



Haus & Grund[®]
Eigentum. Schutz. Gemeinschaft.
NRW

Haus & Grund NRW - Aachener Straße 172 - 40223 Düsseldorf

CDU Nordrhein-Westfalen
Wasserstraße 6
40213 Düsseldorf

Haus & Grund NRW

Aachener Straße 172
40223 Düsseldorf

Telefon (0211) 41 63 17-60

Telefax (0211) 41 63 17-89

E-Mail: info@haus-und-grund-nrw.de

Internet: www.haus-und-grund-nrw.de

Durchwahl

Ansprechpartner Ass. jur. Erik Uwe Amaya

Datum 23. Mai 2017

Koalitionsverhandlungen von CDU und FDP – Die Vorschläge von Haus & Grund NRW

Sehr geehrter Herr Laschet,
sehr geehrte Damen und Herren,

wir gratulieren Ihnen persönlich, aber auch in Namen unserer über 226.000 Mitglieder zur gewonnenen Landtagswahl in NRW. Wir hoffen, dass wir unseren Beitrag für diesen Wahlsieg leisten konnten. Wir haben in der vergangenen Wahlperiode sämtliche Anträge, die Ihre Fraktion in den Landtag eingebracht hat, unterstützt. Wir haben uns auch sehr gefreut, wenn Vertreter Ihrer Partei auf unseren Haus & Grund Versammlungen Gäste waren und das Wort an unsere Mitglieder gerichtet haben. Zuletzt sprachen Sie, Herr Laschet, vor 1.000 Besuchern auf dem Landesverbandstag von Haus & Grund Rheinland im Seidenweberhaus in Krefeld. Wir begrüßen außerordentlich, dass Sie zusammen mit der FDP eine gemeinsame Landesregierung bilden möchten. Wir möchten Sie gerne auch in Zukunft mit Rat und Tat unterstützen.

In den bevorstehenden Koalitionsverhandlungen würden wir es sehr begrüßen, wenn Sie die folgenden Vorschläge von Haus & Grund NRW berücksichtigen und in den Koalitionsvertrag mit aufnehmen.

1. Grunderwerbsteuer

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

Haus & Grund NRW e.V.

Aachener Straße 172

40223 Düsseldorf

Steuernummer: 106/5746/1431

Vereinsregister: AG Düsseldorf VR 6464

Präsident:

Klaus-Dieter Stallmann

Vizepräsident:

Prof. Dr. Peter Rasche

E-Mail:

info@haus-und-grund-nrw.de

Internet:

www.haus-und-grund-nrw.de

Bankverbindung:

Postbank Dortmund

IBAN: DE43 4401 0046 0728 5124 66

BIC: PB NKD EFF XXX

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. Bayern kommt nach wie vor mit einer Grunderwerbsteuer in Höhe von 3,5 Prozent aus.

Wir schlagen vor, dass die Grunderwerbsteuer gesenkt wird. Zumindest aber sollte über eine gestaffelte Grunderwerbsteuer abhängig von der Höhe des Kaufpreises oder aber über einen Freibetrag nachgedacht werden.

2. Kündigungssperrfrist- und Zweckentfremdungsverordnung

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.

Wir schlagen vor, dass die Kündigungssperrfrist- und die Zweckentfremdungsverordnung wieder abgeschafft werden.

3. Mietpreisbremse (Mietbegrenzungsverordnung)

Die Mietpreisbremse (Mietbegrenzungsverordnung) ist verfassungswidrig, weil sie in nicht zu rechtfertigender Weise in die Vertragsfreiheit von Mietern und Vermietern eingreift. 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 Mietsenkungseffekts im Ballungsraum die Mieten sinken müssen um eine Vermietbarkeit sicherzustellen.

Wir schlagen vor, dass die Mietbegrenzungsverordnung, die regulär noch bis 2020 in Kraft ist, vorzeitig aufgehoben wird?

