

Schleswig-Holsteinischer Landtag
Umdruck 19/1515

Stellungnahme

BFW Landesverband Nord e.V.

Stellungnahme

- a) zum Entwurf eines Gesetzes zur Änderung der Verfassung des Landes Schleswig-Holstein - Recht auf angemessenen Wohnraum in Landesverfassung aufnehmen - Gesetzentwurf der Fraktion der AfD - Drucksache 19/811
- b) Entwurf eines Gesetzes zur Änderung der Landesverfassung zur Aufnahme des Rechts auf angemessenen Wohnraum Gesetzentwurf der Fraktion der SPD - Drucksache 19/813

Hamburg, den 29.10.2018

Präambel

Der BFW bedankt sich für die Gelegenheit zur Stellungnahme zum Entwurf eines Gesetzes zur Änderung der Verfassung des Landes Schleswig-Holstein - Recht auf angemessenen Wohnraum in Landesverfassung aufnehmen - Gesetzentwurf der Fraktion der AfD - Drucksache 19/811 und zum Entwurf eines Gesetzes zur Änderung der Landesverfassung zur Aufnahme des Rechts auf angemessenen Wohnraum Gesetzentwurf der Fraktion der SPD-Drucksache 19/813.

Die mit den Verfassungsänderungen verfolgten Ziele werden nicht erreicht. Denn das Thema Wohnen ist bereits durch das Grundgesetz in Verbindung mit Art. 3 der Verfassung des Landes Schleswig-Holstein und die bestehenden Bundes- und Landesgesetze hinlänglich geregelt. Die Anträge zur Verfassungsänderung beinhalten daher reine Symbolpolitik, die eine Änderung der Verfassung des Landes Schleswig-Holstein als nicht sachgerecht erscheinen lässt. Die Diskussion zur Änderung der Verfassung des Landes Schleswig-Holstein ist damit kontraproduktiv und lenkt von den eigentlichen Herausforderungen zur Schaffung von bezahlbarem Wohnraum ab.

Statt einer Verfassungsänderung ist es zur Erreichung der mit den Anträgen verfolgten Ziele essentiell, dass sich die Landesregierung weiterhin intensiv darum bemüht, das Angebot an bezahlbaren und angemessenen Wohnraum durch die soziale Wohnraumförderung zu erhöhen. Ebenso essentiell ist, dass Fragen der Baukostenentwicklung durch die Landesregierung intensiver in den Fokus gerückt werden. So erstellt derzeit die ARGE//SH ein von der Landesregierung beauftragtes Baukostengutachten, um die spezifischen Kostentreiber im Land Schleswig-Holstein zu identifizieren. Weitere Herausforderungen sind u.a. Verbesserungen in der Baulandbereitstellung für die Immobilienwirtschaft, Vereinfachung des Bauordnungsrechts, Senkung der Grunderwerbsteuer und Fragen der Nachverdichtung. (Siehe auch Seite 5 der Stellungnahme)

Zu den Anträgen auf Verfassungsänderung im Einzelnen:

Kein Individualanspruch auf angemessenen Wohnraum

Verfassungsrechtlich kann kein subjektives Recht auf eine bestimmte Wohnung abgeleitet werden. Die Anträge auf Verfassungsänderung gehen daher ins Leere.

Mit der beantragten Verfassungsänderung, die ein Recht auf angemessenen Wohnraum formuliert, könnte daher kein Einwohner Schleswig-Holsteins verlangen, eine bestimmte bzw. eine als angemessen zu erachtende Wohnung zu erhalten.

Mit oder ohne Verfassungsänderung bestehen lediglich verfassungsrechtliche Mindestgarantien für ein menschenwürdiges Leben, welche der Staat zu achten, zu schützen und zu gewährleisten hat (Art. 1 Abs. 1 GG i. V. m. Art. 20 Abs. 1 GG).

