

**Marie-Luise Dött MdB**  
**Umwelt- und baupolitische Sprecherin**

## **Interview mit Kristina Pezzei für Beitrag Immobilienwirtschaft am 20.12.2016**

**Thema Wohnungsnot in Städten: Wo sieht die CDU/CSU-Fraktion den Schlüssel, um dem Bedarf gerecht zu werden? Wie kann Neubau wirkungsvoll angekurbelt werden, und zwar so, dass nicht nur Wohnraum für Besserverdiener entsteht? Welche Position nimmt die Fraktion zu Steuervergünstigungen ein?**

Entscheidend ist die Ausweitung des Wohnungsbaus für alle. Ein größeres Angebot wirkt preisdämpfend, vor allem für den weniger anspruchsvollen Wohnungsbestand, für den derzeit marktbedingt in einigen Städten Höchstpreise erzielt werden.

Die Bundesregierung hat gemeinsam mit Verbänden, Ländern und Kommunen im Bündnis für bezahlbares Bauen und Wohnen Vorschläge erarbeitet, wie der Wohnungsbau angekurbelt werden soll. 10 Maßnahmen sollten in einem Sofortprogramm unverzüglich umgesetzt werden.

Aus unserer Sicht besonders wichtig für Normalverdiener war der Vorschlag einer steuerlichen Förderung für den Mietwohnungsneubau. Die Historie hat die Wirksamkeit solcher Instrumente bereits bewiesen. Leider ist die SPD-Fraktion dem Vorschlag ihrer Ministerin nicht gefolgt. Das Ergebnis lässt bereits erkennen: in keinem der zurückliegenden Jahre und voraussichtlich auch in diesem Jahr wird die Bedarfszahl von bis zu 400.000 neuen Wohnungen pro Jahr erreicht.

Ich habe große Zweifel, dass wir den Mietwohnungsneubau für Normalverdiener ohne steuerliche Förderung auf das angestrebte Niveau steigern können.

Die vorgeschlagene steuerliche Förderung würde mit den bekannten Investitionsgrenzen im Luxussegment nicht greifen. Uns ist neben der erfolgten Stärkung der sozialen Wohnraumförderung eben auch das Preissegment zwischen Sozial- und Luxuswohnung wichtig. Es kann nicht sein, dass es für Lehrer, Polizisten oder kaufmännische Angestellte kaum bezahlbaren neuen Wohnraum in Ballungsräumen gibt.

Darüber hinaus brauchen wir dringend mehr Bauland. 400.000 neue Wohnungen jährlich werden wir allein durch Nachverdichtung nicht

erreichen. Sie wird auch nicht überall akzeptiert. Mehr Bauland wirkt sich auch dämpfend auf spekulative Bodenpreise aus. Das wäre gut für künftige Baupreise und Mieten.

**Eigentum und Miete: Wie kann die soziale Mischung in der Stadt erhalten werden? Die neue Berliner Landesregierung setzt (zumindest laut Programm) einseitig auf Mietwohnungs- bzw. Sozialwohnungsneubau - wie finden Sie das? Wie kann konkret ermöglicht werden, dass die Mittelschicht (wieder) zu Eigentum innerhalb der Stadt kommt?**

Die sozialen Problemviertel finden Sie vor allem dort, wo fast ausschließlich Mietwohnungen den Wohnungsmarkt prägen. Für eine gesunde soziale Mischung ist meines Erachtens auch eine Vielfalt der Wohnformen dienlich. Wohneigentumsbildung kann durchaus dazu beitragen, eine soziale Mischung eines Gebietes überhaupt erst zu erreichen. Stabile Nachbarschaften und das persönliche Engagement im Stadtteil profitieren vom Werterhaltungsstreben der Haus- oder Wohnungseigentümer.

Der Verzicht auf die Wohneigentumsförderung in Berlin passt zwar zur Philosophie des Linksbündnisses, widerspricht jedoch der Verfassung des Landes Berlin und ist letztendlich schädlich für einen ausgewogenen Wohnungsmarkt. Relativ einkommensstarke Haushalte, die mit ein wenig Unterstützung ins Wohneigentum wechseln, werden künftig den Wohnungsmarkt für einkommensschwache Haushalte blockieren. Die Berliner Verfassung garantiert die Förderung von Wohneigentum durch das Land Berlin. Der Berliner Senat wird sich der Verfassung nicht entziehen können.

(Artikel 28 Berliner Verfassung (1) Jeder Mensch hat das Recht auf angemessenen Wohnraum. Das Land fördert die Schaffung und Erhaltung von angemessenem Wohnraum, insbesondere für Menschen mit geringem Einkommen sowie die Bildung von Wohnungseigentum).

Bundespolitisch gehört Wohneigentumsförderung leider auch zu den Schwachpunkten des Bündnisses für bezahlbares Wohnen und Bauen. Darauf hat die CDU/CSU-Fraktion von Anfang an hingewiesen und Maßnahmen zur Wohneigentumsförderung eingefordert.

