

LANDTAG  
NORDRHEIN-WESTFALEN  
18. WAHLPERIODE

**STELLUNGNAHME  
18/1271**

A20



**Haus & Grund**<sup>®</sup>  
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: [anhoerung@landtag.nrw.de](mailto:anhoerung@landtag.nrw.de)

Durchwahl  
Ihr Zeichen  
Ihre Nachricht vom  
Unsere Zeichen Am  
Ansprechpartner Ass. jur. Erik Uwe Amaya  
Datum 14.02.2024

## **Schubkraft und Fortschritt für die Wohnungsbaupolitik in Nordrhein-Westfalen**

### **Antrag der Fraktion der SPD, Drucksache 18/6381**

### **Anhörung des Ausschusses für Bauen, Wohnen und Digitalisierung am 22. Februar 2024**

Sehr geehrter Herr Präsident,  
sehr geehrte Damen und Herren,

wir bedanken uns für die Möglichkeit, eine Stellungnahme zu dem oben näher bezeichneten Antrag 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 18. Dezember 2023 und dem oben näher bezeichneten Antrag nehmen wir wie folgt Stellung:

### **1. Sofortprogramm „Bauen jetzt“ für Nordrhein-Westfalen**

Grundsätzlich ist das Sofortprogramm „Bauen jetzt“ zur Entfaltung einer Neubau- und Sanierungsoffensive im Wohnungssektor sinnvoll. Alle Maßnahmen zur Ankurbelung der Bautätigkeit sind in der aktuellen Situation erforderlich. Erste Insolvenzen konnten schon verzeichnet werden. Eine größere Insolvenzwelle droht, wenn die

**Präsident** RA Konrad Adenauer  
**Vizepräsident** Dr. Johann Werner Fliescher  
**Verbandsdirektor** Ass. jur. Erik Uwe Amaya  
Stadtsparkasse Düsseldorf  
IBAN: DE17 3005 0110 1006 7069 39  
BIC: DUSSEDDXXX  
Amtsgericht Düsseldorf VR 9914  
**Finanzamt** Düsseldorf-Süd  
**Steuer-Nr.** 106/5746/1395

**Anschrift** Aachener Str. 172  
40223 Düsseldorf  
**Telefon** 02 11 / 416 317 - 60  
**Telefax** 02 11 / 416 317 - 89  
**E-Mail** [info@HausundGrund-Verband.de](mailto:info@HausundGrund-Verband.de)  
**Internet** [www.HausundGrund-Verband.de](http://www.HausundGrund-Verband.de)  
**Facebook** [facebook.com/HausundGrundVerband](https://facebook.com/HausundGrundVerband)  
**Youtube** [youtube.com/HausundGrundVerband](https://youtube.com/HausundGrundVerband)  
**Twitter** [twitter.com/HausundGrundRW](https://twitter.com/HausundGrundRW)

bereits aktuellen Vorhaben realisiert und keine neuen Aufträge mehr abgeschlossen werden. Allerdings müsste das Sofortprogramm „Bauen jetzt“ inhaltlich näher präzisiert werden. Der Austausch mit allen Beteiligten der NRW.Bank, des zuständigen Landesministeriums sowie der Bauwirtschaft erfolgt auf allen Ebenen. Dieser Dialog muss definitiv weiter aufrechterhalten werden. Dabei ist jeder Wohnungsbau erforderlich – nicht nur gemeinwohlorientierter. Gute Ansätze sind es hierzu, nicht nur öffentlich-rechtliche Normen, die im Rahmen der Baukostensenkungskommission beraten werden, sondern vor allem auch sog. DIN-Normen, die als anerkannte Regeln der Technik berücksichtigt werden, kritisch auf Notwendigkeit und Kosteneinsparungspotenziale hin zu überprüfen. Die Grundstückspreise sind seit langem ebenfalls ein großer Kostenfaktor. Die aktuelle Zinsentwicklung auf dem freien Kapitalmarkt ist auf Grund hoher Baukosten und Kaufpreise eine große Belastung. Hier sind die Einflussmöglichkeiten des Landes nur begrenzt.

## **2. Öffentliche Wohnraumförderung auf die besonderen Problemlagen der Krise ausrichten**

Die öffentliche Wohnraumförderung in NRW ist im bundesweiten Vergleich vorbildlich – unabhängig von der jeweiligen Zusammensetzung der Landesregierung. „Am Geld“ scheitert in NRW kein öffentlich geförderter Wohnungsbau. Die hohen Tilgungsnachlässe sind vor allem für den geförderten Mietwohnungsbau seit fast 10 Jahren besonders attraktiv. Die zinsgünstigen Kredite über die NRW.Bank sind konkurrenzfähig. Die Anpassung der Förderkonditionen wird jährlich im Rahmen der Verbändeanhörung vorgenommen. Das zuständige Landesministerium – sowohl unter CDU- als auch unter SPD-Führung – bemüht sich dabei, Optimierungsvorschläge umzusetzen. Dennoch sollte das jährliche Fördervolumen erhöht werden, um den Spielraum zu ermöglichen, durch verbesserte Förderkonditionen die stark gestiegenen Baukosten zu kompensieren. Ob Investoren mit längerer Mietpreisbindung gewonnen werden können, ist fraglich. Als Ausgleich müssten die Förderkonditionen attraktiver gestaltet werden.

