

## Verband Wohneigentum NRW

### **Ist die Steigerung der Eigentumsquote in NRW ein vorrangiges Ziel ihrer Wohnungspolitik und welche Wohnformen wollen Sie in Zukunft verstärkt fördern?**

Uns treibt an, jede und jedem die Chance zu geben, die eigenen individuellen Träume zu verwirklichen. Dazu gehört auch das eigene Zuhause. 80 Prozent der Menschen möchten am liebsten Eigentümerin und Eigentümer sein, allerdings kann sich nicht einmal die Hälfte derzeit diesen Wunsch erfüllen. Wir wollen Nordrhein-Westfalen deswegen zum Land der Eigentümerinnen und Eigentümer machen. Durch eigene Leistung voranzukommen bedeutet für uns auch, mit dem Ertrag dieser Leistung den eigenen Lebensstandard gestalten und wesentlich zur eigenen Altersvorsorge durch Wohneigentum beitragen zu können. Insgesamt wollen wir den Wohnungsbau in allen Formen – freifinanziert, gefördert und selbstgenutzt – sowohl durch Neubau als auch durch Wohnraumschaffung im Bestand vorantreiben.

### **Mit welchen neuen Instrumenten wollen Sie die Eigentumsquote in NRW steigern und weitere übermäßige Preissteigerungen sowie Spekulationen auf dem Immobilienmarkt in NRW verhindern?**

Die Fesseln im Landesentwicklungsplan, die neues Bauland verhindert haben, haben wir gelöst. Wir setzen uns dafür ein, dass diese neuen Freiheiten jetzt genutzt werden, um auch für junge und wachsende Familien angemessenen Wohnraum im Eigentum oder zu erschwinglichen Mieten anbieten zu können. Auch durch einen sozialen Wohnungskauf wollen wir mehr Mieter zu Eigentümern machen. Wir setzen hierbei auf verschiedene Modelle, die auch Menschen, die es sich bisher nicht leisten können, den Erwerb von Wohneigentum ermöglichen. Eigenkapital ersetzende Darlehen, Tilgungszuschüsse und Zinsverbilligungen sind hierfür Ansatzpunkte, für die wir uns auch auf Bundesebene weiterhin einsetzen. Ziel hierbei ist nicht, privates Wohneigentum staatlich zu finanzieren, es soll vielmehr ein Rahmen geschaffen werden, in dem eine Finanzierung aus eigener Kraft möglich wird. Wir unterstützen zudem die Weiterentwicklung und Erprobung von Mietkauf-Ansätzen..

### **Wollen Sie – sobald die Bundesregierung dies ermöglicht – die Grunderwerbsteuer für selbstgenutztes Wohneigentum abschaffen sowie übergangsweise mit einem anderen Modell – z. B. dem im Dezember 2021 angekündigten Förderprogramm für 2022 – für Entlastung sorgen?**

Die niedrige Eigentumsquote liegt auch an steigenden Bau- und Grundstückskosten und einer hohen Grunderwerbsteuer. Wir wollen deshalb die Baunebenkosten für selbstgenutztes Wohneigentum senken. Das Landesprogramm über 400 Millionen Euro zur Entlastung beim Kauf von selbstgenutztem Wohneigentum ist deswegen ein wichtiger Schritt. 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 wollen Sie eine immer weiter steigende Grundsteuerbelastung in NRW verhindern sowie sicherstellen, dass die Kommunen in NRW die Grundsteuerreform nicht für eine Steuererhöhung durch die Hintertür nutzen?**

Die Grundsteuer darf nicht als Vermögensteuer missverstanden werden. Wir wollen unverändert ein faires, transparentes und bürokratiearmes Grundsteuermodell für NRW. Diese Ziele sehen wir am

besten in einem flächenbasierten Grundsteuermodell mit Lagefaktoren verwirklicht, wie es viele andere Bundesländer unter Nutzung der Länderöffnungsklausel bereits eingeführt haben. Bisher gibt es in NRW keine politische Mehrheit für die Nutzung der Länderöffnungsklausel. Ohne einen aktiven Beschluss für ein eigenes Modell wird die Grundsteuer ab dem Jahr 2025 automatisch nach dem Bundesmodell erhoben. Dieses Modell sehen wir insbesondere wegen der großen Bürokratie äußerst kritisch: Alle sieben Jahre sollen die Verkehrswerte von Grundstücken und Gebäuden als zentrale Bemessungsgrundlage in einer aufwändigen Hauptfeststellung neu bewertet werden. Ohne aktive Hebesatzsenkungen durch die Kommunen wird das Bundesmodell aufgrund dieser inneren Wertedynamik in vielen Gegenden zu fortlaufenden, automatischen Steuererhöhungen im Zuge der turnusmäßigen Neubewertungen führen. Das wollen wir verhindern.

