Öffentliche mündliche Anhörung
Stand: 07.06.2016

Ausschussvorlage/ULA/19/31 –Teil 3 –

Ausschuss: ULA –Sitzung am 09.06.2016, 9:00 Uhr, Raum 204 M

Stellungnahmen zu dem

Gesetzentwurf
der Fraktion DIE LINKE für ein Gesetz gegen Leerstand und Zweckentfremdung von Wohnraum
–Drucks. 19/3068 –

und dem

Antrag
der Fraktion der SPD betreffend Milieuschutzsatzung zur Erhaltung von Mietwohnungen
–Drucks. 19/2551 –

14. DGB Bezirk Hessen-Thüringen S. 1

15. Wohnraumbündnis Hessen S. 3

16. Netzwerk Frankfurt für gemeinschaftliches Wohnen e. V. S. 5

17. Hessischer Handwerkstag S. 12

Deutscher Gewerkschaftsbund
Bezirk Hessen-Thüringen

DGB Hessen-Thüringen | Wilhelm-Leuschner-Str. 69-77 | 60329 Frankfurt/Main

An die Vorsitzende
des Ausschusses Umwelt, Klimaschutz,
Landwirtsch. u. Verbraucherschutz
Frau Ursula Hammann
Schlossplatz 1-3
65183 Wiesbaden

Stellungnahme

2. Juni 2014

Liv Dizinger
Fachreferentin für
Struktur- und Technologiepolitik

Liv.Dizinger@dgb.de

Telefon: 069 273005-46
Telefax: 069 273005-45

ld/ska

Wilhelm-Leuschner-Str. 69-77
60329 Frankfurt/Main

hessen-thueringen.dgb.de

Sehr geehrte Frau Hammann,

hiermit möchten wir uns für die Gelegenheit zur Stellungnahme bedanken. Wir beziehen uns auf die folgenden Gesetzesentwürfe und Anträge:

- Gesetzentwurf der Fraktion DIE LINKE für ein Gesetz gegen Leerstand und Zweckentfremdung von Wohnraum (Drucks. 19/3068)
- Antrag der Fraktion der SPD betr. Milieuschutzsatzung zur Erhaltung von Mietwohnungen (Drucks. 19/2551)

Der DGB und seine Mitgliedsgewerkschaften begrüßen ausdrücklich den Gesetzentwurf der Fraktion Die LINKE und den Antrag der SPD-Fraktion, da diese Initiativen dazu beitragen, Leerstand und Zweckentfremdung von Wohnraum zu vermeiden und traditionelle Milieus zu schützen.

Wir unterstützen den Antrag der SPD-Fraktion, weil dieser die Landesregierung dazu auffordert, eine Verordnung zu erlassen, die einen Genehmigungsvorbehalt für die Begründung von Eigentumswohnungen in Erhaltungsgebieten vorsieht (Milieuschutzsatzung). Grundlage hierfür ist Paragraph 172, Absatz 1 Baugesetzbuch.

Die Milieuschutzsatzung hat zum Ziel, die Zusammensetzung der Wohnbevölkerung zu schützen. Bundesweit nutzen bereits viele Kommunen, z.B. Berlin und Hamburg, dieses wohnungspolitische Instrument, um Verdrängung, Luxussanierungen und Spekulation entgegen zu wirken. In Frankfurt hat die Stadt bereits für insgesamt sieben Stadtviertel, z.B. Bockenheim, Satzungen zur Erhaltung der traditionellen Bevölkerungsstruktur beschlossen. Allerdings ist in Hessen nicht nur Frankfurt von einer angespannten Wohnungsmarktlage betroffen. Daher halten wir die Einführung

Name, Adresse und zur Bearbeitung notwendige Angaben werden vorrübergehend gespeichert.
Gedruckt auf chlorfrei gebleichtem Material.

einer Landesverordnung und die Ausweitung des Milieuschutzes auf weitere hessische Kommunen für richtig.

Den Gesetzentwurf der Fraktion DIE LINKE unterstützen wir, weil dieser darauf abzielt, Leerstand zu Spekulationszwecken und die Umwandlung in Büroraum zu reduzieren. Dies würde dazu beitragen, die Situation in Gebieten mit angespannter Wohnungsmarktlage zu verbessern. Im Jahr 2004 wurde das Zweckentfremdungsverbot durch die damalige CDU-Landesregierung abgeschafft, wodurch Luxussanierungen und die Verdrängung angestammter Bevölkerungsgruppen begünstigt wurden. Ein Beispiel hierfür ist die Entwicklung im Frankfurter Westend.

Um zunehmender Ungleichheit und sozialer Spaltung in den Städten und Ballungsräumen entgegen zu wirken, fordern wir die Landesregierung auf, das Wohnraum-Zweckentfremdungsverbot wieder einzuführen. Als Grundlage hierfür müsste eine umfassende statistische Erhebung über Leerstand und Wohnraumzweckentfremdung (Kataster) durchgeführt werden. Ebenso unterstützen wir die im Gesetzentwurf vorgesehene Beschränkung der Umwandlung in Eigentumswohnungen zum Milieuschutz. Von den im Gesetzentwurf vorgesehenen Maßnahmen würden besonders einkommensschwache Bevölkerungsgruppen profitieren.

