

30. Mai 2022

„Wohneigentum darf nicht das Privileg weniger bleiben“ Eigentumserwerb als soziale und ökologische Chance aufwerten!

Positionspapier des Verband Wohneigentum Nordrhein-Westfalen e.V.

NRW muss den Weg ins Eigentum stärker fördern. Denn das Eigenheim ist nicht nur die beliebteste Wohnform in Deutschland – hierzulande will eine überwältigende Mehrheit von fast drei Viertel der Menschen in den eigenen vier Wänden leben. Wohneigentum ist auch der beste Schutz vor steigenden Mieten oder Armut im Alter. Wohneigentümerinnen und -eigentümer sind zudem zufriedener mit ihrem Umfeld, stärken den sozialen Zusammenhalt und bauen ihre Wohnungen oder Häuser aus Eigeninteresse klimaneutral um.

Leider werden Mieten und Eigentum zu oft als gegensätzliche Ziele der Wohnungspolitik gesehen. Die Krise auf dem Wohnungsmarkt beginnt aber nicht bei Miethaien, sondern beim fehlenden Privateigentum. Privater, selbstgenutzter Immobilienbesitz ist ein Schlüssel in der sozialen Frage Wohnen. In Deutschland leben so wenige Menschen in ihrem Eigentum wie in keinem anderen Land der EU. In NRW ist die Eigentumsquote noch niedriger als im Bundesschnitt – sie liegt bei gerade einmal 42,4 Prozent. Die niedrige Eigentumsquote ist ein entscheidender Grund für die große Vermögensungleichheit in der Bundesrepublik. **Wer aber die soziale Frage Wohnen lösen möchte, muss auch den Erwerb von Eigenheimen aktiv fördern** – insbesondere für Haushalte mit normalen und niedrigen Einkommen.

Eigentum als soziale Chance verstehen!

Unsere Forderungen für NRW:

- Mehr Eigentumsbildung ermöglichen
- Bausparvertrag mit Startkapital zum 18. Lebensjahr
- Landesgeförderte Mietkauf- und Optionskaufmodelle

Bestehende staatliche Anreize bleiben ein Tropfen auf den heißen Stein. Denn die Kaufpreise in NRW kennen seit Jahren keine Grenzen mehr. Während man eine neue Doppelhaushälfte vor zehn Jahren noch für 250.000 Euro bekam, kosten die Häuser in NRW heute beinahe eine halbe Million Euro. Die Preise für Wohneigentum sind in NRW damit doppelt so stark gestiegen wie der Mietpreis. Selbst mit einem überdurchschnittlichen Einkommen bleibt ein Eigenheim in NRW bei den aktuellen Preisen oft ein unerreichbarer Traum. Eine Gesellschaft, in der sich Normalverdienende – ganz zu schweigen von Schwellenhaushalten – kein Wohneigentum leisten können, ist weder sozial noch gerecht.

Wir fordern daher, frühzeitig und durch alle Schichten hinweg, die Bildung von Eigenkapital für Wohneigentum zu fördern. Die Idee: Zum 18. Lebensjahr schenkt das Land NRW seinen Bürgerinnen und Bürgern **ein Startkapital für einen Bausparvertrag**. Aber nur, wer in den darauffolgenden Jahren auch wirklich für die eigenen vier Wände spart, kann sich das bezuschusste Startkapital für den Kauf der eigenen Immobilie auszahlen lassen. Wie viel die Nachwuchs-Eigentümer sparen müssen, könnte nach verfügbarem Einkommen gestaffelt werden. Die jährliche Sparrate könnte zusätzlich durch eine gestaffelte Prämie des Landes aufgestockt werden.

Außerdem sollten unserer Meinung nach Vorkaufsrechte für Mieter sowie durch das Land **geförderte Miet- oder Optionskaufmodelle** ausgeweitet werden.

Dem Klimaschutz in den eigenen vier Wänden einen Schub verpassen!

