

# VERANTWORTUNG VERPFLICHTET

A vertical graphic element consisting of three colored rectangles: black at the top, red in the middle, and gold at the bottom, representing the German national flag.

**38. Parteitag der CDU Deutschlands**

20./21. Februar 2026 | Stuttgart

## **Für einen neuen Aufschwung am Wohnungsmarkt**

Beschluss des 38. Parteitages der CDU Deutschlands

## **„Für einen neuen Aufschwung am Wohnungsmarkt“**

### **Stabilität beginnt mit einem Zuhause**

Für die CDU ist klar: Bauen und Wohnen müssen finanziell tragbar sein! Dies gilt für alle Wohnformen, ganz gleich, ob Mietwohnung oder Eigenheim, ob in der Stadt oder auf dem Land. Die Realität ist: Bauen wird aufgrund der Standards, der Löhne, Materialkosten und der Zinsen immer teurer. Es fehlen immer noch hunderttausende Wohnungen in vielen Ballungszentren und es stehen hunderttausende Wohnungen im ländlichen Raum leer. Zuletzt flachte sich der Anstieg der Mieten in Deutschland allerdings deutlich ab: Im dritten Quartal 2025 wurde der geringste Zuwachs seit 2021 verzeichnet. Jedoch steigt der Anteil der Wohnkosten am verfügbaren Haushaltseinkommen aufgrund der Wohnnebenkosten und der Energiekosten für Menschen mit geringem Einkommen und Alleinerziehende weiter an.

Gleichzeitig weist Deutschland mit rund 48 Prozent eine der niedrigsten Wohneigentumsquoten in Europa auf. In den Großstädten ist diese häufig nur halb so hoch. Der europäische Durchschnitt liegt bei rund 70 Prozent. Wir als Christlich Demokratische Union wollen, dass mehr Menschen in Deutschland Wohneigentum erwerben können. Wohneigentum ist kein Luxus, sondern zentrales Ziel einer Politik, die für soziale Absicherung und gesellschaftliche Stabilität steht. Das ist auch eine Frage des gesellschaftlichen Zusammenhalts, des Vertrauens in den Staat und in unsere Soziale Marktwirtschaft mit ihrem Leistungs-, Wohlstands- und Aufstiegsversprechen.

Wir brauchen in Deutschland umfassende Reformen, um den Wohnungsmarkt weiter in Schwung zu bringen. Das Problem ist Wohnungsmangel, nicht Wohnungseigentum. Wer Investitionen enteignet, bekommt künftig weniger Investitionen - aber das garantiert. Als Christlich Demokratische Union setzen wir daher auf eine neue Angebotspolitik für mehr Wohnraum. Verlässlichkeit und Vertrauen sind in unserer wertebasierten Wirtschaftsordnung Garant für mehr Investitionen. Dazu gehören aber auch strukturelle Veränderungen in den Verwaltungsabläufen unserer Behörden mit zu langen Genehmigungsverfahren, eine verlässliche Finanzierung, die Senkung von Bau- und Baunebenkosten und vor allem der Abbau unnötiger Vorschriften und Hürden.

## **Gleichwertige Lebensverhältnisse in Stadt und Land**

Wohnen ist die Voraussetzung für Sicherheit, Geborgenheit, Familie und gesellschaftliche Teilhabe. Daraus folgt für uns als Christlich Demokratische Union der Anspruch, Regionen gleichwertig zu entwickeln. Für die Wohnungs- und Baupolitik bedeutet dies, dass die berechtigten Interessen von Stadt und Land nicht gegeneinander ausgespielt werden, sondern Stadt und Land mit ihren jeweiligen Bedürfnissen betrachtet werden. Dazu gehört, dass der Wohnraumangel in als angespannt geltenden Städten konsequent durch die Schaffung von mehr Wohnraum abgebaut werden muss.

Gleichzeitig gilt es, die ländlichen Räume weiter als Lebensorte zu stärken: Insbesondere müssen Dorfkerne belebt und Leerstände verringert werden. Die Beseitigung von Wohnungsnot wird aber nicht nur durch Maßnahmen im Bestand gelingen können: Auch neue Baugebiete müssen verantwortungsvoll ausgewiesen werden. Wir wollen Wohnraum schaffen und wissen: Dafür braucht es auch neue Flächen, wenngleich wir an dem Grundsatz der Innen- vor der Außenentwicklung festhalten. Angesichts des Wettbewerbs um Fläche müssen alle Kostentreiber kritisch hinterfragt und wo möglich minimiert werden – von Kompensation bis Auflagen. Nur mit bezahlbaren Grundstücken kann der Traum vom Wohnen in Zukunft wieder verwirklicht werden.

