



LV Haus & Grund Nds. e. V., Schützenstraße 24, 30853 Langenhagen

Per E-Mail

An die
Niedersächsische Landespolitik

Haus & Grund Niedersachsen e. V.
Landesverband Niedersächsischer
Haus-, Wohnungs- und
Grundeigentümer-Vereine e.V.
Schützenstraße 24
30853 Langenhagen

Der Verbandsvorsitzende

Ansprechpartner Dr. Hans Reinold Horst
Durchwahl 0511 / 97 32 97 - 31
E-Mail horst@haus-und-grund-nds.de

Datum 15. Januar 2021
Ho/Se

**Offener Brief zur Wohnungspolitik und Wohnungswirtschaft im Jahre 2021 –
Analysen und Appelle von Haus & Grund Niedersachsen e. V.
an die Niedersächsische Landespolitik**

Sehr geehrte Damen und Herren,

wir melden uns mit allen guten Wünschen zum neuen Jahr. Gleichzeitig möchten wir Gelegenheit nehmen, die hauseigene Bewertung der wohnungspolitischen und wohnungswirtschaftlichen Ausgangslage in unserem Bundesland an Sie heran zu tragen und dies mit eigenen Anregungen an die Landespolitik zur zukünftigen Ausrichtung auf diesem Sektor zu begleiten.

Veranlasst durch die große Sorge um eine weiter funktionstüchtige Wohnungswirtschaft in unserem Bundesland kommen wir zunächst um die folgende Feststellung nicht um hin:

Haus & Grund Niedersachsen beurteilt die Strategie unseres Landes in der Wohnungspolitik als falsch. Falsch deshalb, weil sie dem Ziel einer vermehrten Bautätigkeit zu günstigen Konditionen und damit der Schaffung eines leichter bezahlbaren Wohnraums genau entgegenwirkt.

Mietpreisbremse „völlig daneben“

Erinnern wir uns: Jahrzehntlang hat man sich staatlicherseits um den sozialen Wohnungsbau nicht gekümmert. Schon seit mehreren Jahren kommen wir aber an der Erkenntnis nicht mehr vorbei, dass der Bestand an Sozialwohnungen ständig weiter abschmilzt. Nun kommt die Politik und sieht eine angespannte Wohnraumversorgung. Um dem zu begegnen erlässt sie - wieder - eine Mietpreisbremse; dies, nachdem sie mit ihrem ersten Anlauf bereits

gescheitert ist; so rechtskräftig entschieden durch die niedersächsische Justiz gleich in zwei Instanzen.

Unsere Bewertung dazu: Mit Ordnungspolitik baut man keine Wohnungen. Durch die Mietpreisbremse ist nicht eine neue Wohnung finanziert worden - und wird es auch in der Zukunft nicht. Mit der Anknüpfung an „Angebotsmieten“, zusammengetragen aus Internetportalen, begegnet sie auch nicht den wirklichen Verhältnissen am Wohnungsmarkt in Niedersachsen. Und: Die neue Verordnung zeigt darüber hinaus viele handwerkliche Fehler, die in einem Musterverfahren mit dem Ziel ihrer Abschaffung erneut korrigiert werden sollten.

Bisherige Versuche zur Senkung von Baukosten durch das Land untauglich

Flankierend wird seit Jahren auf Landesebene das Bündnis für bezahlbares Wohnen betrieben. Auftakt- und öffentlichkeitswirksame Veranstaltungen, Fachforen, Absichtserklärungen, viele Sitzungen, viele Arbeitskreise, Steuerungsgruppen, ein Plenum - viele Vorschläge zur Reduzierung der Baukosten sind erarbeitet worden. Die Umsetzung durch die Landespolitik lässt weiter auf sich warten. Insbesondere die Bauordnung wird immer nur vereinzelt wie ein Flickenteppich in Tranchen nachgebessert, ohne den gewünschten Erfolg der Möglichkeit billigeren Bauens zu erreichen. Die wohnungswirtschaftlichen Verbände - unter ihnen auch Haus & Grund Niedersachsen - haben sich angeboten, der Landespolitik zuzuarbeiten. Beim barrierefreien Bauen und bei den Stellplätzen wurde dann aus politischen Motiven wieder „zurückgerudert.“ Das Baurecht in Niedersachsen bleibt deutlich überreguliert. Schnelleres und einfacheres Bauen erfordert dringend eine Verschlankung des Vorschriftendschungels. Sich teilweise sogar widersprechende technische Normen, zusätzliche Verordnungen neben und die niedersächsische Bauordnung selbst auszudünnen und zu harmonisieren, das ist das Gebot der Stunde; Genehmigungsprozesse zu verkürzen, Stellplatzpflichten einzugrenzen, den sicherlich notwendigen Brandschutz auf ein verträgliches Maß zurückzuführen, ebenso.

Novelle des Baugesetzbuches nützt nur dem Staat, nicht dem Markt

Stattdessen zielt die Politik - zunächst die Bundespolitik mit der Novelle des Baugesetzbuches und in deren Verfolg auch die Landespolitik - wieder auf den Immobilieneigentümer und will ein verschärftes staatliches Baugebot für bislang unbebaute Grundstücke, und ein Umwandlungsverbot für vermieteten Wohnraum in Eigentumswohnungen. Als ob man mit derartigen rigiden Bevormundung günstigere Mieten und billigere Baupreise erzielen könnte! Schließlich will man eine verstärkte Baulandmobilisierung; bislang unbebaute Grundstücke sollen ihren Eigentümern zu dann auch noch staatlich diktierten Preisen erleichtert abgerungen werden können! Und als ob dies alles noch nicht reicht:

Teile der Bundes- und Landespolitik diskutieren gar die „Vergesellschaftung“ innenstädtischer Immobilien. Besonders signifikant: „Corona“ als negativer Katalysator einer Innenstadtentwicklung insbesondere innerhalb der Gastronomie und innerhalb des Einzelhandels wird dazu auch noch instrumentalisiert.

