

Kapitel "Bauen und Wohnen" des Koalitionsvertrags, veröffentlicht am 24. November 2021.

Chapter „Building and living“ of the coalition agreement, published on November 24, 2021.

Delivered by DeepL, not reviewed by Vonovia.

Das Originaldokument des gesamten Koalitionsvertrags finden sie [hier](#).

The original document of the full coalition agreement can be found [here](#).

Bauen und Wohnen	Building and living
Wohnen ist ein Grundbedürfnis und so vielfältig wie die Menschen. Wir werden das Bauen und Wohnen der Zukunft bezahlbar, klimaneutral, nachhaltig, barrierearm, innovativ und mit lebendigen öffentlichen Räumen gestalten. Dabei haben wir die Vielfalt der Rahmenbedingungen und Wohnformen und individuellen Bedürfnisse der Menschen in ländlichen und urbanen Räumen im Blick. Dafür starten wir einen Aufbruch in der Bau-, Wohnungs- und Stadtentwicklungspolitik. Unser Ziel ist der Bau von 400.000 neuen Wohnungen pro Jahr, davon 100.000 öffentlich geförderte Wohnungen. Dafür werden wir die finanzielle Unterstützung des Bundes für den sozialen Wohnungsbau inklusive sozialer Eigenheimförderung fortführen und die Mittel erhöhen. Wir werden ein „Bündnis bezahlbarer Wohnraum“ mit allen wichtigen Akteuren schließen. Wir werden zeitnah eine neue Wohngemeinnützigkeit mit steuerlicher Förderung und Investitionszulagen auf den Weg bringen und so eine neue Dynamik in den Bau und die dauerhafte Sozialbindung bezahlbaren Wohnraums erzeugen. Sie soll nach den Grundsätzen der Wirtschaftlichkeit die Struktur der etablierten Wohnungswirtschaft ergänzen, ohne diese zu benachteiligen. Wir legen ein Bund-Länderprogramm für studentisches Wohnen, für junges Wohnen und Wohnen für Auszubildende auf. Wir werden eine Bau- und Investitionsoffensive starten, die die Voraussetzungen schafft schnell und günstig zusätzlichen Wohnraum zu schaffen und zu erhalten, und dadurch sowohl der Bau- und Immobilienwirtschaft	Housing is a basic need and as diverse as people. We will design the building and housing of the future to be affordable, climate-neutral, sustainable, barrier-free, innovative and with lively public spaces. In doing so, we have the diversity of framework conditions and forms of housing and the individual needs of people in rural and urban areas in mind. To this end, we are launching a new departure in construction, housing and urban development policy. Our goal is to build 400,000 new homes per year, including 100,000 publicly subsidised homes. To this end, we will continue the federal government's financial support for social housing construction, including the promotion of social housing for owner-occupiers, and increase the funds. We will form an "Alliance for Affordable Housing" with all important actors. We will promptly launch a new non-profit housing association with tax incentives and investment subsidies, thus generating new momentum in the construction and permanent social commitment of affordable housing. According to the principles of economic efficiency, it should complement the structure of the established housing industry without disadvantaging it. We will set up a federal-state programme for student housing, for young housing and housing for trainees. We will launch a construction and investment offensive that will create the conditions for creating and maintaining additional living space quickly and inexpensively, thereby giving both the construction and real estate

