

Haus & Grund NRW

Werden Sie die Grunderwerbsteuer wieder senken? Die Grunderwerbsteuer wurde seit 2010 von 3,5 Prozent auf heute 6,5 Prozent angehoben. Das belastet Ersterwerber und junge Familien so stark, dass vielfach allein aus finanziellen Gründen von einem Eigentumserwerb abgesehen werden muss.

Aufgrund stark gestiegener Immobilienpreise ist auch die an den Kaufpreis gekoppelte Steuerlast durch die Grunderwerbsteuer stark gestiegen. Für viele junge Menschen und Familien stellt die – im Regelfall der Fremdfinanzierung aus dem Eigenkapital zu tragende – Steuer zunehmend eine entscheidende Hürde beim Immobilienerwerb dar. Als Übergangslösung ist das Landesprogramm über 400 Millionen Euro zur Entlastung beim Kauf von selbstgenutztem Wohneigentum der erste wichtige Entlastungsschritt. Unser Ziel bleibt die Einführung eines Freibetrags. Wir begrüßen, dass die neue Bundesregierung hierzu endlich die – von uns lange geforderte – rechtliche Möglichkeit schaffen will. Diese werden wir unverzüglich nutzen und in NRW schnellstmöglich einen Freibetrag für den Erwerb von selbstgenutztem Eigentum einführen. Neben dem priorisierten Projekt des Freibetrags setzen wir uns in einem zweiten Schritt für eine spürbare Senkung der Grunderwerbsteuer und damit für eine allgemeine Entlastung ein.

Wie verhindern Sie einen Anstieg der Grundsteuer trotz Einführung der wertbasierten Berechnung oder machen Sie Gebrauch von der Öffnungsklausel? Haus & Grund befürwortet ein wertunabhängiges Flächenmodell und ist gegen die Umsetzung des komplizierten, teuren und ungerechten Bundesmodells.

Bisher gab es in NRW keine politische Mehrheit für die Nutzung der Länderöffnungsklausel. Ohne einen aktiven Beschluss für ein eigenes Modell wird die Grundsteuer ab 2025 automatisch nach dem Bundesmodell erhoben. Dieses Modell lehnen wir ab, denn alle sieben Jahre sollen die Verkehrswerte von Immobilien als Bemessungsgrundlage in einer bürokratischen Hauptfeststellung neu bewertet werden. Ohne aktive Hebesatzsenkungen durch die Kommunen wird das Bundesmodell aufgrund dieser inneren Wertdynamik zu fortlaufenden, automatischen Steuererhöhungen führen. Einen dauerhaften Ausweg aus dieser Steuerspirale bietet nur ein eigenes flächenbasiertes Grundsteuermodell, bei dem sich der Grundsteuerwert hauptsächlich über konstante Grund- und Gebäudeflächen und nicht über fortlaufend steigende Bodenwerte und Mietpreisniveaus bestimmt. Wir wollen daher weiterhin die Öffnungsklausel nutzen und ein flächenbasiertes Modell mit Lagefaktoren umsetzen, wie es viele andere Bundesländer bereits beschlossen haben.

Planen Sie verpflichtenden energetischen Sanierungsmaßnahmen im Gebäudebestand? Mehr als ein Drittel befragte Privatvermieter geben an, aufgrund zu geringer Einnahmen nicht investieren zu können. Aus Sicht von Haus & Grund müssen verpflichtende Maßnahmen verhindert und Anreize geschaffen werden.

Zwangsmaßnahmen und Quoten lehnen wir ab. Vielmehr setzen wir auf Anreize und machen uns für eine echte Um- und Ausbaukultur stark. Die Modernisierungsoffensive als Teil der Wohnraumförderung wollen wir daher fortsetzen. Damit mobilisieren wir Investitionen in Wohnraum und in die generationengerechte und energetische Sanierung von Bestandsgebäuden.

Wie stehen Sie zur Abschaffung der Straßenausbaubeiträge? Haus & Grund fordert eine vollständige Abschaffung der Straßenausbaubeiträge, da sich private Immobilieneigentümer diese – trotz § 8a KAG NRW – vielfach nicht leisten können und so zum Verkauf gezwungen werden.

