NORDRHEIN-WESTFALEN

VERBAND **WOHNEIGENTUM**

Einfach gut leben!

LANDTAG
NORDRHEIN-WESTFALEN
17. WAHLPERIODE

STELLUNGNAHME
17/3987

A02

Schriftliche Anhörung von Sachverständigen des Ausschusses für Heimat, Kommunales, Bauen und Wohnen

Den Traum vom Eigenheim erfüllen. Das Einfamilienhaus hat Zukunft!

Antrag der Fraktionen der CDU und FDP, Drucksache 17/12925
Entschließungsantrag der Fraktion der AfD, Drucksache 17/13185

Dortmund, den 01.06.2021

Wohnen im Eigenheim: Für junge Menschen nur ein Traum?

Aus unserer Sicht muss das Eigenheim kein Traum bleiben

Der Verband Wohneigentum mit seinen rund 133.000 Mitgliedern in NRW und ca. 330.000 Mitgliedern im Gesamtverband unterstützt Familien bei der Schaffung von Wohneigentum.

Wir helfen jungen Familien bei der Verwirklichung eines familiengerechten Wohnens in einer lebenswerten Umgebung.

Zentrales Ziel ist die Schaffung, der dauerhafte Erhalt und die Weitergabe des selbst genutzten Wohneigentums an die nächste Generation.

Der Verband fördert die Familien z.B. durch Beratung beim Bau, dem Erwerb, der Erhaltung oder Gestaltung des Wohneigentums und setzt sich darüber hinaus für Verbraucherinteressen ein.

Es geht uns um die Schaffung einer menschengerechten Umwelt, der Stärkung familiärer und nachbarschaftlicher Verbundenheit, der Integration und der Förderung der Gemeinschaft in Gebieten mit Wohneigentum (Siedlungen). Diese Zielsetzung wird in unseren 1.400 Gemeinschaften und 58 Kreisverbänden tatsächlich gelebt. Dies schafft eine hohe Zufriedenheit durch Nachbarschaft, Sicherheit und einem gesunden, selbst gestaltetem Lebensraum im eigenen Heim und Garten.

Wir möchten, dass alle und insbesondere junge Familien sich den Traum vom eigenen Heim verwirklichen können. Für uns ist ein eigenes Zuhause mehr als ein Dach über dem Kopf. Es ist selbstbestimmtes und selbstgestaltetes Wohnen in jeder Familienphase und hilft Menschen, eine Altersvorsorge aufzubauen.

Wohneigentum ist auch eine tragende Säule des Wohnungsmarktes: Es entlastet den Mietmarkt und ist ein stabilisierender Faktor jeder Kommune.

Für uns steht der Stellenwert des selbstgenutzten Wohneigentums im Vordergrund. Gute Rahmenbedingungen für Wohnen und Bauen legen den Grundstein für die Zukunft. Deutschland verfügt im europäischen Vergleich über eine der niedrigsten Wohneigentumsquoten und ist sogar Schlusslicht innerhalb der Europäischen Union.

Wir begrüßen es daher, dass der Landtag das Thema „Traum vom Eigenheim. Das Einfamilienhaus hat Zukunft“ zum Thema macht und in den Focus der politischen Rahmenbedingungen für den Erwerb von Eigenheimen rückt und verstärkt fördern will.

Der Wunsch nach einem eigenen Haus ist ungebremst. Allerdings ist die Erfüllung dieses Traums nur möglich, wenn junge Familien Rahmenbedingungen vorfinden, die ihnen den Erwerb tatsächlich und finanziell ermöglichen. Voraussetzung ist die Verfügbarkeit von Bauland für den Einfamilienhausbau.

Baulandausweisung

Eine wirkliche Entlastung im Wohnungsmarkt ist nur durch die Bereitstellung von ausreichend Bauland und in der Optimierung der Rahmenbedingungen für den Wohnungsbau zu sehen. Strukturelle Verbesserungen durch Baulückenschließung, Nachverdichtung und Entwicklung von Konversionsflächen stellen ein erhebliches Stadtentwicklungspotential dar. Für viele Kommunen bieten die intelligenten Möglichkeiten der Nachverdichtung und Baulückenschließungen schon jetzt zahlreiche Vorteile. Ohne bezahlbares Bauland kein bezahlbarer Wohnungsbau und erst recht keine bezahlbaren Mieten. Daher kommt es auf kommunaler Ebene auf eine aktive Baulandpolitik an, die auch den Traum vom Eigenheim im Blick hat.

