



Deutscher Mieterbund
Nordrhein-Westfalen e.V.



Gemeinsame Stellungnahme des Deutschen Mieterbundes NRW e.V. und des Bündnisses „Wir wollen wohnen!“

**zum Antrag der Fraktion BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN
(Drucksache 17/13391)**

Spekulationen und Fehlentwicklungen im Wohnungsbau verhindern

Düsseldorf, den 17. Juni 2021

Ansprechpartner:

Deutscher Mieterbund Nordrhein-Westfalen e.V.
Hans-Jochem Witzke, Vorsitzender
Kreuzstraße 60, 40210 Düsseldorf
Tel.: 0211/586009-0, Fax: 0211/586009-29, Mobil: 0173/5384431

Der Deutsche Mieterbund Nordrhein-Westfalen e.V. (DMB NRW) ist die Dachorganisation für 50 örtliche Mietervereine. Er vertritt die wohnungspolitischen Interessen der Mieterinnen und Mieter in Nordrhein-Westfalen. Über eine halbe Million Mieterinnen und Mieter vertrauen auf die Rechtsberatung der Mietervereine.

Das NRW-Aktionsbündnis „Wir wollen wohnen!“ ist ein Zusammenschluss bestehend aus Deutscher Mieterbund NRW e.V., Deutscher Gewerkschaftsbund NRW, Paritätischer Wohlfahrtsverband NRW e.V., Landesarbeitsgemeinschaft der Arbeiterwohlfahrt NRW, Caritas in NRW, Diakonisches Werk Rheinland-Westfalen-Lippe e.V., Sozialverband Deutschland NRW e.V., Sozialverband VdK NRW e.V. Wir setzen uns ein für den Erhalt und den Ausbau des Mieterschutzes in NRW und für die Schaffung von mehr bezahlbarem Wohnraum.

Sehr geehrte Damen und Herren,

der Deutsche Mieterbund Nordrhein-Westfalen e.V. und das Bündnis „Wir wollen wohnen!“ bedanken sich für die Möglichkeit der Stellungnahme zum Antrag der Fraktion BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN „Spekulationen und Fehlentwicklungen im Wohnungsbau verhindern.“

Hierzu nehmen wir wie folgt Stellung:

Ausgangslage und Feststellungen

Der Antrag greift zutreffend drei problematische Aspekte der Entwicklung der Immobilien- und darunter der Wohnungsmärkte auf. Weiterhin fehlt es in vielen Großstädten, Ballungsräumen und selbst in deren Umland quantitativ an Wohnraum und qualitativ an bezahlbaren, barrierefreien und zu den Bedürfnissen verschiedener Bevölkerungsgruppen passenden Wohnungen. Die Mietpreise steigen weiterhin an, teils stärker als die Einkommen und sorgen so für erhebliche Wohnkostenbelastungen der Haushalte. Bezahlbarer Wohnraum, insbesondere im preisgebundenen Segment geht stetig verloren und das, obwohl ein Großteil der Bevölkerung Anspruch auf eben jene Wohnungen hätte.

Basierend auf der Knappheit des Bodens und des Wohnungsangebots sowie der gleichzeitig hohen Nachfrage, ist es für Investoren attraktiv, auf weitere Preissteigerungen von Immobilien, sowohl bebauten als auch unbebauten, zu setzen. Selbst ohne weiteres eigenes Zutun wie beispielsweise dem Neubau von Wohnungen auf Baugrundstücken lassen sich Renditen über steigende Bodenwerte realisieren. Im Falle bebauter Grundstücke wird nicht nur auf steigende Grundstückswerte, sondern auch auf Mieterhöhungspotentiale spekuliert, wodurch bei jedem Verkauf/Kauf die Mieten zusätzlich unter Druck geraten. Ebenfalls bietet das Geschäft der Umwandlung von Mietwohnungen in Eigentumswohnungen erhebliche Renditemöglichkeiten.