Gewährleistung eines Existenzminimums

Art. 1 Abs. 1 GG i. V. m. Art. 20 Abs. 1 GG sichert jedem Hilfebedürftigen diejenigen materiellen Voraussetzungen für ein Existenzminimum zu, die für seine physische Existenz und für ein Mindestmaß an Teilhabe am gesellschaftlichen, kulturellen und politischen Leben unerlässlich sind. Hiervon umfasst ist auch das Wohnen. Der Staat ist damit verfassungsrechtlich verpflichtet, auch beim Thema Wohnen das im Rahmen seiner Möglichkeiten zu tun, ein Existenzminimum der Menschen zu sichern. Dies ist dem Grunde nach unverfügbar und muss eingelöst werden, bedarf aber der Konkretisierung und stetigen Aktualisierung durch den Gesetzgeber, der die zu erbringenden Leistungen an dem jeweiligen Entwicklungsstand des Gemeinwesens und den bestehenden Lebensbedingungen auszurichten hat. Dabei steht ihm ein Gestaltungsspielraum zu.

Begrenzte landesrechtliche Zuständigkeit

Die begrenzten landesrechtlichen Zuständigkeiten machen es unmöglich, dass das Land Schleswig-Holstein auf Landesebene in die alleinige verfassungsrechtliche Verantwortung für angemessenen Wohnraum (SPD, AFD), Mieterschutz (SPD), Wohngeld (=„Mietzuschüsse“ gem. Art 13 a Abs. Satz 2 des Änderungsentwurfes der SPD), Räumungsschutz (SPD) oder eine Verpflichtung zur Förderung der Wohnraumbeschaffung (SPD, AFD) genommen werden kann. Einwohner in Schleswig-Holstein können daher auch aus diesem Grund keinen dahingehenden Anspruch gegenüber dem Land Schleswig-Holstein geltend machen und durchsetzen (siehe oben).

Besonders das Mietrecht (Mieterschutz, Räumungsschutz), Sozialrecht (Wohngeld) oder das Bauplanungsrecht fallen in die Gesetzgebungszuständigkeit des Bundes. Ein verfassungsrechtlich geregeltes Recht auf angemessenen Wohnraum, Mieterschutz, Mietzuschüsse, Räumungsschutz (SPD-Antrag) oder eine Verpflichtung zur Förderung der Wohnraumbeschaffung (SPD und AFD) in Schleswig-Holstein würde daher den unzutreffenden Eindruck vermitteln, diese Ziele können allein durch staatliche Maßnahmen auf Landesebene erreicht werden.

Schaffung und Erhaltung von Wohnraum ist keine rein staatliche Aufgabe

Wohnen ist keine rein staatliche Aufgabe. Es handelt sich also um keinen rein staatlichen Verantwortungsbereich. Insofern verbietet es sich auch von vornherein, ein Recht auf Wohnen verfassungsrechtlich zu sanktionieren.

Der Staat schafft lediglich gesetzliche Rahmenbedingungen, die im Ergebnis von der privaten Immobilienwirtschaft, von Mietern und Wohnungskäufern für eigene vertragliche Beziehungen genutzt werden.

Förderrechtliche Verpflichtung ist bereits umfassend gesetzlich geregelt

Art 1 Abs. 1 GG i. V. m. Art 20 Abs. 1 GG begründen für den Staat und die Gemeinden u.a. die landesrechtliche Verpflichtung, im Rahmen ihrer Möglichkeiten den Wohnungsbau mit dem Ziel zu fördern, dass alle Bewohner in Schleswig-Holstein angemessenen Wohnraum erhalten können. Dem entsprechend ist im Wohnraumförderungsgesetz des Landes Schleswig-Holstein bereits heute das Ziel festgeschrieben, diejenigen Haushalte mit Wohnraum zu versorgen, welche sich nicht angemessen am Markt versorgen können. Die förderrechtliche Verpflichtung zur Schaffung von angemessenem Wohnraum ist mit dem SHWoFG bereits jetzt in Schleswig-Holstein umfassend gesetzlich geregelt.