Baukosten

Neubauten ziehen aufgrund der gestiegenen Baupreise das Preisniveau immer weiter nach oben. Es gilt, die Entwicklung der Baukosten zu analysieren, Kostentreiber festzustellen und Ursachen für diese Entwicklung zu ermitteln. Überhöhte technische Anforderungen an die Energieeffizienz und steigende Preise für Baugrund münden in ausufernden Baukosten. Es gilt, die Schaffung von Bauland und die hohen Baukosten in Einklang bringen.

Nachverdichtung

Nachverdichtungen bzw. sog. Innenerschließungen dürfen kein Tabu sein.
Die Nachverdichtung (im Bestand!) durch Errichtung und/oder Ausbau weiterer Ein-/Zweifamilienhausbebauung auf den hierfür geeigneten größeren Grundstücken in Siedlungen muss ermöglicht und gefördert werden. Dies käme zugleich dem Mehrgenerationenmodell (Eltern/Kinder bewohnen in den jeweils eigenen 4-Wänden ein dafür geeignetes Grundstück) und den damit sozialpolitisch verbundenen Folgen (z.B. der Pflege im Alter, aber auch der familiären Betreuung der Kinder bei Berufstätigkeit der Eltern (Vereinbarkeit von Familie und Beruf) sehr entgegen!

In vielen Wohngebieten ist eine deutliche Überalterung der Gebäude festzustellen, die kurz nach dem Ende des zweiten Weltkriegs zur Behebung der akuten Wohnungsnot - teilweise in Eigenleistung und Nachbarschaftshilfe - entstanden sind und den heutigen Wohn- und Lebensbedürfnissen und -ansprüchen nicht mehr ausreichend Rechnung tragen. Zudem sind die damals errichteten Gebäude auf oftmals sehr großen Grundstücken (Stichwort: Nebenerwerbswirtschaft durch Gemüseanbau und Kleintierhaltung) entstanden, deren Größe damals notwendig, heute aber - sowohl von den augenblicklichen älteren Eigentümern als auch von der nachfolgenden jüngeren (Erben-)Generation zum Teil als Belastung oder gar als Hinderungsgrund wegen deren Pflege des Grundstücks angesehen wird.

Baugenehmigungen

Eine monatelange Bearbeitung von Bauanträgen trotz vollständiger Unterlagen bei der Antragsstellung ist keine Seltenheit. Planungs- und Bauprozesse dürfen aufgrund von komplexen Verfahren nicht in die Länge gezogen werden. Der Ansatz von referenziellen Baugenehmigungen ist positiv hervorzuheben. Die Landesregierung sollte weitere Anreize schaffen, um Bürokratie abzubauen und das Verfahren für Baugenehmigungen zu beschleunigen.

In den Bauämtern sollten unserer Auffassung nach zentrale Bearbeitungsstellen („Beschleunigungskommissionen“) eingerichtet werden, die die unterschiedlichen Zuständigkeiten verschiedener Ämter bündeln und die anstehenden Prüfungen im direkten Dialog zu einer Entscheidung bringen, was zu einer Beschleunigung der Genehmigungsverfahren beitragen kann.

Bestehende Bauvorschriften müssen vereinfacht werden: z.B. die Abschwächung oder gar Aufhebung der beschränkenden baurechtlichen Bestimmungen, wonach die Baugenehmigung derzeit davon abhängig gemacht wird, dass der neue Baukörper an die bisherige Umgebungsbebauung angepasst sein muss.

Altersgerechter Umbau

Ältere und Menschen mit Behinderungen benötigen barrierearme Wohnungen und Häuser, in denen sie möglichst lange selbstbestimmt leben können. Die Anpassung von Häusern und Wohnungen an die Bedürfnisse der älter werdenden Bewohner muss finanziell spürbar unterstützt werden. Die finanzielle Förderung muss dauerhaft und planbar sein.

Zentrale Hindernisse für die Schaffung von Wohneigentum liegen auch in den hohen Erwerbsnebenkosten und den zu erwartenden Folgekosten. Für eine Familie, die den Kauf eines Hausgrundstücks plant, sind die finanziellen Rahmenbedingungen von entscheidender Bedeutung. Hierbei brauchen sie Unterstützung, wenn der Traum vom eigenen Haus Wirklichkeit werden soll.

