LANDTAG
NORDRHEIN-WESTFALEN
17. WAHLPERIODE

STELLUNGNAHME
17/3999

A02

Haus & Grund RHEINLANDWESTFALEN

Haus & Grund RHEINLANDWESTFALEN, Aachener Str. 172, 40223 Düsseldorf

Haus & Grund RHEINLANDWESTFALEN
Landesverband Rheinisch-Westfälischer Haus-,
Wohnungs- und Grundeigentümer e.V.

An den
Präsidenten des Landtages Nordrhein-Westfalen
Landtag NRW
Platz des Landtags 1
40221 Düsseldorf

Per E-Mail: [redacted]

Durchwahl	
Ihr Zeichen	
Ihre Nachricht vom	
Unsere Zeichen	Am
Ansprechpartner	Ass. jur. Erik Uwe Amaya
Datum	2. Juni 2021

„Den Traum vom Eigenheim erfüllen. Das Einfamilienhaus hat Zukunft!"
Antrag der Fraktionen von CDU und FDP, Drucksache 17/12925
Entschließungsantrag der Fraktion der AfD, Drucksache 17/13185
Anhörung des Ausschusses für Heimat, Kommunales, Bauen und Wohnen zum 11. Juni 2021

Sehr geehrter Herr Vorsitzender,
sehr geehrte Damen und Herren,

wir bedanken uns für die Möglichkeit, eine Stellungnahme zu den oben näher bezeichneten Anträgen abgeben zu können. Haus & Grund RHEINLANDWESTFALEN, der Landesverband Rheinisch-Westfälischer Haus-, Wohnungs- und Grundeigentümer e.V., vertritt über 108.000 Haus- und Wohnungseigentümer, Vermieter sowie Kauf- und Bauwillige in Nordrhein-Westfalen. Haus & Grund RHEINLANDWESTFALEN ist nach Haus & Grund Bayern der zweitgrößte Landesverband in der Haus & Grund-Organisation in Deutschland.

Zu Ihrem Schreiben vom 4. Mai 2021 und den oben näher bezeichneten Anträgen nehmen wir wie folgt Stellung:

I.

1.
Lieber ein Haus im Grünen, als einen Grünen im Haus. Diesen legendären Satz soll NRW-Ministerpräsident Johannes Rau gesagt haben, als für die SPD absolute Mehrheiten noch selbstverständlich waren. Die Zeiten

haben sich geändert. Mittlerweile ist die SPD in Umfragen nur noch drittstärkte Kraft. Der Grüne ist hingegen im Haus angekommen. Und das nicht alleine, sondern mit vielen anderen Grünen. Und doch scheinen sich die Grünen im Haus nicht wohl zu fühlen. Der Vorsitzende der Grünen-Bundestagsfraktion, Anton Hofreiter, rechtfertigte in einem Spiegel-Interview den Beschluss des grün-geführten Stadtteils Hamburg-Nord, dass keine Baugenehmigungen mehr für Einfamilienhäuser vergeben werden. Das sorgte für einen Sturm der Entrüstung darüber, dass die „Verbotspartei" Bündnis 90 / Die Grünen nun auch noch das Eigenheim verbieten will. Deren Dementi kam prompt: Niemand hat die Absicht, ein Einfamilienhaus-Verbot zu erlassen. Allerdings sollte man sich genau anschauen, was Hofreiter gesagt hat. Er führte aus, dass um für alle bezahlbaren Wohnraum zu schaffen, die wenigen Flächen, die es gäbe, bestmöglich genutzt werden müssten. Das sei eine zentrale soziale Frage. Nach Ansicht Hofreiters würden Einfamilienhäuser aber viel Fläche, viele Baustoffe und viel Energie verbrauchen. Außerdem würden sie für eine Zersiedlung und damit auch für noch mehr Verkehr sorgen. Die Botschaft von Hofreiter ist eindeutig. Die Grünen bevorzugen eher keine Einfamilienhäuser, sondern setzen auf Mehrfamilienhäuser.

2.

Die Daten des Statistischen Bundesamtes vom 25. Februar 2021 zeigen, wie überholt diese Ansichtsweise ist. Von Januar bis November 2020 haben in Deutschland 288.000 neue Wohnungen eine Baugenehmigung erhalten. Davon entfallen 59 Prozent auf Wohnungen in einem Mehrfamilienhaus. Lediglich 38 Prozent der neuen Wohnungen wurden als Einfamilienhaus oder Zweifamilienhaus genehmigt. Dabei ist der Trend nicht neu. Schon seit 2005 sinkt der Anteil von Einfamilienhäusern am gesamten Bauvolumen im Wohnungsbau. Bereits seit 2015 werden mehr Mehrfamilien- als Einfamilienhäuser gebaut. Der Neubau von Einfamilienhäusern rückt für viele junge Familien ohnehin in weite Ferne. In den letzten Jahren sind Grundstückspreise und Baukosten stark gestiegen. Die Kaufnebenkosten, insbesondere die Grunderwerbsteuer, sind für Erwerber ohne genügend Eigenkapital enorm hoch.

3.

Dabei wäre gerade der Bau von Einfamilienhäusern ein Gewinn für Mensch, Natur und Umwelt. Wer heute baut, baut nachhaltig und nach hohen energetischen Standards. Auf den Dächern von Einfamilienhäusern steht Fläche für Solaranlagen zur Verfügung. Die privaten Haushalte sind mit 33 Prozent schon der größte Photovoltaikanlangen-Betreiber – ohne Zwang übrigens. Die meisten Gärten bieten wichtigen Lebensraum für Insekten und Vögel. Ein Haus hat nicht nur einen (zubetonierten) Vorgarten.

