

Bauindustrieverband NRW e.V. • Postfach 10 54 62 • 40045 Düsseldorf

An die Präsidentin des Landtages von NRW  
Frau Carina Gödecke MdL  
Platz des Landtages 1  
40221 Düsseldorf

LANDTAG  
NORDRHEIN-WESTFALEN  
16. WAHLPERIODE

**STELLUNGNAHME**  
**16/2386**

Alle Abg

**Bauindustrieverband**  
**Nordrhein-Westfalen e.V.**

**RA'in Prof. Beate Wiemann**  
Hauptgeschäftsführerin  
Geschäftsführendes Vorstandsmitglied

Uhlandstraße 56  
40237 Düsseldorf

Postfach 10 54 62  
40045 Düsseldorf

Telefon 0211 67 03-212  
Telefax 0211 67 03-123  
b.wiemann@bauindustrie-nrw.de  
www.bauindustrie-nrw.de

28.11.2014  
Wie/Siew

**Stellungnahme der Bauindustrie NRW zu den Drucksachen 16/7147 und 16/7170, Öffentliche Anhörung im Haushalts- und Finanzausschusses des Landtages von Nordrhein-Westfalen**

Sehr geehrte Frau Präsidentin, sehr geehrte Frau Gödecke,  
sehr geehrter Herr Möbius, sehr geehrter Herr Dahm,

von Seiten der Bauindustrie Nordrhein-Westfalen bedanken wir uns für die Möglichkeit, uns zu den oben genannten Drucksachen in der Sitzung des Haushalts- und Finanzausschusses zu äußern. In der Anhörung werden wir durch Herrn Tobias Siewert vertreten.

Unsere Stellungnahme zu einer etwaigen Erhöhung der Grunderwerbsteuer in Nordrhein-Westfalen zum 01.01.2015 haben wir diesem Schreiben beigelegt.

Mit freundlichen Grüßen

Bauindustrieverband NRW e.V.  
Die Hauptgeschäftsführerin



(RA'in Prof. Beate Wiemann)



## STELLUNGNAHME

**Öffentliche Anhörung zur Drucksache 16/7147 „Gesetz zur Änderung des Gesetzes über die Festsetzung des Steuersatzes für die Grunderwerbsteuer“ der Fraktionen von SPD und Bündnis 90/Die Grünen sowie zur Drucksache 16/7170 „Keine weitere Erhöhung der Grunderwerbsteuer zu Lasten junger Familien“ auf Antrag der Fraktion der FDP im Haushalts- und Finanzausschuss des Landtages von Nordrhein-Westfalen.**

**28.11.2014**

---

Der Bauindustrieverband NRW ist ein freiwilliger Zusammenschluss von nordrhein-westfälischen Unternehmen der Bauindustrie. Als größtes Kompetenzzentrum der Bauindustrie betreut und repräsentiert er mehr als 350 Mitgliedsunternehmen. Von kleinen Familienbetrieben über kleinere bis große mittelständische Unternehmen und Niederlassungen international agierender Baukonzerne sind die Unternehmen der Bauindustrie Nordrhein-Westfalen in allen Bausparten tätig. Der Verband ist der größte bauindustrielle Landesverband in der Bundesrepublik Deutschland. Die Mitgliedsunternehmen betätigen sich in allen Bereichen des Hoch- und Tiefbaus und agieren dabei sowohl als Partner von privaten als auch vielfach von öffentlichen Auftraggebern.

---

### **Grundsätzliches:**

Als Bauindustrie Nordrhein-Westfalen bewerten wir die von den regierungstragenden Fraktionen eingebrachte Erhöhung der Grunderwerbsteuer zum 01.01.2015 von fünf auf 6,5 Prozent in Nordrhein-Westfalen äußerst kritisch und lehnen diese entschieden ab. Nordrhein-Westfalen nähme mit diesem Entschluss ab 2015 den unrühmlichen Spitzenplatz in Deutschland ein und setzt damit angesichts der aktuellen gesamtwirtschaftlichen Entwicklung ein absolut falsches, da kontraproduktives Zeichen.

Wir stehen als Bauindustrie Nordrhein-Westfalen zwar zu unserer Forderung, den Landeshaushalt nachhaltig zu konsolidieren und damit neue Potentiale für Investitionen freizumachen, sehen eine etwaige Erhöhung der Grunderwerbsteuer hierfür jedoch nicht als zielführend, sondern gar als kontraproduktiv und konterkarierend an.

