LANDTAG
NORDRHEIN-WESTFALEN
17. WAHLPERIODE

STELLUNGNAHME
17/4082

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	17. Juni 2021

„Spekulationen und Fehlentwicklungen im Wohnungsbau verhindern"

Antrag der Fraktion Bündnis 90 / Die Grünen, Drucksache 17/13391

Anhörung des Ausschusses für Heimat, Kommunales, Bauen und Wohnen zum 17. 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 19. Mai 2021 und dem oben näher bezeichneten Antrag nehmen wir wie folgt Stellung:

I.

1.

Der Bundestag hat der Verschärfung der Grunderwerbsteuer auf share deals beschlossen. Bereits ab Übertragung von 90 und nicht mehr erst ab 95 Prozent der Anteile an einer immobilienhaltenden Gesellschaft wird Grunderwerbsteuer fällig. Die notwendige Haltedauer der Anteile beim Erwerber bis zur Steuerfreiheit des Übergangs wird von fünf auf zehn Jahre erhöht. Eine share-deal-Begrenzung in Verbindung mit Senkung der Steuersätze sah bereits der Koalitionsvertrag von CDU, CSU und SPD vor. Eine ursprünglich vorgesehene Rückwirkung der Regelungen war nicht mehr vorgesehen, die ursprünglich im Gespräch befindliche Absenkung auf 75 Prozent Anteilsübertragung kam ebenfalls nicht. Weil das Gesetz zur Reform der Grunderwerbsteuer Auswirkung auf die Länder hatte, die auch den Steuersatz bestimmen, musste er noch durch den Bundesrat. Der Bundesrat hat dem Gesetz zugestimmt. Bündnis 90 / Die Grünen sind an 11 von 16 Landesregierungen in Deutschland beteiligt.

2.

In Köln dauert die Baugenehmigung laut Auskunft der Stadtverwaltung unabhängig von der Größe des Vorhabens zwischen acht und zwölf Monaten. Dabei sind lange Baugenehmigungsverfahren in zahlreichen Städten keine Seltenheit. Dabei können ursprünglich geplante Bauvorhaben durch diese langen Verfahren auf Grund von steigenden Bau- oder Materialkosten – wie in der aktuellen Situation – durchaus ins „Stocken" geraten. Hinzu kommen ausgelastete Kapazitäten der Bauwirtschaft oder auch Verzögerungen des Baubeginns aufgrund nachbarschaftlicher Einsprüche oder technischer Probleme bei der Baureifmachung der Bauflächen. Nicht jede Bauverzögerung ist insofern die Ursache von Spekulationen. Dass die erteilte Baugenehmigung in diesen Fällen nur zwei Jahre lang gültig sein soll, wie es der Antrag fordert, kann daher nicht befürwortet werden. Im Übrigen ist es nicht der Regelfall, dass Grundstücke innerhalb kurzer Zeit häufig die Eigentümer wechseln.

3.

Die Umwandlungsverordnung ist zum 27. März 2020 ausgelaufen und von der Landesregierung nicht verlängert worden, weil sie gemäß der Ergebnisse des Gutachtens der empirica AG nachweislich keine nennenswerte Anwendung gefunden hat und ein echter „Ladenhüter" war. Das Ministerium für Heimat, Kommunales, Bau und Gleichstellung des Landes NRW hat das Gutachten „Identifizierung von angespannten Wohnungsmärkten in Nordrhein-Westfalen für die Festlegung einer Gebietskulisse von Mietpreisbegrenzungsverordnungen nach §§ 556d und 558 BGB sowie einer Kündigungssperrfristverordnung nach § 577a BGB" in Auftrag gegeben. Die Gründe liegen auf der Hand.

Selbst bei einer Umwandlung hat im Falle einer Veräußerung der Mieter ein Vorkaufsrecht nach § 577 BGB. Sollte ein neuer Eigentümer Eigenbedarf anmelden, gilt die Kündigungssperrfrist, die bisher gegolten hat und nunmehr in der Mieterschutzverordnung geregelt ist. Der Gutachter kommt folglich zu der eindeutigen Bewertung: „Im Ergebnis ist die Umwandlungsverordnung nutzlos." Lediglich zwei soziale Erhaltungsgebiete sind in NRW vorzufinden, zum einen die Stegerwaldsiedlung in Köln sowie die Passstraße / Dennewarthstraße in Aachen. Die Umwandlungsverordnung verhindert, so der Gutachter, „dass der Anteil der Kleinvermieter zulasten der Großvermieter steigen kann. Dies aber dürfte in der Tendenz nicht im Interesse der Mieter sein. Das Statistische Bundesamt hat jüngst gezeigt, dass die Mieten bei privaten Kleinvermietern langsamer steigen als die Mieten bei Wohnungsunternehmen in privater aber auch in öffentlicher Hand." Insofern war es nur folgerichtig, dass die Umwandlungsverordnung nicht verlängert worden ist.

II.

Der vorliegende Antrag findet aus den unter I. genannten Gründen nicht die Unterstützung des Landesverbandes Haus & Grund RHEINLANDWESTFALEN.

Mit freundlichen Grüßen

Haus & Grund RHEINLANDWESTFALEN e.V.

gez.

RA Konrad Adenauer
Präsident

Ass. jur. Erik Uwe Amaya
Verbandsdirektor