Klimaschutz im verlangten Optimum unbezahlbar

Und jetzt kommt der Klimaschutz ins Spiel. Niedersachsen hat auf der Basis der Bundesgesetzgebung nun ein eigenes Klimaschutzgesetz erlassen und ehrgeizige Klimaschutzziele durch Aufnahme in die Landesverfassung mit einem entsprechend hohen Stellenwert versehen. Tatsächlich ist Klimaschutz wichtig. Er darf aber ein bezahlbares Wohnen nicht verhindern. Deshalb müssen energetische Sanierungen im Gebäudebestand und energetische Anforderungen an den Neubau im Verhältnis und bezahlbar bleiben. Denn wenn Klimaschutz unbezahlbar wird, ist er aus wohnungspolitischer Sicht ein Irrweg. Optimalanforderungen an die Wohnungswirtschaft in zwei konträren Ausrichtungen - billiger Wohnraum einerseits und möglichst optimierter Klimaschutz andererseits - sind ein „No Go“. Das funktioniert nicht. Denn das kann Wohnungswirtschaft nicht leisten, egal ob sie unternehmerisch oder privat strukturiert ist. Dies werden auch die Befürworter kommunaler Wohnungsunternehmen und einer staatlichen Landesentwicklungsgesellschaft einsehen müssen. Denn auch sie müssen rechnen - und rechnen können.

Wohnraumförderung kein Rettungsanker

Das Land antwortet mit einer intensivierten Wohnraumförderung. Isoliert betrachtet ist das gut. Der Entwurf eines Gesetzes zur Änderung des Niedersächsischen Wohnraumfördergesetzes und anderer Rechtsvorschriften wurde am 18. Januar 2021 im Landtag von den beteiligten Verbänden kommentiert. In der Anhörung hat Haus & Grund Niedersachsen darauf hingewiesen, dass die beste Wohnraumförderung aber nichts nützt, wenn sie auf ungünstige, bürokratisch schwerfällige Bauvorschriften trifft, die den Wohnungsbau nur unnötig bremsen und dazu auch noch unnötig teuer machen.

Grundsteuerreform - nur zur Stärkung der Gemeindehaushalte

Es bleibt das immer noch aktuelle, weil nicht entschiedene Thema „Grundsteuerreform und zukünftige Ausgestaltung der Grundsteuer“ auf Landesebene. Trotz der vielfach beschworenen „Aufkommensneutralität im Durchschnitt“ führt kein Weg an der Erkenntnis vorbei, dass es mit modernisierten und im Wert erhöhten Bemessungsgrundlagen (Pauschalwerte mit Flächenmultiplikatoren oder gar Bodenrichtwerte zuzüglich modernerer Gebäudewertpauschalen im Verhältnis zu den Einheitswerten aus 1964) zu erheblichen Verteuerungen kommen wird, wenn man die gemeindlichen Steuerhebesätze als Multiplikatoren nicht anfasst. Daran ändert auch ein „Flächenmodell mit Lagefaktor“ nichts.

Und in diesem Zusammenhang die Diskussion um die weitere Umlagefähigkeit der Grundsteuer auf den Mieter über die Betriebskosten und die sachlich nicht zu stützenden Versuche, eine Verbindung zwischen dem Grundsteueraufkommen einer Gemeinde und den Straßenausbaubeiträgen herbeizuführen. Aber dies ist ein eigenes Thema, das aufgrund eines politisch „faulen Kompromisses“ in der landesrechtlichen Ermächtigungsgrundlage zum Erlass derartiger Satzungen - abgesehen von örtlichen Einsichten - einfach keinen Frieden und kein Ende finden kann.

Schlussfolgerungen und dringender Appell

Alles in allem - wie man es auch dreht und wendet: All die entstehenden Lasten sollen von den Immobilieneigentümern getragen werden. Wieder einmal! Die Wirtschaftskraft in der privaten wie auch unternehmerischen Wohnungswirtschaft lässt dies nicht zu.

Deshalb die Forderung von Haus & Grund Niedersachsen an die Landespolitik: Billigerer Wohnraum kann nur durch vermehrtes Bauen zu billigeren Kosten realisiert werden. Die vorliegenden Ideen und Vorschläge der Wohnungswirtschaft müssen dazu umgesetzt werden. Dem Klimaschutz sollte dabei keine rein ideologisch überbewertete Position zukommen. Dies gilt umso mehr, als die bereits eingetretenen und in der Zukunft sicheren erheblichen wirtschaftlichen Einbrüche durch die Pandemie die ökonomischen Möglichkeiten aller Player am Markt zusätzlich weiter herunterziehen werden. Die Mietpreisbremse gehört sofort abgeschafft. Sie bringt in der Sache gar nichts, und stiftet genau wie die leidigen Straßenausbaubeiträge nur sozialen Unfrieden. Beides können wir gerade in Pandemie-Notzeiten überhaupt nicht gebrauchen.

Selbstverständlich steht der Unterzeichner zu vertiefenden Gesprächen - in der jetzt deutlich entwickelten Pandemiezeit per Video-Chat - gerne zu Ihrer Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen

Dr. Hans Reinold Horst
Verbandsvorsitzender