

**Beschluss des 66. Parteitages der CSU
am 12./13. Oktober 2001 in Nürnberg**

**Wohnungsbaupolitisches
Programm der CSU**



näher am Menschen.

Hergestellt im Archiv für Christlich-Soziale Politik der Hanns-Seidel-Stiftung. Weitergabe nicht gestattet. Reproduktion und Veröffentlichung nur mit schriftlicher Genehmigung des ACSP

Bestandsaufnahme

Die Wohnungssituation ist in den Ballungsräumen wieder zu einer existenziellen Frage der Bürger geworden. Die rot-grüne Steuergesetzgebung hat dazu geführt, dass die Bautätigkeit im Wohnungsbau stark zurück gegangen ist. Während zu Beginn der 90'er Jahre die Wohnungsnot ein gesamtdeutsches Problem war, sind jetzt vor allem die Ballungsräume in den alten Ländern, z.B. im Raum München, davon betroffen. Regelmäßig melden sich zwischen 100 und 300 Interessenten auf eine neu angebotene Mietwohnung. Zum Zug kommt aber nur wer entweder ganz reich oder ganz arm (und damit berechtigt für eine Sozialwohnung) ist. Der normale Bürger bleibt auf der Strecke. Dies führt dazu, dass in den Städten die Bürger einen hohen Anteil ihres Einkommens für Wohnen aufbringen müssen. Die Wohnungsknappheit erweist sich bereits als Wachstumshemmniss für die bayerische Wirtschaft, weil viele freie Arbeitsplätze wegen fehlender Wohnungen für die Mitarbeiter nicht besetzt werden. Wie in vielen anderen Bereich auch, nimmt die rot-grüne Bundesregierung in Berlin die Probleme im Süden nicht wahr. Die Entwicklung auf dem Wohnungsmarkt ist bundesweit in den letzten Jahren sehr unterschiedlich verlaufen. Während in einigen Ballungsräumen der alten Länder Wohnraum knapp ist oder wird, stehen vor allem in den neuen Ländern tausendfach Wohnungen leer. Für die Bundesregierung scheint die Devise zu sein, wenn beispielsweise in München Wohnungen fehlen und es in Leipzig zu viel gibt, dann gibt es in Deutschland kein Problem auf dem Wohnungsmarkt. Die leidtragenden dieser Politik sind die Familien in den Großstädten, Familien, die sich ihre Städte zunehmend nicht mehr leisten können.

Die Bayerische Staatsregierung hält anders als der Bund die Mittel für den Sozialen Wohnungsbau seit Jahren auf einem hohen Stand. In den vergangenen fünf Jahren konnten 19.100 Miet- und 34.200 Eigentumswohnungen mit Mitteln des Sozialen Wohnungsbaus gefördert werden (in München fast 4.000 Miet- und 1.600 Eigentumswohnungen). Mit den Instrumenten des Sozialen Wohnungsbaus lässt sich die Situation im Ballungsraum München aber nur bedingt beeinflussen, weil diese nur die Gruppe der Sozialwohnungsberechtigten erreichen.

Es reicht aber nicht aus mit öffentlichen Mitteln Wohnungen zu fördern. Etwa 80 % aller Mietwohnungen befinden sich in Privatbesitz. Dies macht deutlich, dass nur eine Verbesserung der wirtschaftlichen und rechtlichen Rahmenbedingungen zu einer Verbesserung auf dem Mietmarkt führen kann.

Die Gründe für die Anspannung der Wohnungsmärkte sind:

- Unzureichende Investitionsanreize im Wohnungsbau durch die restriktive Steuergesetzgebung des Bundes, Mietrechtsveränderungen und unzureichende Renditeaussichten.
- Zuwanderung in Folge der guten wirtschaftlichen Entwicklung.
- Anstieg der Wohnflächennachfrage infolge verbesserter Einkommenssituationen einhergehend mit einem Trend zu Einpersonenhaushalten.
- Mangel an geeigneten und/oder zu hohe Preise für Grundstücke.
- Kommunale Fehlentscheidungen, z.B. in München.

