

Wahlprüfsteine von Haus & Grund Rheinland zur Landtagswahl 2017

- Antworten von Bündnis 90 / Die Grünen -

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?

Bündnis 90 / Die Grünen: Bündnis 90/Die GRÜNEN befürchtet bei einer Senkung der Grunderwerbssteuer oder der Einführung von Freibeträgen für die selbstgenutzte Immobilie ein konkretes Finanzierungsproblem für das Land Nordrhein-Westfalen. Die dem Land eingeräumten Steuerkompetenzen sind äußerst gering, sodass es bei einer möglichen Absenkung der Grunderwerbssteuer nur wenig vom Land regelbare Deckungsmöglichkeiten gibt. Eine Gefährdung für die Eigentumsquote ist darüber hinaus nicht erkennbar. Durch die Niedrigzinsphase können sich heute viele Familien selbstgenutztes Wohneigentum leisten, die früher auf eine öffentliche Förderung angewiesen waren. Dies wird durch die stabile Entwicklung der Baugenehmigungszahlen für Ein- und Zweifamilienhäuser in NRW seit 2007 in einer leicht schwankenden Größenordnung von 17.000 bis 19.000 Wohnungen verdeutlicht.

Auch das Jahresergebnis 2016 liegt in diesem langjährigen Trend. Zudem hat die Anzahl der Haushalte in der für den Bau von Einfamilienhäusern typischen Altersgruppe der 30 bis 45-jährigen in NRW in den letzten 10 Jahren um rund ein Fünftel abgenommen, das Potential für die Eigentumsbildung ist demnach gesunken.

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?

Bündnis 90 / Die Grünen: Nein. Beide Verordnungen werden maßvoll eingesetzt und es soll die jeweils besondere Situation vor Ort Berücksichtigung finden.

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?

Bündnis 90 / Die Grünen: Bündnis 90/ Die GRÜNEN wird die Mietpreisbremse nicht abschaffen, sondern beabsichtigt auch weiterhin Mieterinnen und Mietern den Schutz vor drastischen Mieterhöhungen zu gewährleisten. Die Bremswirkung der Mietpreisbremse bedarf des Ausbaus. Schuld sind die vielen Ausnahmen beim Neubau oder bei umfassenden Sanierungen. Zudem wird die Mietpreisbremse von vielen Vermietern schlicht ignoriert. Das Nachsehen haben die Mieterinnen und Mieter, die zu hohe Mieten selber rügen

müssen und keine Auskunftsrechte gegen die Vermieter haben. Es darf nicht sein, dass Mieterinnen und Mieter selbst für die Einhaltung der Mietpreisbremse sorgen müssen. Eine wirklich funktionierende und robuste Mietpreisbremse ist ein gutes und richtiges Instrument, um Wohnen in Deutschland fair und sozial zu gestalten und könnte verhindern, dass bezahlbarer Wohnraum in Ballungsräumen immer knapper wird.

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 Begrenzung 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?

Bündnis 90 / Die Grünen: Wir wollen die Kappungsgrenzenverordnung nicht abschaffen. Mit einem Gesetzesentwurf (BT-Drs. 18/10810) vom 10.01.2017 hat Bündnis 90/Die Grünen im Bundestag Vorschläge zur einer konkreten Regelung für Mieterhöhungen bis zur ortsüblichen Vergleichsmiete gemacht. Die Kappungsgrenze soll demnach generell auf 15% abgesenkt werden und der Schonzeitraum, in dem keine Mieterhöhungen mehr möglich sind, von 3 auf 5 Jahre erweitern werden. Dem Antrag ist auch zu entnehmen, dass der Vergleichszeitraum von derzeit 4 Jahren auf 10 Jahre ausgeweitet werden soll und bei Mieterhöhungen auf Grundlage von Vergleichsmieten die drei vorzulegenden Vergleichswohnungen nicht weiterhin sämtlich aus dem Bestand des gleichen Eigentümers stammen dürfen. Diese Vorkehrungen bewerten wir als essentiell für unser Ziel einer effektiven Mietpreisbremse.

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?

