

# Einigkeit macht stark

von Dr. Dieter Hildebrandt, 1. Vorsitzender H + G Göttingen e. V.  
und Dr. Hans-Reinold Horst, Verbandsvorsitzender Haus & Grund Niedersachsen e. V.

Entgegen unserer Gewohnheit eines Jahresrückblicks und einer Prognose für das kommende Jahr in der Dezember-Ausgabe unseres Mitgliedermagazins möchten wir heute gemeinsam mit Ihnen, liebe Leserinnen und Leser, einen Blick auf den Arbeitsalltag und „hinter die Kulissen“ unserer Häuser werfen – wir, das sind Haus & Grund Niedersachsen und H + G Göttingen e. V. Die Verfasser dieses Beitrags haben sich gemeinsam dazu verabredet – und das ist gut so. Denn Einigkeit macht bekanntlich stark – so weiß es schon der Volksmund. Wie kommt es dazu? Bitte lesen Sie hier die Antwort in Interviewform:

## **Dr. Hildebrandt, 1. Vorsitzender von H + G Göttingen e. V.:**

Herr Dr. Horst, als Verbandsvorsitzender des Landesverbandes Haus & Grund Niedersachsen haben Sie den Verein Göttingen angeschrieben, die von Ihnen ausgearbeitete Stellungnahme zur beabsichtigten „Neuaufgabe“ einer Mieterschutzverordnung [zur Mietpreisbremse, zur abgesenkten Kappungsgrenze und zur Verlängerung der Kündigungssperrfrist in Märkten mit angespannter Wohnraumversorgung] zur Kenntnis überreicht, uns die eigene Verwendung dieser Stellungnahme innerhalb unseres Netzwerkes und gegenüber der Politik angeboten, und um die Schilderung der örtlichen Verhältnisse hier in Göttingen sowie um unsere ergänzenden Ausführungen aus kommunaler Sicht vor Abgang der Stellungnahme an das Land Niedersachsen gebeten. Diese Geste schätzen wir. Was waren ihre Motive?

## **Dr. Horst, Verbandsvorsitzender Haus & Grund Niedersachsen e. V.:**

Zunächst einmal danken wir Ihnen und dem Verein Göttingen sehr herzlich für die schnelle, in der Sache absolut bereichernd und menschlich wohlthuend freundliche Annahme unseres Gesprächsangebots. Wir wissen das sehr

zu schätzen, nachdem unsere Häuser seit Jahren nebeneinander für dieselbe Sache eintreten.

Göttingen gehört zu den Kommunen, die von der geplanten Mieterschutzverordnung betroffen sein werden. Deshalb war es für uns klar, Ihre Sichtweise auf die örtlichen Wohnungsmarktverhältnisse und insbesondere Ihren ortsbezogenen Erfahrungsschatz mit einzubringen. Auch das Land Niedersachsen hat in der Begründung zu der geplanten neuen Verordnung auf einzelne kommunale Verhältnisse abgestellt. Das wollten wir und das müssen wir auch „parieren“. Wir freuen uns sehr darüber, dass Sie sich sofort eingebracht haben und uns mit wertvollen fachlichen wie politischen Inhalten bereichert haben.

## **Dr. Hildebrandt/Göttingen:**

Das gemeinsame Vorgehen im Mietpreisrecht ist ja ein Beispiel dafür, dass sich wohnungspolitische, wohnungswirtschaftliche und wohnungsrechtliche Fragestellungen weg von der Bundesebene zunehmend auf die Länderebene verlagern. Genau dies bildet sich ja bereits durch die Föderalismusreform I seit dem Jahre 2007 so ab. Kurz gesagt ordnet dieses Gesetzespaket die Zuständigkeiten von Bund und Ländern in der Gesetzgebung sowie in der Finanzverwaltung grundlegend neu. Auch wir in Göttingen beobachten, dass die Bundesländer – hier also das Land Niedersachsen – für die unterschiedlichsten Bereiche des Wohnungswezens nunmehr ausschließlich eigene Zuständigkeiten erhalten. Wie sehen Sie diese Entwicklung?

