

Bundesausschuss

Gleichwertige Lebensverhältnisse in Stadt und Land

Positionspapier

CDU 2021 – PLANEN, BAUEN, WOHNEN

Die Corona-Pandemie als Herausforderung für Stadt und Land

Die Corona-Pandemie stellt die größte Herausforderung für Deutschland seit Jahrzehnten dar. Sie trifft das Gesellschafts- und Wirtschaftsleben in den Metropolen und den ländlichen Räumen auf unterschiedliche Weise.

Gerade im ländlichen Raum kann die Corona-Krise das Ortskernsterben und Abwanderung weiter beschleunigen. Hier gilt es, die richtigen Impulse zu setzen. Die CDU Deutschlands schlägt vor, die Mittel der Städtebauförderung auf 1,5 Mrd. Euro aufzustocken. Mit diesen Mitteln sollten unter anderem Stadt- und Ortsteilzentren als Anker der Städte und Gemeinden gestärkt werden. Leerstand bei Gewerbeimmobilien und auch bei Wohnungen im Kern muss durch attraktive städtebauliche Konzepte und die entsprechende Förderung bekämpft werden.

Um die Attraktivität des ländlichen Raums zu fördern, müssen auch Gewerbeansiedlung und Büroneubau mutig angegangen werden. Viele Gewerbeparks, die man verkehrsgünstig auf dem Land angesiedelt hat, sind eine Erfolgsgeschichte. Durch Wirtschaftsförderung kann man nicht nur den Wohn- und Arbeitswert des ländlichen Raums weiter erhöhen, sondern auch im Sinne des Klima- und Gesundheitsschutzes, Pendelverkehre und überfüllte öffentliche Verkehrsmittel vermeiden.

In den Metropolen Deutschlands kamen vor allem Bau- und Planungsvorhaben ins Stocken. Der immer noch geringe Digitalisierungsgrad der Planungsprozesse wurde binnen weniger Wochen zu einem großen Problem. Bauanträge blieben liegen, Bürgerbeteiligung wurde nahezu unmöglich und Grundbuchämter waren teilweise gar nicht zu erreichen. Mit dem Planungssicherstellungsgesetz hat der Bund einen ersten wichtigen Schritt gemacht.

Dadurch sollen vor allem digitale Beteiligungsprozesse organisiert werden, zunächst nur bis 2021 befristet. Die CDU Deutschlands fordert, dieses Gesetz Ende 2020 zu evaluieren und bei Erfolg zu verstetigen. Die Kommunen sind bei der Umstellung auf digitale Bauantragsverfahren zu unterstützen.

Der Koalitionsausschuss hatte sich im März 2020 auf ein Paket zur Beschleunigung der Planungs- und Genehmigungsverfahren für Infrastrukturprojekte geeinigt, das zügig auch auf den Immobilienbereich ausgedehnt werden sollte.

Während der Hochphase der Pandemie gab es zudem Probleme, den Baustellenbetrieb aufrecht zu erhalten. Um perspektivisch den Bauprozess zu beschleunigen, sollte serielles und modulares Bauen deutlich stärker eingesetzt werden. Serielles Bauen, ein Verfahren, bei dem vorgefertigte Bauteile vor Ort zusammengesetzt werden, bietet zudem großes Potenzial, Baukosten zu senken. Wenn dann noch ganze Bauten im Rahmen einer Typengenehmigung vorab genehmigt werden, ließen sich zusätzlich auch Planungskosten sparen. Die Baukultur darf im Zuge von Ausschreibungen aber nicht vernachlässigt werden. Ziel muss es sein, serielles Bauen zu ermöglichen und die Attraktivität der Städte zu erhalten. Serielles Bauen ist ein Baustein, der die Baubranche in jedem Fall deutlich weniger krisenanfällig macht.

Nach der Krise müssen wir nun auch große Anstrengungen unternehmen, um schnell in die Erfolgsspur zurückzufinden. Konjunkturpakete und Strukturreformen sollten dabei im Bereich des Bauens und Wohnens mit den langfristigen Klimazielen verzahnt werden. Deshalb will die CDU Deutschlands die steuerlichen Abschreibungsmöglichkeiten von Maßnahmen zur energetischen Gebäudesanierung stärken. Durch die Wiedereinführung des früheren § 7k des Einkommenssteuergesetzes (EStG) könnten im Rahmen der Grenzen der sozialen Wohnraumförderung – alternativ zu einer direkten Förderung – über erhöhte Absetzungen für Wohnungen mit freiwilliger Sozialbindung Anreize für den Mietwohnungsneubau zugunsten des berechtigten Personenkreises geschaffen werden. Auch steuerliche Hemmnisse für die Energieerzeugung auf, an und in Gebäuden (Mieterstrom) müssen zügig fallen. Im Rahmen des Green Deals der Europäischen Kommission müssen Konjunktur-, Investitions- und Klimaschutzimpulse zusammengeführt werden.

Wir fordern:

- Investitionen in die Stärkung des ländlichen Raums – Städtebaufördermittel auf 1,5 Mrd. Euro erhöhen,
- Planungsbeschleunigung durch Digitalisierung jetzt umsetzen – Regelungen für den Infrastruktursektor auch auf den Immobiliensektor übertragen,
- „Bauturbo“ zünden – serielles und modulares Bauen stärker nutzen,
- Konjunkturimpulse, strukturelle Veränderungen und Klimaschutz in Einklang bringen,
- Hemmnisse für die Energieerzeugung an Gebäuden beseitigen.

