



12.09.2014 | Nr. 459/14

Peter Lehnert: zu TOP 7: Jede neue Beschränkung im Wohnungsmarkt senkt die Investitionsbereitschaft

Es gilt das gesprochene Wort
Sperrfrist Redebeginn

Das Anliegen der PIRATEN-Fraktion, welches sie mit ihrem Gesetzentwurf verfolgen, erscheint auf den ersten Blick nachvollziehbar, bei genauerer Betrachtung wird allerdings deutlich, dass die damit verbundene weitere Bürokratisierung weitaus mehr Nachteile mit sich bringen würde. Die entscheidende Frage ist doch, ob mit einem Zweckentfremdungsverbot das gewünschte Ziel, bezahlbaren Wohnraum zu sichern, erreicht wird.

In diesem Zusammenhang sind die schriftlichen Stellungnahmen von Fachleuten aus dem Bereich der Wohnungswirtschaft sehr aufschlussreich. So führt z. B. der Verband norddeutscher Wohnungsunternehmen (VNB) in seiner Bewertung aus, dass dies keinen Beitrag zu dem beabsichtigen Ziel leisten wird und es aus deren Sicht daher abzulehnen ist.

Solch ein Zweckentfremdungsverbot würde nicht die Umwandlung von Mietwohnungen in Wohneigentum verhindern, obgleich in beiden Fällen eine Wohnnutzung vorliegt, steht nach aller Erfahrung Wohneigentum meist nicht als besonders preiswerter Mietwohnraum zur Verfügung. Der Wohnungsmarkt ist sehr weitgehend reguliert. Jede neue Beschränkung senkt die Bereitschaft, in den nötigen Wohnungsneubau zu investieren. Gerade sehr langfristig orientierte Wohnungsunternehmen müssen sich fragen, mit welchen politisch motivierten Verschlechterungen der Rahmenbedingungen noch zu rechnen ist.

Im Übrigen mangelt es an einer plausiblen Begründung für ein Zweckentfremdungsverbot. Diese setzt voraus, dass die Versorgung mit ausreichendem Wohnraum zu angemessenen Bedingungen besonders gefährdet ist. Mit Ausnahme von Sylt, Föhr und wenigen Kommunen im Hamburger Rand kann davon in Schleswig-Holstein nicht die Rede sein. Insbesondere ist die Darstellung, dass in Kiel, Lübeck und allen Städten und Gemeinden in direkter Nähe zu Hamburg die Versorgung mit bezahlbarem Wohnraum besonders gefährdet sei, falsch. Dies ergibt sich u. a. aus dem von der Landesregierung selbst in Auftrag gegebenen Mietgutachten und ganz aktuell durch die Ergebnisse aufgrund der geplanten Kappungsgrenzenverordnung. Dabei hat das Innenministerium verschiedene Indikatoren festgelegt, um diejenigen Gemeinden zu ermitteln, die ein

Wohnraumversorgungsdefizit aufweisen. Dabei wurde ein Grenzwert nach diesen Indikatoren festgelegt, mit dem Ergebnis, dass von den 48 geprüften Städten und Gemeinden gerade einmal sechs die nötige Punktzahl erreichten. Dies sind die Gemeinden List, Wyk auf Föhr, Hörnum, Kampen, Glinde und Wenningstedt-Braderup. Außer Glinde - als einzige Gemeinde aus dem Hamburger Rand - alles Gemeinden auf Sylt oder Föhr. Weitere sechs Gemeinden konnten nur aufgrund eines Kunstgriffes zusätzlich einbezogen werden, indem den jeweiligen Gemeindevertretungen die Möglichkeit eingeräumt wurde, durch ein ergänzendes und befürwortendes Votum noch einmal drei Zusatzpunkte zu vergeben.

Dies zeigt aus unserer Sicht erneut, dass die immer wieder öffentlichkeitswirksam behauptete Unterversorgung mit ausreichend bezahlbarem Wohnraum in weiten Teilen Schleswig-Holstein, falsch ist.

Es ist nicht zu bestreiten, dass in einzelnen regionalen Wohnungsmärkten in letzter Zeit wieder steigende Mieten zu beobachten sind. Jedoch ist diese Entwicklung bislang auf einzelne bevorzugte Wohnlagen und bestimmte Wohnungstypen begrenzt. Hier handelt es sich vor allen Dingen um strukturelle Angebotsdefizite, die nicht durch weitere Beschränkungen, sondern vor allen Dingen durch Nachfrage gerechtem Neubau zu beheben sind. Für die besondere Wohnungsmarktsituation auf Sylt gibt es Möglichkeiten, z. B. durch die zur Verfügungstellung von Flächen des Bundes und des Landes, die bei entsprechender Ausgestaltung der Rahmenbedingungen für bezahlbare Wohnungsbauprojekte verfügbar gemacht werden können.

Abschließend bleibt festzustellen, dass ein Zweckentfremdungsverbot in Schleswig-Holstein keinen Beitrag zur Sicherung des bezahlbaren Wohnungsangebotes leistet, sondern unsere Partner im Bereich des Wohnungsbaus durch einen weiteren politisch motiviertem Eingriff von Investitionen abgeschreckt würden. Die Landesregierung hat schon durch die Anhebung der Grunderwerbsteuer auf einen bundesweiten Höchstsatz und die geplante Einführung einer Kappungsgrenzenverordnung für zusätzliche Belastungen im Bereich des Wohnungsbaus gesorgt. Jede weitere Maßnahme in diese Richtung bedeutet eine Gefahr für die Offensive für bezahlbares Wohnen, auf die die daran beteiligten Verbände aus dem Bereich der Wohnungswirtschaft immer wieder hinweisen.

Wir sollten deshalb vielmehr auf die Erfahrung und auf die Zuverlässigkeit dieser Partner vertrauen und mit ihnen gemeinsam den Wohnungsbau in Schleswig-Holstein aktiv voranbringen.

Dabei muss es unser gemeinsames Ziel sein, für alle Menschen in unserem Land ein angemessenes Angebot an Wohnraum und Wohnumfeld zu schaffen, dass es ihnen ermöglicht, ein selbstbestimmtes Leben nach ihren individuellen Vorstellungen zu führen.