

## **Wahlprüfsteine von Haus & Grund Rheinland zur Landtagswahl 2017**

### **- Antworten der CDU -**

#### **Frage 1**

Die Grunderwerbsteuer wurde seit 2010 um über 85 % von 3,5 auf mittlerweile 6,5 % erhöht. Die Kaufpreise für Privateigentum sind im gleichen Zeitraum ebenfalls stark gestiegen. Auf Käufer von Grundstücken und Immobilien wirkt sich die Erhöhung der Grunderwerbsteuer daher doppelt negativ aus. Das belastet insbesondere junge Familien so stark, dass von einem Eigentumserwerb im Zweifel abgesehen wird. Für Banken gilt nur die Immobilie/Grundstück an sich als Sicherheit, so dass sie maximal bis in Höhe des Kaufpreises finanzieren und die Kaufnebenkosten in voller Höhe vom Käufer aufzubringen sind.

#### **Werden Sie die Grunderwerbsteuer wieder senken, oder Freibeträge für die selbstgenutzte Immobilie einführen?**

*CDU: Die Erhöhung der Grunderwerbsteuer ist eine Belastung vor allem für Familien mit kleinen und mittleren Einkommen und steht dem Erwerb von Wohneigentum dieser Zielgruppe entgegen. Daher brauchen wir dringend Entlastungen bei der Grunderwerbsteuer für Familien beim Erwerb von Wohneigentum.*

*Wir wollen, dass ein Freibetrag bei der Grunderwerbsteuer beim Erwerb von Wohneigentum ins Gesetz aufgenommen wird, wenn die Wohnimmobilie selbst genutzt wird.*

#### **Frage 2**

Nach dem Regierungswechsel von Schwarz-Gelb zu Rot-Grün wurde mit § 10 des Wohnungsaufsichtsgesetzes die Möglichkeit zum Erlass einer kommunalen Zweckentfremdungsverordnung geschaffen und die Kündigungssperrfristverordnung wieder eingeführt. Eigentum verpflichtet nicht nur, sondern berechtigt auch. Ordnungsrechtliche Instrumente sind aber der falsche Weg, für bezahlbaren Wohnraum zu sorgen.

#### **Werden Sie diese beiden Verordnungen wieder abschaffen, oder sollen diese gesetzlichen Instrumentarien erweitert werden?**

*CDU: Die CDU-geführte Vorgängerregierung hatte die Zweckentfremdungsverordnung 2005 und die Kündigungssperrfristverordnung 2006 außer Kraft gesetzt, weil sie nicht zielführend sind und für Überregulierung am Wohnungsmarkt sorgen. Dementsprechend werden wir diese beiden Verordnungen wieder abschaffen.*

### **Frage 3**

Die Mietpreisbremse hat nicht dazu beigetragen, dass Menschen mit geringem Einkommen eine günstigere Wohnung finden. Im Gegenteil — gerade Personenkreise mit hohem Einkommen profitieren ungerechtfertigt von der Mietpreisbremse. Insbesondere in guten Lagen mit hohen Mieten, die solvente Mieter anziehen, kann von dem Instrumentarium der Mietpreisbremse Gebrauch gemacht und die Mieten gesenkt werden. Mieter mit hohem Einkommen können sich so größere Wohnungen leisten und verdrängen Familien mit Kindern. Darüber hinaus führt die künstliche Absenkung der Mieten in Ballungsräumen zu geringerer Neubautätigkeit in den Umfeldgemeinden, weil dort infolge des Miet-senkungseffekts im Ballungsraum die Mieten sinken müssen um eine Vermietbarkeit sicherzustellen.

### **Werden Sie die Mietpreisbremse wieder abschaffen, weil sie untauglich ist?**

*CDU: Die Mietpreisbegrenzungsverordnung der Landesregierung aus dem Jahr 2015 wird im Jahr 2020 auslaufen. Wir werden diese nicht verlängern.*

### **Frage 4**

Neue Gesetze, Verordnungen und Satzungen verpflichten Vermieter zu hohen Investitionen in seinen Bestand. Nicht jede Investition kann als Modernisierungsmieterhöhung an den Mieter weiter gegeben werden. Instandhaltungsmaßnahmen müssen aus den regulären Mieteinnahmen finanziert werden. Viele private Vermieter erhöhen über viele Jahre bzw. Jahrzehnte und auch nach einer Modernisierung die Miete nicht, weil sie ein gutes Verhältnis zu den Mietern haben und behalten möchten. Allerdings zwingen neue Regelungen die Vermieter nunmehr, entsprechende Mietanpassungen vorzunehmen. Eine Be-

grenzung der Mietsteigerungen der ortsüblichen Vergleichsmiete auf 15 Prozent innerhalb von drei Jahren durch die Absenkung der Kappungsgrenze trifft von daher genau diese zurückhaltenden Vermieter und kann finanzielle Probleme auslösen. Des Weiteren ist ohnehin eine Mietanpassung nur bis zur ortsüblichen Vergleichsmiete zulässig. Es handelt sich also um niedrige Mieten.