Das vorgesehene Gesetz gegen Leerstand und Zweckentfremdung sowie eine Landesverordnung zum Milieuschutz sind zwar wichtige Elemente der Wohnungspolitik, reichen allerdings nicht aus. Vielmehr ist die Schaffung von bezahlbarem Wohnraum unabdingbar, um der Wohnungsnot und den extremen Mietpreissteigerungen in den hessischen Städten und Ballungsgebieten entgegen zu wirken. Ein Kernproblem sind zu geringe öffentliche Investitionen in den sozialen Wohnungsbau. Jedes Jahr müssten über 3.000 Sozialwohnungen geschaffen werden, allein um den Bestand zu halten. Der tatsächliche Bedarf geht noch weit darüber hinaus. Darüber hinaus ist die Landesregierung aufgefordert, weitere zentrale wohnungspolitische Maßnahmen, wie die Schaffung von Bauland und Reduzierung restriktiver Bauvorgaben, zu intensiveren.

Mit freundlichen Grüßen

Liv Dizinger

Wohnraumbündnis Hessen
Sprecher: Andreas Schaper c/o
DGB Bezirk Hessen-Thüringen
Wilhelm-Leuschner-Str. 69-77
60329 Frankfurt am Main

Per E-Mail: k.thaumueller@ltg.hessen.de

Die Vorsitzende
des Ausschusses für Umwelt, Klimaschutz,
Landwirtschaft und Verbraucherschutz
Ursula Hammann
Schloßplatz 1-3
65183 Wiesbaden

31. Mai 2016

1. **Gesetzentwurf der Fraktion DIE LINKE für ein Gesetz zum Leerstand und Zweckentfremdung von Wohnraum – Drucks. 19/3068 –**
2. **Antrag der Fraktion der SPD zur Milieuschutzsatzung zur Erhaltung von Mietwohnungen – Drucks. 19/2551 –**

Sehr geehrte Damen und Herren,

das Wohnraumbündnis Hessen nimmt zu dem von Ihnen übersandten Gesetzentwurf der Fraktion DIE LINKE für ein Gesetz zum Leerstand und Zweckentfremdung von Wohnraum – Drucks. 19/3068 – und zum Antrag der Fraktion der SPD betreffend die Milieuschutzsatzung zur Erhaltung von Mietwohnungen – Drucks. 19/2551 – gerne Stellung:

Es ist festzuhalten, dass vom Wohnraumbündnis Hessen und den dort angeschlossenen Organisationen, der von der Partei DIE LINKE vorgelegten Gesetzentwurf für ein Gesetz zum Leerstand und Zweckentfremdung von Wohnraum ausdrücklich begrüßt wird. Schließlich ist der Erlass eines solchen Gesetzes geeignet, den Wohnungsmangel in Gebieten mit angespannten Wohnungsmärkten zu entspannen. Ein solches Gesetz wäre ein weiteres Puzzleteil, das dazu beitragen kann, Wohnungsmangel zu reduzieren oder im optimalen Fall sogar ganz abzustellen.

Besonders begrüßt wird, dass durch diesen Gesetzesentwurf zukünftig die Städte und Gemeinden, die über eine angespannte Wohnungssituation verfügen, eine weitere Handhabung haben, schnell gegen Leerstand und Zweckentfremdung vorzugehen. Dabei wird als besonders zweckdienlich empfunden, dass mit § 8 bei Verstößen gegen dieses Gesetz Geldbußen auferlegt werden können.

Hinsichtlich § 2 Abs. 3 Nr. 2 regen wir an, noch eine Definition insoweit einzubringen, als dass per Gesetz festgelegt wird, wann ein „Raum als bezugsfertig“ angesehen werden kann.

Darüber hinaus regen wir an, den in § 4 Abs. 1 benannten Zeitraum von sechs Monate auf drei Monate zu verkürzen.

In § 4 Abs. 3 Nr. 2 sollte noch konkretisiert werden, dass nach „unbewohnbar ist“ der Zeitraum von drei Monaten eingefügt wird.

Hinsichtlich § 8 regen wir an, dass in Abs. 3 das Wort zeitnah gestrichen wird. Hier empfehlen wir festzulegen, dass die eingenommenen Mittel verpflichtend für den sozialen Wohnungsbau zu verwenden sind.

Durch das Wohnraumbündnis Hessen wird nicht nur der oben genannte Gesetzentwurf der Fraktion DIE LINKE ausdrücklich begrüßt, sondern auch der Antrag der SPD Fraktion hinsichtlich der Milieuschutzsatzung unterstützt.

Wir weisen in diesem Zusammenhang darauf hin, dass derzeit jährlich mindestens 3.000 Sozialwohnungen entstehen müssten, um allein den derzeitigen Bestand von Sozialwohnungen zu erhalten. Da dieser allerdings bei weitem nicht ausreicht, ist die Zahl der zu errichtenden Sozialwohnungen pro Jahr noch deutlich zu erhöhen.

Mit freundlichen Grüßen

Andreas Schaper
Wohnraumbündnis Hessen

Netzwerk Frankfurt – Adickesallee 67 / 69 – 60322 Frankfurt / M.

