



Deutscher Mieterbund
Nordrhein-Westfalen e.V.

Stellungnahme des Deutschen Mieterbundes NRW e.V.

zur Anhörung des Haushalts- und Finanzausschusses am 16. April 2024:

Neue Kritik des Städte- und Gemeindebundes am Grundsteuermodell ernst nehmen - Ungerechte Lasten- verteilung zum Nachteil des Wohnens in Nordrhein- Westfalen muss dringend verhindert werden

**Antrag der Fraktion der FDP
Drucksache 18/7760**

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 48 Mietervereine. Er vertritt die wohnungspolitischen Interessen der Mieterinnen und Mieter in Nordrhein-Westfalen. Über eine Million Mieterinnen und Mieter vertrauen auf die Rechtsberatung der Mietervereine des DMB.

Sehr geehrte Damen und Herren, der Deutsche Mieterbund NRW e.V. bedankt sich für die Gelegenheit zur Stellungnahme zum o.g. Antrag.

Zusammenfassung

Die Lage auf den Wohnungsmärkten in NRW ist für Mieterinnen und Mieter in vielen Regionen dramatisch. Die steigenden Mieten und Nebenkosten stellen für immer mehr Haushalte eine Herausforderung dar. Eine Entspannung ist nicht in Sicht.

Der Deutsche Mieterbund NRW begrüßt daher jede Maßnahme, die die finanzielle Belastung für Mieterinnen und Mieter senkt oder zumindest nicht weiter ansteigen lässt. Grundsätzlich sollte aus Sicht des Deutschen Mieterbundes die Grundsteuer, als Eigentumssteuer, überhaupt nicht umlagefähig sein.

Die Reform der Grundsteuer sollte landeseinheitlich erfolgen. Die vom Finanzminister geplante Öffnungsklausel, die unterschiedliche Hebesätze für Wohnen und Gewerbe auf kommunaler Ebene zu regeln, lehnt der Deutsche Mieterbund ab.

I. Ausgangslage

Der Beurteilung der Situation stimmt der Deutsche Mieterbund NRW e.V. weitgehend zu. Die steigenden Wohnkosten bedeuten für viele Mieterinnen und Mieter, gerade in den Ballungsräumen, eine enorme Belastung. Viele Haushalte zahlen jetzt schon 30, 40 und mehr Prozent ihres Einkommens für die Wohnung. Nicht wenige wenden mehr als die Hälfte ihrer oft ohnehin nicht üppigen Mittel dafür auf. Verantwortlich sind vor allem auch eine fehlende Regulierung von Grundmieten, die finanzmarktorientierten Wohnungsunternehmen sowie fehlender Neubau von bezahlbarem Wohnraum. Eine zusätzliche Belastung durch diese neue Grundsteuerberechnung muss vermieden werden.

Gerade Kommunen mit angespannter Haushaltsslage sind auf die Einnahmen aus der Grundsteuer angewiesen. Für sie ist eine Einkommensneutralität entscheidend. Diese ist im aktuellen Modell ggf. nur mit einer weiteren Erhöhung der Hebesätze möglich. Unterschiedliche Hebesätze für Wohnen und Gewerbe können bisher noch nicht umgesetzt werden. Wie schnell die Pläne des Finanzministers hierzu greifen könnten, ist unklar.

II. Feststellungen

Der Deutsche Mieterbund NRW e.V. teilt die Kritik des Städte- und Gemeindebundes. Eine Verteuerung von Wohnen kann nicht hingenommen werden.

Der Deutsche Mieterbund NRW e.V. weist erneut darauf hin, dass die Grundsteuer als Besitzsteuer nicht über die Betriebskosten auf die Mieterinnen und Mieter umgelegt werden darf. Sie ist vom Eigentümer zu tragen.

Bereits im Rahmen früherer Beratungen zur Grundsteuerreform hat der Deutsche Mieterbund darauf hingewiesen, dass unbebaute Grundstücke im Vergleich zu bebauten Grundstücken stärker

besteuert werden sollten, um Bauland zu aktivieren. Auch dies würde zu einer Entlastung angespannter Wohnungsmärkte und zu einer Beruhigung der Mietpreise führen.

Der Landesfinanzminister plant, den Ausgleich über unterschiedliche Hebesätze für Wohnen und Gewerbe in den Kommunen zu ermöglichen. Die kommunalen Spitzenverbände haben bereits vor einer solchen Lösung gewarnt. Die Verantwortung würde auf die Kommunen abgewälzt. Eine zeitnahe Umsetzung sei nicht realistisch. Neben der schwierigen technischen Realisation befürchtet der Verband eine Verzögerung aufgrund kommunaler Diskussionen und Entscheidungsprozesse. Dieser Befürchtung schließt sich der Deutsche Mieterbund NRW e.V. an.

III. Zur Beschlussfassung

Der Deutsche Mieterbund NRW e.V. unterstützt die Forderung der Antragstellerin, einen landesweiten Ausgleich der Grundsteuerbelastung zwischen Gewerbe und Wohnen zu erreichen, so dass die Steuerbelastung für Wohnen nicht wie bisher überproportional steigt. Eine Verlagerung auf die kommunale Ebene, wie aktuell geplant, soll nicht erfolgen.

Der Deutsche Mieterbund NRW e.V. unterstützt ebenfalls die Forderung, die Mehrbelastung für Wohnen anhand der tatsächlichen Berechnungen festzustellen.

Über den Beschlussvorschlag hinaus fordert der Deutsche Mieterbund NRW e.V. von der Landesregierung eine Initiative im Bundesrat, um eine Umlage der Grundsteuer auf Mieterinnen und Mieter künftig auszuschließen.

Die meisten Städte und Gemeinden in NRW haben in der letzten Zeit einen kräftigen Schluck aus der Pulle Grundsteuer genommen. Der Deutsche Mieterbund NRW und seine 48 örtlichen Mietervereine halten eine auskömmliche Finanzausstattung der Kommunen für dringend geboten, damit diese nicht immer wieder - der Not gehorchend - Grundeigentümer und Mieterinnen und Mieter zur Kasse bitten müssen.

Hans-Jochem Witzke
1. Vorsitzender