Der Bund ist in der Pflicht

Seit ihrem Antritt hat die rot-grüne Koalition zahlreiche Maßnahmen ergriffen, die dem Wohnungsbau schaden:

1. Die Minderung der Zuweisungen im Sozialen Wohnungsbau auf das gesetzliche Mindestmaß von 450 Mio. DM für alle Länder in 2001 (Der Freistaat Bayern stellt alleine 575 Mio. DM im Jahr 2001 zur Verfügung).
2. Die Verschlechterung der steuerlichen Rahmenbedingungen durch das Steuerentlastungsgesetz vom März 1999, darunter
 - a) die Verlängerung der Spekulationsfrist beim Weiterverkauf privater Immobilien von zwei auf zehn Jahre,
 - b) eine investitionsfeindliche Beschränkungen des Verlustabzugs im Einkommenssteuergesetz,
 - c) der Wegfall des pauschalen Vorkostenabzugs von 3.500 DM beim Eigenheimerwerb,
 - d) der Wegfall der steuermindernden Erhaltungsaufwendungen beim Zweiterwerb einer selbstgenutzten Immobilie bis zu 22.500 DM,
 - e) die Erschwernis der Eigenkapitalbildung durch Halbierung des Sparerfreibetrags und
 - f) der Wegfall der Möglichkeit, Erhaltungsaufwendungen steuerlich auf fünf Jahre zu verteilen.
3. Der Wegfall der Zulageberechtigung für besser Verdienende durch Änderung des Eigenheimzulagegesetzes.
4. Die „Ökosteuer“ verteuert direkt Heizöl, Gas und Haushaltsstrom, indirekt aber auch Müllabfuhr, Straßenreinigung, Aufzug und Treppenhausbeleuchtung etc. Dies führt zu erheblichen Preissteigerungen, die nicht vollständig und nur mit erheblicher zeitlicher Verzögerung weitergegeben können.
5. Die unzureichende Wohngelderhöhung, die zudem erst seit Anfang 2001 wirksam ist.

6. Die Diskussion um die Reform des Mietrechts und die vermierterfeindliche Gesamtten-
denz in dem am 1.9.2001 in Kraft getretenem Miterechtsänderungs-Gesetz verunsichert
Investoren, weil die Renditeaussichten weiter vermindert werden.
7. In die private Altersvorsorge nach dem „Riester-Modell“ ist das Sparen für die eigene
Wohnung völlig unzureichend einbezogen. Die von Rot-Grün festgelegte Wiedereinzah-
lungspflicht macht die Verwendung des angesparten Guthabens für den Immobiliener-
werb uninteressant. Zukünftig wird den Haushalten wegen staatlichen Bevorzugung an-
derer Sparformen Kapital für den Immobilienerwerb fehlen.
8. Die überfällige Reform des Wohnungsbaurechts durch den Bund wurde unnötig verzö-
gert.

Handlungsbedarf des Bundes

Der Bund lässt aber keine Bereitschaft zum Handeln erkennen. Bundesweit hat sich die
Wohnungssituation extrem unterschiedlich entwickelt. Während in München und zuneh-
mend auch in anderen Ballungsräumen der Wohnraum wieder knapp ist oder wird, leiden
die neuen Länder unter Leerständen. Hier konzentrieren sich die Forderungen auf Abriss
statt auf Neubau. Rot-Grün hat das Füllhorn ausgeschüttet und fördert den Abriss von
300.000 Wohnungen mit 2,2 Mrd. DM.

In der letzten Legislaturperiode haben die SPD-Länder die wichtige Reform des Wohnungs-
baurechts wie viele andere Reformen im Bundesrat aus wahltaktischen Gründen blockiert.
Das in diesem Jahr erlassene Gesetz ist völlig unzureichend. Der Handlungsspielraum der
Länder ist immer noch nicht ausreichend. Was für Dresden oder Magdeburg richtig ist, muss
nicht automatisch auch in München oder anderswo stimmen.

1. Steuerrecht

1. Die steuerlichen Investitionsbedingungen für den Wohnungsbaubereich müssen leis-
tungsgerecht besteuert und transparenter gestaltet werden. Insbesondere muss die so-
genannte Spekulationsfrist von privaten Grundstücksveräußerungen muss wieder auf
zwei Jahre verkürzt werden.
2. Die Sanierung von Altimmobilien beim Erwerb bestehender Wohnungen durch den
Selbstnutzer muss durch steuerliche Rahmenbedingungen erleichtert werden, indem die
Belastungen hierfür durch die Wiedereinführung des Vorkostenabzugs und durch die
Verteilung mehrere Jahre vermindert werden können.
3. Eine höhere Belastung von Immobilien mit Erbschafts- und Schenkungssteuer wird ab-
gelehnt.
4. Die Grundsteuer muss baulandaktivierend ausgestaltet werden. Die Gesetzeskompetenz
muss den Ländern übertragen werden.
5. Die Ökosteuer muss wieder abgeschafft werden.

6. Die Leistungen nach dem Eigenheimzulagegesetz für den Bestandserwerb müssen verbessert werden.
7. Die Einkunftsgrenze für die Eigenheimförderung ist wieder zu erhöhen und kinderfreundlicher zu gestalten.

