

## **Antworten der CDU Hessen auf die Wahlprüfsteine des Netzwerks Frankfurt für gemeinschaftliches Wohnen e.V.**

### **1. Wie wollen Sie künftig eine gestaltende Wohnungspolitik organisieren?**

Wohnungsbau und preiswerte Mieten sind Kernaufgaben der Daseinsvorsorge. Deshalb werden wir die Aufgaben des Wohnungsbaus und der Landesplanung in einem Ministerium zusammenführen.

### **2. Wie kann der veränderte Wohnbedarf der Bevölkerung besser erfasst werden? Wie wollen Sie Antworten auf die anstehenden gesellschaftlichen Herausforderungen erarbeiten?**

Es ist das zentrale Ziel der CDU Hessen, dass jeder in Hessen für sich angemessenen und zu seinen Bedürfnissen passenden Wohnraum zu bezahlbaren Preisen finden kann. Dafür ist es erforderlich, vor allem in den Ballungsräumen mehr Wohnraum zu schaffen. Mit dem Masterplan Wohnen, der Bereitstellung von rund 1,7 Milliarden Euro Fördermitteln bis 2020, dem Abbau von Investitionshindernissen, Maßnahmen zum Akquirieren von Bauland und einer entschlossenen Förderung der ländlichen Räume verfolgt die CDU-geführte Landesregierung einen umfassenden Plan, um das Angebot an Wohnraum in allen Segmenten zu steigern.

Die CDU-geführte Landesregierung hat eine breit angelegte Untersuchung zu den Wohnraumbedarfen in Hessen durchgeführt. Wir haben damit nicht zuletzt die Voraussetzung geschaffen, dass Anbieter am Markt sich auf die verändernden Rahmenbedingungen und die steigende Nachfrage nach kleineren Wohneinheiten im Ballungsraum einstellen können. Wir wollen dafür die Rahmenbedingungen verbessern und unter anderem durch den Abbau von überflüssiger Regulierung und besseren Möglichkeiten zur steuerlichen Abschreibung im Mietwohnungsbereich zusätzliche Anreize zur Schaffung dieses Wohnraums durch private Anbieter setzen.

Als Land flankieren wir diese Anpassungen durch Förderprogramme für die Sanierung und den Umbau von Mietwohnungen – vor allem für altersgerechten und barrierefreien Umbau. Auch bei der Förderung von sozialem Wohnungsbau, die wir auf dem Rekordniveau von mehr als 300 Millionen Euro pro Jahr halten werden, legen wir Wert auf die Schaffung guter und nachfragegerechter Wohnungen.

### **3. Wie wollen Sie Städten und Gemeinden Handlungsspielräume öffnen, um dagegen [Leerstand, Umwandlung] vorzugehen?**

In den angespannten Wohnungsmärkten im Ballungsraum ist Leerstand ein untergeordnetes Problem, das in den meisten Städten weniger als zwei Prozent der Wohnungen betrifft, die sich zudem teilweise über natürliche Fluktuationseffekte erklären. Die Umwandlung von Mietwohnungsraum in gewerbliche Nutzung findet in den angespannten Wohnungsmärkten, in denen die Nachfrage nach Mietwohnungsraum deutlich höher ist als nach Gewerbeflächen, ebenfalls praktisch nicht statt. Wir wollen stattdessen Eigentümer anregen, Gewerbeflächen in Mietwohnungsraum umzuwandeln. Zu diesem Zweck wollen wir auch die Rückumwandlung flexibler ermöglichen, da hier bestehende rechtliche Restriktionen viele Eigentümer von einer wohnungspolitisch sinnvollen Maßnahme abhalten. Dies gilt auch für andere Eingriffe in das Eigentum der Vermieter. Zu weit reichende Restriktionen vermindern die Bereitschaft, in die Schaffung von Wohnraum zu investieren und wirken damit kontraproduktiv.

Wir wollen sicherstellen, dass die Umwandlung von Mietwohnungen in Eigentumswohnungen weiterhin möglich bleibt. Dies trägt dazu bei, dass Mieter zu Eigentümer werden, was die beste Altersvorsorge und ein Beitrag zur Verhinderung von Gentrifizierung ist. Die Vorkaufsrechte der Mieter wollen wir deshalb stärken und sie durch eine stärkere Eigentumsförderung des Landes und ein Bürgschaftsprogramm unterstützen, angebotene Mietwohnungen zu erwerben und sich so Wohneigentum zu schaffen. Ein Verbot dieser Möglichkeit lehnen wir entschieden ab.

### **4. Wie werden Sie Einfluss darauf nehmen, den Wohnungsbestand [der landeseigenen Wohnungsbaugesellschaften GWH und Nassauische Heimstätte] zeitgemäß und bedarfsorientiert weiterzuentwickeln?**

Die CDU-geführte Landesregierung hat die Nassauische Heimstätte finanziell gestärkt und zum Vorbild für preiswertes Wohnen gemacht, die eine besondere Vorreiterrolle bei der Bereitstellung preiswerten Wohnraums einnimmt. Die Mieten der Nassauischen Heimstätte werden für Menschen mit geringen oder mittleren Einkommen um maximal ein Prozent pro Jahr erhöht. Auch die Modernisierungskosten werden nur in deutlich geringerem Umfang als zulässig (maximal sechs Prozent statt elf Prozent) auf den Mietpreis umgelegt. Mit Maßnahmen zur Begrenzung der Miete besonders für Familien und Menschen mit mittleren Einkommen hat die landeseigene Heimstätte ihre Stellung als besonders sozialer und fairer Vermieter gefestigt.

