



Der Verbandsvorsitzende

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

Schleswig-Holsteinischer Landtag
Innen- und Rechtsausschuss
Der Vorsitzenden
Frau Barbara Ostmeier

Per E-Mail: Innenausschuss@landtag.ltsh.de

Durchwahl
Unser Zeichen
Datum

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

04 31 / 66 36 - 111
bž-rd
27.04.2016

Entwurf eines Gesetzes zur Absenkung von Standards im Zusammenhang mit der Unterbringung von Flüchtlingen und Asylbegehrenden

Gesetzentwurf der Landesregierung - Drucksache 18/3907

Sehr geehrte Frau Vorsitzende, sehr geehrte Frau Abgeordnete Ostmeier,

zunächst bedanken wir für die Möglichkeit, zum bezeichneten Gesetzentwurf zur Absenkung von Standards im Zusammenhang mit der Unterbringung von Flüchtlingen und Asylbegehrenden Stellung nehmen zu dürfen.

Einleitend erlauben wir uns, zunächst auf folgende Fakten hinzuweisen:

Der Verband Haus & Grund Schleswig-Holstein vertritt die Interessen von rund 66.500 Mitgliedern in 92 Haus & Grund-Ortsvereinen. Die Eigentumsquote in Schleswig-Holstein beträgt 50,6 %. Diese Quote ist signifikant höher als die in Deutschland (45,9 %). Von den auf dem Wohnungsmarkt angebotenen rund 708.000 Wohnungen (von 1.431.751 Wohnungen insgesamt), befinden sich im Eigentum privater Kleinvermieter rund 432.500 Wohnungen. Dies stellt eine Quote von über 60 % dar. Damit tragen die privaten Grundeigentümer maßgeblich zur Wohnraumversorgung in Schleswig-Holstein bei.

Zum Gesetzentwurf nehmen wir wie folgt Stellung:

1. Verfahrensrechtliche Erleichterungen

Grundsätzlich begrüßen wir verfahrensrechtliche Erleichterungen; insbesondere, wenn diese die Erteilung der Baugenehmigung beschleunigen.

Aus unserer Sicht könnten Fristverkürzungen geeignet sein, dieses Ziel zu erreichen. Allerdings setzen diese gesetzlichen Änderungen voraus, dass die Baubehörden personell in der Lage sind, diese kürzeren Fristen einzuhalten. Hier befürchten wir, dass die Personaldecke nicht ausreichend ist oder nicht schnell genug aufgestockt wird, um Baugenehmigungen zu erteilen. Insofern besteht aus unserer Sicht die Gefahr von rechtlichen Fehlern. Diese könnten in gerichtlichen Verfahren, zum Beispiel bei einem Nachbarwiderspruch, zu einer Rücknahme rechtswidriger Baugenehmigungen führen.

Gleiches gilt sinngemäß für vereinfachte Genehmigungsverfahren bei der Errichtung von Sonderbauten.

Der Gesetzentwurf verlagert das Risiko einseitig auf den Bauherrn und dessen Entwurfsverfasser.

2. Materiellrechtliche Erleichterungen

Bei Sonderbauten haben wir keine Bedenken gegen eine Senkung baurechtliche Standards. Hier ist lediglich sicherzustellen, dass eine Nutzungsänderung in herkömmliche Wohngebäude nicht statthaft ist. Schlichtwohnungsbau in Form von Bausilos stigmatisierte die Bewohner und wäre der Integration der Flüchtlinge abträglich.

Vor diesem Hintergrund widersprechen wir ausdrücklich der Möglichkeit, auch bei Wohngebäuden die Deckenhöhe zu reduzieren. Aus unserer Sicht ist bereits die Idee, Wohngebäude ausschließlich zu mindestens 20 % für Flüchtlinge zu errichten, nicht sinnvoll. Dieser Ausgangspunkt ist nicht nachhaltig. Wir können jetzt nicht abschätzen, wie lange sich die Flüchtlinge bei uns aufhalten werden. Wohngebäude werden erfahrungsgemäß für eine Nutzungsdauer von mindestens 50 Jahren errichtet - regelmäßig noch länger. Deswegen ist eine Absenkung bewährter Standards, wie einer ausreichenden Deckenhöhe, nicht sinnvoll und stigmatisiert, wie oben ausgeführt, jetzige und künftige Bewohner. Das sogenannte "Kieler Modell" der Arbeitsgemeinschaft für zeitgemäßes Bauen e. V. stellt eine sinnvolle Alternative dar, da mit geringem Aufwand Nutzungsänderungen möglich sind. Darüber hinaus ist die gestalterische Qualität angemessen hoch und stigmatisiert jetzige und künftige Bewohner nicht.

Aufwendige Standards wie Balkone sind verzichtbar, wenn eine Nachrüstung später möglich ist. Gleiches gilt für Aufzüge. Hier kann der Bauherr entscheiden, ob ein momentaner Verzicht auf Balkone und Aufzüge marktgerecht ist.

Die vorgesehene Reduzierung von Abstellflächen widerspricht einer nachhaltigen Nutzungsmöglichkeit der Wohnungen.

Sinnvoll ist hingegen, die bislang vorgesehene Stellplatzquote zu reduzieren. Bei einer wünschenswerten Verdichtung in innerstädtischen Quartieren ließen sich Stellplätze lediglich in kostenträchtigen Tiefgaragen realisieren. Hier gibt es sinnvolle Alternativen wie ein Ausbaus des ÖPNV oder des Carsharings.

Bei der Barrierefreiheit halten wir den Verzicht auf entsprechende Standards für vertretbar. Aus unserer Sicht kann es eine Entscheidung des Bauherrn sein, ob sein Angebot an nicht barrierefreiem Wohnraum der Marktlage nachhaltig gerecht wird.

Weitere Vorschläge zur Senkung der Baukosten und Erhöhung der Investitionsbereitschaft von Bauherren

Wir schlagen vor, den Gesetzentwurf zu erweitern und eine Senkung der Grunderwerbsteuer auf den hergebrachten Satz von 3,5 % vorzusehen. Die deutschlandweit höchste Grunderwerbsteuer verteuert das Bauen maßgeblich und verhindert Investitionen. Angesichts der Herausforderung, die Flüchtlinge mit Wohnraum zu versorgen, sollte die Landesregierung diesen Vorstoß wagen. Die weiteren Investitionen in den Wohnungsbau würden Einnahmen des Staates bei der Einkommenssteuer des Baugewerbes und der Umsatzsteuer bei der Realisierung der Bauvorhaben auslösen.

Des Weiteren fordern wir die Landesregierung nachdrücklich auf, die mit Wirkung zum 1. Dezember 2015 beschlossene Mietpreisverordnung aufzuheben. Diese hemmt die Investitionsbereitschaft der Immobilieneigentümer - auch bei Neubau. Die Mietpreisverordnung ist ungeeignet, ihr Ziel - für die Zielgruppe bezahlbaren Wohnraum zur Verfügung zu stellen, zu erreichen. Die Regelung erhöht lediglich die Nachfrage nach Wohnraum. Das notwendige Angebot an Wohnraum erhöht sich aufgrund der Verordnung nicht. Das Angebot würde sich erhöhen, wenn Investitionen in bezahlbaren Wohnraum attraktiver würden.

Wir würden uns über eine Einladung zu einer etwaigen mündlichen Anhörung im Ausschuss freuen.

Mit freundlichen Grüßen

A handwritten signature in black ink that reads "Alexander Blažek". The script is cursive and fluid, with the first letters of the first and last names being capitalized and prominent.

Alexander Blažek
Verbandsvorsitzender