Hessischer Landtag
Herrn Karl-Heinz Thaumüller
Postfach 3240
65022 Wiesbaden

Netzwerk Frankfurt für
gemeinschaftliches Wohnen e.V.
Adickesallee 67 / 69
60322 Frankfurt am Main

Telefon (069) 91 50 10 60
info@gemeinschaftliches-wohnen.de
www.gemeinschaftliches-wohnen.de

Frankfurt, den 31. Mai 2016

Ansprechperson:
Dipl.-Ing. Birgit Kasper

Anhörung durch den Ausschuss für Umwelt, Klimaschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz des Hessischen Landtags
Ihr Schreiben vom 14.04.2016 – Bearbeiter Karl-Heinz Thaumüller – IZ I A 2.3

STELLUNGNAHME

Gesetzentwurf der Fraktion DIE LINKE für ein Gesetz gegen Leerstand und Zweckentfremdung von Wohnraum,
Drucksache 19/2068
und
i.g.S. Antrag der Fraktion der SPD betreffend Milieuschutzsatzung zur Erhaltung von Wohnraum,
Drucksache 19/2551

Sehr geehrte Frau Hammann,
sehr geehrte Damen und Herren,

wir danken Ihnen sehr für die Gelegenheit zu einer Stellungnahme.
Unter den gegenwärtigen Rahmenbedingungen sind jegliche Maßnahmen zu begrüßen, die der wirtschaftlichen Polarisierung der Gesellschaft entgegenwirken:

Gesetz gegen Leerstand und Zweckentfremdung von Wohnraum - Warum jetzt jede Maßnahme zur Schaffung und Sicherung von bezahlbarem Wohnraum richtig ist

Ein kurzer Überblick aus der Sicht der Bewohnerinnen und Bewohner

Die Situation am Wohnungsmarkt spitzt sich für die Bewohnerinnen und Bewohner im Ballungsraum und an den Hochschulstandorten in Hessen zu. Engpässe und Preissteigerungen für Wohnraum führen zu wirtschaftlichen Notlagen von Privathaushalten mit unterdurchschnittlichen Einkommen – insbesondere bei Haushalten, die mit ihren Einnahmen knapp oberhalb von öffentlichen Fördergrenzen liegen.

Arbeitseinkommen und Wohnkosten driften nachweislich auseinander. Auch der Ratschlag, man solle an preiswertere Wohnstandorte umziehen, ist wenig hilfreich, denn es verursacht soziale, verkehrliche und wirtschaftliche Probleme, weil Arbeitnehmer/innen und Studierende weite Pendelwege auf sich nehmen müssen, anstatt in der Nähe ihrer Arbeits- oder Studienorte wohnen zu können. Dass sich hier ein strukturelles Problem des Ballungsraums bzw. der Hochschulstandorte zeigt, wird beispielhaft durch den Wohnungsmarktbericht der Stadt Frankfurt deutlich. Einerseits ist das durchschnittliche verfügbare Einkommen je Einwohner 2012 deutlich niedriger ist als das in anderen vergleichbaren Großstädten.

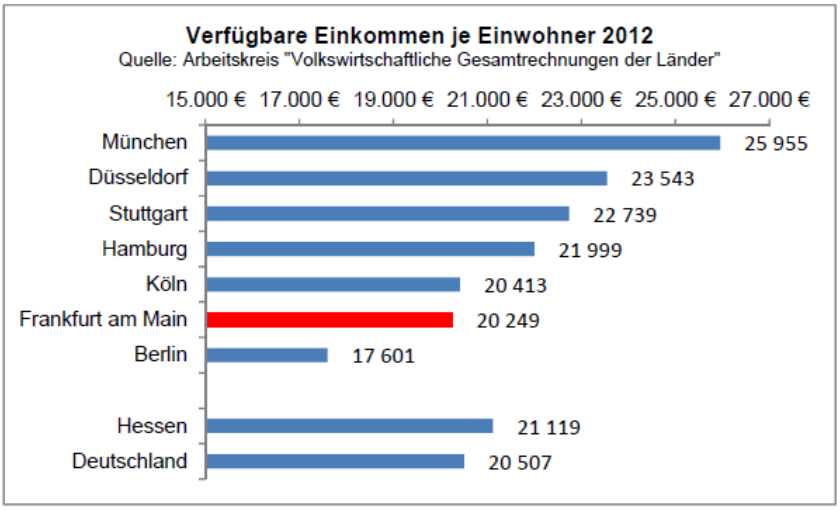


Abbildung 9: Verfügbare Einkommen

Quelle: Stadt Frankfurt am Main 2015: Wohnungsmarktbericht 2014, S. 17

Andererseits zählen die Immobilienpreise in Frankfurt am Main neben München bekanntermaßen zu den höchsten in Deutschland. Die Tendenz ist weiter steigend, wie man am Bodenpreisindex ablesen kann.

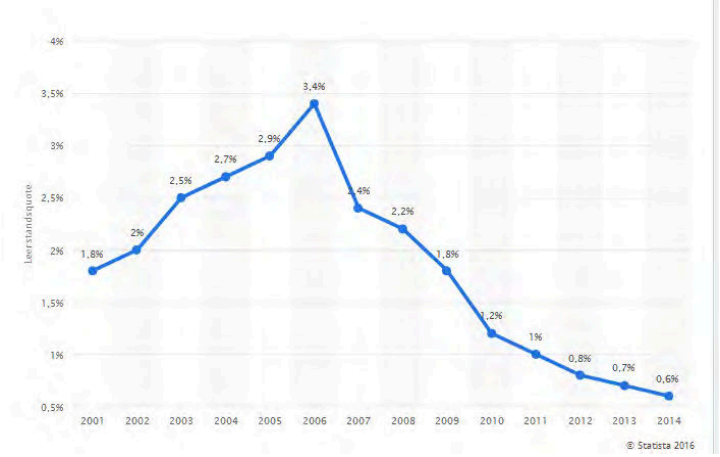
Abbildung 26: Entwicklung der Bodenrichtwerte für Wohnbaugrundstücke (Index)