Städte können nur überleben, wenn sie einen Mix vielfältiger Wohnmöglichkeiten anbieten, seien es Ein- oder Mehrfamilienhäuser, sei es zur Miete oder im Eigentum. Gerade in der Corona-Pandemie wären für viele Menschen die Einschränkungen erträglicher gewesen, wenn man in einem Haus mit Garten fernab von dicht besiedelten Ballungsgebieten gelebt hätte. Insbesondere Einfamilienhäuser am Stadtrand oder in

ländlichen Räumen können zudem die angespannten (Miet-)Wohnungsmärkte der Innenstädte entlasten, die mangels Flächen nicht mehr nachverdichtet werden können.

3.

Den Feststellungen des gemeinsamen Antrages von CDU und FDP können wir insofern nur zustimmen. Die selbstgenutzte Immobilie bleibt ein wichtiger Beitrag für die Altersvorsorge – vor allem in Zeiten von Negativzinsen bei Banken und Sparkassen. Die Eigentumsförderung ist ein wichtiger Bestandteil der sozialen Wohnraumförderung und ermöglicht jungen Menschen, Wohneigentum insbesondere auch für die spätere Altersvorsorge zu bilden.

Dabei wird vor allem die Mietwohnraumförderung gegenüber der Eigentumsförderung nicht benachteiligt. Beide Ansätze sind für „bezahlbaren" Wohnraum enorm wichtig. Jede geförderte Eigentumswohnung bzw. jedes geförderte Einfamilienhaus macht eine Mietwohnung für andere Menschen wieder frei. Die Mietwohnraumförderung sollte nicht mehr gegen die Eigentumsförderung ausgespielt werden. Vielmehr sollten sowohl Eigentums- als auch Mietwohnraumförderung – wie es der Antrag von CDU und FDP fordert – weiterhin unterstützt und gefördert werden.

4.

Als einen echten Erfolg, der Vorbildcharakter auch für andere Bundesländer haben sollte, ist das von der amtierenden Landesregierung eingeführte Programm „Jung kauft Alt" zu bewerten. Das ist eine klassische Win-Win-Situation für ältere Eigentümer, die ihre Immobilie aus den unterschiedlichsten Grünen veräußern möchten, und jungen Menschen, die auch aus Kostengesichtspunkten eine Bestandsimmobilie erwerben wollen. Dieses Programm ist als zentraler Bestandteil der Wohnraumförderung definitiv zu erhalten, zu stärken und weiter zu entwickeln. Dass sich der Schwerpunkt dieser Immobilien vor allem in Mittelzentren und in ländlichen Räumen konzentriert, entspricht auch den Bedürfnissen weiter Teile der Bevölkerung. In den Metropolen sind zwischen 2012 und 2016 die Kaufpreise für Ein- und Zweifamilienhäuser durchschnittlich um 37 Prozent gestiegen, in Regionen mit 60 bis 70 Minuten Fahrzeit dagegen um 9,5 Prozent. Längere Fahrzeiten nehmen vor allem Berufstätige in Kauf, die auch nach der Corona-Pandemie auf Grund von Home-Office-Möglichkeiten nur noch ein- oder zweimal die Woche präsent im Büro des Unternehmens arbeiten müssen.

5.

Nichtdestrotz muss mehr gebaut werden, weil auch die Anzahl der Haushalte und die Wohnfläche pro Haushalt immer weiter steigt. Laut Statistischem Bundesamt lag die durchschnittliche Wohnfläche im Jahr 1991 noch bei 34,9 Quadratmeter. In Jahr 2000 lag sie bei 39,5 Quadratmeter und im Jahr 2010 bei 45 Quadratmeter. Im Jahr 2019 betrug die durchschnittliche Pro-Kopf-Wohnfläche in Deutschland 47

Quadratmeter. Die Tendenz ist weiter steigend. Mit der größeren Wohnfläche ist zugleich auch die Wohnkostenbelastung für Mieter und Eigentümer gestiegen. Deshalb ist die Landesinitiative „Bau. Land. Leben." wichtig, um Bauland zu mobilisieren. Denn ein großer Kostenfaktor sind die fehlenden Grundstücke mit der Konsequenz hoher Grundstückspreise.

Vor allem im Zuge stark steigender Materialkosten ist es zwingend notwendig, die Forschung und den technischen Fortschritt effizienter und nachhaltiger zu gestalten. Das kann insbesondere auch durch neue technische Methoden wie den 3D-Druck erfolgen.

6.
Die Senkung der Grunderwerbsteuer ist seit je her ein Anliegen von Haus & Grund auf allen Ebenen. Die Schaffung von Freibeträgen beim erst erworbenen Wohneigentum, wie es die Bundesratsinitiative von der NRW-Landesregierung vorgesehen hatte, wäre eine enorme finanzielle Erleichterung für junge Menschen gewesen.

II.

Aus Sicht von Haus & Grund RHEINLANDWESTFALEN sollte es jedem Menschen selbst überlassen sein, wo und wie man wohnen möchte. Das kann auch ein Haus im Grünen sein – sogar mit oder ohne einen Grünen. Der Antrag von CDU und FDP erhält die volle Unterstützung des Landesverbandes von Haus & Grund RHEINLANDWESTFALEN.

Mit freundlichen Grüßen

Haus & Grund RHEINLANDWESTFALEN e.V.

gez.

RA Konrad Adenauer
Präsident

Ass. jur. Erik Uwe Amaya
Verbandsdirektor