Wie Sie wissen, hat die Bundesbauministerin unsere Kritik erhört und die Unionsidee zur Einführung eines Baukindergeldes aufgegriffen.

Nun kommt es darauf an, zügig ein gemeinsames Konzept zum Baukindergeld zu entwickeln. Dabei wollen wir jedoch nicht zwischen Kindern im ländlichen Raum und Stadtkindern unterscheiden. Alle Familien mit Kindern sollen unabhängig vom Standort des künftigen Eigenheims einen Anspruch auf Baukindergeld erhalten.

Auch die Länder könnten etwas tun: Die Maßlosigkeit, mit der einige Länder an der Steuerschraube drehen und die Baukosten durch stetig steigende Grunderwerbssteuern erhöhen, regt die Menschen zu recht auf. Dem sollte dringend durch Bundesgesetzgebung über Freibeträge der Boden entzogen werden.

### **Mietpreisbremse: Wirkt nicht. Was tun?**

Ich glaube nicht, dass man bereits heute seriös einschätzen kann, dass die Mietpreisbremse nicht wirkt.

Die bisher bekannten Untersuchungen haben ihre systematischen Schwächen.

Die Auswertung von Wohnungsinseraten sagt nichts über die Höhe der bisher erzielten Mieten von diesen Wohnungen aus.

Es war nie das Ziel der Koalition, die bereits bestehenden Mietpreise von Wohnungen zu senken. Es sollte die Beschleunigung nach oben gebremst werden.

Das kann durchaus gelungen sein.

Hier wurde eventuell auch eine falsche Erwartungshaltung geweckt. Warten wir ab, was eine ordentliche Evaluierung als Ergebnis zu Tage fördern wird.

Ich befürchte nämlich, dass ganz andere, ungewollte Effekte eintreten, die so nie beabsichtigt waren. Die Mietpreisbremse sichert auch Gut- und Normalverdienern günstigere Mieten zu. Das wirkt sich auf die Vertragschancen für Geringverdiener nicht unbedingt positiv aus.

Das Mietpreisbremsenkonzept schafft ohnehin keine einzige neue Wohnung und ist daher nicht geeignet, die eigentlichen Ursachen für die bekannten Preissprünge zu beseitigen.

**Energie und Klimaschutz: Wie positioniert sich die CDU/CSU-Fraktion zwischen Klimaschutz und Interessen der Immobilienwirtschaft?**

Wir haben unser Zieldreieck. Bei allen geplanten Maßnahmen müssen Ökonomie, Ökologie und Soziale Verantwortung im Einklang stehen. Keiner dieser Aspekte darf überbewertet oder vernachlässigt werden.

Beim Klimaschutzplan 2050 haben wir als Fraktion mit umfangreichen Hinweisen an die Bundesregierung dafür gesorgt, dass der Entwurf auf dieses Zieldreieck hin ausgerichtet wurde.

Die in letzter Sekunde der Immobilienwirtschaft zusätzlich auferlegten Reduktionsziele wurden nicht durch zusätzliche Maßnahmen unterlegt.

Der nun eingeleitete Diskussionsprozess zur Umsetzung ist daher besonders wichtig.

Den Ärger der Immobilienwirtschaft über die Nacht- und Nebelaktion des Bundeswirtschaftsministers und der Bundesumweltministerin kann ich nachvollziehen.

Ich setze darauf, dass der technologische Fortschritt bis 2050 der wahre Schlüssel zum Erfolg sein wird und heute noch niemand seriös vorherbestimmen kann, welcher Sektor am Ende wieviel CO<sub>2</sub>-Einsparung bringen wird.

**Auch noch interessant: Stadt und Land - gibt es nach Ihrer Ansicht Möglichkeiten, das Schrumpfen ländlicher, peripherer Gegenden zu stoppen? Gilt es als Realität anzuerkennen, dass in manchen Gegenden "das Licht ausgehen" wird, wie es Wissenschaftler vorhersagen? Wäre das schlimm oder normal und je nachdem: Warum?**

Zunächst einmal: Den von Ihnen beschriebenen Trend gibt es nicht flächendeckend.

Es gibt in Deutschland auch sehr erfolgreiche ländliche Regionen, die den Strukturwandel der Landwirtschaft ganz beeindruckend meistern und sich starken Zuzugs erfreuen.

Man kann also offenbar mit einer wirksamen Strukturpolitik vor Ort, Erfolge erzielen.

Andererseits sind die „Licht-Aus“- Befürchtungen mancherorts trotzdem Realität.

Aber schauen Sie sich die Geschichte vieler deutscher Orte über die Jahrhunderte an: Dramatische Ereignisse und Entwicklungen haben schon immer zu einem Auf und Ab von Bevölkerungszahlen in Städten und Gemeinden geführt. Aber dort, wo Dinge enden, beginnen meist neue. Mit den Ideen der Menschen vor Ort, gezielten Initiativen und manchmal auch glücklichen Fügungen kann ein Neustart gelingen.