

Schleswig-Holsteinischer Landtag □
Umdruck 16/3676



Haus & Grund[®]
Eigentümerschutz-Gemeinschaft

Der Vorsitzende

Haus & Grund Schleswig-Holstein, Postfach 23 07, 24022 Kiel

Schleswig-Holsteinischer Landtag
Innen- und Rechtsausschuss
- Dem Vorsitzenden -

Haus & Grund Schleswig-Holstein
Verband Schleswig-Holsteinischer Haus-,
Wohnungs- und Grundeigentümer e.V.

per Email: Innenausschuss@landtag.ltsh.de

Unser Zeichen **bž/sm**
Datum **24. Oktober 2008**

Gesetz über die Wohnraumförderung in Schleswig-Holstein
(Schleswig-Holsteinisches Wohnraumförderungsgesetz SHWoFG)
Gesetzentwurf der Landesregierung – Drucksache 16/2134

Ihr Schreiben vom 18. September

Sehr geehrter Herr Vorsitzender,
sehr geehrte Frau Schönfelder,

wir danken Ihnen für die uns eingeräumte Möglichkeit, zum vorgelegten Entwurf des Schleswig-Holsteinischen Wohnraumförderungsgesetz Stellung nehmen zu dürfen.

Als Eigentümerschutzgemeinschaft Haus & Grund Schleswig-Holstein vertreten wir im Lande die Interessen von 62.000 Haus-, Wohnungs- und Grundeigentümern in rund 90 Vereinen und damit eines Großteils der privaten Wohnungswirtschaft.

1. Vorbemerkung

Die private Wohnungswirtschaft stellt rund drei Viertel des Wohnraumes zur Verfügung und trägt einen wesentlichen Anteil der Versorgung der Bevölkerung mit qualitativ hochwertigen Wohnungen in guten Lagen.

Die bisherige Wohnraumförderung fand hingegen faktisch unter Ausschluss der privaten Wohnungswirtschaft statt. Exemplarisch wird das an dem Umstand, dass wir in der Beratung unserer Mitglieder in den letzten fünf Jahren bei über 20.000 Beratungen insgesamt gerade einmal ein Mitglied bei der Wohnraumförderung beraten haben.

Belegungs-, Mietpreisbindungen und Kostenobergrenzen der bisherigen Förderung haben nicht zuletzt bei kommunalen Wohnungsunternehmen dazu geführt, dass Modernisierungen und Sanierungen unterblieben sind und aufgrund der schlechten Haushaltslage der Kommunen der Verkauf dieser Wohnungsbestände erfolgte oder aber droht.

Telefon 04 31 / 6 63 61 10
Telefax 04 31 / 6 63 61 88
Anschrift Sophienblatt 3, 24103 Kiel
info@haus-und-grund-sh.de
www.haus-und-grund-sh.de

Dieses Problem wird auch in dem Entwurf erkannt. Dort heißt es zu recht:

„Das geltende Wohnungsbindungsrecht des Bundes setzt hier enge Grenzen und zementiert nicht mehr zeitgemäße und komplizierte Regelungen, vor allem die des sogenannten Kostenmietrechts und die überlangen Bindungen von theoretisch bis zu 80 Jahren. Zusätzlich besteht ein hoher Bedarf zur Vereinfachung [...].“

Zu den Auswirkungen der 80-jährigen Bindungswirkungen führt der Gesetzentwurf in erfreulicher Klarheit aus:

„Dies ist nicht nur wohnungswirtschaftlich sondern auch volkswirtschaftlich kontraproduktiv, da notwendige Modernisierungsinvestitionen verhindert und nicht mehr bedarfsgerechte, häufig konzentrierte Versorgungsstrukturen erhalten werden, die bereits heute und zukünftig verstärkt zu zunehmender Segregation einzelner Wohnquartiere führen.“

Insbesondere die Belegungsbindungen mit deren komplizierten Regelwerken haben die privaten Vermieter abgehalten, Wohnraumförderung in Anspruch zu nehmen. Ohne den Verwaltungsapparat der vormalig gemeinnützigen Wohnungswirtschaft war es faktisch unmöglich, die mit der Förderung einhergehende Bürokratie zu bewältigen.

Dazu heißt es in dem Gesetzentwurf:

„Die bisherige Parallelität unterschiedlicher Regelwerke hat zu aufwändigen Verwaltungsvorschriften und fehlender Transparenz bei Vermietern und Mietern geführt.“

Zudem war und ist es für private Anbieter von Wohnraum von großer Bedeutung, unabhängig zu bleiben und sich so dem Wettbewerb flexibel stellen zu können.