Nordrhein-Westfalen leidet unter einer bedeutenden Wachstums- und Investitionsschwäche. Diese zeigt sich momentan aktuell sowie in einer Landzeitperspektive. Diese Wachstumslücke im Vergleich zu anderen Bundesländern betrifft Nordrhein-Westfalen als Gesamtkonstrukt ebenso wie die Bauwirtschaft im Einzelnen.

Die Ergebnisse von Studien und Gutachten renommierter Forschungseinrichtungen<sup>1</sup> zeigen ebenso wie unsere eigenen Berechnungen, dass Nordrhein-Westfalen seit der Wiedervereinigung bis heute ein unterdurchschnittliches, bisweilen deutlich niedrigeres Wirtschaftswachstum als Westdeutschland aufzuweisen hat. Die Investitionen liegen erheblich unter dem Niveau Gesamtdeutschlands sowie unterhalb vergleichbarer und benachbarter Bundesländer wie Bayern, Baden-Württemberg und Rheinland-Pfalz. Dies gilt sowohl für öffentliche als auch für private Investitionen.

Die Bauwirtschaft in Nordrhein-Westfalen sieht sich angesichts der aktuellen konjunkturellen Entwicklung im Land mit einer schwierigen und ungewissen Zukunft konfrontiert. Alle maßgeblichen Baubranchen liegen 2014 bei Investitionen (Auftragseingang) unterhalb des bundesdeutschen Niveaus, dabei massiv unterhalb der vorab genannten Bundesländer Bayern, Baden-Württemberg und Rheinland-Pfalz. Insgesamt liegt der Auftragseingang in Nordrhein-Westfalen zum Ende des dritten Quartals bei einem Minus von 2,4 Prozent zum Vergleichszeitraum des Vorjahres. Entsprechende Anpassungen, hervorgerufen durch geringe Auslastung von Personal und Technik, sind für die Zukunft wahrscheinlich – negative Auswirkungen angesichts des eigentlich anstehenden Sanierungsbedarfes offensichtlich.

Insbesondere der von der Grunderwerbsteuer betroffene Wohnungsbau und der von privaten Investoren beauftragte Wirtschaftsbau liegen deutlich unter den Werten des Vorjahres. Die Situation und Auftragslage ist hier in Nordrhein-Westfalen deutlicher schlechter als in anderen Bundesländern. Der Wohnungsbau liegt bei einem Minus von 3,4 Prozent, der Wirtschaftsbau bei einem Minus von drei Prozent. Die Vergleichsländer weisen robuste bis deutliche Zuwächse aus. Fest steht: Die Wirtschaft investiert in Nordrhein-Westfalen weniger als an anderen Standorten.

Angesichts der beschriebenen Situation erwarten wir von der Landesregierung eine entschlossene Wirtschaftspolitik, die Wachstum und Investitionen fördert, Unternehmen und Betrieben Freiheiten zur Schaffung von Innovationen und zur Sicherung von Beschäftigung gewährleistet.

Die Erhöhung der Grunderwerbsteuer muss in diesem Zusammenhang als eine von mehreren wirtschaftspolitischen Maßnahmen gesehen werden, die der Generierung von Wachstum und Wohlstand für die Bevölkerung im Land nicht zuträglich, sondern gar hinderlich sind.

Die gemeinsam von allen Ministerien der Landesregierung verantwortete Politik hat sich seit 2012 vorwiegend auf die Regulierung und Steuerung von Wirtschaftsbranchen und zu wenig auf die Förderung von Wachstums- und Investitionspotentialen konzentriert. Die Folge davon: Nordrhein-Westfalen hinkt bei der Standortattraktivität bundesweit, in Europa und für internationale Konzerne in weltweitem Maßstab hinterher.

In den vergangenen Jahren hat Nordrhein-Westfalen vielfach durch landesspezifische Regelungen und Gesetze auf sich aufmerksam gemacht, die man getrost als „Insellösungen“ bezeichnen kann, finden diese außerhalb der Grenzen unseres Landes doch wenig Zustimmung und ebenso wenig Nachahmer. In den innovativen und beschäftigungsreichen Branchen im Land fällt der Zuspruch entsprechend gering aus. Bundesländerübergreifend tätige Unterneh-

---

<sup>1</sup> z.B. „Marktwirtschaftliche Reformen in Nordrhein-Westfalen – Handlungsfelder für Fortschritt und Wachstum“ des Instituts der deutschen Wirtschaft Köln, 2014

men sehen sich dadurch mit einem „Flickenteppich“ von landesspezifischen Vorschriften und Vorgaben konfrontiert.