Hinzu kommt: Wo Menschen gut und gerne wohnen, braucht es flächendeckend Glasfaseranschlüsse. Diese sind der Schlüssel für gesellschaftliche Teilhabe an zukunftsgerichteten Angeboten, von Telemedizin, über effizientes mobiles Arbeiten bis hin zu Bildung. Mit Smart-Home-Anwendungen gewinnen sie auch unter Sicherheitsaspekten immer mehr an Bedeutung. Wir wollen Bedingungen schaffen, damit Glasfaseranschlüsse bis zum Gebäude und innerhalb von Gebäuden schneller und kostengünstiger zur Verfügung stehen. Bürokratie-Hindernisse müssen abgebaut, Anreize für Investitionen gestärkt werden.

## **Bürokratie radikal zurückbauen**

Die CDU-geführte Bundesregierung hat bereits den Bau-Turbo gezündet. Durch dieses Gesetz können Kommunen Bauanträge genehmigen, ohne dass es dafür einen Bebauungsplan geben muss, dessen Aufstellung oft Jahre dauert. Verwaltung, Bürger und die Wirtschaft werden dadurch jährlich um 2,5 Milliarden Euro entlastet. Das ist ein guter Anfang. Aber es braucht weitere Anstrengungen, um das Angebot an Wohnraum zu erhöhen.

Wir wollen bessere Rahmenbedingungen für den kleinen Häuslebauer genauso wie für Investoren, Bauindustrie, Handwerk und Baugewerbe schaffen, damit wieder schneller, günstiger und einfacher gebaut werden kann. Wir müssen die Wirtschaft endlich wieder machen lassen und dürfen unternehmerische Initiative, Mut und Innovationskraft nicht durch überbordende Bürokratie ersticken. Wir stehen für einen Vorrang für Wohnraum.

### **Eigentum als Ausdruck von Freiheit und Verantwortung fördern**

Eigentum ist die Grundlage für Sicherheit, Verantwortung und Vermögensaufbau. Die CDU setzt sich für eine neue Eigentumsoffensive ein. Dabei nehmen wir auch das Erbbaurecht, Teileigentum (WEG), Baugemeinschaften und das Genossenschaftswesen in den Blick. Das zentrale Aufstiegsversprechen der Sozialen Marktwirtschaft ist, sich mit Leistung Wohlstand erarbeiten zu können. Für Millionen von Menschen bedeutet dies auch, sich den Traum vom Eigenheim zu verwirklichen. Eigentumserwerb dient außerdem der Altersvorsorge und sozialen Sicherheit, trägt zum Vermögensaufbau und damit zu einer gleichmäßigeren Vermögensverteilung bei, und macht unabhängig von steigenden Mieten.

Leider können sich immer weniger Menschen diesen Traum verwirklichen und Wohneigentum bilden. Zu hohe Kosten, zu viel Bürokratie und zu lange Prozesse bremsen den Wohnungsbau in Deutschland aus. Als Christlich Demokratische Union wollen wir ein Land, in dem Vermögensbildung nicht Privileg weniger, sondern eine Chance für viele ist. Es gilt, den Weg in das Eigentum wieder freizumachen – durch niedrigere Einstiegshürden, faire Rahmenbedingungen und weniger Bürokratie. Als Christlich Demokratische Union wollen wir, dass diejenigen, die sich den Traum vom eigenen Heim verwirklichen wollen, die Chance auf ein eigenes Zuhause haben. Vermögensbildung setzt voraus, dass Menschen wieder mehr Netto vom Brutto haben. Nur so können Eigentum und Vermögen aufgebaut werden.

Wir als Christlich Demokratische Union setzen uns dafür ein, insbesondere Menschen mit niedrigen und mittleren Einkommen bis zur Mitte der Legislatur spürbar zu entlasten. Besonders Familien und junge Menschen wollen wir beim Erwerb von Wohneigentum unterstützen. Als Christlich Demokratische Union setzen wir uns dafür ein, dass jungen Menschen und Familien der Start in das Eigentum, durch Eigenkapital ersetzende Darlehen und steuerliche Entlastung erleichtert wird.

So werden wir steuerliche Maßnahmen verbessern, indem wir die Sonder-AfA auch für selbstgenutztes Wohneigentum einführen. Darüber hinaus wollen wir eine spürbare Anhebung der Anrechenbarkeit von Handwerkerleistungen beim Bau von selbstgenutztem Wohneigentum durchsetzen. Um die Entlastung dauerhaft wirksam zu halten, setzen wir uns für die Einführung eines dynamisierten Anrechenbarkeitsindex ein, der die Entwicklung von Bau- und Handwerkerkosten angemessen berücksichtigt.

Ein erheblicher Teil der Bau- und Baunebenkosten wird durch staatliche Vorgaben bestimmt. Seit der Föderalismusreform im Jahr 2006 haben mit Ausnahme Bayerns alle Länder die Grunderwerbsteuer zum Teil deutlich angehoben; Thüringen hat diese zuletzt wieder gesenkt. Als Christlich Demokratische Union ist es unverändert unser Ziel, insbesondere junge Familien bei der Grunderwerbsteuer zu entlasten, damit das selbstgenutzte Eigentum wieder erreichbar wird. So werden junge Menschen und Familien wieder durch Eigentum Sicherheit, Perspektiven und Vermögen über Generationen aufbauen können. Um das Eigentum zugleich als Vermögen von Generationen für Generationen zu sichern, ist für uns als Union klar: Das selbstgenutzte Einfamilienhaus muss auch künftig frei von Erbschaftsteuer innerhalb der Familie weitergegeben werden können. Deswegen wollen wir die Freibeträge bei der Erbschaftsteuer deutlich erhöhen. Darüber hinaus sollen die Kosten für energetische Sanierungen von der Erbschaft- und Schenkungsteuer abzugsfähig gemacht werden, um die Sanierungsquote des Immobilienbestands zu erhöhen.