### **Werden Sie die Kappungsgrenzenverordnung abschaffen?**

*CDU: Die Kappungsgrenzenverordnung der rot-grünen Landesregierung von 2014 ist fehlerhaft. Das muss korrigiert werden. Es ist es nicht nachzuvollziehen, dass die Kappungsgrenze für 12 Gemeinden in Nordrhein-Westfalen gilt, die eine Wohnungsleerstandsquote von 3 bis unter 4 % haben. An angespannten Wohnungsmärkten, wo die Funktionsfähigkeit nicht mehr gegeben ist, kann eine Kappungsgrenze durchaus sinnvoll sein, nicht aber oberhalb einer Leerstandsquote von 3 % und mehr.*

### **Frage 5**

Das Bundesjustizministerium hat einen Entwurf für eine Mietrechtsnovellierung vorgelegt. Danach soll der Betrachtungszeitraum für Mietspiegel von 4 auf 8 Jahre verlängert werden. Damit werden die Mieten „eingefroren“. Dies gilt aber nicht für die ständigen Erhöhungen von Handwerkerkosten, Kosten für Architektur- und Ingenieurleistungen, Baukosten etc. Zudem sollen Modernisierungsmieterhöhungen eingeschränkt werden. Der Modernisierungssatz soll von 11 auf 8 Prozent reduziert werden. Die Erhöhung soll max. 3 Euro / qm innerhalb von 8 Jahren betragen. Der Mieter kann einen Härtefall einwand geltend machen, wenn mehr als 40 Prozent des Nettohaushaltseinkommens für die Bruttomiete gezahlt werden muss. Damit würde die politisch gewünschte energetische Modernisierung von Bestandsimmobilien zum Erliegen kommen.

### **Im Falle einer Regierungsbeteiligung, werden Sie einem derartigen Gesetzentwurf im Bundesrat zustimmen?**

*CDU: Wir wollen keine weiteren Verschärfungen des Mietrechts. Der Gesetzesentwurf*

*des Bundesjustizministeriums „Gesetz zur weiteren Novellierung mietrechtlicher Vorschriften“ liegt Dank der Bundes-CDU zurzeit auf Eis. Es gilt jetzt, den Gesetzentwurf endgültig zu stoppen.*

### **Frage 6**

Auch Haus & Grund ist gegen die Verwahrlosung von Immobilien. Allerdings schießt das WAG (Wohnungsaufsichtsgesetz) über das eigentliche Ziel der Bekämpfung solcher Fälle hinaus. Ohne Rücksicht auf ein Verschulden des Mieters oder eines sonstigen Dritten an dem Schaden / Verwahrlosung wird der Eigentümer in die Pflicht zur Instandsetzung genommen. Eine solche verschuldensunabhängige Haftung, wie sie § 5 WAG konstatiert, ist der Rechtsordnung fremd. Die Landesregierung rechtfertigt diese sog. Zustandsstörerhaftung damit, dass der Vermieter seinen Schadenersatzanspruch gegen diese Personen zivilrechtlich wieder einklagen könne. Gerade dies wird dem Vermieter aber durch das Wohnungsaufsichtsgesetz verwehrt, weil er ohne eine vorherige gerichtliche Beweissicherung umgehend den Schaden beseitigen muss. Dies stellt die Rechtsordnung auf den Kopf.

Das sog. „Wohnungspolizeigesetz“ schützt an dieser Stelle kriminelles Unrecht, was aber nicht intendiert war. Das Wohnungspolizeigesetz muss also angepasst werden. Dies gilt auch für den Fall, dass ein Eigentümer die Kosten der Wasserversorgung zu übernehmen hat, wenn keine Zahlungen durch den Mieter erfolgen. Die Begründung von Gerichten, dass dies eben „das Unternehmensrisiko“ des privaten Vermieters sei, verfängt nicht. Kein Unternehmer in Deutschland, noch nicht einmal die öffentlich-rechtlichen Stadtwerke, ist verpflichtet, seine Leistungen zu erbringen, ohne dass eine Zahlung erfolgt. Obwohl Schimmelpilz-Fälle nach der Gesetzesbegründung des WAG nicht umfasst sein sollten, betreffen die meisten Maßnahmen der Wohnungsaufsichtsbehörde ausgerechnet diese Fälle. Auch in solchen Fällen findet Beweisvereitelung zu Lasten des Eigentümers statt, wenn dieser die Schimmelercheinungen beseitigt, ohne die Möglichkeit zu haben, das Lüftungsverhalten des Mieters entsprechend den Beweisanforderungen im Bürgerlichen Gesetzbuch und der Zivilprozessordnung zu dokumentieren.