Konkret zu nennen sind hier die vergabefremden Aspekte des hoch umstrittenen Tariftreue- und Vergabegesetzes, die die Unternehmen belastenden Elemente des Klimaschutzplanes und die damit verbundenen Unsicherheiten für Investitionsentscheidungen, die äußerst restriktiven Aspekte des ersten Entwurfes des neuen Landesentwicklungsplanes sowie die Initiative zu einem „Unternehmensstrafrecht“. Wie weiter oben bereits erwähnt, fügt sich die Erhöhung der Grunderwerbsteuer von fünf auf den bundesweiten Spitzenwert von 6,5 Prozent als weiteres Negativbeispiel in diese Reihe ein.

Als Konsequenz daraus fällt Nordrhein-Westfalen im Standortwettbewerb zurück und verliert an Attraktivität für Investitionen und damit für Wachstum und Beschäftigung. Folglich befürchten wir negative Auswirkungen für Unternehmen und Betriebe, für die Bevölkerung unseres Landes und zugleich für die Einnahmenseite des Landeshaushaltes.

Von Seiten der Landesregierung erwarten wir als Bauindustrie Nordrhein-Westfalen entsprechend eine entschlossene Politik, sich diesen Realitäten im Standortwettbewerb zu stellen und bestmögliche Rahmenbedingungen für Wachstum und Wohlstand zu schaffen und die Zukunft des Landes zu sichern. Überbordende, zeitintensive und insbesondere neue bürokratische Belastungen sind angesichts der derzeitigen konjunkturellen Lage und mit Blick auf die erwartete wirtschaftliche Entwicklung entschieden zu vermeiden.

Eine erneute Erhöhung der Grunderwerbsteuer von fünf auf 6,5 Prozent setzt zum Einen wirtschaftspolitisch ein fatales Zeichen zur absolut falschen Zeit und konterkariert zum Anderen bestehende (bau- und wirtschafts)politische Ziele der Landesregierung.

### **Wirtschaftspolitik und Auswirkungen auf Industrie, Gewerbe und Handel:**

Die Erhöhung der Grunderwerbsteuer wäre eine wirtschaftspolitische Entscheidung der Landesregierung und muss als solche mit den entsprechenden Folgewirkungen verstanden werden. Soll die Wirtschaftspolitik im Allgemeinen als rahmensetzender Konjunkturmotor gelten, sehen wir mit dieser Maßnahme eher eine Beförderung der Wachstumsschwäche und der Investitionszurückhaltung im Land.

Die Grunderwerbsteuer setzt beim Grundstückserwerb und damit direkt bei Investitionen und am Bauvolumen im Land an. Wir sehen nahezu jedes investitions- und expansionswillige Unternehmen in Nordrhein-Westfalen betroffen und in seiner Investitionsentscheidung durch diese Verteuerung beeinflusst.

Industriebetriebe benötigen bei Kapazitätsengpässen neue Grundstücke und Produktionshallen, Gewerbebetriebe und Handelsunternehmen wachsen durch neue Standorte und Filialen. Logistiker benötigen Lagerhallen und Umschlagsplätze. Neu gegründete Unternehmen wollen wachsen und ihren Geschäftsbetrieb auf neue Standorte ausdehnen. Bestehende Standorte sind mit der Zeit durch neue Effizienzanforderungen an Energieverbrauch und Logistik obsolet geworden und bedürfen eines Neubaus an anderer Stelle. Jede dieser Beschäftigung sichernden oder schaffenden Maßnahmen wird durch eine Erhöhung der Grunderwerbsteuer verteuert und in Konsequenz potentiell an andere Standorte umgelenkt.

Dies wirkt sich im Anschluss nicht nur auf das entsprechende Unternehmen, sondern auch auf seine Beschäftigten und Zulieferer aus. Die zu veranlassende Baumaßnahmen können ihrer Funktion als „Konjunkturmotor“ durch das Auslösen von Folgeinvestitionen nicht nachkommen und Wertschöpfung wandert entsprechend ab.