### **Auch im Mietwohnungsmarkt gilt: Vertrauen ist Voraussetzung für gesellschaftliche Stabilität**

Deutschland ist in vielerlei Hinsicht einzigartig: Dies betrifft auch den vermietungsfähigen Wohnraum. In keinem Land der europäischen Union befindet sich mehr vermietungsfähiger Wohnraum in Bürgerhand als in Deutschland. Mehr als 60 Prozent der vermietungsfähigen Wohnungen werden von Bürgern und nicht von Investorenhand gehalten. Beide Sektoren ergänzen sich im Wohnungsmarkt. Diese Erfolgsgeschichte nach dem Zweiten Weltkrieg gilt es weiterzuschreiben. Millionen von Mietverträgen sind Ausdruck einer gelebten Marktwirtschaft und zugleich Ausdruck einer gelebten Partnerschaft zwischen Vermieter und Mieter. Im Durchschnitt erhöhen die privaten Kleinvermieter die Mieten nur alle drei bis fünf Jahre: Sie sind ein Garant für Stabilität – und im Zweifel verzichten sie auf eine Erhöhung der Netto-Kalt-Miete, weil die Nebenkosten stetig steigen.

Als Christlich Demokratische Union wissen wir: Vermieter und Mieter sind zwei Seiten ein- und derselben Medaille. Eine moderne Mietwohnungspolitik setzt auf Ausgleich und Balance. Die Christlich Demokratische Union setzt auf ein faires Miteinander von Vermietern und Mietern, weil vermietungsfähiger Wohnraum nur entsteht, wenn beide Seiten Vertrauen in verlässliche Regeln haben.

Dazu wollen wir ein Klima der Partnerschaft, so wie es in Deutschland millionenfach gelebt wird. Dazu gehört ein stabiler Ordnungsrahmen, der Vermieter und Mieter gleichermaßen schützt. Die Mietpreisbremse soll 2029 auslaufen. Sie wird ersetzt durch ein Instrument mit einer besseren sozialen Steuerungswirkung. Heute profitieren Gutverdiener von dieser Regelung genauso wie Geringverdiener. Die Mietpreisbremse ist sozial blind. Wir wollen eine Regelung, die zielgenau diejenigen schützt, die wirklich Schutz vor hohen Mieten benötigen.

Wer baut, schafft Mieterschutz – so wie Konrad Adenauer es formulierte: Ohne privates Kapital lässt sich in vielen Städten die Wohnungsnot nicht überwinden. Als Christlich Demokratische Union setzen wir uns für klare, stabile und verständliche Regeln ein, damit Investitionen in den vermietungsfähigen Wohnraum weiter attraktiv bleiben oder wieder attraktiv werden. Dazu wollen wir als Christlich Demokratische Union bundesweit Bauhemmnisse abbauen, damit neuer Wohnraum entstehen kann und Mietpreise sich stabilisieren können – nicht durch immer neue Verbote und staatliche Eingriffe, sondern durch mehr Wohnungen. Abschreibungen sind ein wirksames Instrument, um Investitionen in den Wohnungsbau anzureizen. Mit der aktuell gültigen degressiven Abschreibung für neu errichtete Wohngebäude können jährlich fünf Prozent der Investitionskosten abgeschrieben werden. Mit einer Ausweitung der Abschreibungsmöglichkeiten der Investitionskosten kann dieser Hebeleffizienter zum Einsatz kommen. Unser Anspruch als Christlich Demokratische Union ist es, soziale Fragen durch praktisches Handeln zu lösen – und nicht durch Symbolpolitik.

## **Öffentliche Wohnraumförderung des Bundes und der Länder als Stabilitätsanker**

Die öffentliche Wohnraumförderung des Bundes und der Länder ist ein Garant für bezahlbare Mieten für Menschen mit kleinem und mittlerem Einkommen. Sie rechnet sich auch für die Staatskasse, denn durch mehr sozialen Wohnungsbau werden höhere Ausgaben für Wohngeld oder die Kosten der Unterkunft für SGB-

II-Bezieher nachhaltig gedrosselt, statt immer mehr Gelder zu beanspruchen. Gerade in Zeiten der durch die Vorgängerregierung mitverursachten Baukrise, ist es den Ländern durch den Einsatz der öffentlichen Wohnraumförderung gelungen, Wohnungsbau und damit zugleich Beschäftigung und Wohlstand abzusichern. Die CDU-geführte Bundesregierung hat für 2025 und die nachfolgenden Jahre die Bundesfinanzhilfen für den öffentlichen Wohnungsbau und das Junge Wohnen deutlich erhöht. Wir wollen auch künftig in den öffentlichen Wohnungsbau investieren. Damit schaffen wir als Christlich Demokratische Union Verlässlichkeit für die, die bauen und modernisieren.

