VNW
Verband norddeutscher Wohnungsunternehmen e.V.

Die Wohnungswirtschaft Norddeutschland

VNW Postfach 620450 22404 Hamburg

Schleswig-Holsteinischer Landtag
Innen- und Rechtsausschuss
Frau Barbara Ostmeier
Vorsitzende
Landeshaus
Düsternbrooker Weg 70
24105 Kiel

Schleswig-Holsteinischer Landtag
Umdruck 19/4909

Ansprechpartner
Christoph Kostka
Tel. 040/520 11-225
E-Mail: kostka@vnw.de

23. November 2020

Stellungnahme
Trendwende für die Innenstädte und Ortszentren in Schleswig-Holstein einleiten
Zukunftsräume und kommunale Identitätsanker schaffen
Drs. 19/2344

Sehr geehrte Frau Vorsitzende,

für die Gelegenheit zur Stellungnahme herzlichen Dank. Unsere Mitgliedsunternehmen als langfristig orientierte Bestandshalter bewirtschaften 1/4 des Mietwohnungsbestandes in Schleswig-Holstein. Mit einer Durchschnittsmiete von 5,75 Euro stehen sie für gutes, bezahlbares Wohnen. **Es sind Vermieter mit Werten**. Dafür investieren sie kontinuierlich hohe Summen in den Neubau und Bestandserhalt. Zahlreiche Arbeitsplätze im regionalen Baugewerbe werden gesichert, wichtige Beiträge zur Bewältigung des Klimawandels und der demografischen Entwicklung geleistet. Der 1900 in Kiel gegründete VNW vertritt knapp 400 Mitgliedsunternehmen und ist Unterzeichner zahlreicher wohnungspolitischer Bündnisse.

Grundsätzlich

Die Analyse des Antrags zur Bedeutung attraktiver, lebendiger Innenstädte und Ortszentren teilen wir.

Die Qualität dieser Räume, die durch zahlreiche Fassetten und Funktionen geprägt wird, ist wesentlich mitentscheidend für die Attraktivität einer Gemeinde/Stadt in ihrer Gesamtheit. Letztlich geht es um das Vorhandensein und die Qualität der Infrastrukturen, auf bzw. in denen das tagtägliche Leben der Menschen stattfindet. Im günstigen Fall entstehen eine hohe Identifikation und Bindung an die Gemeinde/Stadt. Das fördert auch die Bereitschaft der Menschen, sich für ihr Gemeinwesen zu engagieren.

Das alles entsteht nicht von allein. Es braucht bewusste Entscheidungen, konsequentes Handeln und nicht zuletzt auch Investitionen. Investitionen sind an tragfähige Rahmenbedingungen und insbesondere ein Stück Planungssicherheit gebunden. Hier liegt erheblicher politischer Gestaltungsspielraum.

Stellungnahme

Die meisten im vorliegenden Antrag formulierten Gedanken können wir nachvollziehen. Insoweit konzentrieren wir uns auf einzelne nach unserer Auffassung relevante Punkte.

Ziffer 5
Die Gedanken sind richtig und verdienen Unterstützung. Ob viele kleinere, lokale Einzelhändler in ihrer Bündelung über Marktmacht verfügen (können), hängt aber von vielen Faktoren ab. Auf die allermeisten haben sie nur bedingten Einfluss - insbesondere auf die herrschenden Rahmen- und Marktbedingungen.

Diese begünstigen nicht nur eine Konkurrenz, die mittlerweile nahezu alle Bedarfe abdeckt und mit fast unbegrenzter Reichweite, Skalierungsfähigkeit, perfekter Logistik, und Liquidität ausgestattet ist. Faktisch wurden diese Rahmen- und Marktbedingungen durch diese Konkurrenz selbst und zu ihrem eigenen Vorteil erst geschaffen. Das Fehlen regulatorischer Leitplanken hat den Raum dafür eröffnet.

Die Entwicklung wird getragen von einer sehr großen Zahl von Konsumenten, die augenscheinlich allein auf maximale Convenience setzen (24/7, diverse Zahlungsformate, sofortige kostenlose Lieferung/Rücksendung, scheinbar beste Preise).

Tatsächlich beantwortet hierzulande schon jetzt die Masse die Frage „Wo kaufe ich ein?“ mit Amazon. Im Jahr 2004 wurde im deutschen Einzelhandel ein Gesamtumsatz von 430 Mrd. Euro generiert. 4,4 Mrd. davon wurden online erwirtschaftet. 2018 waren es 527 Mrd. insgesamt. Davon 58 Mrd. online - und mit 46 % hatte Amazon hier den größten Marktanteil. Für das laufende Jahr wird mit einem Einzelhandelsumsatz von rund 550 Mrd. Euro gerechnet – online werden 63 Mrd. erwartet.

Amazon (auch ebay und andere) bieten Privathändlern egal welcher Größe über ihre Marketplace-Konzepte professionelle Online-Vertriebskanäle mit sehr hoher Reichweite - inklusive der für Handel, Bezahlung, Lieferung/Rücknahme notwenigen Logistik. Die Regeln ebenso wie die finanziellen Teilnahmebedingungen definieren aber allein die Plattformbetreiber (u.a. fixe Kontokosten zuzüglich teils hoher Umsatzprovisionen). Dort liegt die Marktmacht - abgesichert durch das Einkaufsverhalten vieler. Die Plattformnutzer haben keine Möglichkeit, Regelungen ihren geschäftlichen Notwendigkeiten anzupassen. Beispielsweise bestimmt der Plattformbetreiber die Geschwindigkeit der Warenauslieferung. Weil im Online-Handel die Konsumentenerwartung heute nahezu just-in-time ist, sind ggf. lange Auslieferungsfristen für Einzelhändler ein Problem. Gegensteuern können sie aber nicht. Gleiches gilt für den Preis: weiterhin setzen die Plattformbetreiber durch, dass Händler dort ihre Angebote zum besten Preis einstellen. Eine eigenständige Preispolitik schließt das weitgehend aus.

