

Schleswig-Holsteinischer Landtag
Umdruck 18/2110



Haus & Grund[®]
Eigentum. Schutz. Gemeinschaft.
Schleswig-Holstein

Der Verbandsvorsitzende

Haus & Grund Schleswig-Holstein, Stresemannplatz 4, 24103 Kiel

Schleswig-Holsteinischer Landtag
Der Vorsitzenden des Innen- und Rechtsausschusses
Frau Abgeordnete Barbara Ostmeier

Haus & Grund Schleswig-Holstein
Verband Schleswig-Holsteinischer Haus-,
Wohnungs- und Grundeigentümer e.V.

Per Email: Innenausschuss@landtag.ltsh.de

Unser Zeichen **bž-tr**
Datum **28.11.2013**

a) Bezahlbaren Wohnraum durch Zweckentfremdungsverbot sichern

Antrag der Fraktion der PIRATEN – Drucksache 18/899

b) Mietanstieg bremsen, bezahlbaren Wohnraum sichern

Antrag der Fraktion der PIRATEN – Drucksache 18/1049

Ihr Az. L 21; Hier: Stellungnahme Haus & Grund Schleswig-Holstein

Sehr geehrte Frau Vorsitzende Ostmeier,
sehr geehrte Damen,
sehr geehrte Herren,

wir danken Ihnen für die eingeräumte Möglichkeit, zu den Anträgen Stellung nehmen zu können.

Haus & Grund Schleswig-Holstein vertritt die Interessen des privaten Grundeigentums und repräsentiert über 64.000 Mitglieder in 92 Haus & Grund Ortsvereinen. Die privaten Grundeigentümer sichern über 80 Prozent der Wohnraumversorgung im Lande.

Haus & Grund Schleswig-Holstein lehnt beide Anträge ab.

Zum Antrag a) Zweckentfremdungsverbot:

Eine Zweckentfremdungsverordnung dient dazu, eine Nutzungsänderung von Wohn- in Gewer-
beraum zu verhindern.

In Schleswig-Holstein kommt es nach unseren Erkenntnissen jedoch nicht zu der mit dem Antrag
unterstellten Nutzungsänderung. Vielmehr sind Tendenzen erkennbar, Büro- und Geschäftsräu-
me in innerstädtischen Lagen in Wohnraum umzuwandeln, da hier Wohnraum verstärkt nachge-
fragt wird.

Telefon 04 31/6 63 61 10
Telefax 04 31/6 63 61 88
Anschrift Stresemannplatz 4, 24103 Kiel
info@haus-und-grund-sh.de
www.haus-und-grund-sh.de

Des Weiteren besteht bei dem Eigentümer einer Immobilien dann ein Interesse, die bisherige Nutzung zu ändern, wenn Leerstand droht oder bereits eingetreten ist. Dem Eigentümer muss die flexible Nutzung der Immobilie möglich sein, um eine angemessene Bewirtschaftung zu ermöglichen. Ansonsten ist eine sachgerechte Unterhaltung – Instandhaltung und Instandsetzung, Modernisierung sowie Maßnahmen zur Energieeinsparung – gefährdet.

Eine Nutzung von Wohnraum in touristischen Regionen als Ferienwohnung ist denkbar. Allerdings ist das vor Ort regelmäßig gewünscht, da der Tourismus einen wichtigen Wirtschaftsfaktor darstellt. Darüber hinaus sind uns Fälle bekannt, in denen ausgewiesene Gebiete mit Ferienwohnungen dauerhaft als Wohnraum genutzt werden. Auch aus diesem Grund erscheint eine flexible Handhabung durch die Eigentümer sinnvoll, da diese den Marktbedürfnissen gerecht wird.

Schließlich würde eine Zweckentfremdungsverordnung in nicht zu vernachlässigender Größenordnung Bürokratie verursachen. Genehmigungsvorbehalte bringen hohen Verwaltungsaufwand mit sich.