Innerhalb von nur vier Jahren wird die Grunderwerbsteuer bereits zum zweiten mal angehoben. Die Erhöhung von 3,5 Prozent in 2011 auf 6,5 Prozent in 2015 entspricht einer Steigerung von 85 Prozent. Gemeinsam mit der bislang höchst restriktiven Auslegung des ersten Entwurfes des Landesentwicklungsplanes wird hier dem Standortwechsel von investitionswilligen Betrieben und Unternehmen raus aus Nordrhein-Westfalen das Wort geredet.

Die Gefahr besteht, dass Nordrhein-Westfalen als Standort für neue Investitionen an Attraktivität verliert und Investitionsentscheidungen für und an anderen Standorten getroffen werden. Dies gilt insbesondere für die Grenzregionen des Landes zu benachbarten Bundesländern. Während Niedersachsen mit 4,5 Prozent und Rheinland-Pfalz mit fünf Prozent im bundesdeutschen Mittelfeld liegen, setzt sich Nordrhein-Westfalen mit dieser Erhöhung an die Spitze. Setzt man verständlicherweise ähnliche infrastrukturelle Anbindungen und Zugriffe auf Hochschule und Universitäten voraus wie im benachbarten Gebiet jenseits der Landesgrenze, muss Nordrhein-Westfalen durch eine höhere Grunderwerbsteuer einen Standortnachteil wettmachen.

Die Bauunternehmen des Landes träge eine solche skizzierte Entwicklung entsprechend nachvollziehbar. Sind die meisten Investitionen in neue Standorte oder in die Erweiterung von Standorten mit Baumaßnahmen verbunden, brächte eine Abwanderung von Auftraggebern den Wirtschaftsbau in Nordrhein-Westfalen unter noch größeren Druck als dieser in 2014 sowieso schon steht. Die im Land beheimateten Auftraggeber würden reduziert und deren in der Vergangenheit ohnehin unterdurchschnittlich ausgeprägte Investitionsneigung an andere Standorte verlagert.

Industrie, Gewerbe und Handeln sichern Beschäftigung und schaffen Wohlstand und Wachstum im Land. Dies gilt in gleichem Maße für die Bauwirtschaft als Auftragnehmer privater Investoren. Aus Investitionen erwachsen neue Steuereinnahmen und neue Impulse für Arbeitsplätze am Standort. Mit einer Erhöhung der Grunderwerbsteuer vereitelt sich die Landesregierung von Nordrhein-Westfalen selber die Möglichkeit, von diesen positiven Entwicklungen zu profitieren.

### **Auswirkungen auf den Wohnungsbau und Eigenheime:**

Als Bauindustrie Nordrhein-Westfalen sind wir Mitglied im Aktionsbündnis „Impulse für den Wohnungsbau“ und verfolgen gemeinsam mit NRW-Bauminister Michael Groschek die wohnungsbaupolitischen Ziele des Landes.

Während Teile des Ruhrgebietes durch teils massiven Leerstand entschlossen in die Quartierentwicklung und –aufwertung investieren müssen, sehen wir in den Ballungsgebieten des Landes ein völlig anderes Bild. In den wachsenden Städten der Rheinschiene (Köln, Bonn, Düsseldorf) und den Universitätsstädten Aachen und Münster ist die Verfügbarkeit von finanzierbarem und günstigem Wohnraum äußerst knapp.

Die wachsenden Studentenzahlen, die steigende Anzahl von Singlehaushalten, der Demographische Wandel sowie die gestiegenen Anforderungen an energetische Standards und Barriere-

refreiheit wirken sich hier in vollem Maße entsprechend auf die Verfügbarkeit im Wohnbestand aus. Freie und finanzierbare Wohnungen sind schwierig zu finden – die Mieten steigen.

Die einzige Maßnahme, die in diesen wachsenden Städten wirkungsvoll und effizient Abhilfe schaffen kann, ist der entschlossene und zügige Neubau von Wohnungen. Ein gesteigerter Neubau von Wohneinheiten würde den Wohnungsmarkt spürbar entspannen. 2013 wurden in Nordrhein-Westfalen gut 35.000 neue Wohnungen fertig gestellt. Der Bedarf wird jedoch auf mindestens 60.000 Wohnungen pro Jahr geschätzt.