Wir haben als Teil der Landesregierung die Straßenausbaubeiträge bereits halbiert und die Bürgerinnen und Bürger spürbar entlastet – erstmals seit Jahrzehnten. Das wollen wir konsequent fortsetzen und Straßenausbaubeiträge endgültig abschaffen. Dadurch befreien wir Eigentümerinnen und Eigentümer sowie Käuferinnen und Käufer von Immobilien von einem erheblichen Kostenrisiko und bauen konkret Bürokratie ab. Weiterhin gilt für uns im Straßenbau das Prinzip Instandhaltung vor nachmaligem Ausbau. Dazu müssen die Finanzen der Kommunen durch Land und Bund auf ein solides Fundament gestellt werden.

Wie ist Ihre Position zur Abschaffung der Mietpreisbremse? Die Mietpreisbremse hat nicht dazu beigetragen, dass Menschen mit geringem Einkommen eine günstigere Wohnung finden, da sich Vermieter stets den solventesten Mieter aussuchen. Dadurch werden junge in Ballungszentren Familien verdrängt.

Wir haben bereits den Rahmen dafür geschaffen, dass sich die örtlichen Wohnungsmärkte zunehmend entspannen. Dafür werden wir das Bauen weiter vereinfachen und die Wohnungsbauförderung auf einem Spitzenniveau halten. Nicht notwendige Reglementierungen auf dem Mietwohnungsmarkt wollen wir abbauen. Wir wollen Mieterschutz-Bestimmungen wie die Mietpreisbremse, die Kappungsgrenze und die Kündigungssperrfrist bedarfsgerecht weiterentwickeln, evaluieren und nicht notwendige Reglementierungen zurückführen.

Wie ist Ihre Position zur Abschaffung der Kappungsgrenzenverordnung, der Kündigungssperrfrist- und der Zweckentfremdungsverordnung? Es mangelt an einer Abgrenzung für private Vermieter. Die Verordnungen haben weder zur Schaffung neuen noch zur Erhaltung bezahlbaren Wohnraums beigetragen.

Wir wollen Mieterschutz-Bestimmungen wie die Mietpreisbremse, die Kappungsgrenze und die Kündigungssperrfrist bedarfsgerecht weiterentwickeln, evaluieren und nicht notwendige Reglementierungen zurückführen.

Wie stehen Sie zu der Beteiligung des Vermieters am CO₂-Preis? Der CO₂-Ausstoß beim Heizen wird maßgeblich durch das Verbrauchsverhalten des Mieters beeinflusst. Daher muss der CO₂-Preis auch bei den Mietern ankommen. Je teurer das Heizen wird, desto attraktiver werden energetisch sanierte Wohnungen.

Diese Frage wird final auf der Bundesebene entschieden, landesseitig besteht darauf nur bedingt Einfluss. In sehr schlecht sanierten Altbauten haben Mieter durch eigene Verhaltensänderungen beim Heizen oft nur begrenzte Möglichkeiten, auf ihre Heizkosten einen nennenswerten Einfluss zu nehmen. Mit der Modernisierungsoffensive bei Bestandsimmobilien als Teil der Wohnraumförderung sorgen wir dafür, dass sich die Frage nach einer angemessenen Lastenverteilung der CO₂-Bepreisung zunehmend weniger stellt.

Wie wollen Sie dafür sorgen, dass mehr Wohnraum geschaffen wird? Wohnraum schafft nur, wer einen finanziellen Anreiz erhält und dessen Baukosten sich amortisieren. Dies hat zur Konsequenz, dass Baukosten gesenkt oder Anreize gesteigert werden müssen.

Wir werden weiter dafür sorgen, den Bau von Wohnungen attraktiver zu machen und setzen dabei auf eine echte Um- und Ausbaukultur. Weitere Hindernisse in der Bauordnung, wie zum Beispiel die Regelungen zur Dachaufstockung und Abstandsflächen, wollen wir durch eine entsprechende Überarbeitung beseitigen. Um Baukosten zu senken wollen wir, dass die 24.000 Normen im Baubereich überprüft und reduziert werden. Wir wollen eine Offensive für mehr Bauland. Neben der Initiative

Bau.Land.Leben und der Verdoppelung des Finanzrahmens für die kooperative Baulandentwicklung wollen wir landeseigene Flächen, wo immer möglich und sinnvoll, zusätzlich als Bauland mobilisieren. Wir brauchen schnellere Baugenehmigungen – durch Digitalisierung der Bauanträge, Verkürzung der Vollständigkeitsprüfung auf zehn Tage, mehr Wettbewerb zwischen den Kommunen. Durch durchgehend digitalisierte Prozesse – vom Bauantrag bis zur Weiterbearbeitung – wollen wir für eine zusätzliche Beschleunigung sorgen.