langfristige Planungsperspektive als auch den Mieterinnen und Mietern Sicherheit gibt. Wir werden einen Bau-, Wohnkosten und Klimacheck einführen. Wir wollen Kommunen helfen, Potenzialflächenregister einzuführen. Wir setzen im Rahmen des Bündnisses die Arbeit der Baukostensenkungskommission fort. Wir gliedern die nicht bahnotwendigen Immobilien des Bundeseisenbahnvermögens in die Bundesanstalt für Immobilienaufgaben (BImA) ein und richten die BImA auf unsere bau-, wohnungs-, stadtentwicklungspolitischen und ökologischen Ziele aus. Wir werden der BImA mehr Freiheiten verschaffen und ihr die Aufnahme von Krediten ermöglichen. Die BImA soll künftig selbst investieren und bauen sowie weiterhin kommunales Bauen unterstützen können. Dazu wollen wir die Verantwortung für Planung, Bau und Betrieb der Bundesbauten und Bundesliegenschaften bei der BImA konzentrieren. Wir werden unseren Einsatz für altersgerechtes Wohnen und Barriereabbau verstärken und die Mittel für das KfW Programm auskömmlich aufstocken. Digitalisierung und Vereinfachung Wir werden durch serielles Bauen, Digitalisierung, Entbürokratisierung und Standardisierung die Kosten für den Wohnungsbau senken. Wir wollen modulares und serielles Bauen und Sanieren durch Typengenehmigungen beschleunigen. Wir wollen die Prozesse der Normung und Standardisierung so anpassen, dass Bauen günstiger wird. Wir werden die Bau- und Immobilienwirtschaft sowie alle Ebenen der Verwaltung unterstützen die Digitalisierung zu meistern, Open-BIM und einheitliche Schnittstellen/Standards umzusetzen. Der Bundesbau ist Vorbild bei der Digitalisierung und unseren bau-, wohnungs- und klimapolitischen Zielen. Wir werden das Baugesetzbuch (BauGB) mit dem Ziel novellieren, seine Instrumente noch effektiver und	industry long-term planning perspectives and tenants security. We will introduce a construction, housing cost and climate check. We want to help municipalities to introduce registers of potential land. We are continuing the work of the Construction Cost Reduction Commission within the framework of the Alliance. We are incorporating the non-railway properties of the Federal Railway Assets into the Bundesanstalt für Immobilienaufgaben (BImA) and aligning the BImA with our construction, housing, urban development and ecological goals. We will give the BImA more freedom and enable it to take out loans. In future, the BImA should be able to invest and build itself and continue to support municipal construction. To this end, we want to concentrate responsibility for the planning, construction and operation of federal buildings and federal properties with the BImA. We will step up our commitment to age-appropriate housing and barrier reduction and adequately increase the funds for the KfW programme. Digitization and simplification We will reduce the costs of housing construction through serial construction, digitalisation, debureaucratisation and standardisation. We want to accelerate modular and serial construction and refurbishment through type approvals. We want to adapt the processes of standardisation so that building becomes cheaper. We will support the construction and real estate industry as well as all levels of administration in mastering digitisation, implementing Open-BIM and uniform interfaces/standards. The federal construction sector is a role model for digitisation and our construction, housing and climate policy goals. We will amend the Building Code (BauGB) with the aim of being able to apply its instruments even more effectively and in
---	---

unkomplizierter anwenden zu können, Klimaschutz und -anpassung, Gemeinwohlorientierung und die Innenentwicklung zu stärken sowie zusätzliche Bauflächen zu mobilisieren und weitere Beschleunigungen der Planungs- und Genehmigungsverfahren vorzunehmen. Wir werden die entsprechenden Regelungen im Baulandmobilisierungsgesetz entfristen und die rechtlichen Grundlagen für eine vollständige Digitalisierung der Bauleitplanverfahren schaffen. Wir werden prüfen, ob sich aus dem Urteil des Bundesverwaltungsgerichts vom 9. November 2021 zum gemeindlichen Vorkaufsrecht in Gebieten einer Erhaltungssatzung (Milieuschutzsatzung) gesetzgeberischer Handlungsbedarf ergibt. Wir wollen die Bauforschung stärken.

Klimaschutz im Gebäudebereich

Im Rahmen des Klimaschutzsofortprogramms führen wir 2022 nach dem Auslaufen der Neubauförderung für den KfW-Effizienzhausstandard 55 (EH 55) ein Förderprogramm für den Wohnungsneubau ein, das insbesondere die Treibhausgas-Emissionen (THG-Emissionen) pro m² Wohnfläche fokussiert und ändern das Gebäudeenergiegesetz (GEG) wie folgt: Zum 1. Januar 2025 soll jede neu eingebaute Heizung auf der Basis von 65 Prozent erneuerbarer Energien betrieben werden; zum 1. Januar 2024 werden für wesentliche Ausbauten, Umbauten und Erweiterungen von Bestandsgebäuden im GEG die Standards so angepasst, dass die auszutauschenden Teile dem EH 70 entsprechen; im GEG werden die Neubau-Standards zum 1. Januar 2025 an den KfW-EH 40 angeglichen. Daneben können im Rahmen der Innovationsklausel gleichwertige, dem Ziel der THG-Emissionsreduzierung folgende Maßnahmen eingesetzt werden.