Digitalisierung nutzen – Datentransparenz schaffen

In Deutschlands Amtsstuben regiert immer noch Papier. Das zeigt die Umsetzung des Onlinezugangsgesetzes deutlich. Bund, Länder und Kommunen hatten sich verpflichtet, 600 Verwaltungsdienstleistungen bis 2022 digital anzubieten. Zum Stichtag 1. März 2020 konnten nur drei Leistungen komplett online bearbeitet werden.

Wir wollen die digitale Bauakte deshalb mit Hochdruck vorantreiben und zeitnah flächendeckend umsetzen. Die digitale Verwaltung muss bis 2025 umgesetzt sein. Dann wäre die Bau- und Planungsverwaltung im Fall einer Pandemie deutlich besser gewappnet und könnte den Betrieb fortführen. Aber auch in "normalen Zeiten" führt die digitale Bauakte zu schnelleren Entscheidungswegen.

Die CDU sieht große Chancen in der ganzheitlichen Software-gestützten Planung (BIM – Business Information Modeling). Alle Beteiligten haben dadurch jederzeit Zugriff auf alle Daten, die zudem permanent bei jeder Änderung synchronisiert werden. Das schafft eine höhere Datenqualität und senkt durch den Informationsaustausch Reibungsverluste auf ein absolutes Minimum. Der Planungsprozess wird so effektiver und gleichzeitig günstiger.

Digitalisierung darf nicht beim Planen aufhören, sondern muss sich genauso bei der Ausführung auf der Baustelle fortsetzen. Breitband und WLAN gehören auf jede Baustelle wie Wasser, Strom und Sanitäreanlagen. Für alle am Bau Beteiligten muss es offene Schnittstellen geben.

Der Smart Cities-Ansatz, der auf die ganzheitliche Entwicklung der Städte unter Einsatz der Digitalisierung abzielt, bietet Chancen für die Städte der Zukunft. Im internationalen Vergleich hinken dabei aber auch hier die deutschen Spitzenreiter momentan noch deutlich hinterher. Hier gilt es, Potenziale auch voll auszunutzen. Mehr Effizienz, Klimaschutz und soziale Inklusion werden durch Innovation möglich. Die CDU Deutschlands bekennt sich zu einer innovativen Weiterentwicklung urbaner Räume. Wir wollen Ängste vor neuer Technologie abbauen und Innovationstreiber für die ganze Welt bleiben.

Die Digitalisierung in Deutschland muss bis in die letzte Wohnung und in die letzte Amtsstube oder das letzte Büro einziehen: Die CDU Deutschlands bekennt sich zu einem flächendeckenden Breitbandausbau und 5G-Ausbau ohne Kompromisse.

Wir fordern:

- digitale Verwaltung bis 2025 – Alle Dienstleistungen online verfügbar,
- digitale Bauakte jetzt umsetzen,
- Synergien durch Digitalisierung nutzen – BIM einsetzen,
- Breitband und WLAN auf jede Baustelle bringen – Bauausführung digitalisieren,
- Smart Cities-Ansatz mit Nachdruck verfolgen,
- konsequenter Breitbandausbau bis in die letzte Wohnung.

Angebot an bezahlbarem Wohnraum für alle verbessern

Wichtig ist es, den Bau von Wohnungen stärker voranzutreiben und unter Beachtung der Sozialverträglichkeit höher und dichter zu bauen. Wir brauchen bis 2030 jährlich ca. 300 000 bis 350 000 neue Wohnungen, um angespannte Märkte zu entlasten. Grundsätzlich muss Nachverdichtung Vorrang vor der Ausweisung neuer Baugebiete haben, um den Flächenverbrauch zu begrenzen, Raum effektiv zu nutzen und auf vorhandene Infrastruktur zurückgreifen zu können. Allerdings zeigt die Corona-Pandemie auch, dass Freiflächen und Frischluftschneisen innerhalb der Stadt wichtig für Robustheit und Resilienz sind und wertvolle Ressourcen für die Anpassung an den Klimawandel. Derzeit gibt es großes Potenzial durch die Entwicklung von Brachflächen, die für den Neubau erschlossen werden könnten. Bund, Länder und Kommunen sollten die Erschließung dieser Flächen intensiver fördern. Wir setzen uns dafür ein, dass die einst im Rahmen der Städtebauförderung vorgesehenen 100 Mio. Euro zur Brachlandentwicklung mindestens verdoppelt werden. Um

Nachverdichtungen vornehmen zu können, muss auch die TA-Lärm angepasst werden. Auch wenn Nachverdichtung und Brachflächenaktivierung allein nicht ausreichend sind für das Erreichen der Wohnbauziele, so muss ihnen unbedingt Priorität vor der Inanspruchnahme neuer Flächen eingeräumt werden. Neue Flächen dürfen nur in Anspruch genommen werden, wenn Nachverdichtung und Brachflächenentwicklung nicht ausreichen.

Schon zu Beginn eines jeden Projekts muss der Genehmigungsprozess beschleunigt werden. In allen zuständigen Behörden muss es ausreichend Personal geben, um Anträge zügig abzuarbeiten. Dabei sind auch alle Möglichkeiten der Digitalisierung der Bauämter auszuschöpfen. Ein Bauantrag sollte möglichst zwei Monate, nachdem alle notwendigen Unterlagen vollständig vorliegen, abschließend bearbeitet sein. Entsprechende Bearbeitungsfristen können in den Landesbauordnungen festgeschrieben werden. Wenn ein Bauantrag nach zwei Monaten nicht abschließend bearbeitet wurde, sollte er grundsätzlich automatisch als genehmigt gelten. Wir sprechen uns für folgendes Verfahren aus: Nach Eingang der Baugenehmigung hat die Genehmigungsbehörde zwei Wochen Zeit, um festzustellen, ob der Antrag vollständig und insbesondere in Fragen wie Brandschutz und Statik nach erster Durchsicht hinreichend fundiert ist. Sollte das Verfahren dann nach sechs Wochen ab dem Zeitpunkt, ab dem die Unterlagen vollständig sind, nicht abgeschlossen sein, gilt der Antrag als genehmigt.