Unsere Forderungen für NRW:

- Finanzielle Überforderung verhindern und Mehrkosten ausgleichen
- Land und Stadt müssen schnell und verbindlich Lösungen für eine klimaneutrale Wärmeversorgung sicherstellen
- Flächendeckende und aufsuchende Beratung: Innovation City ausweiten, Nachfolge der EnergieAgentur.NRW stärken
- Sofortprogramm gegen Fachkräftemangel bei Handwerk und Energieberatung

Wer in seiner eigenen Immobilie wohnt, hat ein hohes Interesse, Energie zu sparen. Eigenheimbesitzer sind deshalb schon jetzt die Vorreiter der ansonsten stockenden Wärmewende. Zeitgleich stehen sie vor einer Herkulesaufgabe. Denn die Wärme ist der schlafende Riese der Energiewende. Ein Löwenanteil des deutschen CO₂-Ausstoßes entfällt aufs Heizen in Bestandsgebäuden. Mit der Sanierung und Umrüstung des Gebäudebestands ließe sich in diesem Sektor also am meisten CO₂ einsparen. **Mit der Wärmewende dürfen selbstnutzende Eigentümer aber nicht allein gelassen werden!**

Den Königsweg für die Sanierung und das Heizen in Bestandsgebäuden gibt es nicht – denn die eine passende technische Lösung für die oft komplizierten Bestandsgebäude ist noch immer nicht vorhanden. Hinzu kommt, dass die hohen Investitionskosten für die häufig notwendige energetische Komplettsanierung von vielen Eigentümern nicht gestemmt werden können.

Das Land sollte daher die **bestehenden Bundes-Förderungen für energetische Sanierungen insbesondere in Bestandsgebäuden ergänzen und aufstocken**. Wenn die bestehenden Programme lediglich Sanierungsmaßnahmen berücksichtigen, die über die Anforderungen des GEG hinausgehenden, muss das Land diese ergänzen – denn um bei der energetischen Sanierung voranzukommen, sollte grundsätzlich gefördert werden, was gesetzlich gefordert ist. Auch ein Bonus oder günstige Kredite für die Anschaffung von kleinen Photovoltaik-Anlagen wären bereits ein Beitrag zur Energiewende.

Eigentümerinnen und Eigentümer **brauchen zudem Beratung, verlässliche Informationen und Planungssicherheit**. Deshalb müssen das Land NRW und die Kommunen schnell **Lösungen für die klimaneutrale Wärmeversorgung in Bestandsquartieren anbieten**. Denn die klimaneutrale Anpassung bestehender Fernwärmenetze, die Erschließung von geothermischen Potenzialen und die Errichtung von klimafreundlichen Nahwärmenetzen für geeignete Quartiere sind enorme Hebel für die Wärmewende. Gerade hier hat Nordrhein-Westfalen ein riesiges Potenzial. Die Wärmewende ist eine

gesamtgesellschaftliche Aufgabe. Land und Kommunen dürfen die Verantwortung deshalb nicht auf einzelne Hausbesitzer abwälzen.

NRW braucht eine **flächendeckende und aufsuchende Beratung**, die Eigentümer proaktiv über die Möglichkeiten der Sanierung und Förderung informiert. Das Projekt **Innovation City** sollte auf ganz NRW ausgeweitet werden.

Ein anderes Problem bleibt selbst dann: Für die energetische Sanierung fehlt Fachpersonal. Das Land NRW muss daher ein **Sofortprogramm für die Bekämpfung des Fachkräftemangels** im Handwerk und bei Energieberatern aufsetzen. Auch eine **Qualifizierungsoffensive für die Energieberatung** im Handwerk ist notwendig.

Steuern und Gebühren fürs Wohnen senken!