**Inwieweit werden Sie das Wohnungsaufsichtsgesetz anpassen, so dass diese Ungerechtigkeiten beseitigt werden?**

*CDU: Wir lehnen das WAG NRW insgesamt ab, denn es verfehlt sein Ziel und ist zudem verfassungsrechtlich bedenklich, insbesondere was § 11 Abs. 2 betrifft. Das WAG ist ein Musterbeispiel rot-grüner Bürokratisierung und Überregulierung und sollte unserer Ansicht nach daher abgeschafft werden.*

*Wir erkennen jedoch ausdrücklich gute Ansätze im WAG NRW an. Die Mindestwohnfläche für jeden Erwachsenen von 9 qm und für jedes Kind von 6 qm halten wir für richtig. Aber auch ohne das WAG NRW verfügen die Kommunen über umfangreiche rechtliche Möglichkeiten, dies zu regeln.*

### **Frage 7**

Die Bauordnung ist im Dezember novelliert worden. Es sind zwar Entlastungen zu erkennen; leider überwiegen aber die zusätzlichen Kostenfaktoren. An der Stellplatzabgabe wird sich nichts ändern, weil die Bauordnung ausdrücklich eine Satzungsermächtigung für die Kommunen vorsieht und von dieser auch Gebrauch gemacht wird. Zukünftig werden also weiter Kosten für sinnlose Stellplätze von Eigentümern von Neubaumaßnahmen entrichtet werden müssen. Hinzu kommen die Kosten für die verpflichtend in einem Raum zu errichtenden Fahrradstellplätze. Auch sorgen die Vorgaben für barrierefrei bzw. rollstuhlgerecht zugängliche Wohnungen für neue Kosten. Das Problem, dass Baugenehmigungsverfahren zu lange dauern, hat die Novellierung nicht gelöst. Die Abschaffung des Freistellungsverfahrens kann sich vor diesem Hintergrund als Fehler erweisen. Die kompliziertere neue Bauordnung erfordert komplexere Genehmigungsverfahren und damit mehr Personal, das in den Ämtern erst noch aufgebaut werden muss.

### **Welche Vorstellungen haben Sie zu einer erneuten Novellierung der Bauordnung?**

*CDU: In der jetzigen Form stellt die neue Bauordnung eine Belastung für den Wohnungsbau dar und muss noch wesentlich verändert werden. Kürzere Bearbeitungszeiten bei Bauanträgen, z.B. durch Digitalisierung, kommen gar nicht erst vor. Die notwendige Entschlackung unnötiger Vorschriften hat nicht stattgefunden. Die Abstandsflächen in Nordrhein-Westfalen gehören zu den tiefsten bundesweit. Angesichts begrenzter Bauflächen und Wohnungsknappheit ist das nicht nachvollziehbar. Was in 14 anderen Bundesländern*

*problemlos möglich ist, sollte auch bei uns Standard werden. Darüber hinaus müssen Genehmigungsprozesse gestrafft werden. Alle diese Punkte sind aus Sicht der CDU Nordrhein-Westfalen in der Landesbauordnung nachbesserungsbedürftig.*

### **Frage 8**

Mit durchschnittlich 520 Prozent sind die Hebesätze bei der Grundsteuer B in NRW bundesweit am höchsten. Der Bundesdurchschnitt liegt bei nur 320 Prozent. In den letzten Jahren wurden die Hebesätze in den NRW-Kommunen stark erhöht. Jede Grundsteuererhöhung ist über die Betriebskosten zugleich auch eine Brutto-Mieterhöhung für Mieter und selbst wohnende Eigentümer. Wer bezahlbares Wohnen einfordert, darf die Betriebskosten nicht außen vor lassen. Das Grundsteuergesetz (§ 26) ermächtigt die Länder, eine Begrenzung der Grundsteuerhebesätze vorzunehmen.