Die Wohnungsknappheit, vor allem in den Metropolen, lässt sich nur lösen, wenn Politik, Wohnungswirtschaft, kommunale Spitzenverbände und alle anderen betroffenen Gruppen an einem Strang ziehen. Der Wohngipfel, den die Bundesregierung unter Beteiligung der Bundeskanzlerin ausgerichtet hat, war ein erster Schritt in die richtige Richtung. Im nächsten Schritt sollte dieser Gipfel verstetigt werden, damit die Positionen regelmäßig ausgetauscht werden und damit auf diesem Wege ein gegenseitiges Verständnis für die unterschiedlichen Interessen entstehen kann. Nur so können gemeinsam Erfolge erzielt werden und alle Interessensgruppen auch profitieren. Die CDU lehnt ein Gegeneinander ab und verurteilt destruktive, Vertrauen zerstörende Maßnahmen.

Wir fordern:

- den Bau von 300 000 bis 350 000 Wohnungen in Deutschland jährlich bis 2030, um den Bedarf an Wohnraum auch in angespannten Lagen zu decken,
- ein 200 Mio. Euro-Programm zur Entwicklung von Brachflächen,

- automatisches Baurecht zwei Monate nach Antragseingang,
- dass die Wohnungspolitik ganz oben auf der politischen Tagesordnung bleibt und in einer dauerhaften Allianz zwischen Parlament, Regierung und Wohnungswirtschaft weiterentwickelt wird.

Der Wirtschaft mehr Raum geben

In der öffentlichen Debatte nehmen Wohnimmobilien einen wesentlichen Teil der Aufmerksamkeit ein. Aber auch andere Nutzungsklassen sind für eine ganzheitliche Stadtentwicklung essenziell. Büros müssen stärker über die ganze Stadt verteilt und nicht immer nur im Zentrum konzentriert werden, genau wie Produktionsstandorte, die häufig an den Rand gedrängt werden. Dies führt zu ausgestorbenen Innenstädten am Abend und tristen Gewerbegebieten am Stadtrand. Zudem entstehen so längere Arbeitswege, was wiederum zum täglichen Verkehrschaos in den Städten führt.

Derzeit gibt es in Deutschland zudem häufig eine strikte Trennung von Arbeit und Wohnen. Dies führt zu einem besonders hohen Flächenverbrauch. Sowohl Wohnungen als auch Büros stehen erhebliche Teile des Tages ungenutzt leer. Eine starke Vernetzung der beiden Nutzungsarten spart langfristig Flächen. Die CDU will die Auflagen für Heimarbeitsplätze zeitgemäß ausgestalten und Projekte der gemischten Nutzung fördern.

Eine sogenannte Gewerbemietpreisbremse lehnt die CDU Deutschlands strikt ab. Obwohl es darum gehen soll, kleine Einzelhändler in Wohnquartieren und anderen Lagen mit wenig Publikumsverkehr zu schützen, wird dieses Ziel so nicht erreicht. Bei der Mietpreisbremse für Wohnungen liegt die Vergleichsmiete zugrunde, eine Systematik, die auf Gewerbeimmobilien nicht übertragbar ist. Es ist nicht möglich, einer Gewerbeinheit den einen angemessenen Preis zuzuweisen. So kann eine Gewerbeinheit für einen Bäcker eine Goldgrube sein, obwohl ein Juwelier die gleiche Miete vorher als unwirtschaftlich abgelehnt hat. Das Baugesetzbuch bietet schon heute deutlich zielgerichteter Maßnahmen, die sich über Erhaltungssatzungen (§ 172 BauGB) realisieren lassen.

Wir fordern:

- Wirtschaftsimmobilien und Produktionsstandorte in das Stadtbild integrieren,
- Fördermittel für gemischte Flächennutzung zur Verfügung stellen,

- Debatten um Gewerbemietpreisbremse beenden und auf existierende Regulierungsmöglichkeiten zurückgreifen.

Den Traum vom Eigenheim verwirklichen

Die CDU will aber vor allem auch die Eigentumsbildung fördern. Die eigene Immobilie ist, insbesondere in Niedrigzinsphasen, die beste Altersvorsorge. Gerade in den Ballungszentren steigen die Mieten stark, durch Eigentumsbildung besteht aber die Möglichkeit, sich von dieser Entwicklung abzukoppeln.

Die Zahl der neugeheimigten Eigentumswohnungen ging in Deutschland in den ersten fünf Monaten des Jahres 2019 um über zehn Prozent zurück. Bei Neubauprojekten in den Metropolen muss ein Mix aus öffentlich geförderten, frei vermieteten Wohnungen und auch Eigentumswohnungen realisiert werden. Um die Wohneigentumsquote gerade in Städten zu erhöhen, müssen die Möglichkeiten zur Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen erhalten bleiben. Ein Umwandlungsverbot lehnen wir ab.