Quelle: Stadt Frankfurt am Main 2015: Wohnungsmarktbericht 2014, S. 35

Eine kleine Rechnung verdeutlicht das Dilemma: Laut der letzten Mikrozensus-Zusatzerhebung von 2010 bezog rund die Hälfte der Haushalte in Frankfurt (50,5%) ein Nettoeinkommen von **unter 2.000 Euro** pro Monat (ebd., S. 17). Man geht landläufig davon aus, dass ein Haushalt nicht mehr als 30 Prozent seines verfügbaren Nettoeinkommens für Unterkunft ausgeben sollte, um genügend Mittel für die übrigen alltäglichen Kosten (Lebensunterhalt, Altersvorsorge usw.) zur Verfügung zu haben. Allerdings: Bei einer durchschnittlichen Haushaltsgröße von 1,8 Personen und einem durchschnittlichen Flächenkonsum pro Person von 35 qm sollte man bei einer aktuellen Neubau-Kaltmiete von rund 12,50 Euro jedoch über ein Nettohaushaltseinkommen **von 2.625 Euro** verfügen, um sich eine durchschnittliche Wohnung leisten zu können. Besonders schwierig ist diese „Deckungslücke" für die wachsende Gruppe ältere Menschen, die Ihr Einkommen nicht mehr durch Arbeitsleistung beliebig erhöhen können. Aus Sicht der Bewohnerinnen und Bewohner werden sie durch die Wohnungsmarktentwicklung in eine prekäre Lage gebracht.

Die „ungesunde" Situation am Wohnungsmarkt

In den letzten zehn Jahren hat sich die Situation am Frankfurter Wohnungsmarkt auch objektiv verschärft. Beispielsweise weist die Leerstandsquote für Wohnraum in Frankfurt eine deutliche Verknappung auf. Es ist keine ausreichende Fluktuationsreserve mehr vorhanden, die man für einen funktionierenden Markt voraussetzen würde.



Quelle: www.de.statista.com

Und doch mehr Leerstand als die Quote vermuten lässt

Es gibt keine kleinräumliche, verlässliche Datengrundlage über den Umfang von leerstehendem oder untergenutztem oder zweckentfremdetem Wohnraum. Die oben genannte Leerstandsquote bildet den gängigen Leerstandsdefinitionen entsprechend nur einen Teilbereich ab. In Anlehnung an die Leerstandsdefinition für Büroflächen bezeichnet diese Leerstandsquote die Summe aller Flächen, die zum Erhebungszeitpunkt ungenutzt sind, zur Vermietung, zur Untervermietung oder zum Kauf angeboten werden und innerhalb von drei Monaten beziehbar sind – also ein kurzfristiges Flächenangebot. (Vgl. www.gutachter-rath.de, Aberdeen Research nach Aengevelt, gif, 2010)

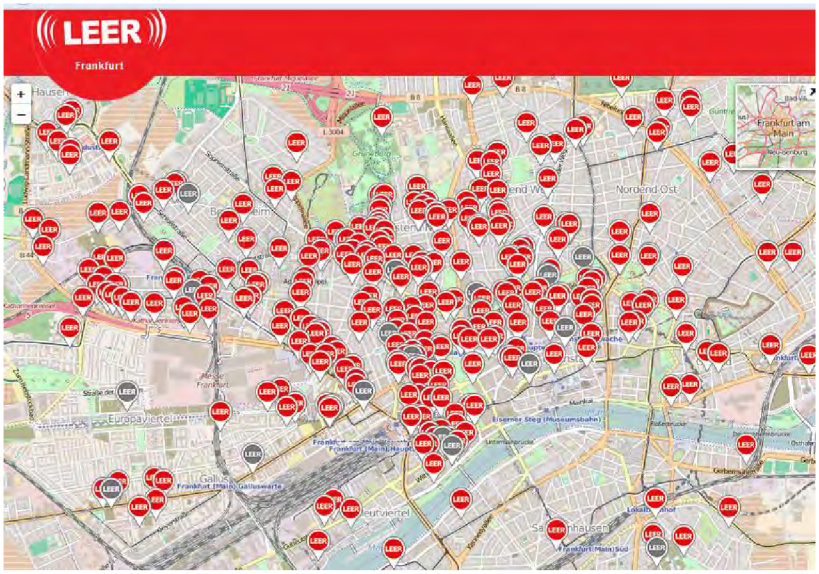
Darüber hinaus haben sich folgende Leerstandsdefinitionen der Gesellschaft für immobilienwirtschaftliche Forschung e.V. (gif) durchgesetzt, die in obiger Leerstandsquote nicht auftauchen, eben weil sie nicht vermarktungsrelevant sind und nicht in Maklerstatistiken aufgenommen werden:

- Struktureller Leerstand: Summe langfristig leerstehender, schwer vermarktbarer Flächen, die seit fünf Jahren zu durchschnittlich mindestens 50% leer stehen.
- Sockelleerstand: Alle vorhandenen Bestände, die aufgrund ihrer bedarfsverfehlenden, unzureichenden Lage- bzw. Ausstattungsmerkmale eine nur noch äußerst eingeschränkte bis überhaupt keine Marktrelevanz mehr haben und nicht einer der vorgenannten Kategorien zuordenbar sind, dazu gehören auch sogenannte Schrottimmobilien. (Vgl. ebd.)

Vor diesem Hintergrund kann man nur Annahmen treffen über das tatsächliche Ausmaß von Wohnungsleerstand. Überraschende Ergebnisse brachte in den letzten Jahren die Web-Plattform des Leerstandsmelders, wo Bürgerinnen und Bürger in Frankfurt leerstehende (Wohn-)Gebäude eintrugen, und damit die Fülle der Leerstände auch in zentralen (Wohn-)Gebieten der Stadt sichtbar machte. Beobachten

konnte man, dass trotz hoher Büroleerstandsquote weiterhin Wohnraum in Büroflächen umgewidmet wurde bzw. als solcher leer stand.

