

Wahlprüfsteine von Haus & Grund Rheinland zur Landtagswahl 2017

- Antworten der SPD -

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?

SPD: Die NRWSPD spricht sich dafür aus die Grunderwerbsteuer auf dem Niveau von 6,5% halten. Damit ist NRW bundesweit keineswegs Spitzenreiter. Auch andere Bundesländer erheben 6,5%. Die Grunderwerbsteuer ist die einzige Steuer, deren Hebesatz die Länder selbstständig festsetzen können. Die Erhöhung war aber mit Hinblick auf die Sicherung der strukturellen Einnahmen von Land und Kommunen notwendig. Eine Senkung ist daher nicht geplant. Wenn ein Freibetrag eingeführt werden soll, müsste dies durch den Bund geschehen, da das Land finanzverfassungsrechtlich nur den Hebesatz nicht aber die Besteuerungsgrundlagen festlegt. Wer – wie Mitbewerber dies tun - die Einführung einen solchen Freibetrags verspricht, ohne aber auf die Notwendigkeit einer bundesgesetzlichen Regelung hinzuweisen, handelt nicht redlich. Ob der bürokratische Aufwand eines solchen Freibetrags seine Einführung rechtfertigt wäre darüber hinaus auch fachlich-methodisch zu klären.

Darüber hinaus ist für uns nicht erkennbar, dass die Grunderwerbsteuer als Investitionsbremse anzusehen ist, denn die Bauwirtschaft boomt. Der Wohnungsbau hat über alle Segmente hinweg deutlich angezogen. Alle verfügbaren statistischen Daten zu Grundstückshandel, Bauanträgen, Baugenehmigungen und Baufertigstellungen belegen das.

Die anhaltende Niedrigzinsphase sowie die öffentliche Förderung machen es heute auch für junge Familien vergleichsweise einfacher, Wohneigentum zu bilden, als in der Vergangenheit.

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?

SPD: Nein, wir werden sie nicht abschaffen. Sowohl die Zweckentfremdungsverordnung, als auch die Kündigungssperrfristverordnung sind für die NRWSPD bewährte Instrumente der sozialen Wohnungspolitik. Daher werden wir beide Instrumente kontinuierlich evaluieren und ggfs. fortentwickeln. Wichtig für das Verständnis ist, dass damit nicht landesweit agiert wird, sondern nach Definition entsprechender Gebietskulissen nur dort, wo ein erheblicher Nachfrageüberhang bei Wohnraum soziale Schutzmaßnahmen für Mieterinnen und Mieter erforderlich macht. Damit kommen wir der sozialen Daseinsvorsorge für unser Gemeinwesen und seine Menschen nach.

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 Ballungsräu-

men 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?

SPD: Nein, wir werden sie nicht abschaffen. Die Mietpreisbremse ist für uns ein bewährtes Instrument der sozialen Wohnungspolitik. Sie wendet sich lediglich gegen ungerechtfertigte hohe Mietpreisverlangen im Falle der Wiedervermietung von Wohnraum. Wir werden die Mietpreisbremse daher fortentwickeln und haben dazu auf Bundesebene bereits konkrete Vorschläge vorgelegt.

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?

SPD: Nein, wir werden sie nicht abschaffen. Die Kappungsgrenzenverordnung ist für uns ein bewährtes Instrument der sozialen Wohnungspolitik. Sie wendet sich lediglich gegen ungerechtfertigt hohe Mietpreisverlangen im Falle der Erhöhung von Bestandsmieten. Wir sind dafür die Verordnung zu evaluieren und auf Basis der Erfahrungswerte fort zu entwickeln.

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?

SPD: Die vom Bundesjustizminister vorgelegte Mietrechtsnovelle wird von der NRWSPD unterstützt. Wir werden im Falle der Regierungsbeteiligung auch weiterhin dafür eintreten, diesem Gesetzgebungsprojekt im Bundestag wie im Bundesrat zuzustimmen. Die energetische Modernisierung von Bestandsimmobilien bleibt auch danach möglich. Hierzu gibt es umfangreiche Förderangebote des Bundes (KfW) wie des Landes (NRW.BANK).

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?

SPD: Das Wohnungsaufsichtsgesetz (WAG) ist für uns ein bewährtes Instrument der sozialen Wohnungspolitik. Von Mai 2014 bis Ende 2016 sind die Behörden bereits 6.200 Mal zum Schutz der Mieterinnen und Mieter eingeschritten, um gegen schwarze Schafe des Wohnungsmarktes vorzugehen. Rund 30 Prozent aller Kommunen in NRW wenden das Gesetz inzwischen aktiv an. Das WAG richtet sich ausschließlich gegen verantwortungslose Vermieterinnen und Vermieter, die ihre Bestände bewusst verkommen lassen und damit menschenunwürdige Wohnsituationen herauf beschwören. Die seriösen privaten und gewerblichen Vermieter werden davon nicht tangiert. Im Wege der Anwendung des Gesetzes werden die Mitarbeiter/innen der kommunalen Wohnungsaufsichtsstellen aufgrund ihrer ortsbezogenen Sachkenntnis sehr wohl differenzieren können, ob es sich um Mietnomaden bzw. Wohnungsvandalismus handelt. Das WAG werden wir ebenfalls evaluieren und eventuelle Fehlentwicklungen durch Fortentwicklung abstellen.

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?