Momentan sind die Erwerbsnebenkosten in Deutschland im internationalen Vergleich sehr hoch. Die CDU sieht hier mehrere Ansätze, um die Belastung zu mindern und den Weg in die eigenen vier Wände zu ermöglichen. Zum einen gehört die Grunderwerbsteuer zu den Kostentreibern. Je nach Bundesland werden 3,5 bis 6,5 Prozent des Kaufpreises fällig. Dabei haben die öffentlichen Haushalte sehr vom Immobilienboom in Deutschland profitiert, die Einnahmen aus der Grunderwerbsteuer haben sich in den letzten zehn Jahren verdreifacht. Wir setzen uns dafür ein, dass beim erstmaligen Erwerb oder beim Bau einer eigengenutzten Wohnungsimmoblie für die Berechnung der Grunderwerbsteuer ein Freibetrag von 300.000 Euro plus 50.000 Euro pro im Haushalt lebendes Kind eingeführt wird.

Eine sichere und planbare Finanzierung ist ebenfalls ein wichtiger Baustein, damit mehr Bürger den Schritt zur eigenen Immobilie wagen. Die CDU Deutschlands setzt sich dafür ein, dass die Förderbanken die Einkommensgrenzen bei den entsprechenden Instrumenten nach oben anpassen, damit mehr Familien profitieren können.

Das Baukindergeld ist ein Erfolgsmodell. Gerade die Familien mit mittleren Einkommen profitieren von diesem Zuschuss und können sich den Traum vom Eigenheim erfüllen. Wir setzen uns dafür ein, dieses Erfolgsmodell zu verstetigen.

Die CDU Deutschlands spricht sich für die marktbasiertere Entwicklung von Familienimmobilien aus. Ziel dabei ist es, Wohneigentum zu schaffen, welches sich jeder leisten kann. Beispielhaft könnten die Vorteile des seriellen Bauens genutzt werden. Durch entsprechende individuelle Baukastensysteme wird uniformen Quartieren vorgebeugt.

Eine große Hürde stellt für viele Familien die Eigenkapitalbildung dar. Nur elf Prozent der Mieter verfügen über ein Vermögen von 50.000 Euro oder mehr. Selbst dieser Betrag reicht in den Metropolen schon heute kaum, um die zumeist geforderten 20 Prozent Eigenkapital einzubringen. Deshalb muss die Eigenkapitalförderung gestärkt werden. Instrumente wie die Wohnungsbauprämie und die Arbeitnehmersparzulage müssen deutlich stärker an die Einkommens- und Preisentwicklung angepasst werden, jüngste Reformbemühungen können nur erste Schritte sein. Über staatliche Kreditausfallgarantien könnten zudem die Eigenkapitalhürden spürbar gesenkt werden, ohne ein unverhältnismäßiges Risiko einzugehen.

Wir fordern:

- in der Wohnungs- und Baupolitik den Fokus weiterhin sowohl auf den Mietwohnungsbau als auch auf den Bau von Wohneigentum legen,
- einen Freibetrag von 300.000 Euro plus 50.000 Euro pro im Haushalt lebendes Kind bei der Grunderwerbsteuer,
- eine bezahlbare Familienimmobilie entwickeln,
- das Baukindergeld verstetigen,
- die Eigenkapitalhürde senken: Arbeitnehmersparzulage und Wohnungsbauprämie erhöhen, staatliche Kreditausfallgarantien einführen.

Günstiges und zügiges Bauen ermöglichen

Hohe Bau- und Planungskosten erschweren es Investoren, günstig neuen Wohnraum zu schaffen. In den Metropolen kommen zudem noch hohe Grundstückspreise dazu. Vor dem Hintergrund gestiegener energetischer Anforderungen muss man neue Wege gehen, um im unteren Preissegment trotzdem ansprechende Wohnungen anbieten zu können.

In Deutschland hat jedes Bundesland seine eigene Bauordnung. Gerade für die Herstellung von günstigen Wohnungen stellt dies aber ein Problem dar. Serielles Bauen und Typengenehmigungen werden so erschwert. Die CDU setzt sich daher für eine Bundesbauordnung ein, die die Landesbauordnungen in sinnvoller Weise harmonisiert, wovon die Länder nur in definierten Punkten abweichen dürfen. Dabei soll die Planungshoheit der Städte und Gemeinden auch weiterhin gewahrt bleiben.

Ist ein Bauantrag genehmigt, muss auch gebaut werden. Eine Brache in exponierter Lage, auf der gebaut werden kann, muss genutzt werden. Die CDU Deutschlands ruft die Gemeinden dazu auf, das Baugebot (§ 176 BauGB) häufiger zu nutzen. Wenn ein überwiegendes öffentliches Interesse an der Bebauung besteht, muss der Staat auch zum Wohle der Allgemeinheit durchgreifen. Die CDU spricht sich für eine Regelung aus, die dazu führt, dass ab Genehmigung innerhalb der nächsten zwei Jahre auch gebaut wird. Wir wollen spekulativen Grundstückshandel begrenzen und Bebauung forcieren. Die Verlängerung von Baugenehmigungen muss die Ausnahme bleiben.

Für eine dynamische Stadtentwicklung, die eng an den Bedürfnissen der Bürgerinnen und Bürger orientiert ist, stellt die zunehmende Überplanung eine Herausforderung dar. Das statische Planungsrecht bedarf daher einer entsprechenden Anpassung. Deshalb spricht sich die CDU Deutschlands dafür aus, dass Bebauungspläne unter Beteiligung der Bürgerinnen und Bürger im betroffenen Wohnquartier nach einer gewissen Zeit überprüft und evaluiert werden.