Da es sich um kein amtliches Kataster handelt, können daraus keine belastbaren Zahlen abgeleitet werden, aber es macht sichtbar, dass mehr struktureller und Sockel-Leerstand existiert als zunächst angenommen.



Quelle: www.leerstandsmelder.de

Gründe für ungenaue Leerstandszahlen liegen in der unzureichenden Markttransparenz, da Daten über den Büro- und Wohnflächenmarkt nicht von einer amtlichen Statistik erfasst werden. Die von Maklern, Marktforschungsinstituten, Banken usw. angebotenen Daten unterscheiden sich oft hinsichtlich Definitionen und Marktabdeckung. Alte Bestandslisten werden von Teilnehmern am Frankfurter Immobilienmarkt fortgeschrieben, aber Leerstände, die z.B. für Maklerbüros aufgrund ihrer schlechten Vermarktbarkeit oder Gebäudequalität keine Marktrelevanz besitzen, werden oft nicht berücksichtigt. (vgl. Farinde 2012, S. 12)

Auch das Stadtplanungsamt der Stadt Frankfurt hat abgeschätzt, welche Büroleerstandsquoten zu verzeichnen wären, kommt aber aufgrund der Differenzen in der Definition zu deutlich abweichenden Zahlen. Wenn man auch strukturellen und Sockelleerstand in die Statistiken einbeziehen würde, ergibt dies folgende Werte (graue Linie: Kurzfristiges Flächenangebot ca. 1,5 Mio qm; schwarze Linie: zuzüglich struktureller und Sockelleerstand ca. 2,4 Mio qm).

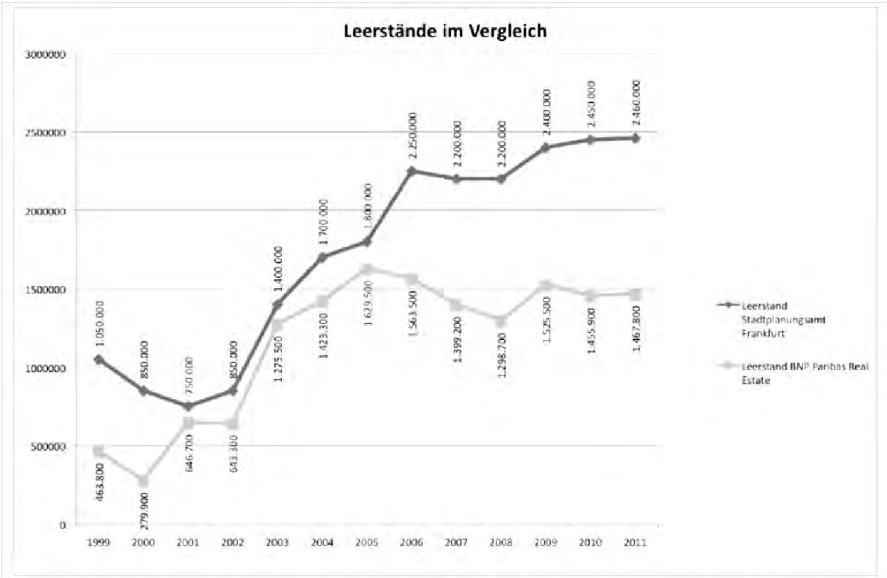


Abbildung 3: Leerstandsangaben in Frankfurt im Vergleich (Quelle: Hausmann 2012a. Eigene Darstellung)

Quelle: Farinde, 2012, S. 13

Um sich kurz die Dimensionen des Leerstands zu vergegenwärtigen: Allein 2 Mio. qm Büroleerstand nur in Frankfurt entspräche einer Größenordnung von rund 30.000 Wohnungen (so groß ist im Vergleich der gesamte Frankfurter Stadtteil Sachsenhausen).

Im Ergebnis sind Wohnungsleerstand und Zweckentfremdung faktisch zu beobachten, auch wenn es keine verlässlichen statistischen Daten dazu gibt. Gegenwärtig können Städte und Gemeinden nichts unternehmen, wenn Eigentümer ihre Wohngebäude jahrelang leerstehen und/oder verkommen lassen, solange vom Gebäude keine Gefahr für die öffentliche Sicherheit und Ordnung ausgeht. Hier muss eine Gebietskörperschaft handlungsfähig sein können und in die Lage versetzt werden, die Situation abzuwägen und letztendlich Missstände zu beseitigen.

Die staatlichen Eingriffe der letzten Jahre

Die staatliche Steuerung der letzten Jahre hat im Ballungsraum Rhein-Main zu einer problematischen Flächennutzung geführt, verbunden mit drastischen steuerlichen Mindereinnahmen und erheblichen Infrastruktur- und Erschließungskosten.

a) Die Rhein-Main-Region hat einen so immensen Büroflächenüberschuss und dadurch –leerstand, wie man ihn eher von einer im wirtschaftlichen Niedergang befindlichen Region erwarten würde. In Deutschland ist das Ausmaß lediglich mit Leipzig vergleichbar. In allen anderen deutschen Großstädten ist allein der kurzfristige Leerstand lediglich halb oder ein Drittel so groß. Die nach wie vor stattfindende Neuausweisung von Büroflächen steuert daher in die falsche Richtung, der Markt reguliert sich nicht selbst und bewegt sich eindeutig außerhalb einer „gesunden" Leerstandsquote.[1]

b) Leerstand wird derzeit steuerlich gefördert. Das bedeutet, steuerlichen Mindereinnahmen werden billigend in Kauf genommen, weil z.B. §33 des Grundsteuergesetzes die Eigentümer von Leerstand subventioniert. Dies ist problematisch, denn die auf diese Weise politisch geschützten, künstlichen Mieten bilden nicht mehr die tatsächlichen Marktverhältnisse ab:

