



Der Verbandsvorsitzende

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

Schleswig-Holsteinischer Landtag  
z. H. Vorsitzende Frau Ostmeier  
Landeshaus  
Düsternbrooker Weg 70  
24105 Kiel  
Per Email: [innenausschuss@landtag.ltsh.de](mailto:innenausschuss@landtag.ltsh.de)

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

Durchwahl 04 31 / 66 36 - 111  
Unser Zeichen bž-tr  
Datum 14.03.2018

### **Schriftliche Anhörung des Innen- u. Rechtsausschusses des Schleswig-Holsteinischen Landtags zu den Anträgen:**

#### **a) Kommunalen Wohnungsbau stärken - innovative Wohnkonzepte fördern**

Antrag der Fraktion der SPD - Drucksache 19/462

#### **b) Voraussetzungen für die Schaffung von Wohnraum weiter verbessern**

Alternativantrag der Fraktionen von CDU, BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN und FDP - Drucksache 19/478

Sehr geehrte Frau Vorsitzende,

wir danken Ihnen für die eingeräumte Möglichkeit zu den bezeichneten Anträgen Stellung nehmen zu dürfen.

Haus & Grund Schleswig-Holstein vertritt die Interessen der privaten Haus- Wohnungs- und Grundstückseigentümer. In 91 Ortsvereinen sind rund 68.000 Mitglieder organisiert. Von den rund 713.000 Mietwohnungen in Schleswig-Holstein befinden sich rund 436.000 Wohnungen im Eigentum privater Kleinvermieter. Das entspricht über 61 %. Das heißt, die Wohnraumversorgung im Lande sichern überwiegend private Eigentümer.

In der Sache lehnen den Antrag der SPD **Kommunalen Wohnungsbau stärken - innovative Wohnkonzepte fördern** - Drucksache 19/462 – ab.

Zu 1.: Es ist aus unserer Sicht nicht zielführend, den Kommunen Grundstücke und Liegenschaften des Bundes und des Landes kostengünstig zur Verfügung zu stellen. Die Kommunen würden dadurch in einen Wettbewerb mit privaten Bauherren treten, die ebenfalls Wohnungsbau realisieren wollen. Den Kommunen bleibt ihr gesetzliches Vorkaufsrecht, um Bodenbevorratung zu betreiben. Das halten wir für ausreichend.

Zu 2.: Kommunale Wohnungsbaugesellschaft neu zu gründen, trägt nicht dazu bei, preisgünstigen Wohnraum anzubieten. Dies zeigen die Lehren der Vergangenheit. Kommunen haben bei einer engen Haushaltssituation die Schwierigkeit, den Wohnungsbestand in erforderlicher Weise instand zu halten, zu sanieren und zu modernisieren. Wenn es dann zu einem Sanierungsstau kommt, wird der Wohnungsbestand veräußert, um das Problem loszuwerden. Das ist seinerzeit

bei der Kieler Wohnungsbau Gesellschaft unter dem SPD-Oberbürgermeister Norbert Gansel erfolgt. Darüber hinaus besteht die Gefahr, dass Kommunen oder das Land einen vorhandenen Wohnungsbestand nutzen, um Tafelsilber zu veräußern und Kasse zu machen. Das ist seinerzeit mit der Wohnungsbaugesellschaft des Landes unter der SPD Ministerpräsidentin Heide Simonis und dem damaligen Finanzminister und heutigen SPD-Partei- und Fraktionsvorsitzenden Dr. Ralf Stegner erfolgt. Es mutet aus unserer Sicht schon bizarr an, wenn dieselbe Partei beantragt, kommunale Wohnungsunternehmen zu fördern, die sich erwiesenermaßen als unfähig gezeigt hat, einen Wohnungsunternehmen nach immobilienkaufmännischen Grundsätzen zu führen oder im Besitz – hier des Landes – zu halten. In Schleswig-Holstein sind genug Wohnungsmarktakteure, zum Beispiel unsere Mitglieder, vorhanden, um den Wohnungsbau zu fördern.

Darüber hinaus lösen kommunale Wohnungsunternehmen nicht das Hauptproblem der sogenannten Schwarmstädte und Regionen, nämlich den Mangel an Bauland.