2. Mietrecht

Die Reform des Mietrechts hat einseitig die Interessen der Mieter zu Lasten der Vermieter berücksichtigt. Die Balance zwischen Mieter- und Vermieterinteressen im Mietrecht muss wiederhergestellt werden. Nur so können gerade in den Ballungsräumen zusätzliche Wohnungen entstehen. Insbesondere bei den Kündigungsfristen muss wieder eine Gleichbehandlung von Mietern und Vermietern erreicht werden.

3. soziale Wohnraumförderung

1. Die Bundesmittel für den Sozialen Wohnungsbau müssen (wieder) angehoben werden.
2. Die Bemessungsgrenzen sollen nach regionalen Verhältnissen festgelegt werden.
3. Eine 7. Stufe in Wohngeldrecht, bzw. eine Anhebung der Wohngeldleistungen in Gemeinden der Wohngeldstufe 6. soll eingeführt werden.
4. Ökologische Bauweisen sollen im Sinne einer Vorreiterrolle unterstützt und gefördert werden.

Förderung des Eigentumserwerbs

Neben dem sozialen Wohnungsbau muss die Förderung des Eigenheimerwerbs besonders hervorgehoben werden. Leider wurden die Vorschläge der CSU bei der privaten Altersversorgung aus ideologischen Gründen nicht aufgenommen. Die Entnahmeregelung ist für den Wohnungserwerb kontraproduktiv, weil der entnommene Betrag kein echtes Eigenkapital, sondern zurückgezahlt werden muss. Für uns ist das eigene Haus oder die eigene Wohnung eine besonders solide Altersvorsorge und deshalb sollte beides auch in die Rentenförderung mit aufgenommen werden. Deutschland liegt im internationalen Vergleich bei der Eigentumsquote auf einem der hinteren Plätze. Sie liegt in Deutschland bei nur 40 %. In Italien liegt sie bei 75 % in Großbritannien bei 68 % und Österreich bei 55 %. Ziel muss es daher sein die Quote der Immobilienbesitzer auch in Bayern, wo sie mit 47,6 % über dem Bundesdurchschnitt liegt zu erhöhen. Mit den jetzigen Rahmenbedingungen ist eine Erhöhung dieser Eigentumsquote in Deutschland aber nur bedingt zu erreichen. Gerade für junge Familien wird dies in Zukunft kaum mehr möglich sein. Insbesondere soll bei der Förderung des Ei-

gentumserwerbs neben dem Neubau auch der Erwerb bereits bestehender gleichartiger Wohnungen berücksichtigt werden.

1. Wohneigentum muss in die Förderung der privaten Altersvorsorge in einer tatsächlich praktikablen Weise mit einbezogen werden.
2. Die Einkunftsgrenze für die Eigenheimförderung ist wieder zu erhöhen und kinderfreundlicher zu gestalten.
3. Der Erwerb von Bestandswohnungen zur Selbstnutzung muss auch vom Bund, so wie vom Freistaat Bayern bereits durchgeführt wird, gefördert werden.

Besonderer Handlungsbedarf im Großraum München

Der Großraum München ist von der derzeitigen Wohnungsnot besonders betroffen. Das Bauland ist zu teuer. Im Gegensatz zum Umland, wo die Bauintensität deutlich höher liegt, hat es die Landeshauptstadt versäumt mehr Bauland zu aktivieren. Die Stadt hat durch die fehlende Ausweisung von zusätzlichem Bauland zur Verteuerung der Grundstückspreise beigetragen und trägt somit auch eine Verantwortung für fehlende Wohnungen. Dies hat dazu geführt, dass in der Stadt München bereits in der Zeit der Übernachfrage zu Beginn der 90'er Jahre die Bauintensität zurückgegangen ist und sich völlig vom bayerischen Durchschnitt abgekoppelt hat.

Gerade Familien mit Kindern sind von dieser Entwicklung betroffen. Die Abschaffung der von der CSU eingeführten Familienförderung hat dazu geführt, dass gerade Familien ins Umland ausweichen müssen, weil sie sich das Wohnen in ihrer Stadt nicht mehr leisten können. Dieser Entwicklung will die CSU mit einer gezielten Förderung von Familien entgegenreten. Zusammen mit den Umlandgemeinden sollen geeignete Flächen mobilisiert werden, um wieder zu bezahlbaren Grundstückspreisen zu kommen. Wie in vielen CSU-geführten Gemeinden schon praktiziert, sollen auch in der Landeshauptstadt Familien und Einheimische, das heißt Personen die schon seit einem längerem Zeitraum in der Stadt leben, eine besondere Förderung bekommen.