### **Wollen Sie die Straßenausbaubeiträge in NRW abschaffen?**

Wir haben 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. Bei den Beiträgen für die Ersterschließung von Beiträgen wollen wir eine bürgerfreundliche und rechtssichere Verjährungsfrist einführen.

### **Wie wollen Sie verhindern, dass die Wärmewende Eigentümer von Bestands-Eigenheimen finanziell überfordert und gleichzeitig – z. B. mit einer Ausweitung der Landesförderungen oder von Innovation City – Anreize für eine höhere Sanierungsrate und CO2-Einsparungen im Gebäudebereich setzen?**

Die Modernisierungsoffensive als Teil der Wohnraumförderung wollen wir fortsetzen. Damit mobilisieren wir Investitionen in Wohnraum und in die generationengerechte und energetische Sanierung von Bestandsgebäuden. Es ist zu begrüßen, dass die Bundesregierung die Notwendigkeiten in diesem Bereich erkannt hat und die neue KfW-Förderung für die Bestandssanierung sowie für den Neubau von Energiehäusern 40 bereitstellt. Für uns ist jedoch klar: Künftige Förderregime des Bundes müssen sich viel stärker an der eingesparten Menge CO<sub>2</sub> orientieren und dadurch den Praktikern vor Ort die Freiheit lassen, mit welcher Technologie sie das Ziel erreichen wollen.

### **Wie wollen Sie in NRW eine flächendeckende Versorgung von Bestands-Gebäuden und -Quartieren mit klimaneutraler Wärme sicherstellen?**

Um eine zukunftsfähige und sichere Energieversorgung zu gewährleisten, braucht es neben der steigenden Nutzung von erneuerbaren Energien weitere Technologien wie einen kurzfristigen Wechsel des Brennstoffs von Kohle auf Gas bei konventionellen Großkraftwerken, den perspektivischen Einsatz von grünem Wasserstoff in der Strom- und Wärmeerzeugung sowie einen Markthochlauf weiterer Power-to-X-Technologien. Zudem setzen wir uns dafür ein, dass die Netzinfrastrukturen für Strom, Gas und Wärme zügig aus- und umgebaut werden, damit die erneuerbaren Energien erfolgreich integriert werden können.

### **Wie wollen Sie die finanzielle Kluft unter den NRW-Städten verringern, ihre Unterfinanzierung beheben und sie bei der Bewältigung zukünftiger Aufgaben – z. B. der Anpassung an den**

## **demografischen Wandel, den Klimawandel, die Landflucht oder das Sterben der Innenstädte – unterstützen?**

Kommunen müssen in der Lage sein, aus eigener Kraft ihre Aufgaben zu bewältigen und Schwerpunkte zu setzen. Grundvoraussetzung hierfür ist eine transparente und verlässliche sowie auskömmliche Finanzausstattung unserer Kommunen. Der wichtigste Teil der kommunalen Einnahmen ist derzeit die Gewerbesteuer. Sie ist im Vergleich zu den übrigen Einnahmearten jedoch auch die volatilste. Deswegen wollen wir die Gewerbesteuer langfristig durch einen höheren, kommunalen Anteil an der Mehrwertsteuer ersetzen und Kommunen so von konjunkturellen Schwankungen unabhängiger machen. Zudem wollen wir den Kommunen das Recht geben, eigene Hebesätze auf die Körperschafts-, die Lohn- und die Einkommensteuer zu beschließen.

Die Finanzbeziehungen zwischen Kommunen und Land werden wir weiter anpassen. Perspektivisch wollen wir den Finanzanteil der Kommunen an dem Einnahmeaufkommen des Landes (sogenannte Verbundmasse) von derzeit 23% auf 25% erhöhen. Wir setzen dabei vermehrt auf Pauschalen, um den Kommunen eigene Handlungsspielräume zu ermöglichen. Im Gegenzug wollen wir die unzähligen Förderprogramme, mit denen Geld nach langwierigen Vergabeverfahren für vom Land gewünschte Zwecke vor Ort eingesetzt wird, kritisch überprüfen.