Darüber hinaus setzen wir uns dafür ein, Obdachlosigkeit zu beenden. Das bedeutet, kurzfristige Nothilfe mit langfristigen Lösungen zu verbinden. Wir wollen Menschen, die von Obdach- oder Wohnungslosigkeit betroffen sind, in Zusammenarbeit mit den Kommunen schnell in Wohnungen bringen. Den Zugang zu Nahrung, Kleidung, Hygiene und psychischer Unterstützung wollen wir sichern und bürgerschaftliches Engagement fördern.

#### Gezielte Förderung von Azubi-, Studierenden- und Betriebswohnungen

Wir wollen Azubi- und Betriebswohnungen gezielt fördern, um neuen Zugang zu Wohnraum in der Nähe des Ausbildungs- oder Arbeitsplatzes zu schaffen. Dafür braucht es aus Sicht der Christlich Demokratischen Union mehr Flexibilität im Baurecht. Zusätzlich brauchen wir Sonderabschreibungen für Werks- und Betriebswohnungen, die es Unternehmen ermöglichen, die Kosten über einen kürzeren Zeitraum abzuschreiben und somit die Steuerlast in der Investitionsphase zu reduzieren. Wir wollen die Möglichkeit für Unternehmen und Mitarbeiter schaffen, steuerlich abzugsfähige Zahlungen – etwa Mieten im Rahmen einer Gehaltsumwandlung – zu vereinbaren.

Um das studiennahe Wohnen zu fördern, sollen auch auf Hochschulgeländen Wohnungen entstehen. Gewerbe und Industrieflächen sollen hinsichtlich bestehender Restriktionen überprüft werden, ob dort auch Mitarbeiter- und oder Werkswohnungen entstehen können. Die Charta von Leipzig wünscht sich urbane gemischte Räume, dass muss auch im Planungsrecht stärker umgesetzt werden. Wir werden das Planungsrecht entsprechend aktualisieren.

## **Nachhaltig bauen – aus Verantwortung für die Schöpfung**

Als Christlich Demokratische Union tragen wir auch Verantwortung für die Schöpfung. Daraus folgt für uns der Anspruch, nachhaltiges und klimagerechtes Bauen zu ermöglichen, statt dieses zu erzwingen. Die Umsetzung der Nachhaltigkeit im Bau soll pragmatischer, finanzierbar und innovationsfreundlicher gestaltet werden. Die Bauwirtschaft kann in Deutschland den Bedarf an Rohstoffen weit überwiegend aus dem Inland decken. Um bei zentralen Baustoffen auch zukünftig unabhängig von den Weltmärkten zu bleiben, stärken wir den heimischen Rohstoffabbau, der zugleich einen Beitrag zu wirtschaftlicher Stabilität und nationaler Unabhängigkeit leistet. Schon heute verbinden wir in Deutschland Rohstoffgewinnung mit höchsten Umweltstandards und moderner Technologie. Eine in dem Sinne nachhaltige Baupolitik verbindet einen verantwortungsvollen Rohstoffabbau im Inland mit der Förderung von Baustoffinnovationen, einer Stärkung der Kreislaufwirtschaft und der intelligenten Sanierung von Bestandsgebäuden, statt sie pauschal für alle zu verteuern. Das für das Wohnen so wichtige Zieldreieck aus Wirtschaftlichkeit, Bezahlbarkeit und Nachhaltigkeit muss wieder Vorrang haben. Wir werden den Nachweis zur Erreichung von energetischen und weiteren Zielen der Nachhaltigkeit erleichtern, indem wir durch weitere Digitalisierung von Prozessen und durch Ausnutzung privatwirtschaftlicher Strukturen und Erfahrungen Kosten minimieren und Verfahren beschleunigen.

### Kreislaufwirtschaft ermöglichen – Hemmnisse abbauen

Baumaterial kann nicht nur über die Neuproduktion gewonnen werden. Baustoffrecycling spielt zunehmend eine bedeutende Rolle. Auch im Hinblick auf die begrenzten Deponiekapazitäten ist es wichtig, Bauschutt wiederzuverwerten und nicht nur auf die Halde zu bringen. Denn: Rohstoffe sind kein Abfall. Während Altpapier längst als wertvoller Rohstoff gilt, wird aufbereiteter Bauschutt weiterhin als Abfall behandelt und landet oft auf der Deponie. Das wollen wir ändern: Der Einsatz von Sekundärrohstoffen im Bau muss gesteigert und die Potentiale recycelter Baustoffe bei öffentlichen Ausschreibungen müssen besser genutzt werden. Allein im öffentlichen Straßenbau fallen jedes Jahr mehr als vier Millionen Tonnen Abfall an, die einer Aufbereitung und Wiederverwertung zugeführt werden können. Die Ersatzbaustoffverordnung muss die Möglichkeit zur Nutzung dieser Chancen eröffnen und ist entsprechend anzupassen. Als Christlich Demokratische Union erwarten wir von den Ländern und Kommunen, dass die Spielräume zur Unterstützung der Kreislaufwirtschaft genutzt und nicht als Verhinderungsrecht eingesetzt werden.