§ 33 Erlaß wegen wesentlicher Ertragsminderung

(1) Ist (…) bei bebauten Grundstücken der normale Rohertrag des Steuergegenstandes um mehr als 50 Prozent gemindert und hat der Steuerschuldner die Minderung des Rohertrags nicht zu vertreten, so wird die Grundsteuer in Höhe von 25 Prozent erlassen. Beträgt die Minderung des normalen Rohertrags 100 Prozent, ist die Grundsteuer in Höhe von 50 Prozent zu erlassen. (…). Normaler Rohertrag ist
1. (…)
2. bei bebauten Grundstücken die nach den Verhältnissen zu Beginn des Erlasszeitraums geschätzte übliche Jahresrohmiete.

Im Ballungsraum und in Hochschulstandorten verhindert dies die natürliche Regulation des Marktes durch sinkende Mieten, zurückgehende Neubautätigkeit, steigende Umwandlungs- oder Rückbautätigkeit. Dass trotz fehlender Nachfrage weiter gebaut wird und derzeit Umwandlung (z.B. in Hotels) durch Neubau kompensiert wird, zeigt, dass der Markt entgleist ist.

c) Eigentümer einer leerstehenden Immobilie können also auch in Ballungsräumen mit einem Steuererlass von bis zu 50 Prozent der Grundsteuer rechnen. Hier wäre als Datengrundlage interessant, in welchem Ausmaß sich jährlich die Ansprüche auf Grundsteuererlass bei den Finanzverwaltungen bewegen. Einerseits könnte man damit verlässlichere Angaben über den Umfang der Leerstände generieren – womöglich sogar differenziert nach Büro- und Wohnnutzung. Zweitens würde es verdeutlichen, in welchem Umfang staatliche Anreize fürs Leerstehenlassen im Ballungsraum und an Hochschulstandorten gewährt werden. Und drittens würde es aufzeigen, welche weiteren Mindereinnahmen für die öffentliche Hand durch Leerstand

[1] Zahlen zum Kurzfristigen Leerstand,
Quelle: German Property Partners: 1,4 Mio m², Leerstandsrate 12,1%, (doppelt bzw. dreimal so hoch wie in München bzw. Berlin). 1. Quartal 2016

Quelle: Blackolive: 1,4 Mio m², Seit 2013 unverändert, obwohl seither jährlich 150.000 bis 250.000 m² durch Umnutzung aus dem Leerstand gefallen sind. Gleichzeitig Gesamtfertigstellungsvolumen 2016 wieder bei ca. 150.000 m², Leerstandsquote 12,1%, fast die Hälfte der leerstehenden Flächen weisen sehr hochwertige bis hochwertige Objektqualitäten auf (46%), 1. Quartal 2016.
Resumee Blackolive: Auch in Zukunft nur langsamer Leerstandsabbau aufgrund von unterdurchschnittlichen Belegungen bei 60% und nach wie vor hohem zusätzlichem Sockelleerstand. 2016

zu verzeichnen sind, denn Eigentümer von Leerständen können neben Wertminderung und Werbungskosten auch Verluste aus Vermietung und Verpachtung steuermindernd geltend machen.

Die von allen Steuerzahler/innen subventionierten leerstehenden (Büro-)Immobilien erhöhen massiv den Druck auf den Immobilienmarkt, denn sie nutzen Flächen und Infrastruktur ohne Gegenwert zu bringen und führen zu einer künstlichen Verknappung von Flächen. Sie zwingen die Kommunen zu teuren Ausweichbewegungen, um den sozialen Frieden zu sichern und für ansatzweise bezahlbaren Wohnraum zu sorgen – also beispielsweise der Erschließung und Investition in Neubaugebieten an den Siedlungsrändern oder mit neuen Programmen für sozialen Wohnungsbau.

Der Immobilienmarkt wird immer schon gesteuert – nun aber in die richtige Richtung

Neben dem Problem des Leerstands wird im Ballungsraum und den Hochschulstandorten nach wie vor die Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen betrieben, die sozial unverträgliche Verdrängungsprozesse mit sich bringen.

Derzeit finden Mieter/innen, die selbst Jahrzehnte in ihrer Mietwohnung leben, keinen Schutz vor der Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen und es werden intakte Hausgemeinschaften und Nachbarschaften allein aufgrund von Verwertungsinteressen zerschlagen. Auch wenn das Geschäftsmodell so konstruiert ist, dass man knapp unterhalb der Luxussanierung bleibt, haben die betroffenen Mieter/innen nach wie vor keine Möglichkeit, sich vor Vertreibung zu schützen.

Es ist auch nicht im Interesse einer Gebietskörperschaft, wenn sozial und wirtschaftlich intakte Wohnungsbestände von gewerblichen Akteuren aufgekauft, entmietet, hochwertig saniert und am Ende als Eigentumswohnungen verkauft werden. Menschen werden aus den Quartieren vertrieben, die sie als Bewohner in den letzten Jahrzehnten überhaupt erst stabilisiert und lebenswert gemacht haben. Auf diese Quartiere sind insbesondere die älteren Menschen aufgrund der geknüpften sozialen Netzwerke und des stets im Alter kleiner werdenden Aktionsradius‘ besonders angewiesen sind.
Andernorts müssen für den mühsamen Aufbau intakter Nachbarschaften (z.B. mit dem Programm „Soziale Stadt“) oder für die Versorgung älterer Menschen erhebliche öffentliche Mittel aufgebracht werden. Somit lässt man es zu, dass über Jahrzehnte stabile Mietpreise vernichtet werden und kein neuer Quadratmeter Wohnraum geschaffen wird, um an anderer Stelle öffentliche Gelder in den sozialen Wohnungsbau investieren zu müssen.

