



**Antworten der
Christlich Demokratischen Union Deutschlands (CDU)
und der Christlich-Sozialen Union in Bayern (CSU)
auf die Fragen des
Deutschen Mieterbunds**

1. Mieterinnen und Mieter in deutschen Städten leiden unter der hohen Wohnkostenbelastung, fast die Hälfte zahlt bereits mehr als 30 Prozent ihres Einkommens für die Warmmiete. Wie wollen Sie den Mietenanstieg stoppen und was halten Sie von einem bundesweiten Mietenstopp und /oder Mietendeckel?

Antwort:

Der beste Mieterschutz ist und bleibt ausreichender Wohnraum. CDU und CSU setzen nicht auf rechtlich fragwürdige und ungeeignete Eingriffe, wie den Mietendeckel, sondern packen das Problem an der Wurzel. Wo Wohnraum teuer ist oder fehlt, wie in vielen Großstädten, heißt unsere Devise: Mehr, schnell, modern und bezahlbar bauen. Unser Ziel ist, dass bis 2025 mehr als 1,5 Millionen neue Wohnungen entstehen. Wir werden die derzeit befristeten Abschreibungsmöglichkeiten beim Mietwohnungsbau verlängern. Planungs- und Genehmigungsverfahren werden wir beschleunigen und die Anzahl der Bauvorschriften signifikant verringern. Wir wollen das Umland stärken – vor allem durch eine starke Anbindung an Bus und Bahn sowie eine moderne Grundversorgung.

Wir unterstützen alle, die sich ein Eigenheim wünschen. Wir werden das KfW-Wohneigentumsprogramm für Familien ausweiten und den Ländern ermöglichen, einen Freibetrag bei der Grunderwerbsteuer beim erstmaligen Erwerb selbstgenutzten Wohnraums zu gewähren. Attraktive Mietkaufmodelle sollen es vor allem jungen Menschen mit geringerer Kapitalausstattung ermöglichen, Wohneigentum zu erwerben. Auch prüfen wir die Unterstützung genossenschaftlicher Wohnmodelle.

2. Der Bestand an Sozialwohnungen ist seit Jahren dramatisch rückläufig, von 2,6 Millionen Wohnungen im Jahre 2000 auf derzeit nur noch 1,14 Millionen. Wie wollen Sie die Zahl der Sozialwohnungen wieder erhöhen und für die Errichtung von mindestens 60.000 weiteren bezahlbaren Wohnungen sorgen?

Antwort:

Zu unserer Wohnraumoffensive gehört auch die Förderung des sozialen Wohnungsbaus. Hier tragen die Länder die Verantwortung zur Umsetzung. Damit Bundesfinanzhilfen zur Verfügung gestellt werden können, wurde der Art. 104d in das Grundgesetz eingefügt. Von 2020 bis 2024 sind insgesamt fünf Milliarden Euro als Bundesfinanzhilfen für den sozialen Wohnungsbau vorgesehen. Wir werden den sozialen Wohnungsbau weiter fördern und das

Wohngeld ab 2022 regelmäßig anpassen. Beim sozialen Wohnungsbau werden wir mit den Ländern erörtern, ob sie auf jeden Bundes-Euro mindestens einen Euro dazugeben und zweckgebunden einsetzen.

3. Wie stehen Sie zur (Wieder-) Einführung eines gemeinnützigen Wohnungssegments und welche Eckpunkte sollte diese beinhalten?

Antwort:

Das Problem des Wohnraummangels in den Metropolregionen müssen wir an der Wurzel packen und entsprechend für mehr Wohnraum sorgen. Durch die bloße Einführung einer neuen Organisationsform für Wohnungsunternehmen und der damit einhergehenden Subventionierung werden wir das Ziel, mehr bezahlbaren Wohnraum bereitzustellen, nicht erreichen. Angesichts der negativen Erfahrungen aus der Vergangenheit und dem erheblichen Risiko eines ineffizienten Wohnungsmanagements haben wir Zweifel an diesem Konzept, die durch die bisher vorgelegten Vorschläge nicht ausgeräumt werden konnten. Bereits heute gibt es Anbieter in der Wohnungswirtschaft, die gemeinnützig Wohnraum bereitstellen, insbesondere Genossenschaften und kommunale Wohnungsgesellschaften. Sie müssen in die Lage versetzt werden, günstig zu bauen. Dafür bedarf es der Ausweisung von mehr Bauland, der Verfügbarkeit von Fachkräften und Baurohstoffen und weniger Bürokratie.

4. In den letzten 10 Jahren sind die Baulandpreise enorm gestiegen, in den 7 größten Städten haben sie sich zwischen 2010 und 2019 um 176 Prozent erhöht. Auf diesen Grundstücken können keine bezahlbaren Wohnungen entstehen. Was wollen Sie gegen diese spekulative Entwicklung unternehmen?