Die Grunderwerbsteuer ist für junge Familien und Berufseinsteiger für den Eigentumserwerb eine große Hürde. Das von CDU und FDP geführte Förderprogramm zur Erleichterung des Erwerbs von selbstgenutztem Wohneigentum war die richtige Entscheidung auf die Ankündigung der Bundesregierung von SPD, Bündnis 90 / Die Grünen und FDP, Freibeträge bei selbstgenutztem Wohneigentum zu ermöglichen. Leider ist das Programm „NRW.Zuschuss Wohneigentum“ ersatzlos aufgehoben worden. Das Bundesfinanzministerium und die Landesfinanzministerien können sich nach wie vor nicht auf eine Änderung des Grunderwerbsteuergesetzes einigen, um zumindest Freibeträge beim Ersterwerb selbstgenutzten Wohneigentums rechtlich für die Länder ermöglichen zu können. Es ist sehr bedauerlich, dass die Landesfinanzministerien weiterhin blockieren. Das Förderprogramm „NRW.Zuschuss Wohneigentum“ sollte daher wieder aktiviert werden, bis die Rahmenbedingungen angepasst werden. Das Förderprogramm hatte im Übrigen den Vorteil, dass es nicht nur

auf den Ersterwerb beschränkt war und damit veränderte Lebensabschnittssituationen berücksichtigt hat. Des Weiteren war die Antragstellung sehr benutzerfreundlich und ein gutes Beispiel für ein unbürokratisches Förderprogramm.

Sonderprogramme zur Aufstockung (mit modulare Holzbauweise oder ohne) sind in Innenstadtlagen sinnvoll.

### **3. Steuerliche Maßnahmen zur Überwindung der Krise und zum Schutz der Marktakteure**

Steuerlichen Maßnahmen zur Überwindung der Zurückhaltung beim Bau neuer Wohnungen und zum Schutz der Marktakteure sind grundsätzlich zu begrüßen.

Die einseitige Festlegung einer langfristigen Absenkung der Grunderwerbsteuer zugunsten des gemeinwohlorientierten Wohnungsbaus teilen wir nicht. Jede neu geschaffene Wohnung, sowohl zur Vermietung als auch zur Selbstnutzung, ist zwingend erforderlich und entlastet den Wohnungsmarkt. Wie bereits oben ausgeführt, sollte vor allem das Grunderwerbsteuergesetz des Bundes dahingehend geändert werden, dass Freibeträge beim Ersterwerb selbstgenutzten Wohneigentums eingeführt werden können. Damit würde im Übrigen eine Ankündigung umgesetzt, die von CDU, SPD, Bündnis 90 / Die Grünen und FDP im Wahlkampf zugesagt worden ist.

Fraglich ist, ob durch die Einführung einer Grundsteuer C ungenutzte Grundstücke für den Wohnungsbau mobilisiert werden könnten, da die Herausforderungen für den Eigentümer wie für jeden Investor beim Bau neuer Wohnungen die gleichen bleiben.

Ein Sofortprogramm zum Schutz vor Insolvenzen unterstützen wir, weil nicht nur betroffene Projektentwickler unmittelbar davon profitieren, sondern weil gerade auch private Käufer von entsprechenden Immobilien bei Insolvenzen ebenfalls betroffenen wären.

### **4. Unterstützung der Kommunen**

Eine landeseigene Wohnungsbaugesellschaft muss sich den gleichen Herausforderungen stellen wie die Bauwirtschaft im Übrigen. Dabei ist es irrelevant, ob es sich um freie Bauunternehmen oder aber gemeinwohlorientierte Bauunternehmen handelt. Stattdessen könnte es zu neuer Konkurrenz, nicht zu Letzt um Grundstücke, kommen.

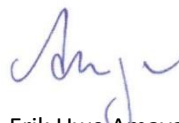
Erbpachtmodelle sind nicht generell geeignet, die Motivation von Investoren zum Bau neuer Wohnungen zu erhöhen. Die Erbpacht hat sowohl Vor- als auch Nachteile. Vor allem bei privaten Eigentümern gilt dieses Modell als bedingt attraktiv, weil es kein vollwertiges Eigentum begründet.

Mit freundlichen Grüßen

Haus & Grund [RHEINLANDWESTFALEN](#) e.V.



RA Konrad Adenauer  
Präsident



Ass. jur. Erik Uwe Amaya  
Verbandsdirektor