Der Regelungsrahmen (Ziele, Regelungszweck) wird hierbei insbesondere in 1 SHWoFG deutlich: So sind die Zielgruppen der sozialen Wohnraumförderung von Miet- und Genossenschaftswohnraum gem. § 1 Abs. 5 SHWoFG insbesondere Haushalte mit Kindern, ältere Menschen, Menschen mit Behinderung und Personen in sozialen Notlagen. Zielgruppen der sozialen Wohnraumförderung von selbst genutztem Wohneigentum sind gem. § 1 Abs. 6 SHWoFG insbesondere Haushalte mit Kindern oder Menschen mit Behinderung. Für diese Zielgruppen geht es gem. § 1 Abs. 2 SHWoFG um die angemessene Versorgung mit Mietwohnraum einschließlich Genossenschaftswohnraum oder mit selbst genutztem Wohneigentum. Weitere Ziele der sozialen Wohnraumförderung sind die Erhaltung und Schaffung angemessener Wohnumfelder und die Erhaltung und Schaffung stabiler Wohn- und Nachbarschaftsverhältnisse, Bewohner- und Quartiersstrukturen (Quartiersförderung). Die Wohnumfeld- und Quartiersförderung soll im Zusammenhang mit gefördertem oder zu förderndem Wohnraum stehen und muss die Wohnverhältnisse der Zielgruppen verbessern (§ 1 Abs. 3 SHWoFG). Die soziale Wohnraumförderung unterstützt den effizienten Einsatz und Verbrauch von Energie bei Wohngebäuden als Beitrag zum Klimaschutz (§ 1 Abs. 4 SHWoFG).

Teilerfolge in der Wohnraumförderung: Wohnraum für alle Bevölkerungsgruppen

Aus dem aktuellen Bericht zum Programm Sozialer Wohnungsbau 2015-2018, den das Innenministerium vorlegt hat, geht hervor, dass in Schleswig-Holstein bis 2030 insgesamt circa 150.000 Wohnungen in allen Preissegmenten benötigt werden. Im geförderten Wohnungsbau wird bis zum Jahr 2022 ein Bedarf von 1.600 Wohnungen pro Jahr prognostiziert.

Ein Großteil des geförderten Wohnraums entsteht dort, wo er dringend benötigt wird: im Hamburger Rand, in Kiel, und Lübeck. Positiv ist auch, dass die Fördergelder in Schleswig-Holstein von allen Marktteilnehmern angenommen werden, also von privaten Investoren, Wohnungsunternehmen und Genossenschaften.

Trotz dieser Erfolge muss aus Sicht der mittelständischen Immobilienwirtschaft jedoch festgestellt werden, dass die Angebote der Wohnraumförderung ein wichtiger, aber nur ergänzender Teil sein können. Sie lösen in einigen Regionen des Landes Schleswig-Holstein das Problem des zu knappen Wohnraumangebotes noch nicht. Vielmehr müssen die

Rahmenbedingungen so gestaltet werden, dass der Wohnungsbau insgesamt weiter auf dem aktuell hohen Niveau bleibt.

Hieraus resultieren nachfolgende Vorschläge des BFW Nord:

- Baulandbereitstellung durch die Kommunen, aber auch Land und Bund
- Vereinfachung des Bauordnungsrechts
- Beschleunigung der Genehmigungsverfahren
- Stärkere Angleichung der Landesbauordnungen
- Senkung der Grunderwerbsteuer
- Nachverdichtung, Dachgeschossausbau, zusätzliche Ausweisung von Grünflächen
- Sonder-Afa mit realistischen Bauobergrenzen
- Anpassung der linearen Afa an tatsächlichen Werteverzehr

Fazit

Es müssen alle Möglichkeiten ausgeschöpft werden, um die bedarfsgerechte Schaffung und Erhaltung von Wohnraum weiter voranzubringen. Sinnvoll ist es daher, den Dialog mit der mittelständischen Immobilienwirtschaft fortzuführen, um die o.g. Vorschläge umzusetzen. Der BFW steht für weitere Gespräche zur Verfügung.

BFW LANDESVERBAND NORD e.V.

Der BFW Landesverband Nord e.V. spricht für rund 200 Mitglieder, die ca. 180.000 Wohnungen in Norddeutschland verwalten und weitere 3,4 Millionen Quadratmeter an Büro- und Gewerbeflächen im Bestand haben. Als Spitzenverband der unternehmerischen Wohnungs- und Immobilienwirtschaft gehören dem Bundesverband Freier Immobilien- und Wohnungsunternehmen derzeit rund 1.600 Mitglieder und verbundene Unternehmen an.

GESCHÄFTSSTELLE

Pelzerstraße 5
20095 Hamburg

VORSTAND

Sönke Struck
Dr. Jan Behrendt

GESCHÄFTSFÜHRERIN

Dr. Verena Herfort