Wir werden mit der Wohnungswirtschaft die begonnene Innovationspartnerschaft wieder aufgreifen und den Quartiersansatz und die Innovationsklausel fortschreiben. Wir heben die lineare Abschreibung für den Neubau von Wohnungen von zwei auf drei Prozent an und behalten dabei die unterschiedlichen Effekte auf die verschiedenen Bauherren im Blick. So

an uncomplicated manner, to strengthen climate protection and adaptation, community orientation and internal development, as well as to mobilise additional building land and to further accelerate planning and approval procedures. We will remove the time limit on the relevant provisions in the Building Land Mobilisation Act and create the legal basis for the complete digitalisation of urban land use planning procedures. We will examine whether the ruling of the Federal Administrative Court of 9 November 2021 on the municipal right of first refusal in areas with a preservation statute (milieu protection statute) gives rise to a need for legislative action. We want to strengthen building research.

Climate protection in the building sector

As part of the immediate climate protection programme, we will introduce a support programme for new residential construction in 2022 after the expiry of new construction support for the KfW Efficiency House Standard 55 (EH 55), which will focus in particular on greenhouse gas (GHG) emissions per m² of living space, and amend the Building Energy Act (GEG) as follows: As of January 1, 2025, every newly installed heating system is to be operated on the basis of 65 percent renewable energies; as of January 1, 2024, the standards for significant extensions, conversions and extensions of existing buildings in the GEG will be adjusted so that the parts to be replaced correspond to EH 70; in the GEG, the new construction standards will be aligned with KfW EH 40 as of January 1, 2025. In addition, equivalent measures following the GHG emission reduction target can be used under the innovation clause.

We will resume the innovation partnership with the housing industry and continue the neighbourhood approach and the innovation clause. We will raise the straight-line depreciation rate for new housing construction from two to three percent, while keeping an eye on the different effects on the various building

starten wir die klimagerechte Neubauoffensive.

Um eine wirtschaftlich effiziente, sozialverträgliche Umsetzung der Klimaschutzziele, insbesondere orientiert an der eingesparten Tonne CO₂, sicherzustellen, setzen wir auf passgenaue und technologieoffene Maßnahmen aus Optimierung der Gebäudehülle, der technischen Anlagen zur Erzeugung und Versorgung mit erneuerbarer Energie am Gebäude und Quartierslösungen. Die Förderprogramme werden wir den Zielen und Bedarfen entsprechend weiterentwickeln und umschichten.

Wir werden die Grundlagen schaffen, den Einsatz grauer Energie sowie die Lebenszykluskosten verstärkt betrachten zu können. Dazu führen wir u. a. einen digitalen Gebäuderessourcenpass ein. So wollen wir auch im Gebäudebereich zu einer Kreislaufwirtschaft kommen. Außerdem werden wir eine nationale Holzbau-, Leichtbau- und Rohstoffsicherungsstrategie auflegen. Innovativen Materialien, Technologien und Start-ups wollen wir den Markteintritt und Zulassungen erleichtern.

In den Verhandlungen über das EU-Programm „Fit for 55“ unterstützen wir die Vorschläge der EU-Kommission im Gebäudesektor. Um das Mieter-Vermieter-Dilemma zu überwinden, prüfen wir einen schnellen Umstieg auf die Teilwarmmiete. Im Zuge dessen wird die Modernisierungsumlage für energetische Maßnahmen in diesem System aufgehen. Wir wollen eine faire Teilung des zusätzlich zu den Heizkosten zu zahlenden CO₂-Preises zwischen den Vermietern einerseits und Mieterinnen und Mietern andererseits erreichen. Wir wollen zum 1. Juni 2022 ein Stufenmodell nach Gebäudeenergieklassen einführen, das die Umlage des CO₂-Preises nach BEHG regelt. Sollte dies zeitlich nicht gelingen, werden die erhöhten Kosten durch den CO₂-Preis ab dem 1. Juni 2022 hälftig zwischen Vermieter und Mieterin bzw. Mieter geteilt.