Unsere Forderungen für NRW:

- Grunderwerbsteuer für Selbstnutzer abschaffen
- Grundsteuerreform: Erhöhung durch die Hintertür verhindern und Grundsteuer-Steigerungen stoppen
- Straßenausbaubeiträge abschaffen

Grund- und Grunderwerbsteuer, Erschließungs- und Straßenausbaubeiträge – die Liste der „Nebenkosten“ für Wohneigentümer ist lang. Sie sind ein weiterer Grund, warum sich immer weniger Menschen den Traum vom eigenen Haus leisten können. NRW bittet dabei besonders stark zur Kasse. In den nordrhein-westfälischen Kommunen zahlen die Bürgerinnen und Bürger die höchste Grundsteuer. Auch die Grunderwerbsteuer ist in NRW mit 6,5 Prozent auf dem bundesweiten „Spitzenwert“. Es besteht also Handlungsbedarf!

2020 hat das durchschnittliche Eigenheim in NRW über 400.000 Euro gekostet. Dafür werden also über 25.000 Euro Grunderwerbsteuer fällig. Selbst im internationalen Vergleich erhebt NRW für den Kauf von selbstgenutztem Wohneigentum Höchststeuern, während große Investoren und Wohnungsgesellschaften die Zahlung mit Share Deals lange umgehen konnten. Gerade weil die Grunderwerbsteuer in der Regel aus Eigenkapital erbracht werden muss, ist sie eine der Ursachen für die niedrige Eigentumsquote in Deutschland und NRW. Die hohe Grunderwerbsteuer auf selbstgenutztes Wohneigentum verstärkt also die hohe Vermögensungleichheit und Armut im Alter. Das für dieses Jahr aufgelegte Förderprogramm zur Entlastung selbstnutzender Wohneigentümer bei der Grunderwerbsteuer ist ein wichtiger Schritt zur Lösung dieses Problems. Sobald die Bundesregierung eine Flexibilisierung der Steuer ermöglicht, sollte das Land NRW jedoch eine dauerhafte **Abschaffung der Grunderwerbsteuer für selbstnutzende Wohneigentümer** schnellstmöglich auf den Weg bringen.

Die bundesweit höchste Grundsteuer-Belastung trifft alle Bürgerinnen und Bürger in NRW. Um die Kosten der Corona-Pandemie auszugleichen, wollen im laufenden Jahr über 70 Prozent der NRW-Städte Gebühren und die Grundsteuer dann noch einmal erhöhen. Die desaströse finanzielle Lage vieler Kommunen in NRW hat dazu geführt, dass die Städte in eine Grundsteuer-Spirale geraten sind, die sie selbst nicht stoppen können. Als wichtigste eigene Einnahmequelle sind viele Städte in NRW gezwungen, die Hebesätze immer weiter zu erhöhen.

Hinzu kommt, dass über Jahrzehnte verpasst wurde, die Berechnungsgrundlage für die Grundsteuer anzupassen – bis das Bundesverfassungsgericht eine Anpassung der Einheitswerte erzwang. Im

Ergebnis werden viele Eigentümer für die jahrzehntelange Untätigkeit der Politik bestraft. In dieser Situation muss NRW verhindern, dass die Städte das Einsetzen der neuen Regeln zum Jahr 2025 nutzen, um eine Steuererhöhung durch die Hintertür umzusetzen. Das Land muss darauf hinwirken, dass die **Hebesätze der Kommunen angepasst** werden und die **Grundsteuer aufkommensneutral** bleibt. Langfristig ist es aber notwendig, die Finanzlage der Städte in NRW grundlegend zu verbessern, damit sich Wohnen – egal ob im selbstgenutzten Eigentum oder zur Miete – in finanzschwächeren Städten über die Grundsteuer nicht immer weiter verteuert.

Wir erinnern zudem an das Versprechen der Landtagsparteien, die ungerechte Belastung der Bürgerinnen und Bürger durch Straßenausbaubeiträge zu beenden und schnell für eine **dauerhafte Abschaffung der Straßenausbaubeiträge** zu sorgen. Die von der Landesregierung vor der Landtagswahl kurzfristig auf den Weg gebrachte, vollständige Erstattung der Beiträge über das bestehende Förderprogramm war ein erster Schritt in die richtige Richtung, der jetzt und auch rückwirkend deutliche Entlastungen für viele Bürgerinnen und Bürger gebracht hat. Bei einer gesetzlichen Regelung zur dauerhaften Abschaffung der Straßenausbaubeiträge sollten möglichst noch einmal deutlich mehr Betroffene in NRW rückwirkend entlastet werden. Wir halten es für sinnvoll, die Abschaffung der Beiträge auf alle noch nicht rechtskräftigen Bescheide anzuwenden.