Instrumente wie Mietpreisbremse, Milieuschutzsatzung und Zweckentfremdungsverbot müssen deshalb gleichermaßen inkraft gesetzt werden, insbesondere wenn man nicht sicher sein kann, wie effizient das gewünschte Gegensteuern mit einzelnen Instrumenten ausfällt.

Das Zweckentfremdungsverbot muss darauf abzielen, dass Mietshäuser nicht gegen den Willen der Mieter entmietet und in Eigentumswohnungen umgewandelt werden dürfen. Ansonsten werden nicht nur die vielzitierte Busfahrerin und der Krankenpfleger immer größere Schwierigkeiten haben, bezahlbaren Wohnraum zu finden. Mittlerweile ist davon auch die gut ausgebildete Mittelklasse betroffen, „die aufgrund ihrer Kreativität und ihrer Managementfähigkeiten für eine Dienstleistungsgesellschaft unersetzlich ist. (…) Wenn eine Stadt den kreativen Nachwuchs allerdings vertreibt, verbaut die Stadt sich Wachstumspotenzial.“ (vgl. Jungclaussen 2016)

Warum sind jetzt diese Maßnahmen erforderlich?

Vor dem beschriebenen Hintergrund kann nur ein Bündel an Maßnahmen helfen, die Probleme des Wohnungsmarkts anzugehen. Es ist schlichtweg richtig, wenn Städten und Gemeinden neben Mietpreisbremse, Milieuschutzsatzung usw. auch die Möglichkeit eingeräumt wird, durch eine Satzung ein Verbot der Zweckentfremdung von Wohnraum festzulegen. Es wird verschiedene Strategien und Instrumente brauchen, um den Wohnraummangel, der in den letzten Jahren entstanden ist, nachhaltig zu bremsen. Auf die ersten Evaluationen z.B. des DIW zur Wirksamkeit der aktuellen Mietpreisbremse muss hier nicht ausführlich eingegangen werden.

Als weiteren Schritt - über das Zweckentfremdungsverbot hinaus - sollte mindestens auch eine Abschaffung der seit langem bestehenden, künstlichen Eingriffe in den Immobilienmarkt in Form von Steuerermäßigungen oder Steuererstattungen bei Leerstehenlassen angegangen werden.

Außerdem ist die vorgeschlagene Ermächtigung richtig, weil Gebietskörperschaften lokal oder regional auf die Herausforderungen mit dem Zweckentfremdungsverbot eingehen können. Ballungsräume und

Hochschulstandorte können davon Gebrauch machen, hessische Regionen mit entspanntem Wohnungsmarkt können die Ermächtigung selbstverständlich einfach ignorieren.

Abschließend sei darauf hingewiesen, dass einzelne andere Bundesländer (z.B. Baden-Württemberg) inzwischen erkannt haben, dass das Zweckentfremdungsverbot für eine angemessene Zeit zum „Werkzeugkasten" gehören sollte und man rechtssichere Formulierungen finden kann. Hier sollte man bei juristischen Bedenken den länderübergreifenden Austausch suchen.

Bitte

Wir haben unter den aktuell schwieriger werdenden sozialen Bedingungen die Bitte, dass der Landtag die nötigen wohnungspolitischen Entscheidungen trifft – und nicht allein parteipolitisches Kalkül zum Tragen kommt.

Wir als Vertreter/innen von engagierten, zivilgesellschaftlichen Non-For-Profit-Organisationen beobachten mit großem Interesse, inwieweit soziale, christliche und demokratische Parteien die privaten Haushalte mit (unter-)durchschnittlichen Haushaltseinkommen vor den weiteren Verfehlungen einzelner Immobilienmarktakteure schützen wollen. Die Fabel vom Markt, der schon alles richten wird, glaubt aufgrund der oben genannten Ausführungen längst keiner mehr.

Es sei nochmals darauf hingewiesen, dass diese Probleme inzwischen in der sogenannten „Mittelschicht" angekommen sind. Insofern ist es schlichtweg menschenunwürdig, wenn sich Rentnerinnen nach einem Leben voller Arbeit für ihr Quartier – für ihre Heimat – sagen lassen müssen, sie sollten eben wegziehen, wenn sie sich die Miete in ihrer Stadt nicht mehr leisten können.

Quellen:

Farinde, Carolyn, 2012: Leerstandshauptstadt Frankfurt: Hintergründe und Chancen des chronischen Leerstandes. Frankfurt am Main

Jungclaussen, John F., 2016: London zerstört sich selbst. In: Zeit-online, 12. Mai 2016, Zugriff am 29.5.2016.