Wir streben eine breite, systematische Nutzung von Sanierungsfahrplänen an und werden diese z. B. für Wohnungseigentumsgemeinschaften und

owners. This is how we are launching the climate-friendly new-build offensive.

In order to ensure an economically efficient, socially acceptable implementation of the climate protection targets, in particular based on the tonne of CO₂ saved, we are relying on tailor-made and technologically open measures consisting of optimisation of the building envelope, technical systems for the generation and supply of renewable energy in the building and neighbourhood solutions. We will continue to develop and restructure the funding programmes in line with the objectives and requirements.

We will create the basis for taking a closer look at the use of grey energy and life cycle costs. To this end, we are introducing, among other things, a digital building resource passport. In this way, we also want to achieve a circular economy in the building sector. We will also launch a national timber construction, lightweight construction and raw materials security strategy. We want to make it easier for innovative materials, technologies and start-ups to enter the market and obtain approvals.

In the negotiations on the EU's "Fit for 55" programme, we support the EU Commission's proposals in the buildings sector. In order to overcome the tenant-landlord dilemma, we are examining a rapid switch to the partial warm rent. In the course of this, the modernisation levy for energy-efficiency measures will be absorbed into this system. We want to achieve a fair division of the CO₂ price to be paid in addition to heating costs between landlords on the one hand and tenants on the other. We want to introduce a phased model by building energy class on 1 June 2022, which will regulate the apportionment of the CO₂ price according to BEHG. If this is not successful in terms of time, the increased costs due to the CO₂ price will be shared equally between landlord and tenant from 1 June 2022.

We are aiming for a broad, systematic use of renovation roadmaps and will make them free of charge, e.g. for condominium associations and when buying a building.

beim Kauf eines Gebäudes kostenlos machen. Wir werden serielles Sanieren vorantreiben, indem wir das Förderprogramm fortführen und innerhalb des BEG ausweiten. Im Rahmen des Forschungsprogramms „Zukunft Bau“ werden wir serielles und modulares Bauen und Sanieren z. B. nach dem niederländischen Energiesprong-Prinzip weiterentwickeln sowie bauplanungs- und bauordnungsrechtliche Hürden identifizieren und beseitigen. Wir verbessern, vereinheitlichen und digitalisieren den Gebäudeenergieausweis. Wir werden die Erstellung eines digitalen Gebäudeenergiekatasters prüfen. Wir werden das Wohngeld stärken, eine Klimakomponente einführen und kurzfristig einen einmalig erhöhten Heizkostenzuschuss zahlen. Schutz der Mieterinnen und Mieter Solange nicht genug bezahlbare Wohnungen gebaut werden, verhindert die Wohnraumknappheit vor allem in Ballungsgebieten, dass sich angemessene Mieten am Wohnungsmarkt bilden können. Daher werden wir die geltenden Mieterschutzregelungen evaluieren und verlängern. In angespannten Märkten werden wir die Kappungsgrenze auf elf Prozent in drei Jahren absenken. Wir verlängern die Mietpreisbremse bis zum Jahre 2029. Wir werden qualifizierte Mietspiegel stärken, verbreitern und rechtssicher ausgestalten. Zur Berechnung sollen die Mietverträge der letzten sieben Jahre herangezogen werden. Wir werden für mehr Transparenz bei den Nebenkostenabrechnungen sorgen. Für Gemeinden über 100.000 Einwohnerinnen bzw. Einwohnern werden qualifizierte Mietspiegel verpflichtend. Wir werden ein Pilotprojekt starten, um in ausgesuchten Kommunen anhand von Angaben in der Steuererklärung einen Mietspiegel zu erstellen. Um die Ursachen drohender Wohnungslosigkeit zu beseitigen, werden wir das Mietrecht, insbesondere dort wo Schonfristzahlungen dem Weiterführen des Mietverhältnisses entgegenstehen,	We will promote serial refurbishment by continuing the funding programme and expanding it within the BEG. As part of the "Zukunft Bau" research programme, we will further develop serial and modular construction and refurbishment, e.g. according to the Dutch Energiesprong principle, and identify and remove obstacles to building planning and building regulations. We will improve, standardise and digitise the building energy certificate. We will examine the creation of a digital building energy register. We will strengthen the housing allowance, introduce a climate component and pay a one-off increase in the heating allowance in the short term. Protection of tenants As long as not enough affordable housing is built, the housing shortage, especially in conurbations, prevents reasonable rents from forming in the housing market. We will therefore evaluate and extend the current tenant protection regulations. In tight markets, we will lower the cap to eleven percent in three years. We will extend the rent brake until 2029. We will strengthen and broaden qualified rent indices and make them legally secure. The rental contracts of the last seven years are to be used for the calculation. We will ensure greater transparency in the billing of ancillary costs. Qualified rent indexes will become mandatory for municipalities with more than 100,000 inhabitants. We will launch a pilot project to create a rent index in selected municipalities based on information in the tax return. In order to eliminate the causes of imminent homelessness, we will evaluate and counteract tenancy law, especially where grace period payments stand in the way of continued tenancy. We set
--	---