Die sich daraus ergebene Fehldeckung des Bedarfes wird durch steigende Mieten vermehrt zur sozialen Frage für finanziell schlechter gestellte Familien, Alleinerziehende und Senioren.

Auf Bundes- und Landesebene werden in den verschiedenen Foren und Bündnissen zur Steigerung des Wohnungsbaus immer wieder die gestiegenen Baukosten und die damit verbundenen Schwierigkeiten zur auskömmlichen Refinanzierung thematisiert. Sieht man einmal davon ab, dass die gestiegenen Baukosten fast ausschließlich auf gestiegene Standards beim Bauen (Energieeffizienz, Barrierefreiheit) zurückzuführen sind, während die eigentlichen Baukosten seit Jahren auf ähnlichem Niveau verharren, erscheint eine weitere vom Staat beschlossene Verteuerung des Wohnungsbaus vor dem Hintergrund der wohnungsbaupolitischen Ziele entsprechend paradox. Die Erhöhung der Grunderwerbsteuer um 85 Prozent innerhalb von vier Jahren öffnet die Preisschere zwischen Ballungsgebieten und ländlichen Räumen nur noch weiter, verschlechtert dadurch die Rentabilität von Investitionen und führt unweigerlich zu Mietsteigerungen. Der Wohnungsnot im Land wird ein „Bärendienst“ erwiesen.

Darüber hinaus sind wir der Ansicht, müsse ein weiterer Aspekt in der Diskussion Berücksichtigung finden. Stellt der Wechsel von einer Wohnung in ein Eigenheim für den angespannten Wohnungsmarkt ein weiteres Objekt für Wohnungssuchende zur Verfügung, geht es jedoch für viele junge Familien um die Realisierung ihres „Traumes vom Eigenheim“. Insbesondere Familien aus den unteren bis mittleren Einkommensbereichen sehen sich durch die Finanzierung eines Eigenheimes vor einer besonderen Herausforderung, die angesichts der nachvollziehbaren Motivation jedoch zu unterstützen ist. Von Seiten der Politik wurde der Wechsel in ein selbstbewohntes Eigentum lange Zeit als beste Möglichkeit zur Alterssicherung beworben und von Seiten des Bundes entsprechend gefördert und unterstützt.

Dieser Entschluss rückt insbesondere für dieses Klientel jedoch durch eine Erhöhung der Grunderwerbsteuer in weitere Ferne. Man nehme als Beispiel ein Investitionsvolumen von 200.000 Euro. Somit betrüge die Grunderwerbsteuer in Nordrhein-Westfalen bislang 10.000 Euro. Ab 01.01.2015 läge diese jedoch bereits bei 13.000 Euro.

Artikel 72 Absatz 2 des Grundgesetzes postuliert die Herstellung „gleichwertiger Lebensverhältnisse“ innerhalb der Bundesrepublik Deutschland zwischen den Bundesländern. Im Bundesland Bayern liegt die Grunderwerbsteuer aktuell bei 3,5 Prozent. Betrachtet man noch einmal das genannte Beispiel, wären in Bayern 7.000 Euro Grunderwerbsteuer fällig. Die Diskrepanz liegt somit in NRW zum Jahresstart 2015 bei 30 Prozent zum aktuellen Wert und im Ländervergleich mit Bayern bei 85 Prozent. Wie weiter oben erwähnt, veranschlagen die benachbarten Bundesländer von Nordrhein-Westfalen Niedersachsen und Rheinland-Pfalz einen geringeren Grunderwerbsteuersatz. In Grenzregionen erscheint ein Umzug entsprechend sinnvoll – mitsamt allen daraus erwachsenen Konsequenzen für die Steuereinnahmen des Landes.



Mit Berücksichtigung des ohnehin kritischen Auftragseingangs bei Wohnungs- und Wirtschaftsbau in 2014 können wir diesen Beschluss mit Blick auf Investitionen in Nordrhein-Westfalen, mit Blick auf die Wettbewerbsfähigkeit des Landes als Standort, mit Blick auf die Steuereinnahmen des Landes und mit Blick auf die Auftragslage unserer Unternehmen nur entschieden ablehnen und vor dessen Auswirkungen auf Wachstum und Wertschöpfung im Land warnen.