Wir fordern:

- den stärkeren Einsatz seriellen Bauens und Typengenehmigungen für mehr günstigen Wohnraum,
- eine möglichst weitreichende Homogenisierung der Landesbauordnungen für Planungssicherheit und -effizienz,
- Nutzung der Möglichkeiten von § 176 BauGB, dem Baugebot,
- eine Anpassung des statischen Planungsrechts und eine Überprüfung sowie Evaluierung von Bebauungsplänen nach einer gewissen Zeit.

Lebenswerte Städte erhalten

Die Städte in Deutschland wachsen. Neben ausreichend Wohnraum muss auch die soziale Struktur mitwachsen. Ausreichend Kitas, Einkaufsmöglichkeiten, zuverlässiger ÖPNV und vieles mehr sind erforderlich, damit die Metropolen attraktiv bleiben. Stadtplanerisch muss in Quartieren gedacht werden, damit die Menschen ihre täglichen Bedarfe möglichst mit kurzen Wegen und ohne Verkehr zu produzieren wohnortnah erledigen können. Fördermittel sollten in den Städten weiter auf den Erhalt aktiver lebendiger Zentren konzentriert werden.

Potenziale für günstigen Wohnraum in den Metropolen gibt es vor allem durch Aufstockung an den Hauptverkehrsachsen, denn dort ist bereits die entsprechende Infrastruktur vorhanden. Nachverdichtung und die Nutzung von Brachflächen sind der Erschließung neuer Flächen vorzuziehen. Der große Vorteil bei entsprechender Entwicklung neuer Quartiere und Stadtteile sind neben der vorhandenen verkehrlichen Infrastruktur die Nutzungsmöglichkeiten der Siedlungsstrukturen in der Nachbarschaft.

Auch der Bau von architektonisch ansprechenden Hochhäusern muss vorangetrieben werden, um Platz effizient zu nutzen.

Für die CDU steht bei allem Verständnis für den Wunsch nach mehr Wohnraum fest, dass auch in den Quartieren Handwerker, Restaurants und andere Gewerbebetriebe ihren Platz haben müssen. Bei Konzeptvergaben muss eine attraktive Durchmischung von Wohnen und Gewerbe eine entscheidende Rolle spielen. Die Nachverdichtung hat Vorrang, um möglichst viele Grünflächen für die Naherholung zu erhalten. Zudem sollte im Rahmen von Konzeptvergaben die Entstehung von bezahlbarem Wohnraum, die Schaffung sozialer Treffpunkte und die Einbindung der Bürger Berücksichtigung finden.

Hilfreich für die Schaffung bezahlbarer Wohnungen und lebenswerter Viertel ist das Instrument des Erbbaurechts. Die CDU begrüßt, dass Städte und Gemeinden bei der Verwertung ihrer eigenen Grundstücke wieder vermehrt Erbbaurechte vergeben.

Neben dem Bau neuer Sozialwohnungen und Studierendenwohnungen hält die CDU Deutschlands es für effektiv, Belegungsbindungen für bestehende Wohnungen anzukaufen.

So kann auch eine soziale Durchmischung deutlich besser gewährleistet und gesteuert werden.

In vielen Städten droht der Verkehrskollaps. Die CDU Deutschlands spricht sich für den Ausbau des Öffentlichen Personennahverkehrs aus. Nur durch Preissenkungen, wie sie in vielen Städten diskutiert werden, wird das Angebot langfristig nicht attraktiver. Hohe Taktraten und eine Verdichtung des Betriebsnetzes sind genauso wichtig und müssen vorangetrieben werden. Die von der CDU geführte Bundesregierung steht als Partner an der Seite der Länder und Kommunen, damit diese auch große Infrastrukturprojekte umsetzen zu können.

Wir fordern:

- Nachverdichtung und Aufstockung für mehr Wohnraum,
- eine angemessene mitwachsende soziale Infrastruktur,
- Gewerbeflächen in den Quartieren erhalten, Misch- und urbane Gebiete fördern,
- den Ankauf von Belegungsbindungen für den Sozialen Wohnungsbau,
- eine Verdichtung und qualitative Verbesserung des ÖPNV-Netzes.

Starke ländliche Räume erhalten und weiterentwickeln

Die CDU ist die Partei des starken ländlichen Raums und der lebenswerten Städte. Stadt und Land dürfen z. B. bei der Strukturförderung nicht gegeneinander ausgespielt, sondern müssen ganzheitlich vernetzt werden.

Bau- und auch Infrastrukturplanungen müssen in organisch gewachsenen Regionen und Metropolregionen gedacht werden, statt in statischen, politischen Gemeindegrenzen. Die Fördermittel des Bundes sollten langfristig an die Organisationseinheiten der Metropolregionen gehen, um den Anreiz zu erhöhen, Infrastrukturprojekte ganzheitlicher zu denken. In den USA ist es z. B. seit über zwei Jahrzehnten Praxis, dass Metropolregionen eine MPO, Metropolitan Planning Organization, bilden. Diese Metropolregionen können Verkehrsplanungen und B-Pläne stoppen, wenn sie nicht die Standards der Bundesregierung erfüllen. Ohne ihre Zustimmung gibt es keine Mittel des Bundes. So wird sichergestellt, dass nur gefördert wird, was die ganze Region voranbringt.