evaluieren und entgegensteuern. Wir setzen uns zum Ziel, bis 2030 Obdach- und Wohnungslosigkeit zu überwinden und legen einen Nationalen Aktionsplan dafür auf.

Wohneigentum

Wir wollen mehr Menschen in Deutschland ermöglichen, im selbstgenutzten Eigentum zu wohnen. Die Hürden beim Eigentumserwerb wollen wir durch eigenkapitalersetzende Darlehen senken und Schwellenhaushalte langfristig z. B. mit Tilgungszuschüssen und Zinsverbilligungen beim Eigentumserwerb unterstützen.

Wir wollen den Ländern eine flexiblere Gestaltung der Grunderwerbsteuer z. B. durch einen Freibetrag ermöglichen, um den Erwerb selbstgenutzten Wohneigentums zu erleichtern. Zur Gegenfinanzierung nutzen wir das Schließen von steuerlichen Schlupflöchern beim Immobilienerwerb von Konzernen (Share Deals).

Wir wollen die illegale Finanzierung von Immobilien durch geeignete Maßnahmen bekämpfen. Dazu gehört der Versteuerungsnachweis für gewerbliche und private Immobilienkäufer aus dem Ausland, bei jeglichem Immobilienerwerb in Deutschland, und ein Verbot des Erwerbs von Immobilien mit Bargeld. Im Grundbuch wird eine ladungsfähige Anschrift bei Änderungen verpflichtend. Wir geben eine Machbarkeitsstudie in Auftrag um zu untersuchen, ob ein Grundbuch auf der Blockchain möglich und vorteilhaft ist.

Wir führen den echten Sachkundenachweis für Makler, Miet- und WEG-Verwalter ein. Wir wollen das KfW Programm zum Kauf von Genossenschaftsanteilen stärken.

Städtebau

Wir wollen lebenswerte Städte, Gemeinden und ländliche Regionen in ganz Deutschland und orientieren uns an der Neuen Leipzig-Charta. Wir sichern die Städtebauförderung dauerhaft und erhöhen sie. Die Senkung der THG-Emissionen und Klimaanpassung sind zentrale Bestandteile. Die Hürden für finanzschwache Kommunen senken wir

ourselves the goal of overcoming homelessness by 2030 and are launching a National Action Plan to this end.

Home ownership

We want to enable more people in Germany to live in owner-occupied property. We want to lower the hurdles to home ownership by means of equity-replacing loans and support emerging households in the long term, e.g. with repayment subsidies and interest rate reductions for home ownership.

We want to give the federal states more flexibility in structuring the real estate transfer tax, e.g. by means of an allowance, in order to facilitate the acquisition of owner-occupied residential property. To counteract this, we are using the closing of tax loopholes in the acquisition of real estate by groups (share deals).

We want to combat the illegal financing of real estate through appropriate measures. This includes proof of taxation for commercial and private real estate buyers from abroad, for any real estate purchase in Germany, and a ban on purchasing real estate with cash. In the land register, a summonable address will be obligatory in case of changes. We are commissioning a feasibility study to investigate whether a land register on the blockchain is possible and beneficial.