Gesetze und Verordnungen, die heute die gewollte Kreislaufwirtschaft in Deutschland verhindern, müssen auf den Prüfstand. Start-ups im Bausektor besitzen ein großes Innovationspotential beim Recycling von Baustoffen, das gemeinsam mit der deutschen Forschungslandschaft genutzt werden sollte. Zudem wird die Zulassung von Bauschuttrecyclinganlagen im unmittelbaren Zusammenhang mit den Gewinnungsstätten benötigt, damit der tonnenschwere Schutt vor Ort und ohne große Transportwege verarbeitet werden kann.

### Regionale Wertschöpfung stärken

Zudem treiben wir als Christlich Demokratische Union in den Ländern und auf Bundesebene beispielsweise das Bauen mit Holz als klimafreundlichen und nachhaltigen Baustoff voran, mit dem regionalen Ressourcen genutzt und CO<sub>2</sub> langfristig gebunden werden kann. Wenn mehr mit Holz gebaut wird, kann schneller und damit auch günstiger gebaut und somit Wohnraum geschaffen werden. Das Bauen mit Holz ist aktiver Klimaschutz und stärkt ländliche Räume, heimisches Handwerk und die Forstwirtschaft.

### Umbaukultur

Wir wollen zudem neues Leben in alten Gebäuden besser ermöglichen, indem Um- und Mischnutzungen planungsrechtlich erleichtert und Grundrisse flexibel gestaltet werden, um auf veränderte Wohnbedürfnisse, etwa durch Familiengründung, Auszug von Kindern oder Wohnen im Alter besser reagieren zu können. Eine solche Umbaukultur trägt auch dazu bei, dass neben neu ausgewiesenen Baugebieten für Einfamilienhäuser Ortskerne attraktiv und vital bleiben und nicht veröden. Planungsrechtliche Hürden für Um- und Mischnutzungen sollen gesenkt werden, damit leerstehende oder veraltete Gebäude leichter an veränderte Lebenssituationen angepasst werden können.

Als Christdemokraten unterstützen wir nachdrücklich selbstbestimmtes Wohnen im Alter. Daher setzen wir uns für einfache, bezahlbare und unbürokratische Umbaumaßnahmen für seniorenrechtliches Wohnen sowie für intergenerationale Wohnformen ein. Dabei berücksichtigen wir ausdrücklich die Bedürfnisse von Angehörigen, die Pflege in den eigenen vier Wänden leisten und wollen bauliche Anpassungen für häusliche Pflege erleichtern und beschleunigen.

Insbesondere die Umwandlung von Gewerbeimmobilien in Wohnraum wollen wir gezielt unterstützen. Dazu muss das Förderprogramm „Gewerbe zum Wohnen“ als zentrales Element zur Bekämpfung der Wohnraumkrise auf den Weg gebracht werden.

Um unseren Klimaschutzzielen und dem demographischen Wandel gerecht zu werden, wollen wir in Milieuschutzgebieten energetische Modernisierungen, altersgerechten Umbau sowie mobilitätserhaltene Maßnahmen (Fahrstuhl) erleichtern. Maßnahmen in diesem Sinne, die von selbstnutzenden Eigentümern oder aufgrund von freiwilligen Vereinbarungen zwischen Mietern und Vermietern, durchgeführt werden, wollen wir von den Milieuschutzgenehmigungspflichten vollständig befreien.

### **EU-Pakt für den Wohnungsbau**

In allen Mitgliedstaaten ist „Wohnen“ ein relevantes Thema, aber nicht im Bereich der Kernkompetenz der EU. Wohnen als soziale Daseinsvorsorge liegt im kommunalen Bereich. Soweit es europäischer Vorschriften bedarf, müssen sie sich daran messen lassen, ob sie zu mehr Wohnungsbauaktivität führen und den Preis für das Wohnen vergünstigen. Auf europäischer Ebene treten wir daher für einen echten „EU-Pakt für den Wohnungsbau“ ein, der die verschiedensten Aktivitäten der Kommission harmonisiert und ein klares Ziel erhält: Mehr statt weniger Wohnungsbau. Dieser „EU-Pakt für den Wohnungsbau“ achtet und respektiert die mitgliedstaatlichen Herausforderungen und Lösungsansätze genauso wie das bereits Erreichte. Ein erster Schritt dazu ist ein „europäisches Normen-Moratorium für Bauen und Wohnen“, um der ausufernden Regulierungsaktivität Einhalt zu gebieten. Zugleich fordern wir einen europäischen Pakt für Planungs- und Genehmigungsbeschleunigung mit klaren Meilensteinen zur Harmonisierung des Rechts und für den Bürokratierückbau auf europäischer Ebene. Wir setzen uns dafür ein, dass bei der überarbeiteten Bauproduktenverordnung der Europäischen Kommission keine zusätzlichen Belastungen für die Unternehmen entstehen. Wir wollen Regeln und Berichtspflichten abbauen und mehr Vertrauen geben. Dieser Kulturwandel muss mit den Bauprodukten beginnen! Nur so kann Bauen günstiger und einfacher werden.