Die CDU-geführte Landesregierung hat zur Finanzierung dieser Maßnahmen – anders als SPD-Oberbürgermeister Feldmann – vollständig auf die Dividendenausschüttung der Nassauischen Heimstätte verzichtet.

Anders als von Ihnen dargestellt befindet sich die GWH nicht im Eigentum des Landes, sondern gehört wesentlich der Helaba.

Unabhängig von den großen Wohnungsbaugesellschaften ist es der CDU Hessen insgesamt ein wichtiges Anliegen, den Wohnungsbestand zeitgemäß und bedarfsorientiert

weiterzuentwickeln. So hat die CDU-geführte Landesregierung vielfältige Maßnahmen und Angebote geschaffen, um Mietwohnungen bedarfsrecht, barrierefrei oder altersgerecht umzubauen. Hierfür haben wir über 30 Millionen Euro an Fördermitteln bereitgestellt. Wir setzen uns für Nachverdichtungen mit Augenmaß und Aufstockungen sowie den Ausbau von Dachgeschossen ein, wo dies möglich und sinnvoll ist. Wir wollen rechtliche Hürden, wie zum Beispiel Stellplatzsatzungen oder Anforderungen an die Barrierefreiheit, flexibler handhaben, um die Schaffung solchen Wohnraums zu erleichtern. Darüber hinaus wird auf die Antwort zu Frage 2 verwiesen.

**5. Wie wollen Sie in Hessen solchen Initiativen [für genossenschaftliches und gemeinnütziges Bauen und Wohnen] zukünftig mehr Raum geben oder die Entwicklung fördern?**

Die CDU Hessen sieht in genossenschaftlichem und gemeinnützigem Wohnen eine gute Chance und Ergänzung zum Mietwohnungsangebot. Besonders genossenschaftliches Wohnen erfährt unsere Unterstützung, da hier auch für Bezieher kleiner und mittlerer Einkommen die Möglichkeit besteht, sich durch Beteiligung an einer Genossenschaft langfristig und sicher preiswerte Mieten zu sichern. Wir haben daher die Förderung des Genossenschaftswesens signifikant gestärkt und die Beratung ausgebaut. Die Programme zur Eigentumsförderung wollen wir auf den Erwerb von Genossenschaftsanteilen ausweiten und ein Bürgerschaftsprogramm des Landes für die Finanzierung auflegen. Landeseigene Grundstücke wollen wir im Rahmen von Konzeptvergaben verstärkt auch an genossenschaftliche Wohnformen vergeben.

**6. Mit welchen Maßnahmen wollen Sie Kommunen für eine zukunftsweisende Quartiersentwicklung unterstützen?**

Maßnahmen zur Stadtentwicklung sind ein wichtiger Beitrag für gesunde Stadtstrukturen, sozialen Zusammenhalt in den Quartieren und eine lebenswerte Umwelt in den Städten. Die CDU-geführte Landesregierung hat im letzten Jahr alle Stadtentwicklungsprogramme finanziell deutlich gestärkt. Insgesamt stehen nunmehr rund 100 Millionen Euro zur Verfügung und damit viermal so viele Mittel wie zu Beginn der Legislaturperiode.

Die Programme wirken in alle Landesteile und entfalten eine positive Wirkung durch nachhaltige Investitionen in den Städten und Gemeinden vor Ort, durch den Ausbau und die Erneuerung von Infrastruktur sowie Maßnahmen zum Klimaschutz und für den sozialen Zusammenhalt. Damit tragen wir dazu bei, unsere Städte überall attraktiv und lebenswert zu erhalten.

Klare Schwerpunkte sind das Programm „Soziale Stadt“, bei dem wir mit 28 Millionen Euro Maßnahmen für den sozialen Zusammenhalt, insbesondere in benachteiligten Stadtquartieren finanzieren und das Programm „Stadtumbau“, über das rund 25 Millionen in die Entwicklung der städtebaulichen Strukturen und die Infrastruktur und den Klimaschutz fließen. Mit den neuen Programmen „Soziale Integration im Quartier“ mit

einem Volumen von 18 Millionen Euro schaffen wir zudem neue Infrastruktur wie Bürgerhäuser, Jugendtreffs oder Kindergärten.

Wir werden die erfolgreichen Programme in Art und Umfang fortsetzen und über eine volle Co-Finanzierung der durch den Bund bereitgestellten Mittel sicherstellen.