All dies führt neben weiteren Faktoren zu einem Marktgeschehen, das nicht auf die Errichtung von neuen Wohnungen, und falls doch, sehr teuren abzielt, sondern mit den Erwartungen auf künftige Wertsteigerungen handelt. In der Folge steigen Mieten, werden Grundstücke nicht bebaut, werden Bewohnerinnen und Bewohner aus ihren angestammten Wohnungen getrieben.

Die gesetzlichen Rahmenbedingungen sind vielfach zu weit gefasst oder enthalten wie im Bereich der Grunderwerbsteuer Umgehungsmöglichkeiten, sodass dieser sicherlich allseits unerwünschten Entwicklung nicht effektiv entgegengewirkt werden kann. Im Gegenteil wirken sie derzeit sogar förderlich auf die Spekulation. Vorhandene Instrumente werden nicht genutzt oder im Fall der Abschaffung der Umwandlungs-

verordnung den Kommunen sogar entzogen. Leidtragende sind in erster Linie die Bürgerinnen und Bürger, Mieterinnen und Mieter. Doch auch die Bemühungen der Kommunen um eine ausgeglichene Stadtentwicklung und die Schaffung bezahlbaren Wohnraums werden konterkariert. Nicht zuletzt entgehen den öffentlichen Haushalten Steuereinnahmen in Milliardenhöhe.

Die nach Antragsstellung beschlossenen bundesgesetzlichen Änderungen im Rahmen der Grunderwerbsteuer und des Baulandmobilisierungsgesetzes werden diese Situation nicht beheben, bieten im Detail aber verbesserte Handlungsoptionen für die Kommunen. Hierzu zählen v.a. die erweiterten Vorkaufsrechte und Baugebote sowie die Genehmigungspflicht bei Umwandlung von Mietswohnungen. Voraussetzung für deren Anwendbarkeit ist allerdings der Erlass von Rechtsverordnungen durch das Land.

Forderungen

Die kürzlich im Bundestag und Bundesrat beschlossene Änderung des Grunderwerbsteuergesetzes sieht eine Absenkung der Beteiligungsschwelle von mind. 95 % auf mind. 90 % und eine Erhöhung der Haltefrist von mind. fünf Jahren auf mind. zehn Jahre vor. Zudem wurde eine sogenannte Börsenklausel aufgenommen, die Anteilsbesitzänderungen aufgrund von börslichem Handel außer Acht lässt. Diese Regelungen stellen zwar in einzelnen Details geringfügige Verbesserungen dar, werden aber nur sehr begrenzt - wenn überhaupt - der Steuervermeidung entgegenwirken. Im Falle der Börsenklausel dürften sie diese sogar erleichtern. Die angekündigte Übernahme der Deutschen Wohnen SE durch die Vonovia SE, wird daher ohne Zahlung einer Grunderwerbsteuer in Höhe von ca. 1 Mrd. EUR möglich sein. Insofern sind weitere Maßnahmen zur Steuervermeidung bei der Grunderwerbsteuer dringend geboten, um Steuergerechtigkeit herzustellen und künftig die Vermeidung von Steuerzahlungen in Milliardenhöhe zu unterbinden.

Die Absenkung der Gültigkeitsdauer von Baugenehmigungen von derzeit drei auf zwei Jahre sowie die weiteren angeführten Begrenzungen können geeignet sein, für eine zügigere Bebauung entsprechender Flächen zu sorgen. Einschränkungen hinsichtlich der Veräußerungsmöglichkeiten von Grundstücken, für die Baugenehmigungen erteilt wurden, oder alternativ das Erlöschen der Gültigkeit der Baugenehmigung im Falle eines Eigentümerwechsels, könnten der Grundstücksspekulation ebenfalls entgegenwirken. Jedoch zeigt die Praxis, dass Spekulationsketten unbebauter Grundstücke teils über mehrere Jahre andauern und mehrfache Verkäufe zu stets höheren Preisen verzeichnen werden. Alternativ werden unbebaute Grundstücke über Jahre hinweg, ob mit oder ohne Baugenehmigung, allein aus Gründen der Bodenwertsteigerung gehalten.