SPD: Auch die Landesbauordnung (LBO) wird einer Evaluation unterzogen werden, um diese gegebenenfalls bedarfsgerecht fortzuentwickeln. Das steht jedoch zeitnah nicht an, da die LBO erst im Dezember 2016 novelliert worden ist. Mit der weitgehenden Anpassung an die Musterbauordnung und zahlreichen strukturellen wie inhaltlichen Veränderungen ist die LBO nunmehr eine zeitgemäße Grundlage für das Bauen in NRW. Das gilt auch für die Berücksichtigung der UN-Menschenrechtskonvention für behinderte Menschen, was Barrierefreiheit im Wohnungsbau angeht.

Wir haben im Wege eines konsensual orientierten Beratungsprozesses Ergebnisse erzielt, die jeweils eine Mehrheit der relevanten Akteure mittragen konnte. Dazu gehören z.B. auch Vereinfachungen, wie die Einführung von Typenbaugenehmigungen. Darüber hinaus ist die unbefriedigende Dauer von Baugenehmigungsverfahren in den Kommunen nicht den Vorgaben der LBO geschuldet, sondern der jeweiligen Personalausstattung vor Ort. Mit der Abschaffung des Freistellungsverfahrens, das ohnehin durchschnittlich nur zu 5% angewandt worden ist, haben wir mehr Rechtssicherheit und Qualitätssicherung für die vielen privaten Bauherren geschaffen. Wir halten es auch für richtig, die Kompetenz für die Stellplatzverordnungen an die Kommunen gegeben zu haben, da dort die beste

Kenntnis aller Umstände vor Ort gegeben ist und somit situativ am besten entschieden werden kann.

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?

SPD: Die NRWSPD wird sich nicht für eine Grundsteuerbremse einsetzen, da für sie die kommunale Selbstverwaltung ein hohes Gut darstellt. Ein solches Gesetz wäre zudem aus unserer Sicht nicht nur ein schwerwiegender Eingriff in diese kommunale Selbstverwaltung, sondern schlicht verfassungswidrig, weil die Grundsteuer als eine der ganz wenigen und damit wichtigen selbst zu bestimmende Einnahmequelle unserer Städte und Gemeinden grundgesetzlich durch Art. 106 VI GG geschützt ist. Dies schließt das Hebesatzrecht ein. Erst die konkrete Umrechnung auf Euro und Cent zeigt zudem die reale Belastung der Haushalte: Insbesondere im Bereich von Miet- und Eigentumswohnungen, macht diese nur einen Bruchteil der Aufwendungen aus. Selbst bei Reihenhäusern mittleren Einfamilienhäusern bleibt sie absolut im Rahmen.

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?

SPD: Die NRWSPD will im ländlichen Raum ein gutes Zuhause fördern. Bei uns in NRW ist der soziale Wohnungsbau in der Breite – vor allem jedoch auch in der Fläche – angekommen. In 42 Städten bzw. Kreisen haben wir deutlich steigende Wohnraumförderung. In vielen ländlichen Gemeinden steht Wohnraum leer, der Familien ein gutes Zuhause sein könnte. Wir werden mit dem Bund Förderangebote machen, dass Familien, die bestehende Häuser und Wohnungen in schrumpfenden Regionen für ihren Eigenbedarf kaufen, einen finanziellen Zuschuss als Eigenkapitalzulage erhalten. Das erleichtert den Weg zum Eigenheim, schont Ressourcen und Fläche und sichert die Zukunft der ländlichen Gemeinden. Mit unserer Initiative StadtUmland.NRW stärken wir den Ballungsraum als attraktiven Wohnstandort und entlasten die sogenannten Schwarmstädte. Ergänzend werden wir die Konditionen für den geförderten Mietwohnungsbau im ländlichen Raum verbessern.

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?

SPD: Die Eigentumsförderung in NRW ist attraktiv. Sie wird vom Bund über die Kreditanstalt für Wiederaufbau (KfW), die NRW.BANK über die soziale Wohnraumförderung des Landes und durch die Kreditinstitute Banken und Sparkassen auf Niedrigzinsniveau betrieben. Die konjunkturellen Daten des Baugewerbes, die Zahlen des Grundstückshandels, der Bauanfragen, Baugenehmigungen und Baufertigstellungen belegen das. Um den Wohnungsbau noch weiter aktivieren zu können, sprechen wir uns für eine Überprüfung von Besteuerungen aus, die im Zusammenhang mit Grunderwerb, Wohnungsbau und Wohnen stehen, aus.

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?

SPD: Ihre Frage impliziert, dass Bauen derzeit unbezahlbar sei. Dies ist nach unserer Kenntnis nicht der Fall. Die konjunkturellen Daten des Baugewerbes, die Zahlen des Grundstückshandels, der Bauanfragen, Baugenehmigungen und Baufertigstellungen belegen das. Vielfältige staatliche Förderangebote im Zusammenwirken mit der Niedrigzinsphase bieten gute Rahmenbedingungen für das 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?**

*SPD: Die NRWSPD spricht sich seit vielen Jahren dafür aus die regionale Zusammenarbeit
zu verstärken. Adressat sind dabei die Kommunen, die zusammen arbeiten und gemein-
wohl-bürgerorientiert in ihrer jeweiligen Region denken müssen. Die verfassungsrechtlich
gesetzte Kommunale Selbstverwaltung gilt es dabei zu respektieren, freiwillige interkom-
munale Zusammenarbeit, die auch rechtlich möglich ist, aber nach Kräften zu fördern.
Die sozial orientierte Wohnungsmarkt, Stadtentwicklungs- und Verkehrspolitik kann da-
bei inhaltlich wie auch finanziell wirksam Hilfe leisten. Hier werden wir unsere seit der
Regierungsübernahme 2010 begonnene kommunalfreundliche Politik konsequent fort-
setzen.*