### **Werden Sie die Grundsteuerbremse einführen?**

*CDU: Die Entwicklung der Grundsteuer-B-Hebesätze bereitet uns große Sorge, weil dadurch gerade die auch die Mieterinnen und Mieter belastet werden. Mittlerweile ist Nordrhein-Westfalen Höchststeuerland mit dem durchschnittlich höchsten Grundsteuer-B-Hebesatz bundesweit. Mit der ständigen Erhöhung der fiktiven Hebesätze im Gemeindefinanzierungsgesetz sowie den statischen Anforderungen im Stärkungspakt zwingt die rot-grüne Landesregierung die Kommunen, ihre Hebesätze Jahr für Jahr zu erhöhen.*

*Wir wollen diese Steuererhöhungsspirale durchbrechen und das Wohnen in den Kommunen in Nordrhein-Westfalen bezahlbar machen, indem wir den fiktiven Hebesatz im kommunalen Finanzausgleich senken, den Stärkungspakt so reformieren, dass nicht lediglich Steuererhöhungen zur Haushaltskonsolidierung vorgenommen werden und auf wirtschaftliche Entwicklungsimpulse zur Stärkung der kommunalen Steuerkraft setzen.*

### **Frage 9**

In NRW haben wir deutlich unterschiedliche Wohnungsmärkte. Während in den boomenden (Universitäts-) Städten höhere Mieten und hohe Kaufpreise vorzufinden sind, haben vor allem die ländlichen Regionen mit hohen Leerständen zu kämpfen. In diesen Regionen haben private Vermieter große Schwierigkeiten, Wohnungen wirtschaftlich zu vermieten

oder zu verkaufen. Infolge der sinkenden Immobilienwerte in diesen Regionen wird schon von sog. Eigentümerarmut gesprochen.

Die Probleme sind hierbei hausgemacht. Die Konzentration auf die Städte entlang der Rheinschiene sorgt dafür, dass die Infrastruktur in den ländlichen Regionen zunehmend wegbricht. Die Ärzteversorgung ist mangelhaft, der Öffentliche Personennahverkehr wird weiter ausgedünnt, Landesmittel werden zurückgefahren, die Nahversorgung ist gefährdet und attraktive Freizeitmöglichkeiten fehlen.

Das sorgt für eine Landflucht in die ohnehin schon überfüllten Städte.

### **Wie wollen Sie die ländlichen Regionen stärken, um zugleich die angespannten Wohnungsmärkte in den Hotspots zu verbessern?**

*CDU: Dem Mangel an Wohnungen in den Ballungsräumen steht ein Überschuss in manchen strukturschwachen Regionen gegenüber. In Regionen, die von Abwanderung gekennzeichnet sind, oder in denen hohe Leerstände bestehen, müssen stärkere Anreize gesetzt werden. Sie sollen auf einen Ersatz von nicht mehr nachgefragtem Wohnraum, für den es aber gleichwohl noch Bedarf gibt, abzielen. Inwieweit nicht mehr benötigter Wohnraum abgerissen werden kann, um hierdurch bestehende Brennpunkte zu entschärfen, berührt in besonderer Weise Eigentumsfragen. Auch in diesen Fällen sind Anreize für Investitionen zu setzen. Dies kann zum Beispiel geschehen, indem Kommunen vor Ort den bestehenden Wohnungsbedarf analysieren. In einem weiteren Schritt können hierfür lokale Siedlungs- beziehungsweise Stadtentwicklungskonzepte für die jeweiligen Stadtquartiere entwickelt und durch städtebauliche Fördermittel des Bundes bzw. Wohnraumförderungsmittel der NRW.BANK umgesetzt werden.*

### **Frage 10**

Bis 2010 betrug die Eigentumsförderung 500 Millionen Euro, die komplett abgerufen worden sind. Nach dem Regierungswechsel von Schwarz-Gelb zu Rot-Grün wurde die Eigentumsförderung auf 250 Millionen Euro halbiert und später weiter auf 80 Millionen Euro gekürzt. Die soziale Mietwohnraumförderung konnte mit Tilgungsnachlässen von bis zu 35 % wieder deutlich angekurbelt werden. Im letzten Jahr wurden von der NRW Bank über 117.000 Wohnungen (dies sind während der Bindungsfrist von 25 Jahren 390

/Monat) aufgewendet um den sozialen Wohnungsbau zu fördern. Für die Eigentumsförderung sind Tilgungsnachlässe hingegen nicht vorgesehen, obwohl sich die Berechtigten auf Grund steigender Kaufpreise und Kaufnebenkosten immer weniger Eigentum leisten können. Historisch niedrige Zinsen gelten im Übrigen nicht nur für private Eigentümer, sondern auch für Wohnungsunternehmen. Dabei ist und bleibt die Eigentumsbildung die beste Altersvorsorge, weil der Staat eine ausreichende Altersvorsorge nicht garantieren kann.