4. Kappungsgrenzenverordnung

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. Die Kappungsgrenzenverordnung gilt zudem in zahlreichen Kommunen mit einer hohen Leerstandsquote, in denen folglich bezahlbarer Wohnraum zur Verfügung steht.

Wir schlagen vor, dass die Kappungsgrenzenverordnung aufgehoben wird.

5. Wohnungsaufsichtsgesetz / „Schrottimobilien“

Auch Haus & Grund NRW 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 Begründung in § 5 WAG geht darüber hinaus, wonach der Vermieter zu Instandsetzungsmaßnahmen verpflichtet werden kann, sogar dann, wenn der Schaden durch eine unerlaubte Handlung (mutwillige Sachbeschädigung) des Mieters verursacht worden ist. Die rot-grüne Landesregierung hat diese sog. Zustandsstörerhaftung damit gerechtfertigt, 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 Schimmelmerscheinungen beseitigt, ohne die Möglichkeit zu haben, das Lüftungsverhalten des Mieters entsprechend den Beweisanforderungen im Bürgerlichen Gesetzbuch und der Zivilprozessordnung zu dokumentieren.

Wir schlagen vor, dass das Wohnungsaufsichtsgesetz entsprechend der vorgenannten Kritikpunkte geändert wird.

6. Novellierung der Bauordnung

Bezahlbares Wohnen geht nur durch bezahlbares Bauen. 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 weitere 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.

Wir schlagen vor, dass die Bauordnung unter Berücksichtigung der vorgenannten Kritikpunkte erneut novelliert wird.

7. Grundsteuerbremse

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.

Wir schlagen vor, dass von der Ermächtigung in § 26 Grundsteuergesetz Gebrauch gemacht wird und die Grundsteuerhebesätze begrenzt werden.

8. Stärkung der ländlichen Regionen

In NRW haben wir deutlich unterschiedliche Wohnungsmärkte. Während in den boomenden Universitätsstädten 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.

Wir schlagen vor, dass durch eine Verbesserung der Infrastruktur die ländlichen Regionen gestärkt werden, um zugleich die angespannten Wohnungsmärkte in den Universitätsstädten zu entlasten.

9. Eigentumsförderung

Bis 2010 betrug die Eigentumsförderung 567 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.

Wir schlagen vor, dass die Eigentumsförderung wieder erhöht wird, Tilgungsnachlässe entsprechend der Mietwohnraumförderung auch für die Eigentumsförderung eingeführt sowie die Förderbedingungen erleichtert werden.

10. Energieeinsparverordnung

Die CDU-Fraktion hat in vergangenen Wahlperiode den Antrag „Dämmwahn bremsen – Kosten und Nutzen bei der Energieeinsparverordnung ins Gleichgewicht bringen“ (Drucksache 16/8129) in den Landtag eingebracht, um § 25 Abs. 1 EnEV 2014 auch in NRW einzuführen. Diese Härtefall-Regelung ist vor den enorm hohen Kosten durch die Energieeinsparverordnung sehr wichtig. Eine unbillige Härte liegt nach der Bestimmung insbesondere vor, wenn die erforderlichen Aufwendungen innerhalb der üblichen Nutzungsdauer, bei Anforderungen an bestehende Gebäude innerhalb angemessener Frist durch die eintretenden Einsparungen nicht erwirtschaftet werden können. Das trifft auf einen großen Teil des Gebäudebestands zu, vor allem in strukturschwachen Regionen, die unter hohen Leerständen zu leiden haben.

Wir schlagen vor, dass durch einen entsprechenden Erlass, die bisher nach § 25 EnEV gemachten Ausnahmen so umzuwandeln und so zu handhaben, dass eine unbürokratische Befreiung gemäß einer einfachen Berechnung, wie in Hessen, sichergestellt werden kann.

Mit freundlichen Grüßen

Haus & Grund NRW

gez.

Klaus-Dieter Stallmann
Präsident



Ass. jur Erik Uwe Amaya
Geschäftsführer