Antwort:

Die unionsgeführte Bundesregierung hat im Baulandmobilisierungsgesetz eine Reihe von Maßnahmen beschlossen, um die Bodenpolitik im Hinblick auf die bestehenden Herausforderungen anzupassen. Dabei werden den Kommunen unterschiedliche Instrumente an die Hand gegeben, mit denen es für sie einfacher geworden ist, Bauland auszuweisen und auch innerörtliche Flächen zu mobilisieren. In der kommenden Legislaturperiode wollen wir ihre

Möglichkeiten – unter Beachtung des Grundsatzes Innen- vor Außenentwicklung – noch weiter vergrößern und ihnen noch mehr Flexibilität einräumen.

Wir haben zudem die Grundsteuer modernisiert und an die verfassungsrechtlichen Vorgaben angepasst. U. a. wird es Gemeinden ermöglicht, aus städtebaulichen Gründen für baureife Grundstücke einen gesonderten Hebesatz festzusetzen. Hierdurch können Anreize gesetzt werden, baureife Grundstücke zu aktivieren und Bodenspekulation zu verhindern.

5. Das Ziel der CO₂-Bepreisung ist, Klimaschutzinvestitionen im Gebäudebereich anzuregen. Die Lenkungswirkung wird im Mietwohnbereich völlig verfehlt, wenn der CO₂-Preis zu 100 % an die Mieter durchgereicht wird. Wie wollen Sie die Klimaschutzziele im Gebäudebereich sozialverträglich erreichen?

Antwort:

Die energetische Sanierung ist ein Muss. Nur so können wir die Klimaziele erreichen. Gleichzeitig müssen vor allem Mieter vor finanzieller Überlastung geschützt sein. Hier sehen wir die Wohnungsbauunternehmen in der Pflicht und wollen die steuerliche Förderung der energetischen Sanierung, insbesondere von Betriebsgebäuden und von vermieteten Wohnungen, weiter verbessern. Wir werden die entsprechenden KfW-Programme attraktiver gestalten und so beispielsweise die energetische Sanierung des Familieneigenheims anreizen. Schrittweises Sanieren soll besser gefördert werden, da schon kleinere Maßnahmen wichtig und wirksam sind. Wir werden zudem den „Mieterstrom“ voranbringen und noch bestehende Hemmnisse abbauen – auch um lokale Zusammenschlüsse zu erleichtern. Mieter sollen genauso von der Energiewende profitieren wie Eigenheimbesitzer.

6. Vermieter, die eine Miete fordern, die mehr als 20 % über der ortsüblichen Vergleichsmiete liegt, begehen eine Ordnungswidrigkeit, die mit einer Geldbuße zu ahnden ist. Dieses Gesetz gibt es schon seit vielen Jahren. In der Praxis ist es aber kaum anwendbar. Was wollen Sie dagegen tun?

Antwort:

Wir wollen nicht, dass Menschen aus ihren angestammten Vierteln verdrängt werden, weil sie sich ihre Miete nicht mehr leisten können. Deswegen brauchen wir starke Leitplanken

im Mietrecht. Gerade in den letzten Jahren haben wir mit der Mietpreisbremse und der Begrenzung der Umlage von Modernisierungskosten viel getan, um Mieter noch besser zu schützen. CDU und CSU sehen aktuell keinen Bedarf, die Regelungen zum Mietwucher zu verschärfen, werden jedoch konstant evaluieren ob Nachjustierungen bei schlechter Umsetzbarkeit notwendig sind.

7. Umwandlungen von Miet- in Eigentumswohnungen führen in aller Regel zu einer Verdrängung von Mieterinnen und Mietern bzw. zu enormen Preissteigerungen. Wollen Sie die Regeln für Umwandlungen weiter verschärfen?

Antwort:

Mit dem Baulandmobilisierungsgesetz wurde eine bis Ende 2025 befristete Umwandlungsregelung eingeführt. Die Länder können über die bereits bestehende Öffnungsklausel bereits heute Verschärfungen bestimmen. Die praktische Anwendung und Wirkung dieser Regelung bleibt abzuwarten, bevor weitere Maßnahmen ergriffen werden.

8. Experten des BKA gehen davon aus, dass jedes Jahr 20 Mrd. Euro auf dem deutschen Immobilienmarkt illegal umgesetzt werden. Damit werden Preise und Mieten in den ohnehin überhitzten Städten zusätzlich in die Höhe getrieben und verschärfen dort die Wohnungsnot. Was wollen sie dagegen unternehmen?

Antwort:

Wir haben den Tatbestand der Geldwäsche bereits mehrfach – zuletzt in laufenden Legislaturperiode – verschärft und das Einziehen kriminell erlangter Vermögen erleichtert. Wir folgen dem Prinzip „Follow the money“ und setzen genau dort an, wo es den Kriminellen am meisten weh tut: beim Geld. Wir wollen Geldwäsche noch konsequenter bekämpfen und verfassungskonform regeln, dass bei Vermögen unklarer Herkunft künftig eine vollständige Beweislastumkehr gilt. Grundstücke durch Barzahlung zu erwerben soll nur mittels Banken möglich sein, die zuvor die Identität des Käufers und die Herkunft des Geldes im Rahmen einer bestehenden Geschäftsbeziehung zu prüfen haben.