### **Wie beabsichtigen Sie, die Eigentumsförderung wieder attraktiv zu gestalten?**

*CDU: Während sich alle Landesregierungen von 1946 bis 2010 dem Artikel 29 der Landesverfassung verpflichtet fühlten, die Eigentumsbildung zu fördern, hat die derzeitige Landesregierung die Eigentumsförderung gegenüber dem Jahr 2003 zu rund 97 % eingekürzt. Nur noch 24 Millionen Euro Eigentumsförderung im Jahr 2016 stehen den rund 567 Millionen unter der CDU-geführten Landesregierung im Jahr 2010 gegenüber.*

*Wir wollen die Eigentumsförderung im Rahmen der sozialen Wohnraumförderung anheben, indem wir Tilgungsnachlässe für Familien, insbesondere für Mehrkindfamilien zum Zwecke der Eigentumsbildung gewähren, wie dies bei der Mietwohnraumförderung auch der Fall ist.*

### **Frage 11**

Bezahlbaren Wohnraum schafft man nur, wenn neuer Wohnraum auf angespannten Wohnungsmärkten errichtet werden kann. Das hat dann zur Konsequenz, dass wegen der dort herrschenden hohen Grundstückspreise die Baukosten gesenkt werden müssen. Die gesetzlichen Vorgaben müssen entschärft werden, es müssen Flächen ausgewiesen werden, die kommunalen Grundstückspreise müssen gesenkt werden und nicht zuletzt auch die Kaufnebenkosten erschwinglich sein.

### **Wie wollen Sie dafür sorgen, dass Bauen wieder bezahlbar wird?**

*CDU: Wir müssen mehr Bauland ausweisen. Auf Betreiben der Bundes-CDU hat der Deutsche Bundestag Anfang März 2017 mit der Bauplanungsrechtsnovelle den Weg dafür geebnet. Damit ist eine höhere Bebauungsdichte in der Stadt möglich. Darüber hinaus*

*können Kommunen am Ortsrand eine Bauleitplanung im beschleunigten Verfahren durchführen.*

*Durch die verfehlte rot-grüne Baupolitik ist in Nordrhein-Westfalen dagegen dringend benötigtes Bauland nicht in Sicht. Der neue Landesentwicklungsplan (LEP) behindert die Ausweisung von Bauflächen. Die immer noch zu großen Abstandsflächen verhindern in Nordrhein-Westfalen die notwendige Ausnutzung der viel zu wenig verfügbaren Baugrundstücke. Daher muss der fünf-Hektar-Grundsatz im LEP gestrichen und die Abstandsflächen verringert werden.*

## **Frage 12**

Bei der Betrachtung der Wohnungsmärkte geht man von einem örtlich begrenzten „Kirchturmdenken“ aus. Verkannt wird, dass schon jetzt die Bevölkerung in Regionen denkt. So hatte die boomende Stadt Düsseldorf jeden Tag 296.000 Einpendler im Jahre 2015. Im Jahre 2011 waren es noch 282.000 Einpendler. Dies entspricht einer Steigerung von knapp 5 %. In nur vier Jahren. Die Einpendler nehmen Wohnungen in der Region Düsseldorf in Anspruch.

**Wie wollen Sie sicherstellen, dass zukünftig die um die Großstädte herum liegenden Regionen besser in Hinblick auf den Verkehr und die Wohnungsmärkte vernetzt werden und so im politischen Handeln die bei der Bevölkerung bereits vorherrschende regionale Sichtweise auf Ballungsräume nachvollzogen wird?**

*CDU: Für eine zukunftsfähige Infrastrukturentwicklung und Mobilitätsversorgung in den ländlichen Räumen einer Region, ist eine ganzheitliche Strategie unter Einbezug aller Verkehrsmittel vonnöten. Dabei muss die individuelle und öffentliche Mobilität neu organisiert und kombiniert, soziale Einrichtungen und Versorgungsinfrastruktur an zentralen Orten gebündelt und diese durch öffentliche Verkehrsangebote vernetzt werden. In diesem Rahmen müssen leistungsfähige Verbindungen zu den regionalen Mobilitätsachsen, vor allem des schienengebundenen Personennahverkehrs, geschaffen und eine ineinandergreifende Siedlungs- und Mobilitätsentwicklung ermöglicht werden.*