Schleswig-Holsteinischer Landtag
Umdruck 19/5100

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

Der Verbandsvorsitzende

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

Schleswig-Holsteinischer Landtag
An die Vorsitzende
des Innen- und Rechtsausschusses
Frau Abgeordnete Barbara Ostmeier
Düsternbrooker Weg 70
24105 Kiel
Per E-Mail: 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
Datum 30.12.2020

Schriftliche Anhörung des Innen- und Rechtsausschusses des Schleswig-Holsteinischen Landtags zum Antrag: Trendwende für die Innenstädte und Ortszentren in Schleswig-Holstein einleiten - Zukunftsräume und kommunale Identitätsanker schaffen!

Antrag der Fraktion der SPD - Drucksache 19/2344

Sehr geehrte Frau Vorsitzende,

wir danken Ihnen für die Möglichkeit, zu dem bezeichneten Gesetzentwurf Stellung nehmen zu dürfen.

Haus & Grund Schleswig-Holstein vertritt die Interessen des privaten Grundeigentums und hat landesweit rund 70.000 Mitglieder in rund 90 Ortsvereinen. Privaten Eigentümern gehören rund 80 Prozent aller Wohnimmobilien.

1. Einleitung

Der Antrag geht grundsätzlich in die richtige Richtung. Die Innenstädte und Ortszentren standen schon vor der Corona-Krise vor großen Herausforderungen. Der Einzelhandel litt unter der Konkurrenz durch das Internet – Stichwort: Onlineshopping bei Amazon – und großflächigen Einzelhandel auf der grünen Wiese bzw. durch Shopping-Malls. Diese Probleme hat die Corona-Krise

T 04 31 / 66 36 - 110
F 04 31 / 66 36 - 188
Stresemannplatz 4, 24103 Kiel
info@haus-und-grund-sh.de
www.haus-und-grund-sh.de

wie ein Brennglas verschärft. Das wird durch die Bilder der menschenleeren Fußgängerzonen im Lockdown erschreckend symbolisiert. Vor diesem Hintergrund müssen sich die Städte und Gemeinden neu orientieren, um ihre Innenstädte und Ortszentren zu stärken.

2. Stellungnahme

Im Einzelnen nehmen wir zu den Punkten des Antrags wie folgt Stellung:

Zu 1.:

Wir stimmen diesem Aspekt vollumfänglich zu. Die Mischung macht´s. Es war ein Fehler, die Innenstädte und Ortszentren auf den Einzelhandel zu fokussieren. Aus unserer Sicht sollte ein besonderer Fokus auf das Wohnen gelegt werden. Eine Chance bieten in den Innenstädten befindliche leerstehende Büroflächen, die aufgrund von Homeoffice auch künftig nicht mehr benötigt werden. Wir schlagen vor, die Umwandlung dieser Flächen in Wohnraum zu unterstützen und zu fördern. Wenn mehr Menschen in den Innenstädten und Ortszentren wohnen, bringt das auch Leben in diese Stadt- und Ortsteile. Im Wohnumfeld wird Lebensmitteleinzelhandel benötigt, des Weiteren gastronomische Angebote nachgefragt. Dann könnten auch nach Feierabend Innenstädte und Ortszentren belebt und damit attraktiv – im wahrsten Wortsinne – werden. Nach Feierabend waren diese Stadt- und Ortsteile schon vor Corona wie ausgestorben. Das Potenzial für Wohnraum in leerstehenden Büroflächen wird unsererseits als sehr hoch eingeschätzt. Das hätte auch den Vorteil, für Wohnungsbau keine neuen Flächen verbrauchen zu müssen; ein wichtiger Nachhaltigkeitsaspekt.

Zu 2. und 3.:

Aufenthaltsqualität und Investitionen sind neben „mehr Wohnraum“ in der Stadt die wichtigsten Faktoren, um Innenstädte und Ortszentren nachhaltig zu beleben. Diese Punkte unterstützen wir. Aus unserer Sicht müssen Städte und Gemeinden zunächst ihre „Hausaufgaben“ machen und die Attraktivität des öffentlichen Raumes massiv steigern. In diesem Zusammenhang verweisen wir den Baukulturbericht 2021 der Bundesstiftung Baukultur. Wir schließen uns den Handlungsempfehlungen und Kernbotschaften an:

Handlungsempfehlungen | Bundesstiftung Baukultur (bundesstiftung-baukultur.de)

Wir sind der Auffassung, dass zukünftig der öffentliche Raum so attraktiv sein muss, dass Menschen Innenstädte und Ortszentren aufsuchen, um sich dort aufzuhalten. Dafür müssen Städte

und Gemeinden im großen Umfang in die Aufenthaltsqualität investieren. Erfahrungsgemäß zieht das Investitionen der anliegenden Eigentümer nach sich. Der „Kleine Kiel Kanal“ in der Landeshauptstadt ist dafür ein vorbildliches Beispiel. Die privaten Investitionen in die Immobilien rund um dieses Bauvorhaben übersteigen die öffentlichen Investitionen um ein Vielfaches. Andersherum funktioniert es nicht: Warum sollte ein einzelner Eigentümer in seine Immobilie investieren, wenn der öffentliche Raum trostlos und unattraktiv ist? Seine Investition würde allein keine Veränderung auslösen.

Zu 4.:
Den Ansatz unterstützen wir.

Zu 5.:
Wir halten eine Förderung von Online-Portalen lokaler Einzelhändler für Geldverschwendung. Es ist illusorisch, etwas gegen die Macht der Online-Anbieter wie Amazon etwas ausrichten zu können. Es wäre vergebens, hier Geld zu investieren, um den Konzernen im Internet Konkurrenz zu machen. Warum sollte ein Kunde in die Stadt kommen, um Ware abzuholen, wenn er sich diese auch bequem nach Hause liefern kann? Die Stärke des Einzelhandels vor Ort ist die Beratung und der persönliche Kontakt zum Kunden. Das kann der Online-Handel nicht ersetzen.

Zu 6.:
Eingriffe in die Vertragsfreiheit lehnen wir ab. Mietspiegel für den Einzelhandel gehen an der Realität vorbei. Dafür würde es schon an der Datengrundlage fehlen, da es zu wenig vergleichbare Geschäfte gibt. Außerdem sind Grundsätze des Wohnungsmietrechts nicht auf die Geschäftsraummiete übertragbar. Beim Wohnungsmietrecht steht – zu Recht – der Schutz des Mieters im Vordergrund. Bei der Geschäftsraummiete verhandeln die Vertragspartner auf Augenhöhe. Maßgeblich sind hier Vertrag- und Investitionssicherheit über eine längere Vertragslaufzeit; regelmäßig über mehr als fünf Jahre. Daher ist schon der Ansatz des Antrages verfehlt. Leerstehende Geschäfte werden bereits jetzt für kulturelle Zwecke genutzt.

Zu 7.:
Dazu geben wir keine Stellungnahme ab.

3. Zusammenfassung

Innenstädte und Ortszentren stehen vor großen Herausforderungen. Städte und Gemeinden müssen unverzüglich massiv in die Attraktivität des öffentlichen Raumes investieren, um die Aufenthaltsqualität zu erhöhen. Das wird Investitionen der anliegenden Immobilieneigentümer nach sich ziehen. Des Weiteren muss die Umwandlung von leerstehenden Büroräumen Wohnraum unterstützt und gefördert werden. Das bringt Leben in die Innenstädte und Ortszentren.

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
Verbandsvorsitzender