Grunderwerbsteuer
Wir begrüßen die Vereinbarung im Koalitionsvertrag von CDU und FDP, wonach junge Familien in Nordrhein-Westfalen sich den Traum vom Eigenheim verwirklichen können sollen.

Zutreffend ist auch, dass Wohneigentum zugleich der beste Schutz gegen Altersarmut ist. Zu unterstützen ist auch die Forderung im Koalitionsvertrag, die seit Jahren stagnierende Wohneigentumsquote zu erhöhen, und die Grunderwerbsteuer zu reformieren."

Da sich die von der Landesregierung favorisierte Lösung eines Freibetrags politisch auf der Bundesebene offensichtlich nicht realisieren lässt, bleibt dem Landesgesetzgeber nur die Möglichkeit, den Steuersatz zu senken. Wir schlagen deshalb einen Stufentarif vor:

- Für Erwerbsvorgänge bis 250.000 Euro beträgt der Steuersatz 0 %
- Für den übersteigenden Betrag bis 500.000 Euro beträgt der Steuersatz 3,5 %
- Für den 500.000 Euro übersteigenden Betrag beträgt der Steuersatz 5 %

Die Umsetzung dieses Vorschlags führt zu einer deutlichen Entlastung derjenigen, die ein Grundstück erwerben wollen.

Die Steuersenkungspläne dürften finanzierbar sein. Denn die Erhöhung des Steuersatzes in den vergangenen Jahren um insgesamt 85 % (von 3,5 % auf 6,5 %) führte dazu, dass das daraus resultierende Steueraufkommen bis Ende 2019 um fast 200 % auf 3,7 Milliarden Euro gestiegen ist. Allein in 2019 lag die Steigerung bei 11,9 %. Diese Entwicklung wird weiter anhalten. Alternativ könnte der Steuersatz auf 3,5 % zurückgeführt werden.

Zudem zeigt der internationale Vergleich, dass in anderen Ländern teilweise deutlich niedrigere Steuersätze existieren. Der Durchschnittssteuersatz liegt bei 3 %. Dies belegt die Studie „Grunderwerbsteuer – ein internationaler Vergleich zwischen Deutschland, USA und EU-Staaten, 2019" vom Institut Finanzen und Steuern.

Grundsteuer
Unabhängig von der Frage, ob Nordrhein-Westfalen von der im Bundesrecht vorgesehenen Länderöffnungsklausel Gebrauch machen wird, ist es im Interesse der Wohneigentümer, die Grundsteuer wie von der Bundesregierung angekündigt, zukünftig aufkommens-, aber auch belastungsneutral auszugestalten und deren Ermittlung ohne bürokratischen Aufwand zu ermöglichen. Ein einfacherer Weg wäre der Verzicht auf die Grundsteuer für Wohnimmobilien und die Kompensation der fehlenden Einnahmen durch entsprechende Beteiligung der Kommunen an der Einkommensteuer.

Straßenausbaubeiträge

Für unsere Mitglieder steht nicht der wirtschaftliche Vorteil des Eigentums im Vordergrund, sondern das Leben im eigenen Haus mit Garten in einer ökologisch gesunden Umgebung. Auch steht nicht die Realisierung des Verkehrswerts im Falle einer Veräußerung im Vordergrund, sondern die Weitergabe des geschaffenen Hausgrundstücks an die Kinder.

Der Verband Wohneigentum setzt sich seit Jahren für die Abschaffung der Straßenbaubeiträge ein. Sie stellen für Eigenheimerwerber schon bei der Kaufplanung ein unkalkulierbares finanzielles Risiko dar. Selbst wenn die Bedingung für die Umlage der Straßenbaubeiträge der wirtschaftliche Wertvorteil für das Grundstück sein soll, der dem Eigentümer zugutekommen kann, führt dieser Vorteil aber eben nicht zu einem höheren Einkommen (Liquidität), sondern belastet viele Eigentümer mit geringem oder mittlerem Einkommen enorm. Viele Eigenheimer, vor allem ältere Menschen, die zum Teil durch erhebliche Eigenleistungen und finanziellen Entbehrungen sich ein Eigenheim geschaffen haben, sind bei einem häufig geringen Einkommen nicht in der Lage, diese stets steigenden Baukosten aufzubringen.

Ob durch die Einfügung des § 8 a KAG eine Entlastung eintreten wird, ist aus unserer Sicht fraglich. Insbesondere durch die stetig steigenden Baukosten wird der Entlastungseffekt perspektivisch immer geringer.