## Europäische Regelungen müssen sich an Innovationsfreude messen lassen

Als Christlich Demokratische Union treten wir dafür ein, dass das neue Gebäudeenergiegesetz technologieoffener, flexibler und einfacher wird. Für uns ist aber auch klar: Die nationalen Gebäudeenergieklassen bedürfen dringend einer Überarbeitung. Es ist nicht nachvollziehbar, warum ein Gebäude in den Niederlanden in der dortigen Gebäudeklasse A und das gleiche Gebäude in Deutschland in der Gebäudeklasse C geführt wird. Vor diesem Hintergrund ist die EPBD zügig und verlässlich in deutsches Recht umzusetzen – ohne nationale Sonderregelungen, die Kosten erhöhen, Investitionen bremsen oder Planungsunsicherheit schaffen. Die Umsetzung in Deutschland muss sich an Wirtschaftlichkeit, technischer Machbarkeit und Investitionszyklen orientieren und den Bestand ebenso wie den Neubau berücksichtigen. Überregulierung, Detailvorgaben und zusätzliche Berichtspflichten sind zu vermeiden; entscheidend sind messbare Ziele statt kleinteiliger Vorgaben. Zugleich setzen wir uns als Christlich Demokratische Union auf europäischer Ebene für eine grundlegende Überarbeitung der EPBD mit dem Ziel einer schlanken, technologieoffenen und marktwirtschaftlich tragfähigen Ausgestaltung ein. Klimaschutz im Gebäudesektor gelingt nur mit Planungssicherheit, ausreichenden Übergangsfristen und verlässlichen Rahmenbedingungen für Eigentümer, Wohnungswirtschaft, Handwerk und Industrie.

## **Bauen braucht Verlässlichkeit und Planungssicherheit: Bauen wieder möglich machen**

### Verwaltungsabläufe verbessern

Es ist die Aufgabe der öffentlichen Hand, die Ämter personell und technisch so auszustatten, dass sie in der Lage sind, ihre Aufgaben zu erfüllen. Klar ist aber auch, allein mit mehr Personal werden wir die strukturellen Probleme nicht lösen. Dazu braucht es ein klares Leitbild in den Behörden. Jeder Bauantrag muss – auch von den Fachbehörden – unter dem Gesichtspunkt der Ermöglichung geprüft werden und nicht unter der Prämisse, ob Versagungsgründe vorliegen. Wir müssen unserer Verwaltung mehr Entscheidungsfreiräume und die richtigen Anreize geben, damit wir zu schnelleren Ergebnissen kommen.

Das gesamte Baunebenrecht muss zu einem Ermöglichungsrecht für preisgünstiges Bauen und Wohnen werden. Um eine effizientere Zusammenarbeit aus einer Hand zu gewährleisten, ist es sinnvoll, die

Organisationseinheiten, die Erlaubnis- und Genehmigungsverfahren durchführen (untere Bauaufsichtsbehörde, untere Denkmalschutzbehörde und untere Naturschutzbehörde) immer in einem Fachbereich zusammenzufassen. Als verfahrensbeschleunigend haben sich Ämterkonferenzen bewährt. Die Bauaufsichtsbehörde soll eine gemeinsame Besprechung mit den beteiligten Behörden und Stellen einberufen, wenn dies der Beschleunigung des Baugenehmigungsverfahrens dient. Ziel dieser Ämterkonferenz ist es, schnellere Wege für die Genehmigungsfähigkeit des Vorhabens zu finden. Es widerspricht unserem Leitbild, wenn sich ein Bauherr durch verschiedene Abteilungen des Rat- oder Kreishauses kämpfen muss, um von verschiedenen Ämtern die jeweiligen Zustimmungen einzuholen oder nachfragen zu müssen, wo sein Antrag gerade in Bearbeitung ist. Es muss die Regel gelten: Wenn der vollständige Antrag gestellt ist, kümmert sich die zuständige Behörde um alles Weitere. Das umfasst die Koordination der Träger öffentlicher Belange, sowie die Erwirkung von Zustimmungen durch städtische Unternehmen und Anstalten öffentlichen Rechts.

In dieses Verfahren gehört auch die Einbindung der Denkmalämter. Denkmalschutz muss sein, er soll Bauvorhaben aber sinnvoll ergänzen und nicht verzögern. Der Bauherr muss einen Anspruch auf denkmalrechtliche Genehmigung zu einem festen Zeitpunkt haben. Um das zu ermöglichen, soll die für das Bauvorhaben federführende Behörde den Vorgang der obersten Denkmalschutzbehörde vorlegen können, wenn sie von der Stellungnahme der Denkmalfachbehörde abweichen will.