Wenn lokale Einzelhändler marktmächtig werden sollen, braucht es Unterstützung:

- In Form von Rahmensetzungen, die fairen Wettbewerb sicherstellen.
- In Form von Rahmensetzungen, die die Position von Plattformnutzern versus Betreibern stärken.
- In Form von Hilfe beim Kompetenzaufbau im Bereich Online.
- In Form von Konsumenten, die konsequent und bewusst Regionalität nachfragen und kaufen.

Abschließend: Das Muster, das viele Ortskerne und Innenstädte unter Druck setzt, ist nicht neu. Lediglich die Dimensionen haben sich verändert. Vor 20 Jahren war es die Konkurrenz zwischen Innenstadt und „Grüner Wiese“. Heute sind es wenige Plattformbetreiber im Internet, die es selbst großen Filialisten auf der „Grünen Wiese“ wie in der Innenstadt schwer machen. Ermöglicht und getrieben wird die Entwicklung letztlich vom Konsumenten. Der könnte Verantwortung übernehmen und sich für den Erhalt lebendiger Gemeinde-/Stadtzentren engagieren. Schlicht indem dort eingekauft, konsumiert und gelebt wird.

Ziffer 6
Hohe Mieten, Leerstände und Spekulationsobjekte machten Innenstädte und Ortszentren (auch) für neue Ansiedlungen unattraktiv. Um dem zu begegnen, brauche es (staatliche) Unterstützung der Gewerbemieter bei den Verhandlungen mit der Vermieterseite. Gewerbemietspiegel sollen für Transparenz sorgen. Objekte sollen nach einem Jahr Leerstand für öffentliche Zwecke genutzt werden.

Damit vertritt der Antrag die These, dass hohe Gewerbemieten bzw. Spekulation und im Zusammenhang damit Leerstand in Schleswig-Holsteins Ortszentren und Innenstädten ein gravierendes Problem sind. Belege dafür sind uns zumindest nicht bekannt. Soweit sich das Thema auf negative Einzelfälle beschränkt, stellt sich die Frage der Verhältnismäßigkeit der vorgeschlagenen Maßnahmen. Denn in dem Fall würde der Aufwand keinen nennenswerten Beitrag zum gesetzten Ziel leisten (lebendige Zentren).

In vielen Fällen scheint das Grundproblem eher anderer Natur zu sein: Mangels Nachfrage und damit mangels Geschäft ziehen sich Gewerbetreibende aus dem stationären Einzelhandel zurück (die Gründe sind in der Regel vielfältig). Ggf. wird das Geschäft online fortgeführt, was gleichwohl die Nutzung/Bezahlung von Laden-/Gewerbeflächen entbehrlich macht (Leidtragende sind im Übrigen auch die Flächeneigentümer). Anfänglich punktueller Leerstand verringert die Kundenfrequenz für die verbleibenden Gewerbetreibenden. Im schlechten Fall kommen auch sie irgendwann an eine Grenze, die die Aufrechterhaltung des stationären Geschäftsbetriebs in Frage stellt.

Letztlich ist das ein sich selbstverstärkender Prozess, der in Gang kommt, wenn bestimmte Kipppunkte überschritten sind (1-EURO-Läden, Rudis Resterampe, …). Ohne die Perspektive einer hinreichenden Nachfrage und ohne Liquidität für Investitionen in den eigenen Strukturwandel ist es schwer, nachhaltig gegenzusteuern. Schließlich müssen Gewerbetreibende ihre Kosten decken (Vermieter im Übrigen auch).

Nachfrage lässt sich staatlich nicht verordnen. Bestenfalls Rahmenbedingungen können so gestaltet werden, dass strukturelle Nachteile kleiner stationär Gewerbetreibender zumindest ein stückweit ausgeglichen werden. Es stellt sich auch die Frage, wie die unter Leerstand leidenden Flächeneigentümer unterstützt werden können. Nutzungsänderungen wären ggf. eine Möglichkeit. Dazu braucht es u.a. auch die entsprechenden baurechtlichen Genehmigungen. Die zu bekommen, ist schwer.

Zur Idee Gewerbemietspiegel aufzustellen, der Hinweis, dass etwa über den IVD seit Jahren Gewerbemietspiegel erstellt werden. U.a. dort werden Büro-/Ladenmieten dokumentiert und analysiert. Solche Mietspiegel brauchen jedoch Fallzahlen, um valide zu sein. Außerhalb der Städte dürfte hier ein „technisches“ Problem liegen.

Den Gedanken, Objekte nach einem Jahr Leerstand für öffentliche Zwecke zu nutzen, verstehen wir als Anregung zur freiwilligen Umsetzung. Beispiele dafür gibt es viele. Eine verpflichtende Zurverfügungstellung von Leerstandsflächen lehnen wir als unverhältnismäßigen Eingriff in das Eigentumsrecht ab.

Freundliche Grüße

Verband norddeutscher
Wohnungsunternehmen e.V.

Andreas Breitner
Verbandsdirektor

Verband norddeutscher
Wohnungsunternehmen
Landesverband Schleswig-Holstein e.V.

Marcel Sonntag
Vorsitzender