahe Forschung

(u. a. Smart Home)



E-Health-Gesetz weiterentwickeln, Aktionsplan bis 2020 mit Maßnahmen.



Ausbau telemedizinischer Leistungen.



Programm „Demografiewerkstatt Kommune“ ausbauen.



**Hürden beim Ausbau alternativer Unterstützungs- und Wohnformen beseitigen,  
Senioren-genossenschaften stärken.**



**KfW-Programm „Altersgerecht Umbauen“ verstetigen.**

Wiedereinführung der Kreditvariante sowie eine finanzielle Unterstützung  
des KfW-Programms „Barrierearme Stadt“ prüfen.



**Dialogplattform „Smart Cities“ fortsetzen, Modellprojekte fördern.**

Bundesprogramm „Smarte Modellregionen“ auflegen (insbesondere für ländliche  
Räume und mittlere Städte).



# Koalitionsvertrag – Weitere Themen

**Rechtlichen Rahmen für ehrenamtliche Betätigung und soziales Unternehmertum und Gemeinnützigkeitsrecht verbessern.**



---

**Genossenschaften als nachhaltige und krisenfeste Unternehmensform stärken.**



---

**Gelebte Subsidiarität, um Handlungsspielräume von Kommunen und Ländern zu stärken.**

---



# GdW - Schwerpunkte für die ersten Regierungsmonate

## Mietrecht:

Mietspiegel,  
Modernisierungsum-  
lage (Zinsbindung),  
Mietpreisbremse

## Planungs- und Baubeschleuni- gungsgesetz

**Förderung:**  
energetische  
Modernisierung  
(Zuschuss, Struktur),  
Eigentumsförderung  
(Zuschuss), soz.  
Wohnraumförderung

## Klimaschutz:

GEG, EnEV,  
Mieterstrom

## Bodenpolitik:

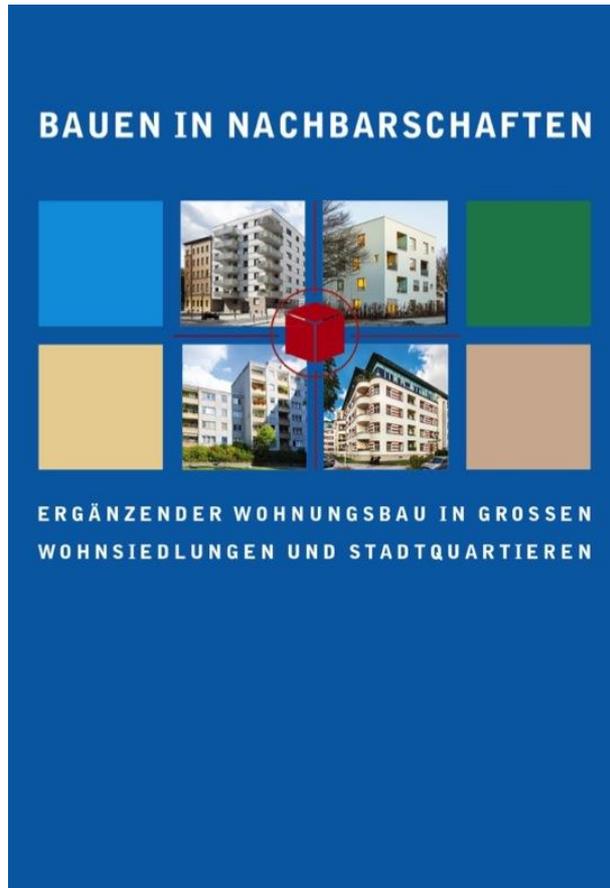
Grundsteuer  
insgesamt,  
Grundsteuer C,  
Vorschläge für  
Bodenpolitik

## Integration:

Integrationsfähigkeit,  
Migration, Anpassung  
Soziale Stadt

## Ländliche Räume:

Input für geplante Kom-  
mission, Entlastung der  
Städte, Regionalförderung,  
Ersatzneubau, Altschulden,  
Steigerung der Attraktivität  
der Regionen jenseits der  
Metropolen, Gestaltung  
Städtebauförderung



## INHALT

Kompetenz-  
zentrum  
Groß-  
siedlungen e.v.

### I WAS IST GEMEINT MIT 'BAUEN IN NACHBARSCHAFTEN'?

### II LERNEN VON BEISPIELEN

- 1 Aufstockung und Ausbau der vorhandenen Bebauung
- 2 Anbau an Bestandsgebäuden
- 3 Freistehender Neubau im Bestand
- 4 Abriss und Ersatzneubau