### Digitalisierung voranbringen

Das Bauantragsverfahren muss umfassend digitalisiert werden. Damit erübrigen sich nicht nur Nachfragen zum Verfahrensstand, sondern das Verfahren wird auch deutlich beschleunigt. Die Digitalisierung im Bauantragsverfahren ist der Schlüssel für schnellere und transparentere Prozesse. Künftig soll Künstliche Intelligenz (KI) verstärkt eingesetzt werden, um einfache Bauanträge automatisiert zu prüfen, formale Fehler frühzeitig zu erkennen und proaktiv zu kommunizieren sowie Genehmigungen deutlich zu beschleunigen. Dadurch werden personelle Ressourcen freigesetzt, die gezielt für komplexe Vorhaben eingesetzt werden können. Der Einsatz von KI trägt somit dazu bei, Verwaltungsabläufe zu modernisieren, die Planungssicherheit zu erhöhen und den Wohnungsbau insgesamt zu beschleunigen.

Unter der CDU-geführten Bundesregierung wird daher das Prinzip „Law as a code“ umgesetzt: Gesetze müssen maschinenlesbar sein, nur so können die Potentiale voll ausgeschöpft werden. Die Einführung des Building Information Modeling (BIM) als flächendeckender Standard in der gesamten Baukette ist ein weiteres Ziel, das langfristig zu mehr Effizienz und Planungssicherheit führen kann. Vor einer verpflichtenden Anwendung müssen die Behörden die erforderliche technische Ausstattung und Kompetenz aufbauen.

### Genehmigungsfiktion einführen

Der Antragsteller muss spätestens drei Monate nach Einreichung seiner vollständigen Unterlagen einen Bescheid über seinen Antrag erhalten. Ist das nicht der Fall, greift automatisch eine Genehmigungsfiktion, wenn der Bauherr das wünscht. Wir ergänzen die Genehmigungsfiktion um eine Vollständigkeitsfiktion: Ein Bauantrag gilt nach Ablauf eines Monats als vollständig mit allen erforderlichen Unterlagen und Anlagen eingereicht. Darüber hinaus soll sichergestellt werden, dass durch die Verwaltungen nicht auf den Antragssteller eingewirkt wird, auf die Einrede der Fiktion zu verzichten. Die Möglichkeit, kurz vor Fristablauf weitere Unterlagen einzufordern und damit die Genehmigungsfiktion zu verhindern, wird damit abgeschnitten.

### Ämter besser aufstellen und Verfahren straffen

Damit die Ämter in die Lage versetzt werden, innerhalb von drei Monaten einen Bescheid zu erstellen, müssen sie von verzichtbaren Aufgaben entlastet werden. Durch eine Ausweitung der Liste der genehmigungsfreien Bauvorhaben (beispielsweise Dachgeschossausbau, Wintergärten) schaffen wir Zeit für die komplexeren Aufgaben. Der in vielen Landesbauordnungen beschrittene Weg, Vorhaben genehmigungs- bzw. sogar verfahrensfrei zu stellen, muss konsequent weitergegangen werden. Mit einer Typengenehmigung für serielle und modulare Bauten kommen auch diese Vorhaben ohne Baugenehmigungsverfahren aus und führen zu einer deutlichen Reduzierung des Verwaltungsaufwandes. Wir werden aber auch prüfen, welche bisher hoheitlichen Aufgaben und Prüfungen verantwortlich an die Entwurfsverfasser abgegeben werden können. Das Umweltrechtsbehelfsgesetz ist so anzupassen, dass Verbandsklagen den Ausbau wichtiger Infrastruktur - von der Rohstoffgewinnung bis zur Bauausführung - nicht unverhältnismäßig verzögern. Dazu sollen klarere Fristen, eine stärkere materielle Präklusion sowie ein wirksamer Missbrauchsschutz eingeführt werden. So wollen wir Planungssicherheit für Unternehmen und Investoren gewährleisten.

## Normung reduzieren und Regeln vereinheitlichen

Die Vielzahl an Normen behindert Innovationen und verzögert Bauprojekte. Die rechtliche Verbindlichkeit von Tausenden bauwerksrelevanten DIN-Normen muss auf ein praxistaugliches Minimum reduziert werden. Dort, wo es beispielsweise rein um Komfort und nicht um Sicherheit und Barrierefreiheit geht, sollen DIN-Normen nicht mehr verbindlich sein. Dort, wo es nicht um Sicherheit geht, sollen sie weder im Zivilrecht noch im Bauordnungsrecht verbindlich sein. Bauherren und Architekten sollen selbst entscheiden können, wie das Haus ausgestattet werden soll und welche nicht sicherheitsrelevanten Standards finanzierbar sind.