Stadt Frankfurt am Main 2015: Wohnungsmarktbericht 2014

www.de.statista.com, Zugriff am 29.5.2016

www.gutachter-rath.de, Aberdeen Research nach Aengevelt, gif, 2010

www.leerstandsmelder.de

Mit freundlichem Gruß

i.A.
Birgit Kasper

HESSISCHER HANDWERKSTAG

Hessischer Handwerkstag · Postfach 29 60 · 65019 Wiesbaden

Frau
Ursula Hammann, MdL
Vorsitzende des Ausschusses für Umwelt,
Klimaschutz, Landwirtschaft
und Verbraucherschutz
Postfach 32 40
65022 Wiesbaden

Ansprechpartner: Dr. Christoph Gelking
Telefon: 0611 136-174
Telefax: 0611 136-8174
E-Mail: christoph.gelking@handwerk-hessen.de

Datum: 1. Juni 2016

Öffentliche Anhörung durch den Ausschuss für Umwelt, Klimaschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz des Hessischen Landtags zum Gesetzentwurf der Fraktion DIE LINKE für ein Gesetz gegen Leerstand und Zweckentfremdung von Wohnraum (DrS. 19/3068) sowie zum Antrag der Fraktion der SPD betreffend Milieuschutzsatzung zum Erhalt von Mietwohnungen (DrS. 19/2551)

Sehr geehrte Frau Hammann,

vielen Dank für die Gelegenheit, zu dem o. g. Gesetzentwurf aus Sicht des hessischen Handwerks Stellung zu nehmen.

Grundsätzlich möchten wir darauf hinweisen, dass dem hessischen Handwerk keine eigenständigen Erkenntnisse oder Datenquellen zur Verfügung stehen, um den regionalen oder strukturellen Wohnraumbedarf in einzelnen Städten Hessens zu beurteilen. Selbstverständlich ist es für die im Handwerk beschäftigten Mitarbeiter wichtig, möglichst in allen Regionen Hessens bezahlbaren Wohnraum – zur Miete oder im Eigentum - vorzufinden. Gleichzeitig haben die hessischen Handwerksbetriebe ein vitales Interesse daran, dass eine stetige Bau- und Ausbautätigkeit auch im Wohnungsmarkt stattfindet, da die Handwerkbetriebe hier in erheblichem Maße an der Ausführung der entsprechenden Bau- und Ausbauaufträge beteiligt sind.

Der Gesetzentwurf der Fraktion DIE LINKE krankt nach unserer Auffassung allerdings daran, dass dort grundsätzlich Wohnraum in Form von Mietwohnungen gegenüber Wohnraum in Form von Eigentumswohnungen vorgezogen wird. Diese Priorisierung können wir so nicht nachvollziehen.

DAS HANDWERK
DIE WIRTSCHAFTSMACHT. VON NEBENAN.

..2

In einem nach marktwirtschaftlichen Prinzipien geregelten Immobilienmarkt sollte es erst einmal Angebot und Nachfrage sowie dem Recht der Eigentümer überlassen bleiben, welcher Wohnraum in welcher Weise genutzt wird und wie sich bestimmte Quartiere einer Stadt im Zeitablauf auch durch Verschiebung der Eigentumsstrukturen verändern. Wir haben derzeit eher den Eindruck, dass es in einigen Städten Hessens in Summe an Wohnraum fehlt. Die Verhinderung der Umwidmung von einer Eigentumsform in eine andere verändert den insgesamt zur Verfügung stehenden Wohnraum nicht. Dem Mangel sollte nach unserer Auffassung in erster Linie durch Ausweisung neuer Wohngebiete, durch Verdichtung bestehender Flächen, durch eine erleichterte Umwandlung von Gewerberaum in Wohnraum und durch eine bedarfsgerechte Förderung der Schaffung neuen Wohnraums entgegengewirkt werden. Gerade angesichts der extrem niedrigen Zinsmargen bei den meisten kapitalmarktabhängigen Anlageformen erscheint es vielversprechend, durch Deregulierung Kapital in den Immobilienmarkt zu lenken und Neubau auch von Sozialwohnungen sowie energetische Sanierungen anzukurbeln.

Die im Gesetzentwurf vorgeschlagenen Maßnahmen würden nach unserer Auffassung eher das Gegenteil bewirken, da sie die Investitionen von Eigentümern von Mietwohnungen und potentiellen Investoren in den Wohnungsbau regulieren, bremsen und durch bürokratische Prüfverfahren verteuern. Die aus sozialpolitischen Gründen gewünschte Abschwächung oder Verhinderung von Milieuveränderungen in bestimmten Stadtquartieren muss unbedingt gegen den damit verbundenen Eingriff in die Eigentumsrechte abgewogen werden.

Der Erlass von Erhaltungssatzungen auch zum Zweck der 'Erhaltung der Zusammensetzung der Wohnbevölkerung' ist bereits jetzt im Rahmen des Baugesetzbuches möglich und wird z. B. in Frankfurt vielfach und zunehmend genutzt. Eine Gesetzesänderung erscheint uns hier entbehrlich.

Insgesamt sind wir der Auffassung, dass ein neues Gesetz ebenso wie die von der SPD-Fraktion geforderte neue Verordnung unnötig erscheinen.

Wir hoffen, Ihnen einige nutzbare Anmerkungen aus Sicht des hessischen Handwerks geliefert zu haben. Wir haben diese Stellungnahme auf Ebene des Hessischen Handwerkstages abgegeben, sie ist damit gleichzeitig als Antwort der ebenfalls angeschriebenen Arbeitsgemeinschaft der Hessischen Handwerkskammern, die eine Teilmenge des HHT vertritt, zu verstehen. Wir bitten um Verständnis, dass wir an der mündlichen Anhörung des Ausschusses nicht persönlich teilnehmen werden, da die Thematik nicht den Kern der Interessenvertretung des Handwerks betrifft.

Für Rückfragen stehen wir gerne zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen

Bernhard Mundschenk
Geschäftsführer