

Schleswig-Holsteinischer Landtag
Finanzausschuss
Herrn Lars Harms
Vorsitzender
Landeshaus
Düsternbrooker Weg 70
24105 Kiel

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

25. Juli 2024

Schleswig-Holsteinischer Landtag
Umdruck 20/3530

Stellungnahme: Drs. 20/2221

Entwurf eines Gesetzes über die Einführung einer optionalen Festlegung differenzierter Hebesätze im Rahmen des Grundvermögens bei der Grundsteuer Schleswig-Holstein

Sehr geehrter Herr Vorsitzender,

für die Einbindung herzlichen Dank. Unsere Mitgliedsunternehmen als langfristig orientierte Bestandhalter pflegen und bewirtschaften 1/3-tel des Mietwohnungsbestandes in Schleswig-Holstein, Hamburg und Mecklenburg-Vorpommern. Mit einer Durchschnittsmiete von 6,41 Euro stehen sie bisher für gutes, bezahlbares Wohnen. Zum Vergleich: Der gerade veröffentlichte Zensus 2022 hat für Schleswig-Holstein bzw. Hamburg 7,41 Euro bzw. 9,16 Euro festgestellt. Unsere Mitglieder sind also Vermieter mit (sozialen) Werten. Dafür investieren sie kontinuierlich gut 2 Milliarden Euro jährlich in den Neubau und Bestandserhalt. Das sichert viele Arbeitsplätze im regionalen Baugewerbe/Handwerk und leistet wichtige Beiträge zur Bewältigung des Klimawandels wie auch der demografischen Entwicklung. Der 1900 in Kiel gegründete VNW vertritt gut 400 Mitgliedsunternehmen.

Grundsätzliche Anmerkung

Es ist unbestritten, dass die Grundsteuer als eine Hauptsäule der Kommunalfinanzierung in ihrer Substanz erhalten bleiben muss. Den Konsens zur Aufkommensneutralität tragen wir unverändert mit. Allerdings erkennen wir bei Anwendung des Bundesmodells unverändert Lastenverschiebungen zu Ungunsten vieler Wohngrundstücke, während viele Nichtwohngrundstücke eher mit Entlastungen rechnen können. Wohnen würde (noch) teurer. Was sich weiter verschärfen dürfte, da Kommunen angesichts der Haushaltslage absehbar weitere Grundsteuererhöhungen vornehmen werden. Weitere, weil Kommunen teilweise bereits vor Umstellung auf das künftige Grundsteuermodell ihre Hebesätze erhöht haben. Aufkommensneutralität war stets ein nur für den Moment der Umstellung gegebenes Versprechen.

Stellungnahme

In Nordrhein-Westfalen hat man in Anerkennung der problematischen Wirkung des Bundesmodells reagiert und ein Gesetz zur Ermöglichung differenzierter Hebesätze auf den Weg

gebracht. Schleswig-Holstein hat sich nun zur Übernahme des NRW-Gesetzes entschlossen. Das begrüßen wir, weil Kommunen damit ein Instrument in die Hand bekommen, um die von uns in der gesamten bisherigen Bundesmodell-Debatte thematisierten Verwerfungen auszusteuern. Wohnen muss bezahlbar bleiben (für Mieter und Selbstnutzer).

Auf eine Stellungnahme im Detail können wir insofern verzichten.

Mit dem Gesetz kann sich die Landesregierung aber nicht aus der Verantwortung entlassen. Die Entscheidung für das Bundesmodell wurde dort getroffen. Die Entscheidung über die konkrete Anwendung oder Nichtanwendung dieses Gesetzes liegt in allen Fällen allein in kommunaler Hand. Wir müssen also darauf vertrauen, dass Kommunen auch in schwierigen Zeiten die Finanzierung ihrer Haushalte nicht über die Bezahlbarkeit des Wohnens stellen.

Steuern brauchen einen nachvollziehbaren Anknüpfungspunkt.