Lebenswerte Städte schaffen!

Unsere Forderungen für NRW:

- Strukturelle Unterfinanzierung der Städte beenden
- Städtebauförderung aufstocken: Attraktive Quartiere auf dem Land genauso wie in der Metropole fördern
- Städte bei der Mobilisierung von Bauland für Eigenheime unterstützen
- Vom Bauverhinderungsamt zum Partner und Dienstleister: Bau- und Planungsämter besser ausstatten und digitalisieren
- Sofortprogramm für klimaresiliente Quartiere

Wer in den eigenen vier Wänden lebt, möchte auch in einer lebenswerten und attraktiven Stadt leben. Starke Städte gestalten gemeinsam mit ihren Bürgerinnen und Bürgern die Zukunft ihres Wohnorts, bieten umfangreiche Leistungen, Beratung, Freizeit- und Kulturangebote, gute Bildung, ausreichend Kitaplätze. Verwaltungen sind im besten Fall Partner und Dienstleister.

Die Kluft zwischen armen und reichen Städten in NRW und die generelle Unterfinanzierung der Kommunen hat aber dazu geführt, dass dieses Ideal in immer weitere Ferne rückt. Leistungen müssen vielerorts gestrichen, kommunale Gebühren und Steuern erhöht werden. Viele Stadtverwaltungen sind unterbesetzt. Für die nachhaltige und vorausschauende Gestaltung der Wohnquartiere fehlt das Geld. Deshalb setzt sich der Verband Wohneigentum NRW e.V. für eine **Neuordnung der kommunalen Finanzen in NRW** ein.

Dabei werden die Herausforderungen vor Ort nicht geringer: Innenstädte veröden, Wohnquartiere müssen vor den Folgen des Klimawandels geschützt, neues Bauland muss mobilisiert, Städte an veränderte Lebensformen und Gewohnheiten angepasst werden. Nicht zuletzt sind es die Kommunen, die endlich eine klimaneutrale Wärmeversorgung in ihren Wohnquartieren organisieren müssen. Deshalb halten wir eine **Aufstockung der bestehenden Städtebauförderung** und ein **Sofortprogramm für klimaresiliente Quartiere** für notwendig.

Gerade die **Bau- und Planungsämter der Kommunen müssen darüber hinaus personell unterstützt** werden. Denn ganz egal ob Miete oder Eigentum: Grundlage der nordrhein-westfälischen Wohnungspolitik muss die **bedarfsgerechte Schaffung von Bauland** sein. Und der Bedarf nach bezahlbaren Eigenheimen ist größer denn je. Bei der Baulandmobilisierung dürfen Eigenheime deshalb nicht ausgeschlossen werden. Die Mischung von Wohnformen sollte ohnehin ein Grundprinzip für die Gestaltung moderner Quartiere sein. Genauso sinnvoll wäre eine landesweite Förderung nach dem Vorbild des Programms „**Jung kauft Alt**“.

Wenn der Verband Wohneigentum NRW eine stärkere Förderung für das selbstgenutzte Wohneigentum fordert, schließt das nicht nur die klassische Vorstellung vom Eigenheim ein. Tiny Houses, Modul- und Single-Häuser oder Hinterland-Bebauung für die Anpassung des Wohnbestands an den Bedarf von Familien oder Mehrgenerationen-Verbänden scheitern zu oft an veralteten Bebauungsplänen oder überlasteten Bauämtern. Das Land NRW sollte seine Städte deshalb dabei unterstützen, ihre **Planungsämter zu starken Partnern und Dienstleistern** der Bürgerinnen und Bürger zu machen. Dafür müssen sie personell aufgestockt und digitalisiert werden.