### III PRINZIPIEN FÜR DAS BAUEN IN NACHBARSCHAFTEN



## I WAS IST GEMEINT MIT ,BAUEN IN NACHBARSCHAFTEN‘?

### Akzeptanzkiller „Nachverdichtung“

- Gesucht sind Potenziale für zusätzlichen Wohnungsbau in vorhandenen Wohngebieten – Nachverdichtung.
- Ergänzendes Bauen im Bestand wird abgelehnt, wenn die vorhandene Bewohnerschaft befürchtet, dass sich die vorhandene Wohnsituation verschlechtert. Es geht um Qualitäten wie Ruhe, Ausblick, Grün, Stellplatz, aber auch um Fragen wie: Wie werden die neuen Nachbarn sein? Reichen die Kita-Plätze bei noch mehr Bewohnern?
- Die gewählte Bezeichnung "Bauen in Nachbarschaften" verweist darauf, dass doppelte Behutsamkeit gefordert ist: im Umgang mit den Bewohnern und im Umgang mit den vorgefundenen Gebäuden und Stadträumen

Die Wohnungswirtschaft  
Deutschland



GdW Position

## Reform der Grundsteuer

- Positionen des GdW und seiner Regionalverbände
- Ergebnisse der GdW-Datenerhebung in zehn Modellstädten – aktualisiert und ergänzt um das Kostenwertverfahren

Entwurf Stand 06.03.2018

**Mündliche Verhandlung zur Grundsteuer beim BVerfG am 16.01.2018.**

**Verkündung des Urteils am 10.04.2018 – jetziges System ist verfassungswidrig.**

**Reform bis 31.12.2019 gefordert.  
Dann Übergangsfrist bis maximal zum 31.12.2024.**

**Aus Sicht der Wohnungswirtschaft muss eine Grundsteuerreform aufkommensneutral erfolgen und eine Bemessungsgrundlage zu Grunde legen, die ohne hohen Verwaltungsaufwand ermittelbar ist und den Mietwohnungsbereich angemessen berücksichtigt.**

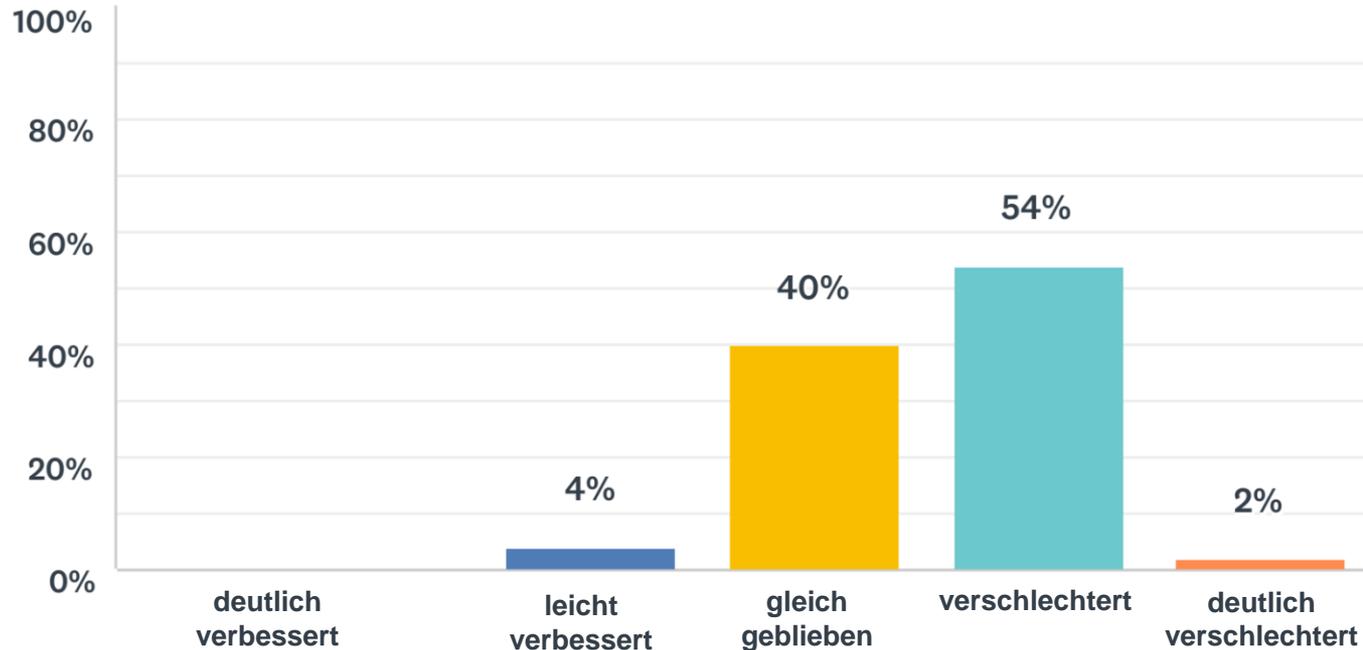
**GdW spricht sich für ein reines Flächenmodell aus.  
Proberechnungen durchgeführt.**

# Studie „Herausforderung: Zusammenleben im Quartier“

- Auftrag aus Vorstandssitzung vom 18.01.2018.
- Minor-Wissenschaft Gesellschaft mbH beauftragt am 26.02.2018 für Erstellung der Studie.
- GdW-Gremienbefragung im März erfolgt zur Vorbereitung der Studie.
- 1. Workshop für den 25.04.2018 geplant zur Vorbereitung der Online-Erhebung.
- Vertiefende Fallstudien und Interviews.