Um dieser Art der Immobilienspekulation zu begegnen sind weitere und auch weitreichendere Maßnahmen notwendig.

Dazu zählt insbesondere, grundsätzlich keine öffentlichen (Wohnbau-) Grundstücke zu verkaufen. Jedes Grundstück, das seitens der öffentlichen Hand in den Markt gegeben wird, unterliegt darauf dem ökonomischen Verwertungsdruck und ist potentielles Spekulationsobjekt. Darüber geht mit dem Verkauf ein Steuerungsverlust der Kommunen einher, der zu städtebaulich unerwünschten Entwicklungen in erheblichem Ausmaß führen kann. Grundstücke sollten daher im Eigentum der öffentlichen Hand verbleiben und im Wege der Erbpacht vergeben oder durch eigene kommunale bzw. landeseigene Betriebe/Unternehmen einer Nutzung zugeführt werden.

Eine aktive Bodenpolitik durch Land und Kommunen, die auf den Zuwachs des öffentlichen Bodenbesitzes und damit die Handlungsfähigkeit im Bereich der Stadtentwicklung und des Wohnungswesens abzielt, ist dringend geboten. Hierbei sollten perspektivisch ergänzende Instrumente bzw. gesetzliche Rahmenbedingungen geprüft werden, die es ermöglichen könnten, Wertsteigerungen, die (allein) auf der Schaffung von Baurecht basieren und derzeit bspw. durch Verkäufe von Grundstücken mit Baugenehmigung realisiert werden, abzuschöpfen. Den Kommunen könnte in solchen Fällen zudem ein Vorkaufsrecht unter Abzug dieser Planungsgewinne eingeräumt werden.

Aktuell ergeben sich weitere zu ergreifende Maßnahmen, die aus den Neuregelungen des BauGB im Zuge der Verabschiedung des Baulandmobilisierungsgesetzes entspringen. Hier hat der Bundesgesetzgeber zusätzliche bzw. weitergehende Handlungsinstrumente für die Kommunen vorgesehen, die u.a. verbesserte Vorkaufsrechte und erweiterte Bauebote umfassen. Nötig sind hierfür allerdings entsprechende Rechtsverordnungen des Landes, weshalb die Landesregierung aufzufordern ist, hier zeitnah zu handeln. Dabei sollte darauf abgestellt werden, eine möglichst großen Anzahl an Kommunen in den Geltungsbereich der entsprechenden Verordnungen einzu beziehen.

Zu unterstützen ist ebenfalls die Forderung nach Wiedereinführung der Umwandlungsverordnung. Hierbei steht allerdings nach dem Beschluss des Baulandmobilisierungsgesetz neben der bereits existierenden Regelungsmöglichkeit entsprechend § 172 BauGB auch eine solche nach § 250 BauGB zur Verfügung. Damit besteht einerseits die Möglichkeit, das den Kommunen zur Verfügung stehende Instrument der Erhaltungssatzungen zu schärfen. Andererseits kann zusätzlich ein genereller Genehmigungsvorbehalt in den durch Rechtsverordnung bestimmten Gebieten Geltung erlangen. In beiden Fällen setzt der Genehmigungsvorbehalt bei der Begründung von Wohneigentum an früherer Stelle im Verwertungsprozess von Wohnimmobilien an als bspw. die Regelungen der Kündigungssperrfrist. Dass die Landesregierung die bis zum 27.03.2020 gültige Umwandlungsverordnung ersatzlos auslaufen ließ, war ein Fehler, der dringend korrigiert werden sollte. Entsprechende Verordnungen sowohl bzgl. § 172 BauGB als auch § 250 BauGB sind zu schaffen.