2. Forderung von Haus & Grund

Vor diesem Hintergrund ist die konsequente und folgerichtige Lösung, ohne Förderung auszukommen. Der Ausstieg kann schrittweise erfolgen. Der geteilte Wohnungsmarkt zwischen Kostenmiete und Vergleichsmiete ist aufzuheben. Die aufgrund des Wohnungsmangels bestehenden Notwendigkeiten einer Wohnungsbauförderung der Nachkriegszeit sind wegen des in den letzten 60 Jahren errichteten Wohnungsbestandes, der heutigen Leerstände, sowie der demographischen Entwicklung nicht mehr zu rechtfertigen und daher neu zu gestalten. Der Markt ist selbst in der Lage, für eine angemessene Wohnraumversorgung zu sichern. Bei rund drei Viertels des Wohnraumes findet das bereits seit Jahrzehnten in bewährter Weise statt.

Wohnungsbaumaßnahmen müssen sich künftig selbst tragen. Hierzu bedarf es geeigneter Rahmenbedingungen, wie es z. B. durch die Liberalisierung des Mietrechtes oder die Entrümpelung bürokratischer Hemmnisse möglich ist. Die Bedeutung geeigneter Rahmenbedingungen kommt nicht zuletzt durch den Trend bei privaten Vermietern zum Ausdruck, sich von ihren Immobilien zu trennen und sie an größere Investoren zu veräußern, und zwar mit der Folge, dass Urbanität,

Individualität und die positive Nähe zum mietenden Nutzer verloren gehen. Regelmäßig sind die Wohnungen dieser Vermieter in innerstädtischen Lagen. Der Eigentümer hat oftmals ein besonderes Näheverhältnis zu seiner Immobilie, den darin wohnenden Mietern und dem Quartier bzw. Stadtteil. Erfahrungsgemäß investiert dieser Vermieter in einem besonderen Maße in seine Immobilie(n), um deren besonderen Merkmale z. B. eines Altbaus mit ausgeschmückten Fassaden, Stuckverzierungen etc zu erhalten, ohne lediglich auf Renditegesichtspunkte zu achten. Diese Vielfältigkeit des Angebots ist erhaltenswert, da es das Bild unserer Innenstädte maßgeblich prägt und erst Urbanität ausmacht. Würde die Immobilie lediglich nach Renditegesichtspunkten bewirtschaftet, ließen sich derartige Erhaltungsmaßnahmen nicht finanzieren, die teilweise Liebhaberei gleichkommen. Uniformität drohte, wie wir sie bereits aus anonymen Quartieren in Außenbereichen kennen. Französische Verhältnisse wären auf Dauer die Folge. Wie wir zunehmend aus der Beratung unserer 62.000 Mitglieder zur Kenntnis nehmen müssen, beschäftigen sich zahlreiche Haus- und Grundeigentümer mit dem Verkauf ihrer Immobilie, insbesondere in städtischen Quartieren. Gründe sind insbesondere der steigende bürokratische Aufwand und die ständig zunehmende Abgabenlast, so dass der Eigentümer trotz der zuvor beschriebenen Nähe zum Objekt sein Auskommen bedroht sieht, das oftmals der privaten Alterssicherung zu dienen bestimmt sein soll. Käufer sind vielfach ausländische Investoren oder große Immobiliengesellschaften, die das Objekt nur unter dem Gesichtspunkt der Renditeerwartung betrachten mit den beschriebenen Folgen. Diese Rendite fließt allerdings ab und kommt nicht wie bei dem privaten Vermieter der Region zu Gute. Das Kapital ist flüchtig, während die Immobilie schon begrifflich am Ort bleibt und diesen prägt, sowohl positiv als unter den zuvor beschriebenen Umständen auch negativ.

Auch diese Entwicklung sollte ein neues Fördergesetz berücksichtigen.

Haus & Grund setzt sich aus diesen Erwägungen für eine Abkehr von der Objektförderung ein und spricht sich für die Subjektförderung aus.

Für den Kreis der Bedürftigen, der nicht in der Lage ist, sich selbst zu versorgen, ist es treffsicherer und gerechter, den Weg zur Subjektförderung einzuschlagen. Wie dargestellt, hat sich die bisherige Objektförderung nicht bewährt. Dies gilt umso mehr, als den Staat die Förderung des Mietwohnungsbaues teurer zu stehen kommt als die Förderung von Eigentumsmaßnahmen. Bis zur Erreichung dieses Zieles gilt es, vorrangig die Pflege des Bestandes und der Schaffung von Eigentum, sei es durch Bau oder Kauf von Mehrfamilienhäusern, Eigenheimen und Wohnungseigentum, zu fördern.

