

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

Schleswig-Holsteinischer Landtag
Umdruck 20/4198

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

18. Dezember 2024

Stellungnahme | Drs.: 20/2667

**Entwurf eines Gesetzes über die Festsetzung der Steuermesszahlen
bei der Grundsteuer in Schleswig-Holstein**

Sehr geehrter Herr Vorsitzender,

für die Einbindung vielen Dank. Unsere Mitglieder 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 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. Dabei gelang es ihnen bisher noch, bezahlbares Wohnen und die Notwendigkeit wenigstens kostendeckend zu arbeiten, auszubalancieren. Zudem sichert ihr Engagement Arbeitsplätze im regionalen Baugewerbe/Handwerk. Der 1900 in Kiel gegründete VNW vertritt gut 440 Mitglieder.

Vorab

Der VNW vertritt die gemeinwohlorientierte Wohnungswirtschaft im Land. Die Mitgliedsunternehmen eint ihr Satzungsauftrag. Der lautet auf Gewährleistung einer guten, sicheren und sozial verantwortbaren Wohnungsversorgung. Ein mit Blick auf die Bezahlbarkeit kaum noch erfüllbarer Auftrag. In dem Zusammenhang haben wir zuletzt zur Drs. 20/2221 Stellung genommen (differenzierte Hebesätze). In Anlehnung an Nordrhein-Westfalen war das eine Korrektur auf den letzten Metern, offenbar der späten Einsicht in die schwierigen Konsequenzen folgend, die das in Schleswig-Holstein unter falschen Annahmen durchgedrückte Bundesmodell für Wohngrundstücke sonst hätte. Danach würden diese Grundstücke stärker belastet, gewerbliche Flächen aber entlastet. Diese Lastenverschiebung wäre selbst bei Einhaltung des Versprechens der Grundsteuer-Aufkommensneutralität ein weiterer politisch induzierter Beitrag zur Steigerung der Wohnkosten.

Dem will das Land mit der *Möglichkeit* differenzierter Hebesätze entgegenwirken.

Allerdings, und darauf haben wir auch in unserer Stellungnahme zur Drs. 20/2221 hingewiesen: Über die *Möglichkeit* der Anwendung differenzierter Hebesätze entscheiden die Kommunen. Es muss also darauf vertraut werden, dass diese auch in schwierigen Zeiten die Finanzierung ihrer Haushalte nicht über die Bezahlbarkeit des Wohnens stellen.

Zudem haben die kommunalen Landesverbände selbst darauf hingewiesen, dass differenzierte Hebesätze verfassungsfest begründet werden müssen. Es sei unklar, in welchem Umfang Kommunen diese Möglichkeit in der Praxis nutzen werden. Das macht wenig Hoffnung.

Stellungnahme Drs.: 20/2667 (Neufestsetzung der Steuermesszahlen)

Mit Blick auf das Vorstehende verstehen wir den Vorschlag als Alternativansatz zum Modell differenzierter Hebesätze. Aber mit dem *entscheidenden* Unterschied, dass es hier nicht mehr um die *Möglichkeit* der Anwendung geht, da die Steuermesszahlen nach [§ 15 GrStG](#) > einheitlich gelten.

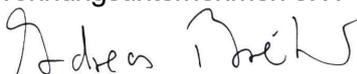
Die Anhebung der Messzahl für unbebaute und Nichtwohngrundstücke auf 0,62 ‰ und die Beibehaltung von 0,31 ‰ für Wohngrundstücke soll im Ergebnis die bei schlichter Umsetzung des Bundesmodells resultierende Lastenverschiebung zu Ungunsten von Wohngrundstücken korrigieren.

Das ist zu begrüßen, soweit damit die durch das Bundesmodell entstehenden Verwerfungen tatsächlich geheilt werden. Der Vorschlag findet auch insoweit unsere Unterstützung, da das explizite Ziel eine aufkommensneutrale „*Erhebung der Grundsteuer (ist) ..., ohne Wohngrundstücke im Gesamtgefüge stärker zu belasten als bisher.*“ Ziel sei es, bezahlbaren Wohnraum für Mieter wie selbstnutzende Wohneigentümer zu sichern. Dem haben wir nichts hinzuzufügen.

Bis auf den wiederholten Hinweis mit Blick auf das vorstehend angesprochene „*Gesamtgefüge*“. Unsere Mitgliedsunternehmen haben in den vielen Jahrzehnten ihres Bestehens kontinuierlich hohe Summen in den Aufbau, die Erhaltung und Entwicklung ihrer Bestände bzw. Quartiere investiert. Das passiert im Eigeninteresse, aber sozial ausgewogen (Werterhalt für dauerhafte Vermietbarkeit). So sind aus Flüchtlingsquartieren und früheren Anfängen heute oft gefragte Lagen mit ggf. hohen Bodenwerten geworden. Dort geben unsere Mitgliedsunternehmen ihrem Satzungsauftrag folgend *unverändert* einem Querschnitt der Gesellschaft ein gutes, sicheres und bezahlbares Zuhause. Das sind Beiträge, die auch Städte und Gemeinden selbst zukunftsfest machen. Das kontinuierliche u.a. auch investive Engagement unserer Mitgliedsunternehmen, das erst die Entwicklung ihrer heute gefragten Wohnlagen ermöglicht hat, darf im „*Gesamtgefüge*“ der Steuerbelastung von Wohngrundstücken nicht dazu führen, dass ausgerechnet dort die Grundsteuerlast steigt.

Freundliche Grüße

Verband norddeutscher
Wohnungsunternehmen e.V.


Andreas Breitner
Verbandsdirektor

Verband norddeutscher
Wohnungsunternehmen
Landesverband Schleswig-Holstein e.V.


Marcel Sonntag
Vorsitzender