Im ländlichen Raum gilt es, die Ankerpunkte zu identifizieren und zu stärken. Diese Städte mittlerer Größe schaffen es oft auch noch in schrumpfenden Landkreisen gegen den Trend zu wachsen. Durch ihre intakte soziale und öffentliche Infrastruktur sowie vitale Stadtkerne stärken sie der umliegenden Region das Rückgrat. Der Zuzug in die nächste Großstadt wird so gebremst.

Die Steigerung der Attraktivität des ländlichen Raums als Wohnort kommt allen zugute, denn sie entlastet auch die angespannte Situation auf den Wohnungsmärkten der großen Städte und Ballungsgebiete. Dies kann nur durch die aktive Entwicklung von ländlichen Räumen gelingen.

Ein wichtiger Faktor ist die bessere Anbindung des ländlichen Raums an den öffentlichen Personennahverkehr. Dazu gehören kostenfreie P+R-Anlagen und Parkhäuser an den Punkten, an denen sich leistungsfähige Straßen und ÖPNV kreuzen. Wenn pendeln bequem möglich ist, ziehen gerade junge Familien gerne in den ländlichen Raum. Auch sollen die Preise für den ÖPNV/SPNV im ländlichen Raum nicht höher sein als in Ballungsräumen.

Dasselbe gilt für die digitale Infrastruktur. Arbeit von zu Hause ist eine Chance, Arbeitsverhältnisse in der Stadt mit dem Wohnen im ländlichen Raum besser zu verbinden. Dafür muss aber die Anbindung an die „Zentrale“ in der Großstadt schnell und zuverlässig sein. Breitband- und Mobilfunkausbau auf dem Land müssen deshalb mit hoher Priorität vorangetrieben werden. Wo der Ausbau auf den ersten Blick nicht lohnt, muss der Staat ihn mit schneller und einfacher Förderung oder Versorgungsaufgaben vorantreiben oder die Kommunen und ihre Unternehmen dazu befähigen.

Intakte Dorfkerne und Kleinstadtzentren sind entscheidend für die Attraktivität des ländlichen Raums und die Identifikation der Menschen. Es ist viel sinnvoller und ressourcenschonender, den Erwerb bestehender Gebäude und Ersatzneubau stärker im Zentrum zu fördern, statt nur im Außenbereich neue Baugebiete auszuweisen. Dies trägt zur Zersiedelung bei und schwächt den Ortskern als Anker für die Stadt/das Dorf und teilweise die ganze Region. Die Städtebauförderung und die Programme zur Dorferneuerung müssen noch stärker auf die Belebung von Ortskernen ausgerichtet werden. Der Grundsatz „Innen- vor Außenentwicklung“ muss konsequent umgesetzt werden. Dazu gibt es viele Möglichkeiten, von Gebäudeaufstockungen über die Nutzung

von Brachen und versiegelten Flächen in den Ortsmitten bis zur Förderung des Kaufs und des Umbaus von älteren Gebäuden durch junge Familien (Jung kauft Alt) auf der einen und der Förderung des barrierefreien und seniorengerechten Umbaus älterer Häuser auf der anderen Seite. Es ist uns ein wichtiges Anliegen, dass Menschen bis ins hohe Alter in Wohnquartieren oder in ihrem Dorf selbstbestimmt leben können. Auch die Schaffung kleiner Einheiten für Auszubildende und Berufseinsteiger ist sinnvoll. Die innerörtliche Entwicklung wird aber oft durch Probleme bei der Umnutzung und den Umbau bestehender Altgebäude und ehemaliger landwirtschaftlicher Gebäude erschwert. Hier sind gesetzliche Lockerungen beim Denkmal- und Bestandsschutz angezeigt, um den innerörtlichen Wohnungsbau und die Innenentwicklung zu ermöglichen. Dasselbe gilt für Vereinfachungen in den Bauordnungen.

Gleichwohl müssen sich wachsende ländliche Kommunen auch am Ortsrand entwickeln können. Sehr strenge Immissionsschutzaufgaben bremsen im dörflichen Umfeld oft sowohl die Entwicklung von Wohngebieten wie auch die von landwirtschaftlichen Betrieben. Analog zum „Urbanen Gebiet“ in der Baunutzungsverordnung, dass eine Durchmischung von Wohnen und Gewerbe in Städten erleichtert, muss eine entsprechende Regelung für ein „Dörfliches Gebiet“ zur Vereinbarkeit der Entwicklung von Landwirtschaft und Wohnbebauung geschaffen werden. Auch gilt es, die Regelung des § 13b Baugesetzbuch zur Erleichterung der Ausweisung von Wohngebieten im Außenbereich zu verlängern. Diese muss allerdings auf kleinräumige Gebiete direkt im Anschluss an die schon bestehende Bebauung begrenzt bleiben, damit es nicht zur Zersiedlung kommt. Die Stärkung des ländlichen Raums soll in Zukunft Aufgabe der Raumordnung sein. Ziel dieser neuen Raumordnungspolitik muss sein, gegen den Attraktivitätsverlust ländlicher Räume und die dadurch bewirkte Gleichzeitigkeit von Wohnknappheit und Leerstand vorsorglich zu wirken.