Zu unserem Bedauern verfolgt der Gesetzentwurf das Ziel der Vereinfachung, das Finden flexibler Lösungen und insbesondere die verstärkte Teilhabe kleinerer Vermieter nicht konsequent genug. Auch wird das vorgesehene Ziel des Klimaschutzes und der Energieeinsparung nicht ausreichend verfolgt.

Grundsätzlich hält der Gesetzentwurf an den aus unserer Sicht überkommenen Belegungsbindungen fest.

Diese Haltung ist nicht nachvollziehbar, da insbesondere die Belegungsbindungen zu den im Gesetzentwurf selbst dargestellten Fehlentwicklungen geführt haben.

Haus & Grund fordert daher, sofern es zu einem Schleswig-Holsteinischen Wohnraumförderungsgesetz kommt, die Belegungsbindungen abzuschaffen.

Die meisten Fördergegenstände (§ 7 des Entwurfs), nämlich

- der Bau, der Erwerb und die Modernisierung von Wohnraum,
- investive und soziale Maßnahmen der Wohnumfeld- und Quartiersförderung, die zur Erhaltung oder Schaffung stabiler Quartiersstrukturen und sozial stabiler Bewohnerstrukturen beitragen,
- Konzepte, Pilot- und Modellprojekte, soweit sie der Energieeinsparung und dem Klimaschutz im Bereich Wohnen besonders dienen,
- Konzepte und vorbereitenden Untersuchungen, soweit sie die Ziele der sozialen Wohnraumförderung unterstützen sowie
- sonstige Maßnahmen, soweit sie die Ziele der sozialen Wohnraumförderung unterstützen,

finden unsere volle Unterstützung.

In Bezug auf die Gegenleistungen (§ 10 des Entwurfs) halten wir ein Festhalten an den Belegungsbindungen (§ 10 Absatz 2 Satz 1) für nicht mehr zeitgemäß und für zu bürokratisch. Bleibt es bei dieser Regelung, würde die Wohnraumförderung des Landes einen Großteil der privaten Vermieter wieder ausschließen mit den beschriebenen Folgen.

Die Gegenleistung bzw. das öffentliche Interesse bestehen aus unserer Sicht neben den oben dargestellten konkreten Fördermaßnahmen in der besonderen Schaffung und Aufrechterhaltung bzw. Bestandspflege von Wohnraum. Die Vermietung von Wohnraum unterliegt vielfältigen Beschränkungen. Das bürokratische, investitionshemmende Mietrecht, notwendige Investitionen für den Klimaschutz und zur Energieeinsparung und ständig steigende Abgaben (z. B. Grundsteuer und Grunderwerbsteuer) rechtfertigen eine staatliche Subventionierung und sichern damit die Wohnraumversorgung in hoher Qualität.

Wir begrüßen ausdrücklich die weiterhin nach dem Entwurf bestehende Möglichkeit, den Erwerb von Wohneigentum zu fördern.

Wie an den weiteren Regelungen des Gesetzentwurfs ersichtlich (§§ 11-15) sind an die Belegungsbindungen Vorschriften geknüpft, die hohen Verwaltungsaufwand erfordern.

- Der Vermieter darf nur an eine berechnigte Person vermieten (§ 11).
- Die Höhe der Miete wird nicht zwischen Mieter und Vermieter vereinbart, sondern durch die zuständige Behörde bestimmt. Auch Erhöhungen sind nur beschränkt möglich (§ 12).
- Mieter und Vermieter haben umfangreiche Mitteilungspflichten (§ 15).

Haus & Grund verzichtet ausdrücklich, zu den Überleitungs- und Schlussvorschriften Stellung zu nehmen. Wie ausgeführt, fand die bisherige Wohnraumförderung faktisch ohne die privaten Vermieter statt. Diese sind demzufolge von diesen Teilen des Gesetzentwurfes nicht betroffen.

3. Zusammenfassung

Der Gesetzentwurf ist ein Schritt in die richtige Richtung von Deregulierung und Entbürokratisierung. Wenn es allerdings bei den Belegungsbindungen bleibt, wird die Wohnraumförderung wieder die privaten Vermieter ausschließen. Insofern lehnt Haus & Grund den Entwurf ab.

Wir würden uns freuen, unseren Standpunkt im Rahmen einer mündlichen Anhörung näher darlegen zu dürfen.

Mit freundlichen Grüßen

Jochem Schlotmann
Verbandsvorsitzender