We are introducing a genuine certificate of competence for estate agents, rental and condominium administrators. We want to strengthen the KfW programme for the purchase of cooperative shares.

Urban planning

We want liveable cities, communities and rural regions throughout Germany and are guided by the New Leipzig Charter. We secure urban development funding on a permanent basis and increase it. The reduction of GHG emissions and climate adaptation are central components. We are lowering the hurdles for financially weak municipalities and examining the

und prüfen die Möglichkeiten mehrjähriger Bund-Länder-Vereinbarungen. Die vorhandenen Fördermaßnahmen im Bereich des Städtebaus wollen wir flexibilisieren und entbürokratisieren sowie die Einrichtungen der Baukultur stärken. Wir entwickeln den Smart-City-Stufenplan weiter, stärken BIM Deutschland und richten ein Smart-City-Kompetenzzentrum ein. Wir wollen die nutzungsgemischte Stadt.

Wir wollen zum Schutz der Gesundheit zukünftig die gesamte Lärmsituation berücksichtigen und werden die Einführung einer Gesamtlärmbetrachtung prüfen. Diese könnte zum Beispiel die Belastungen aus Straßen-, Schienen- und Luftverkehr sowie von Industrie- und Gewerbeanlagen zusammenführen. Die TA Lärm werden wir modernisieren und an die geänderten Lebensverhältnisse in den Innenstädten anpassen, um Zielkonflikte zwischen Lärmschutz und heranrückender Wohnbebauung aufzulösen.

Wir erkennen für Clubs und Livemusikspielstätten ihren kulturellen Bezug an. Für beides werden wir die Baunutzungsverordnung und TA Lärm anpassen. Wir wollen die Honorarordnung für Architekten (HOAI) reformieren und die Leistungsbilder anpassen.

Wir machen das Programm "Zukunftsfähige Innenstädte und Zentren" mit der Städtebauförderung kompatibel.

Wir unterstützen Kommunen bei der Prävention und Bewältigung von Starkregenereignissen und der Anpassung an den Klimawandel. Die Hochwasserkatastrophe im Sommer 2021, vor allem im Ahrtal und Teilen Nordrhein-Westfalens, hat uns eindrücklich vor Augen geführt, welche verheerenden Folgen Extremwetter haben können. Wir werden den Wiederaufbau dort gemeinsam mit den Ländern mit aller Kraft vorantreiben.

Wir werden das Nachhaltigkeitsziel der Bundesrepublik beim Flächenverbrauch mit konkreten Maßnahmen hinterlegen. Die Regelung des § 13b BauGB wird nicht verlängert.

possibilities of multi-year federal-state agreements. We want to make the existing funding measures in the field of urban development more flexible and less bureaucratic and strengthen the institutions of building culture. We are further developing the smart city step-by-step plan, strengthening BIM Germany and establishing a smart city competence centre. We want a mixed-use city.

To protect health, we want to take the entire noise situation into account in future and will examine the introduction of an overall noise assessment. This could, for example, combine the impacts of road, rail and air traffic as well as industrial and commercial facilities. We will modernize the TA Lärm (Technical Instructions on Noise) and adapt it to the changed living conditions in inner cities in order to resolve conflicts of interest between noise protection and approaching residential development.

We recognize for clubs and live music venues their cultural reference. For both, we will adapt the Building Use Ordinance and TA Lärm. We want to reform the Fee Structure for Architects (HOAI) and adapt the service profiles.

We are making the "Sustainable inner cities and centres" programme compatible with urban development funding.

We support municipalities in preventing and coping with heavy rainfall events and adapting to climate change. The flood disaster in the summer of 2021, particularly in the Ahr Valley and parts of North Rhine-Westphalia, impressively demonstrated to us the devastating consequences extreme weather can have. Together with the federal states, we will press ahead with reconstruction there with all our might.

We will back up the Federal Republic's sustainability target for land consumption with concrete measures. The provision of § 13b BauGB will not be extended.

Wir prüfen die Einführung eines
Innenentwicklungsmaßnahmegebietes.

We are looking into the introduction of an
inner development measures area.