Der ländliche Raum ist nur als Wohnort attraktiv, wenn Versorgung und Daseinsvorsorge gewährleistet sind. Deshalb muss alles getan werden, um Betreuungs- und Bildungsangebote vor Ort zu schaffen, die medizinische Versorgung im Umkreis zu sichern, die Versorgung mit Lebensmitteln, Gütern und Dienstleistungen des täglichen Bedarfs im Ort zu halten und das Ehrenamt und den Zusammenhalt zu stärken. Hier bieten auch genossenschaftlich getragene Quartiersprojekte zukunftsweisende Lösungsmöglichkeiten. Sie eröffnen die Chance, Wohnen verbunden mit umfassenden Angeboten der

Daseinsvorsorge sowie Maßnahmen zur Verbesserung der Infrastruktur zu kombinieren. All dies kann mit baulichen Maßnahmen gefördert und unterstützt werden. Mehrgenerationenhäuser entfalten z. B. im ländlichen Raum eine viel größere Breitenwirkung als in der Stadt, wo sie oft nur von einem kleineren Teil der Wohnbevölkerung wahrgenommen werden. Dasselbe gilt für Mehrfunktionshäuser, in denen Vereinsräume, Co-Working-Räume, Arzträume u. a. Platz finden. Auch sind die Dorfläden unverzichtbar für die Versorgung gerade der älteren und weniger mobilen Bevölkerung auf dem Land. Diese Strukturen müssen verlässlich und gezielt unterstützt werden.

Wir fordern:

- Ausbau der Verkehrs- und ÖPNV-Infrastruktur, um den ländlichen Raum und die Metropolen besser zu vernetzen,
- gemeinsame Planungen in Regionen, insbesondere in Metropolregionen – am Bedarf orientiert statt an starren Gemeindegrenzen,
- Stärkung von Ankerstädten,
- Breitband- und Mobilfunkausbau mit hoher Priorität vorantreiben,
- deutliche Steigerung der Anstrengungen zum Erhalt sozialer Infrastruktur und intakter Ortskerne im ländlichen Raum durch Konzentration der Förderprogramme, Erleichterung von Umbau und Umnutzung und eine gezielte und dauerhafte Unterstützung von Mehrgenerationenhäusern, Mehrfunktionshäusern und Dorfläden ebenso wie (multifunktionalen) Dorfgasthäusern,
- die Entwicklung von Wohnungsbau, Wirtschaft und Landwirtschaft ermöglichen, u. a. durch die Schaffung einer Gebietsklassifikation „Dörfliches Gebiet“ im Bauplanungsrecht und die Verlängerung der Regelungen zur erleichterten Erweiterung (Ausweisung) von Wohngebieten,
- Stärkung des ländlichen Raums als Aufgabe der Raumordnung.

Klima schützen – Sanierungen vorantreiben, nachhaltig Bauen

Der Gebäudesektor ist für 30 Prozent des in Deutschland ausgestoßenen CO₂ verantwortlich. Uns ist es wichtig, Mieter und Eigentümer bei der energetischen Sanierung und Umstellung der Wärmeversorgung auf CO₂-ärmere Quellen nicht zu überfordern. Klimaschutz ist wichtig, muss aber auch bezahlbar sein.

Die CDU Deutschlands tritt für eine sozialverträgliche Klimaschutzpolitik im Gebäudebereich ein. Dabei gilt es, einen immer wiederkehrenden Konflikt aufzulösen: Wenn der Vermieter eine Sanierung durchführt und zur Finanzierung umlegt, da er davon keinen wirtschaftlichen Nutzen hat, ist er sofort im Konflikt mit dem Mieter. Der Vermieter selbst hat dadurch keinen Anreiz, energetisch zu sanieren. Wir wollen deshalb einen Anreiz schaffen, der den Eigentümer-Mieter-Konflikt entschärft, indem die Einnahmen aus dem Handel mit CO₂-Zertifikaten vorrangig zur Teilfinanzierung von energetischen Sanierungen und zur Umstellung der Wärmeversorgung auf CO₂-ärmere Quellen verwendet werden.

Bei Neubauvorhaben ergeben sich zusätzliche Potenziale. Die CDU setzt sich für die technologieoffene Förderung nachhaltiger und innovativer Baustoffe ein, die ressourcenschonend produziert und auch wiederverwertet werden können. Eine Holzbauffensive wäre ein erster Schritt, um direkt stärker in das nachhaltige Bauen mit nachwachsenden Rohstoffen einzusteigen.

Besonders wichtig aus Klima-, Ressourcen- und Umweltschutzgründen ist auch die Entwicklung und der Einsatz von Recycling-Baustoffen im Tief-, aber perspektivisch auch im Hochbau. Um diese voranzubringen, sprechen wir uns für eine zügige Verabschiedung einer bundeseinheitlichen Ersatzbaustoffverordnung aus, die rechtsverbindlich Anforderungen an die Herstellung und den Einbau mineralischer Ersatzbaustoffe, d. h. Recycling-Baustoffe aus Bau- und Abbruchabfällen, Schlacken aus der Metallerzeugung und Aschen aus thermischen Prozessen, festlegt.

Die Erzeugung erneuerbarer Energien findet vor allem im ländlichen Raum statt und wir können auch in Zukunft nicht darauf verzichten, geeignete neue Standorte für Windenergie oder auch Biogas zu entwickeln. Aber wir wollen in Zukunft nun auch die urbane Strom- und Wärmewende voranbringen. Photovoltaik auf den Dächern und an den Fassaden bieten zum Beispiel gigantische Möglichkeiten der Gewinnung erneuerbarer Energie. Wärmenetze sammeln vermehrt Abwärme aus der Industrie und erneuerbare Wärme ein. Quartierskonzepte verbinden Strom, Wärme und Elektromobilität und schaffen Akzeptanz vor Ort. Begrünte Fassaden können als Feinstaubfilter dienen. Wichtig ist es ebenfalls, die Wirtschaftsimmobilien mit in den Blick zu nehmen und auch dort die energetische Sanierung zu fördern und die Fassaden- und Dachnutzung voranzutreiben.