Bündnis 90 / Die Grünen: Die Mietpreisbremse soll wirksam werden, indem eine wesentliche Ausnahme abgeschafft wird, so dass auch nach umfassender Modernisierung die Mietpreisbremse einzuhalten ist. Denn die Modernisierung von Wohnungen wird gerade in von der Mietpreisbremse adressierten angespannten Wohnungsmärkten oftmals dazu missbraucht, weniger zahlungskräftige Mieter fern zu halten und die Wohnung mit Blick auf Spekulationsgewinne teurer zu vermieten. Die Mieterinnen und Mieter sollen ihre durch Modernisierung entstandenen Mehrkosten mittelfristig durch Heizkosteneinsparungen ausgleichen können. Der Mietspiegel sollte dann energetisch sanierte Wohnungen durch einen Aufschlag "begünstigen". Das gesetzliche Mietminderungsrecht wollen wir so erweitern, dass Mieter auch die Miete mindern können, wenn ihre Vermieter die gesetzlich vorgeschriebenen Sanierungspflichten beziehungsweise Energiestandards nicht einhalten. Die klimafreundliche Umstellung der Heizanlage auf erneuerbare Brennstoffe soll immer von Energiesparmaßnahmen begleitet werden. Mieter sollen energetische Sanierungen anders als bisher bevorzugt dulden müssen, ohne finanziell überfordert zu werden.

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?

Bündnis 90 / Die Grünen: Mit dem neu geschaffenen Wohnungsaufsichtsgesetz haben die Kommunen Instrumente in der Hand, um Mindeststandards für Wohnungen umzusetzen (zum Beispiel funktionierende sanitäre Anlagen) und Verstöße gegen die Standards mit bis zu 50.000 Euro Bußgeld bestrafen. Außerdem können sie Wohnungen für unwohnbar erklären, zum Beispiel wenn die Gesundheit der Bewohnerinnen und Bewohner

in Gefahr ist, die Eigentümerinnen und Eigentümern müssen dann Ersatzwohnungen zur Verfügung stellen. Werden Wohnungen vernachlässigt, kann das Wohnungsamt dagegen vorgehen und Instandsetzungen anordnen. Außerdem dürfen Vermieterinnen und Vermieter nicht mehr die Not wohnungssuchender Menschen ausnutzen und Wohnungen überbelegen, um einen möglichst hohen Gewinn zu erzielen. Deshalb sind jetzt Mindestgrößen von neun Quadratmeter für jeden Erwachsene und sechs Quadratmeter für jedes Kind unter sechs Jahren einzuhalten. In der nächsten Legislaturperiode bedarf es einer Evaluation des WAG, im Rahmen derer dann auch die aufgeworfenen Fragestellungen untersucht werden müssen.

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?

Bündnis 90 / Die Grünen: Die beschriebenen Kostenpunkte sind notwendig um einen weiteren erfolgreichen Weg für ein „NRW für Alle“ zu gehen. So stehen die Kosten für die Fahrradplätze in engem Zusammenhang mit dem erklärten nachhaltigen Ziel Nordrhein-Westfalen fahrradfreundlicher zu gestalten. Wir haben uns in Regierungsverantwortung für eine Novellierung der Bauordnung umgesetzt und uns massiv für die Teilhabe von Menschen mit Behinderungen eingesetzt. Inklusion und ökologische Stadtgestaltung

für ein lebenswertes und nachhaltiges Nordrhein-Westfalen sind Projekte, die auch alle Bürgerinnen und Bürger in die Mitverantwortung ziehen.

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?

Bündnis 90 / Die Grünen: Die Grundsteuer ist mit einem Anteil von über 20% an den von den Gemeinden eingenommenen Steuern ein bedeutender Anteil der Gemeindefinanzierung, auch wenn sie nur 2% des gesamten Steueraufkommens in Deutschland ausmacht. Bündnis 90/Die GRÜNEN fordern eine verfassungsfeste, gerechte Besteuerung ohne ökologische Fehlanreize und Abgaben und Steuern mit ökologischen Komponenten versehen (z.B. die Grundsteuer), damit die Nutzung von Brachflächen, Entsiegelung und Rückbau attraktiver wird als Neuversiegelung. Die Reform der Grundsteuer ist nun nach jahrelangen Diskussionen auf den Weg gebracht worden. Bündnis 90/Die GRÜNEN lehnt eine Grundsteuerbremse ab. Es ist zwar richtig, dass die Grundsteuer Wohnungseigentümer und Mieter z.T. erheblich belastet.