Zu 3.: Der Antrag ist aus unserer Sicht überflüssig, da die dafür erforderlichen Haushaltsmittel bei der Städtebauförderung bereits zur Verfügung stehen.

Den Antrag **Voraussetzungen für die Schaffung von Wohnraum weiter verbessern** Alternativantrag der Fraktionen von CDU, BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN und FDP - Drucksache 19/478 unterstützen wir dem Grunde nach.

In diesem Zusammenhang weisen wir auf die Wohnungsmarktprognose 2030 für Schleswig-Holstein hin

(<http://www.schleswig->

[holstein.de/DE/Fachinhalte/W/wohnen/Downloads/Wohnraum/Wohnungsmarktprognose2030.html](http://www.schleswig-holstein.de/DE/Fachinhalte/W/wohnen/Downloads/Wohnraum/Wohnungsmarktprognose2030.html)).

Danach ist für den Wohnungsbedarf Neubau in allen Preissegmenten erforderlich:

*„Knappheitsbedingt sind die Mieten und Kaufpreise in den letzten Jahren in allen Preissegmenten gestiegen. Zwar leiden Geringverdiener mehr unter steigenden Mieten als Bezieher mittlerer oder gehobener Einkommen. Deswegen wird eine Erhöhung der Mittel für den sozialen Wohnungsbau gefordert. Gleichwohl kann Abhilfe parallel auch durch den Neubau ungeförderter Wohnungen im mittleren Segment erfolgen. Denn Gutverdiener weichen bei der Wohnungssuche in Zeiten hoher Mieten vom oberen in das mittlere Segment und Normalverdiener vom mittleren in das untere Segment aus. Die Knappheit im unteren Segment kann daher auch durch eine Ausweitung des Angebotes im mittleren Marktsegment bekämpft werden. Wohnungen im unteren Segment entstehen dann (auch) durch Sickerereffekte<sup>15</sup>, wenn Normalverdiener sich wieder Richtung mittleres und Gutverdiener im oberen (Neubau-) Segment orientieren.“*

(Seite 25 f.)

Um der Zielgruppe des sozialen Wohnungsbaus zu helfen, sich mit angemessenem Wohnraum zu versorgen, empfiehlt das Gutachten dringend, eine weitere, rasche Anhebung des Wohngeldes durchzuführen, um die Zeitspanne zur Normalisierung des Marktes durch Neubau zu überbrücken (Seite 26 oben).

In diesem Zusammenhang bekräftigen wir unsere Forderung, die Mietpreisbremse als Investitionshemmnis für Wohnungsbau unverzüglich abzuschaffen und verweisen auf die Ausführungen in der Wohnungsmarktprognose:

*„Verschärfungen des Mietrechts durch Mietpreisbremsen oder soziale und ökologische Auflagen der Kommunen im Rahmen städtebaulicher Verträge bergen eigene Risiken. Denn sie könnten die ohnehin zu geringe Neubautätigkeit weiter ausbremsen. Derzeit zeigen sich die Investoren zwar noch weitgehend unbeeindruckt. Dies muss aber im Zusammenhang mit den Niedrigzinsen gesehen werden. Sobald die Flucht ins Betongold nachlässt, weil andere Anlageformen wieder Rendite versprechen, dürften die Risiken der Mietpreisbremse zumindest schwerer wiegen als heute. Darüber hinaus gilt es zu bedenken, dass bei stärkerer Mietpreisregulierung zwar die Mieten langsamer steigen mögen, bei anhaltender Knappheit bleibt aber ungewiss, ob dies wirklich den Geringverdienern zugutekommt: wenn Vermieter auf Mieterhöhungen verzichten müssen, haben sie umso höhere Anreize, Mietausfälle zu vermeiden. Daher werden sie eher dem besser verdienenden Mieter den Vorzug geben.“*

(Seite 27).

Schließlich sollte die Eigentumsbildung weiter gefördert werden. Das schafft ebenfalls Wohnraum (Zum sogenannten „Sickereffekt“ siehe oben). Des Weiteren sind die eigenen vier Wände nach wie vor die beste Altersversorgung.

Sollte es zu einer mündlichen Anhörung kommen, stehen wir gern zur Verfügung, um unsere Stellungnahme im Ausschuss näher zu erläutern.

Mit freundlichen Grüßen



Alexander Blažek