Wir fordern:

- Einnahmen des Zertifikatehandels vorrangig zur Teilfinanzierung der energetischen Sanierung und Umstellung auf CO₂-arme Wärmeversorgung nutzen,
- innovativen Neubau stärker fördern – Holzbauoffensive sofort umsetzen und Einsatz von Recycling-Baustoffen ermöglichen,
- die Energiewende, insbesondere im Bereich der Wärmeversorgung, auch in den Städten vorantreiben.

Die Bürger frühzeitig für neue Projekte begeistern

Wichtig ist heute eine frühzeitige und umfassende Bürgerbeteiligung. Anwohner lassen sich Bauvorhaben nicht einfach überstülpen, ihre Einwände müssen ernst genommen und Ängste ausgeräumt werden. Einfach nur verwaltungsrechtliche Vorschriften abzuarbeiten, erscheint nicht mehr zeitgemäß, die Beteiligung ist erst für einen zu späten Zeitpunkt des Verfahrens vorgesehen. Die Bürger müssen auch in den konkreten Planungs- und Gestaltungsprozess einbezogen werden. Zwei Drittel der Bürger wünschen sich das. Die Verwaltung muss wesentlich offensiver auf die Betroffenen zugehen und Planungen im Beteiligungsverfahren offen zur Diskussion stellen. Die CDU Deutschlands ist überzeugt: Durchdachte Bauprojekte finden die Zustimmung der Bürgerinnen und Bürger, wenn die Projektentwickler diese ernst nehmen.

Beteiligungsprozesse durch Zukunftswerkstätten, Quartiers-/Regionalgenossenschaften und andere Instrumente können hilfreiche Ratgeber sein. Genossenschaften schaffen vielseitige Beteiligungsmöglichkeiten für interessierte Bürger und tragen zudem zur Akzeptanz neuer Projekte in der Bevölkerung vor Ort bei. Wir wollen daher Konzepte genossenschaftlichen Wohnens und Lebens fördern. Hierbei unterstützen wir Genossenschaften als wichtige Akteure in der Schaffung bezahlbaren Wohnraums und -eigentums, von (erweiterter) Infrastruktur vor Ort, von gesellschaftlichem Zusammenhalt und innovativen Lösungsansätzen. Vor allem können strukturelle Innovationen im Bereich der Nachhaltigkeit durch genossenschaftliche Kooperationen unterstützt werden.

Das Verbandsklagerecht gehört hingegen auf den Prüfstand. Die Klageberechtigten müssen verpflichtet werden, alle relevanten Umstände bereits zu Beginn des Verfahrens, im Verwaltungsverfahren, mitzuteilen. Damit können Projekte nicht durch nachgelagerte

Klagen immer weiter blockiert und verzögert werden. Die CDU spricht sich daher für einen verpflichtenden Abstimmungstermin aus, bei dem alle Akteure frühzeitig zusammenkommen und ihre Belange anmelden müssen. Bleiben Akteure grundlos fern, wird dies als Zustimmung zu den Planungen gewertet.

Wir fordern:

- Bürgerbeteiligung an den Anfang des Planungsverfahrens schieben,
- Förderung von Modellen genossenschaftlichen Wohnens und Lebens,
- Verbandsklagerecht abschaffen.

Den demografischen Wandel nutzen – Mehr altersgerechtes Bauen und Umbauen

Bis 2030 werden wir in Deutschland mindestens 2,9 Millionen barrierearme Wohnungen brauchen, dafür müssten fast 30 Mrd. Euro in den Neubau und zusätzlich über 60 Mrd. Euro in den Bestand investiert werden. Die CDU will sich auf den Weg machen, barrierearme Wohnungen in die Mitte der Gesellschaft zu bringen. In allen Lebensabschnitten kann eine solche Wohnung hilfreich sein. Auch bei vorübergehenden Mobilitätseinschränkungen sind barrierearme Wohnungen in allen Altersgruppen eine große Hilfe. Deshalb darf nicht nur dem aktuellen Bedarf hinterhergebaut werden. Wir wollen gemeinsam mit der Immobilienwirtschaft das Ziel erreichen, bis 2030 jede zehnte Wohnung in Deutschland barrierearm auszubauen. Dafür bieten wir eine gezielte Förderung an.

Zusätzlich müssen Gesundheitsimmobilien im Quartier stärker mitgedacht und gebaut werden. Sind Einrichtungen wohnortnah vorhanden, ist es den meisten Menschen viel länger möglich, selbstbestimmt in der eigenen Wohnung zu leben.

Die Pandemie und die damit verbundene Schließung der Tagespflegeeinrichtungen haben den baulichen Pflegenotstand erneut schonungslos offengelegt. Diesem müssen wir entschlossen begegnen und uns zum Ziel setzen, 250 000 neue Pflegeplätze bis 2030 zu schaffen. Eine einseitige Fokussierung auf ambulante Pflege ist nicht mehr zeitgemäß.

Wir fordern:

- zehn Prozent der Wohnungen in Deutschland bis 2030 barrierearm ausbauen,
- barrierearmen Ausbau auch im Bestand besser fördern,

- nicht mehr nur bedarfsdeckend planen, sondern Kapazitätsreserven schaffen, um Flexibilität am Wohnungsmarkt bis ins hohe Alter zu erhalten,
- baulichen Pflegenotstand jetzt angehen – 250 000 neue Pflegeplätze bis 2030 schaffen.