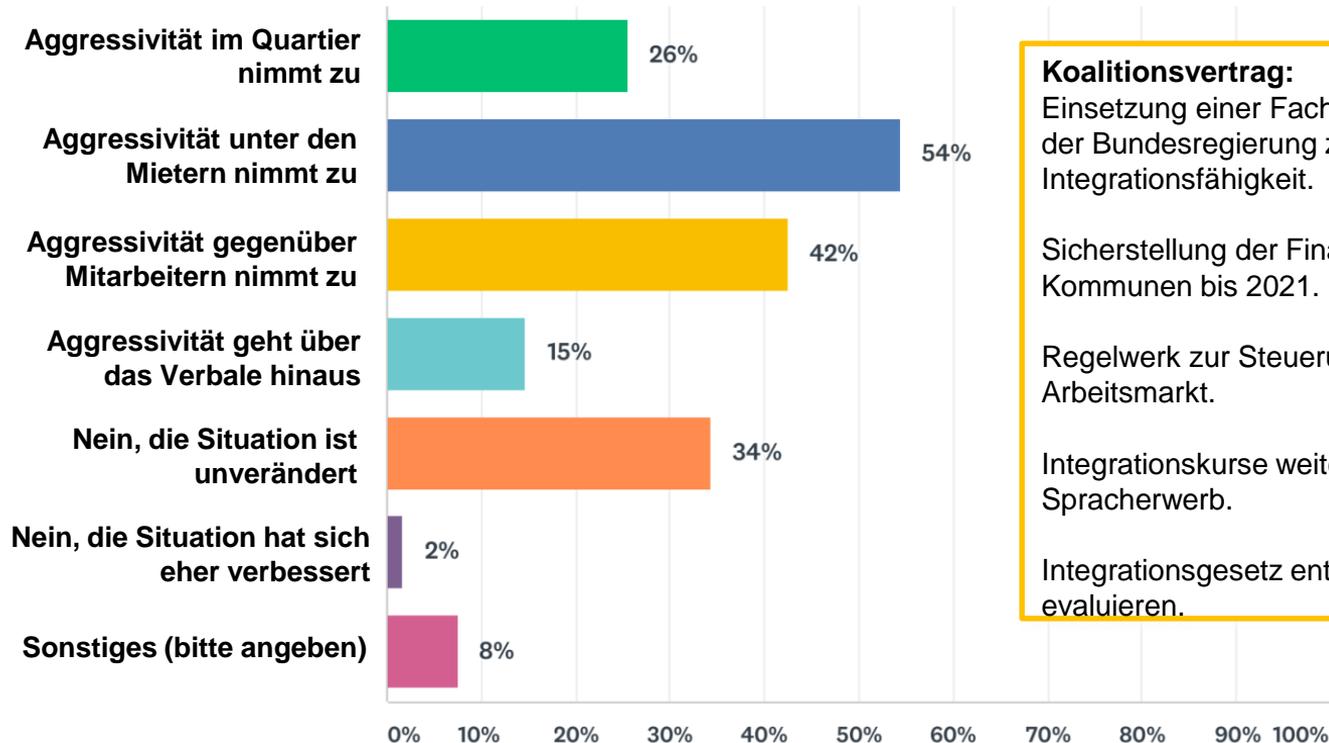
Projektablauf	Jan.	Feb.	Mar.	Apr.	Mai	Jun.	Jul.	Aug.	Sept.	Okt.	Nov.	Dez.
Vorarbeiten			█									
Fragebogenentwicklung und Online-Befragung					█							
Workshops						█						
Vertiefende Fallstudien							█					
Ergebnisbericht									█			
Präsentation der Ergebnisse											█	

# GdW-Gremienbefragung 2018: Hat sich das nachbarschaftliche Miteinander im Vergleich zu vor 5 Jahren verändert?



# GdW-Gremienbefragung 2018: Stellen Sie eine zunehmende Aggressivität in Ihren Wohnquartieren fest?

Mehrfachnennungen möglich



## Koalitionsvertrag:

Einsetzung einer Fachkommission der Bundesregierung zu Rahmenbedingungen der Integrationsfähigkeit.

Sicherstellung der Finanzierung zur Entlastung der Kommunen bis 2021.

Regelwerk zur Steuerung von Zuwanderung in den Arbeitsmarkt.

Integrationskurse weiter verbessern. Anreize für Spracherwerb.

Integrationsgesetz entfristen, Wohnsitzregelung zeitnah evaluieren.

# GdW-Gremienbefragung 2018

Welche Instrumente/Maßnahmen werden benötigt, um das Zusammenleben im Quartier in den nächsten Jahren erfolgreich zu managen?