## **7. Wie wollen Sie der Verdrängung [nach Ablauf von Bindungsfristen] begegnen?**

Das Prinzip der Objektförderung zur Schaffung sozialen Wohnraums erfordert eine zeitliche Befristung der Preisbindung. Durch eine Änderung der Förderrichtlinien und höhere Zuschüsse hat die CDU-geführte Landesregierung klare Anreize gesetzt, diese Bindungsfristen zu verlängern, so dass bei Neubauprojekten künftig eine 25-jährige Bindungsfrist die Regel sein wird und in Einzelfällen auch 40-jährige Bindungsfristen möglich sind.

Ergänzend dazu haben wir ein Programm zum Kauf von Belegungsrechten aufgelegt, mit dem insbesondere auch auslaufende Belegungen verlängert werden können. Mit rund 21 Millionen Euro können so über 2.300 Wohneinheiten langfristig in der Preisbindung gehalten werden. Das Programm erfreut sich großer Beliebtheit und wird gut nachgefragt. Ergänzend hat sich die landeseigene Wohnungsbaugesellschaft „Nassauische Heimstätte“ freiwillig dazu verpflichtet, rund 2.000 weitere Wohneinheiten in der eigentlich auslaufenden Bindung zu halten. Das Land hat dies mit seinem Verzicht auf Ausschüttung einer Dividende ermöglicht. Mit den Kommunalen Investitionsprogrammen haben wir zudem auch den Kommunen die Möglichkeit gegeben, in bezahlbaren Wohnraum zu investieren. Auch hier ist der Erwerb von Belegungsrechten möglich.

Unabhängig von der Sozialbindung sichern die mietrechtlichen Vorgaben des Bürgerlichen Gesetzbuchs einen umfassenden Mieterschutz, der Verdrängung aus der bewohnten Mietwohnung verhindern soll. Auch bei Auslaufen der Preisbindung gelten diese mietrechtlichen Regelungen, die drastischen Mietsteigerungen einen rechtlichen Riegel vorschieben. In aller Regel sind hier bei Bestandsmieten Mieterhöhungen um maximal 15 Prozent innerhalb von drei Jahren möglich.

Wo eine solche Mieterhöhung zu einer Verdrängungswirkung führt, wollen wir mit dem zielgenauen Instrument des Wohngeldes helfen, damit Mieter sich auch steigende Mieten leisten können. Wir setzen uns auf Bundesebene für eine Erhöhung und Dynamisierung des Wohngeldes ein, damit es für Menschen mit kleinen und mittleren Einkommen die Mietbelastung in einem erträglichen Rahmen konstant hält. Schon heute kann ausweislich des Finanzhilfeberichts der Landesregierung die durchschnittliche Mietbelastung von rund 35.000 Haushalten in Hessen durch Bezug von Wohngeld von rund 35 Prozent auf unter 20 Prozent des Haushaltseinkommens gesenkt werden. Diese wichtige Hilfestellung, die gerade auch Verdrängungswirkungen vorbeugt, wollen wir weiter ausbauen.

**8. Welche Maßnahmen halten Sie für geeignet, um eine „dem Wohl der Allgemeinheit dienende sozialgerechte Bodennutzung“ (vgl. §1 (5) BauGB) zu gewährleisten?**

Wesentlich für die Schaffung ausreichenden Wohnraums ist die Bereitstellung von mehr Bauland. Mehr Bauland führt zu mehr Wohnraumangebot. Ein steigendes Angebot führt zu geringeren Preisen. Daher unterstützt die CDU Hessen die Schaffung von Wohnraum in allen Segmenten.

Neben notwendigen Maßnahmen zur Nachverdichtung sind dabei vor allem die Kommunen in der Verantwortung, mehr Bauland auszuweisen. Die Ausweisung neuen Baulandes wollen wir sowohl durch finanzielle Anreize als auch durch eine organisatorische Unterstützung der zuständigen Kommunen stärken. Vor allem werden wir die Vorfinanzierung von Maßnahmen zu Baulandausweisung und eine Berücksichtigung von Wohnfolgekosten der Kommunen verbessern. Als weitere Maßnahme zur Unterstützung von Kommunen werden wir im Kommunalen Finanzausgleich eine Sonderunterstützung für geplante Baugebiete anlegen, damit diejenigen Kommunen, die zur Ausweisung nachfragegerechten Baulandes bereit sind, schon während des Prozesses der Baulandentwicklung eine angemessene Unterstützung erfahren.

Die Bebauung der verfügbaren Flächen soll in der Regel über Konzeptvergaben und auf Grundlage spezifischer Vorgaben erfolgen. Das Land vergibt seine Grundstücke in aller Regel über Konzeptvergaben. Die Kommunen haben im Sinne des Subsidiaritätsprinzips die Möglichkeit, die vor Ort erforderlichen Maßnahmen zu ergreifen und die Grundlagen der Bebauung festzulegen. Dazu gehören Regel im Ballungsraum die Erstellung von Sozialem Wohnraum und auch die Erstellung sozialer Infrastruktur.

Darüber hinaus hat die CDU-geführte Landesregierung aus den Einnahmen aus dem Verkauf des Alten Polizeipräsidiums in Frankfurt einen Fonds zum Erwerb verfügbarer Grundstücke aufgelegt, die dann ebenfalls über Konzeptvergaben zu verbilligten Preisen zur Schaffung bezahlbarer Wohnungen veräußert werden.