Die Lage, bzw. der heutige Bodenwert, besagt nichts über die „Leistungsfähigkeit“ der dort lebenden Menschen. Als Verband, dessen gemeinwohlorientierte Mitglieder qua Satzung der Schaffung und dem dauerhaften Erhalt eines guten, bezahlbaren Wohnraumangebots verpflichtet sind, haben wir wiederholt auf einen u.a. von der gerade zurückgetretenen Finanzministerin Monika Heinold standhaft vertretenen Denkfehler hingewiesen.

Zitat: *„Unser System besteuert nach Leistungsfähigkeit. Und in der Regel sind diejenigen leistungsfähiger, die sich in einer guten Lage ein Häuschen gebaut haben, als andere, die in einfacher Lage eine Wohnung mieten.“*

Das Denkmuster entspricht nur nicht der Realität.

Die hier zitierte Sicht legt nahe, dass Mietwohnungen regelhaft in einfachen Lagen angesiedelt sind und Wohneigentum in mittleren bis guten. Ebenfalls nahegelegt wird, dass Mieter regelhaft weniger leistungsfähig sind (ggf. über weniger Kaufkraft verfügen), als Eigentümer. Ergo würde das Bundesmodell in gerechter Weise nach Leistungsfähigkeit besteuern.

Bisher und Gott sei Dank ist die Realität eine andere.

Ja, es gibt in Städten und Gemeinden Lagen mit einer vergleichsweise hohen Konzentration von Haushalten mit geringer Kaufkraft. Oft gepaart mit sozialen Problemen. Teilweise ist das das Resultat politischer Entscheidungen der Vergangenheit. Dazu gehört u.a. der Verkauf großer Wohnungsbestände an Meistbietende durch den Bund, das Land, Kommunen oder Gewerkschaften. Die Käuferseite hat ihre Übernahmen in der Regel primär als Asset betrachtet (Kapitalanlage). Die damit verbunden Renditeerwartungen erklären das untergeordnete Interesse an hohen Investitionen in den Bestand wie das Umfeld. So manifestieren sich zusammen mit weiteren Einflüssen einfache Lagen (u.a. Verkehrsbelastung etc.).

Dieser Teil der Realität blendet aus, dass z.B. die klassische bestandshaltende Wohnungswirtschaft in den vielen Jahrzehnten ihres Bestehens kontinuierlich hohe Summen in den Aufbau, die Erhaltung und Entwicklung ihrer Bestände/Quartiere investiert hat. Das passiert durchaus im Eigeninteresse, aber sozial ausgewogen (Werterhalt für dauerhafte Vermietbar-

keit). Vielfach sind aus Flüchtlingsquartieren und früheren Anfängen heute gefragte Lagen geworden, in denen der Querschnitt der Gesellschaft ein gutes, bezahlbares Zuhause hat.

Das sind Beiträge, die auch die Städte und Gemeinden selbst zukunftsfest machen.

In diesen heute guten Lagen leben in der Regel aber viele Menschen, die in der zitierten Lesart der Grundsteuerdebatte offenkundig zu den weniger „Leistungsfähigen“ zählen sollen.

Auch „Häuschen“ stehen oft auf Grundstücken, die sich erst über lange Jahre Investitionen und weitere Einflüsse zu guten Lagen mit hohen Bodenwerten entwickelt haben. Das macht die dort Lebenden aber nicht regelmäßig zu „leistungsfähigeren“ Mitgliedern der Gesellschaft.

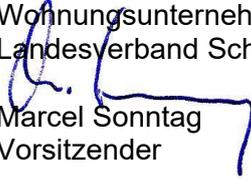
Wir leben zwar in keiner idealen Welt. Aber Rentner, junge Familien, Normal- bis Gutverdiener leben heute im Wohneigentum oder zur Miete in einfachen wie in guten Lagen. Und das sollte so bleiben, wenn die Gesellschaft Wert auf soziale Durchmischung legt. Hier tragen u.a. das Land und die Kommunen gemeinsam Verantwortung – auch mit Blick auf die Grundsteuer.

Freundliche Grüße

Verband norddeutscher
Wohnungsunternehmen e.V.


Andreas Breitner
Verbandsdirektor

Verband norddeutscher
Wohnungsunternehmen
Landesverband Schleswig-Holstein e.V.


Marcel Sonntag
Vorsitzender