Zum Antrag b) Mietanstieg bremsen, bezahlbaren Wohnraum sichern

Die Antragsteller gehen von der irrigen Meinung aus, eine Reduzierung der Kappungsgrenze würde die Versorgung der Bevölkerung mit bezahlbarem Wohnraum verbessern.

Die durchschnittliche Miete im Wohnungsbestand liegt in Schleswig-Holstein zwischen 4,40 € und 6,20 €. Dies belegt das Mietgutachten des Innenministeriums. Selbst bei Angebotsmieten liegt die Steigerungsrate von 2007 bis Juli 2012 mit 6,6 Prozent unterhalb des Verbraucherpreisindex, der in diesem Zeitraum um 8,3 Prozent gestiegen ist. Die Bestandsmieten liegen in ihrer Entwicklung ebenfalls unterhalb der Inflationsrate. Selbst in Ballungsräumen liegt die Steigerung bei den Angebotsmieten mit 11,4 Prozent im dargestellten Zeitraum nur leicht oberhalb der Preissteigerung.

Das heißt, in Schleswig-Holstein wird qualitativ hochwertiger Wohnraum zu angemessenen Preisen angeboten. Die geforderte Reduzierung der Kappungsgrenze würde nur den Bestand treffen, bei dem die Mieten weniger als die Inflation steigen. Nennenswerte Auswirkungen auf den Wohnungsmarkt sind bei einer Reduzierung der Kappungsgrenze von 20 Prozent auf 15 Prozent nicht zu erwarten. Die Angebotsmieten sind von der beantragten Regelung nicht betroffen.

Um bezahlbaren Wohnraum zu schaffen, muss das Angebot an Wohnungen vergrößert werden. Dafür beteiligt sich Haus & Grund Schleswig-Holstein an der „Offensive für bezahlbares Wohnen“ des Innenministeriums. Eine Begrenzung der Möglichkeit, Mieten zu erhöhen – gleichgültig ob im Bestand oder bei der Neuvermietung - würde die Neubautätigkeit und die Modernisierung des Wohnungsbestands beeinträchtigen. Immobilieneigentümer können nur dann in Wohnraum investieren, wenn diese Investition wirtschaftlich ist. Das ist bei einer Mietpreisbremse gefährdet. Darüber hinaus verschlechterte sich das Investitionsklima, das insbesondere bei privaten Eigentümern nicht zu unterschätzen ist.

In diesen Zusammenhang kritisieren wir die Pläne der Landesregierung, die Grunderwerbsteuer auf den bundesweiten Spitzensatz in Höhe von 6,5 Prozent zu erhöhen. Diese Steuererhöhung verteuert das Bauen unzumutbar und konterkariert die „Offensive für bezahlbares Wohnen“.

Die tatsächliche Ursache für den erheblichen Anstieg der Wohnkosten ist in der Preisexplosion der Energiekosten zu sehen und den Steigerungen bei den Betriebskosten durch ständig neue Regelungen, wie zum Beispiel Änderungen der Trinkwasser- und der Heizkostenverordnung. Diese Kostensteigerungen hat zu einem sehr großen Anteil der Staat zu vertreten und nicht die Grundeigentümer.

Um Mietern in Ballungsräumen mit höheren Wohnkosten die Suche nach bezahlbarem Wohnraum zu erleichtern, sprechen wir uns für regionale und zeitlich begrenzte Subjektförderung aus. Auf diese Weise ist es flexibel möglich, Mieter so lange zu unterstützen, bis sich durch Neubau der Wohnungsmarkt in diesen Regionen entspannt hat.

Zusammenfassung:

Die Anträge führten lediglich zu mehr Bürokratie und gefährdeten sogar den Neubau und die Modernisierung des Wohnungsbestands als die entscheidenden Mittel, den Wohnungsmarkt in den regional sehr begrenzten überproportional nachgefragten Teilsegmenten zu entspannen.

Wir lehnen daher die Anträge ab und fordern den Landtag auf, den Anträgen nicht zu zustimmen.

Mit freundlichen Grüßen

A handwritten signature in black ink that reads "Alexander Blažek". The signature is written in a cursive, flowing style.

Alexander Blažek
Verbandsvorsitzender