Mit der Einführung des „Gebäudetyps E“ wollen wir erreichen, dass von den „Anerkannten Regeln der Technik“ ohne Haftungsrisiken rechtssicher abgewichen werden kann und das Werk öffentlich-rechtlich wie zivilrechtlich nicht als mangelhaft angesehen wird. Vor diesem Hintergrund begrüßen wir das am 20. November 2025 vorgestellte Eckpunktepapier zur Einführung des „Gebäudetyps E“ mit dem Potential, eine spürbare Entbürokratisierung und Flexibilisierung im Bauordnungsrecht zu bewirken: Dieses Gesetz muss schnell kommen. Darüber hinaus wollen wir als Christlich Demokratische Union prüfen, ob in den verschiedenen Gesetzen und Verordnungen die Anforderung, nach dem „Stand der Technik“ bauen zu müssen, verzichtbar ist.

Auch die Bewirtschaftung von Mietwohnungen ist durch zunehmende Regulatorik stetig komplexer und aufwändiger geworden. Wir wollen daher prüfen, durch welche Maßnahmen der Standardisierung und Pauschalierung, Digitalisierung und Deregulierung auch hier Vereinfachungen erreicht werden können.

Mit dem Bau-Turbo hat die CDU-geführte Bundesregierung unmittelbar nach Amtsantritt einen wichtigen Schritt für mehr Tempo im Baubereich gemacht. Diese befristete Ausnahmeregel kann nur eine Zwischenlösung sein. Die Bauvorschriften, einschließlich des Baunebenrechts, müssen strukturell und dauerhaft entschlackt und auf Effizienz getrimmt werden. Gesetze, die unmittelbar oder mittelbar Einfluss auf das Planungs- und Baugeschehen haben, müssen eine höhere Lesbarkeit und Anwenderfreundlichkeit bekommen. Nur so lassen sich Genehmigungsverfahren deutlich beschleunigen und der Wohnungsbau in Deutschland nachhaltig ankurbeln.

## Kommunale Akteure stärken

Wir wollen die Vergabe von Grundstücken der öffentlichen Hand an kommunale Wohnungsbaugesellschaften, Wohnungsbaugenossenschaften und andere gemeinwohlorientierte Akteure vorantreiben, um langfristig bezahlbaren Wohnraum zu sichern. Zudem wollen wir prüfen, ob sie beim Verkauf von Bundes- und Landesgrundstücken vorrangig zum Zuge kommen können. Um einen Beitrag zur Bildung von Wohneigentum in unteren Einkommensschichten zu leisten, ist zu prüfen, ob öffentliche Wohnungsbaugesellschaften ihren Mietern die jeweilige Wohnung auch zum Kauf oder in Erbpacht anbieten können. Die Wohnungsbaugesellschaften könnten die Verkaufserlöse aus der Veräußerung von Wohnungen an den bisherigen Mieter zeitnah in neue Wohnungen investieren. Durch Rückkaufrechte und Gewinnabführungspflichten sollten Spekulation mit diesem Wohneigentum vermieden werden.

## **Bauen braucht Finanzierungssicherheit: Förderung verlässlich gestalten**

Die aktuelle Förderkulisse ist umfangreich und unübersichtlich. Die ökologischen Anforderungen an die Programme sind als Relikt der Ampelregierung zu hoch; die Abrufzahlen in den meisten Programmen nicht zufriedenstellend. Wir brauchen daher dringend eine Reform, die zu mehr Klarheit, mehr Übersichtlichkeit und mehr Realitätssinn in der Förderkulisse führt. Daher muss die Vereinbarung im Koalitionsvertrag, die Förderprogramme der KfW zu zentralen Programmen zusammenzuführen und zu vereinfachen, schnell umgesetzt werden. Die Landesförderprogramme müssen schleunigst mit der Bundesförderung abgestimmt werden, so dass es nicht zu Fehlallokationen kommt oder Förderungen nicht kombiniert werden können.

Als Christlich Demokratische Union wollen wir Anreize für einfaches, klimafreundliches und kostenreduziertes Bauen setzen. Wir erwarten, dass die neue Förderung bereits im Laufe des Jahres 2026 in Kraft tritt. Wir begrüßen zudem, dass die unionsgeführte Bundesregierung den EH55- Standard wieder förderfähig gemacht hat. Auch für die Sonderabschreibung beim Mietwohnungsneubau soll nicht mehr der kostenintensive Standard EH40 gebaut werden müssen, sondern entsprechend der EH55 Plus-Förderung dieser Standard ausreichen.

## **Planungssicherheit garantieren**

Bauen braucht Verlässlichkeit und Planungssicherheit. Die CDU steht für stabile Rahmenbedingungen, Investitionssicherheit und Technologieoffenheit statt Verbote. Nach Jahren der Stagnation braucht der deutsche Wohnungsmarkt ein Aufbruchsignal. Die CDU Deutschlands ist der Garant für diesen Aufbruch. Wir wissen: Mehr Wohnraum wird es nicht mit immer mehr Vorgaben und Regulierung geben, sondern nur mit konsequenter Angebotspolitik. Für einen neuen Aufschwung am Wohnungsmarkt!