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?

Bündnis 90 / Die Grünen: Wohnungs- und Stadtentwicklungspolitik ist eine kontinuierliche Aufgabe, die jeweils nach den sich wandelnden Entwicklungen und Bedarfslagen neu justiert werden muss. Als gesamtstaatliche Aufgabe müssen zu ihrem Gelingen die Kommunen, die Länder und der Bund sowie die Wohnungswirtschaft und private Immobilienbesitzerinnen und Immobilienbesitzer einen Beitrag leisten. Insbesondere in den eher ländlich geprägten Regionen NRWs ist in den kommenden Jahren mit Schrumpfungsprozessen zu rechnen, die zum Teil erhebliche Auswirkungen auf die Struktur des örtlichen Wohnungsmarktes und die Werthaltigkeit der lokalen Immobilien haben können.

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 /Wohnung (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?

Bündnis 90 / Die Grünen: Bündnis 90/Die Grünen betreibt eine konsequent realitätsbezogene Eigentumsförderung. Eine pauschale Bezuschussung für jede Form des Eigentumserwerbs lehnen wir ab, da sie nicht den finanzpolitischen Realitäten entsprechen würde. In der aktuellen Niedrigzinsphase ist eine weitergehende Bezuschussung, auch aus Gründen der begrenzten Haushaltsmittel, für jede Form des Eigentumserwerbs nicht sinnvoll. Bei knappen Mitteln muss Politik zielgerichtet und am tatsächlichen Bedarf ausgerichtet handeln. Tatsächlicher Bedarf bedeutet, wir konzentrieren unsere Mittel da, wo sie gebraucht werden. Und sie werden da gebraucht, wo Mietpreise steigen, wo Menschen nicht mehr in der Lage sind, sich ohne Förderung aus eigener Kraft auf dem Wohnungsmarkt zu bedienen und nicht mehr das Grundrecht auf Wohnen in Anspruch nehmen können. Neben den Erfolgen im Bereich des sozialen Wohnungsbaus, möchte Bündnis 90/ Die GRÜNEN Wohnraum für spezielle Gruppen fördern, die zusätzliche Unterstützung brauchen. Hierzu gehören Familien mit mehreren Kindern, alte Menschen oder Menschen mit Handicap.

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?

Bündnis 90 / Die Grünen: Es ist schwierig eine so subjektive Fragestellung objektiv zu beantworten. Als Grüne sind wir jedenfalls der Auffassung, dass es ein ausgewogenes Verhältnis zwischen bspw. Energetischen Anforderungen auf der einen Seite und Baukosten geben muss. Wann wird Bauen „wieder bezahlbar“? Wenn der Herrichtungspreis bei

unter 2.000 Euro/m² liegt? Vonovia wird in diesem Jahr bspw. Wohnungen neu errichten mit einem m²-Preis von rd. 1.800 Euro, das halten wir für bezahlbares Bauen.

Frage 12

Bei der Betrachtung der Wohnungsmärkte geht man von einem örtlich begrenzten „Kirch-
turmdenken“ 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 Düssel-
dorf in Anspruch.

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

*Bündnis 90 / Die Grünen: Auf Initiative der Landesregierung gab und gibt es in den Bal-
lungsgebieten einen intensiven Dialog der betroffenen Gebietskörperschaften, um ver-
netzt Bauland zu entwickeln, insbesondere da wo schon bestehende Infrastruktur besteht.
Der Flächenpool NRW unterstützt Kommunen dabei, Problem-Areale im innerstädtischen
Bereich zu aktivieren. Dabei steht die Neunutzung von bereits bestehenden, innerstädti-
schen Standorten gegenüber Neuerschließungen „auf der grünen Wiese“ im Vorder-
grund.*