## **Dr. Horst/Hannover:**

Genauso ist es. Thematisch einschlägige Bundesgesetze behalten zwar einstweilen ihre Gültigkeit, können aber durch Landesgesetze ersetzt oder zumindest stark verändert werden. Das zeigt sich neben dem Mietrecht auch



**Dr. Dieter  
Hildebrandt**  
[Foto: Miriam Merkel]

im Klimaschutz einschließlich der Energiewende und den dadurch völlig neu gestellten Herausforderungen an die energetische Gebäudesanierung. Weitere signifikante Beispiele sind die Städtebauförderung sowie die soziale Wohnraumförderung. Betroffen hiervon ist aber auch das Wohnungsbindungsgesetz für den preisgebundenen Wohnungsbau sowie das Wohnraumförderungsgesetz und das Bürgerliche Gesetzbuch in seinen mietrechtlichen Teilen [Art. 6 und 7 des Föderalismusreform-Begleitgesetzes vom 5.9.2006; BGB I. I 2006, Seite 2098, 2100 – 2101]. Auswirkungen zeigen sich auch bei den Grundlagen zur Berechnung der Wohnfläche und zur Umlage der Betriebskosten.

## **Dr. Hildebrandt/Göttingen:**

Gilt dies neben dem eigentlichen Miet- und Wohnungsrecht nicht zunehmend auch im öffentlichen Verwaltungsrecht wie zum Beispiel bei dem Themenkreis „Zweckentfremdung von Wohnraum“ und für diskutierte „Umwandlungsverbote von vermietetem Wohnraum in Wohnungseigentum“ jeweils für Gebäude, die im Gebiet eines angespannten Wohnungsmarktes liegen?

## **Dr. Horst/Hannover:**

Ja, durchaus. Mittlerweile hat Niedersachsen ja wieder Landesvorschriften

zur Zweckentfremdung von Wohnraum, „angereichert“ mit Öffnungsklauseln für die kommunale Ebene vor Ort und mit dem Inhalt, durch Gemeindefestsetzungen Bestätigendes oder Abweichendes dazu zu regeln. Das ist ein sehr gutes Beispiel, das eine möglichst enge Zusammenarbeit zwischen Ortsebene und Landesebene in der Sache notwendig macht. Bei den diskutierten Umwandlungsverboten gilt das genauso. Hier ist sogar der föderative Staatsaufbau insgesamt – Bundes-, Landes- und Ortsebene – angesprochen. Gerade haben wir den Kabinettsbeschluss der Bundesregierung zu einem sogenannten „Baulandmobilisierungsgesetz“ bekommen. Auf Landesebene in Niedersachsen gibt es seit Jahren ein Bündnis für bezahlbares Wohnen, bei dem auch Haus & Grund Niedersachsen in den Fachausschüssen und als Gründungsmitglied auch im Plenum mitwirkt. Auch hier bestimmen Ortsebene und Landesebene wieder über die Eigenschaft der örtlichen Wohnungsmärkte als ange-

spannt oder als nicht angespannt. Ein stetiger Erfahrungsaustausch erscheint mir auch hier unabdingbar.

**Dr. Hildebrandt/Göttingen:**

Wollen wir auch das Thema „Abgaben- und Beitragsrecht“ sowie das Steuerrecht, insbesondere die anstehende Grundsteuerreform ansprechen? Hier konnten wir in Göttingen vor allem einen Meinungsumschwung der Kommunalpolitik bei den Straßenausbaubeiträgen erreichen. Bei uns steht die Straßenausbaubeitragsatzung kurz vor der Abschaffung. Wie ist denn Ihre Haltung zu beiden Themenkomplexen?

**Dr. Horst/Hannover:**

Wir haben uns seit Jahren im Zuge der Kommunalverfassungsreform mehrfach und auch vernetzt mit anderen Verbänden der Wohnungswirtschaft auf Landesebene sowie dem Steuerzahlerbund für die kompromisslose Abschaffung der Straßenausbaubeiträge

eingesetzt; dies vor den Landtagsgremien, in politischen Einzelgesprächen und vor der Medienöffentlichkeit. Im Juni 2019 gab es dazu ein gemeinsames Mediengespräch vor der Landespresskonferenz, dass in den Radio- und Fernsehmedien einen guten Niederschlag gefunden hat. Unser Ansatz dabei: Eliminieren wir die landesrechtliche Ermächtigungsgrundlage im Kommunalverfassungsgesetz, haben damit auf einen Schlag alle Gemeinden Niedersachsens kein Problem mehr mit Straßenausbaubeiträgen. Denn dann können sie aufgrund der fehlenden Ermächtigungsgrundlage keine entsprechenden Satzungen mehr erlassen. Wenn wir auch die Ermächtigungsgrundlage im Landesrecht nicht völlig streichen konnten, so konnten wir doch in einem gefundenen Kompromiss Erleichterungen erreichen. In manchen Gemeinden kam es aufgrund einer koordinierten Medienarbeit auch zu politischen Umschwüngen. Die Stadt Göttingen



 Ihr starker Partner in Sachen Recht!

**ROLAND. Der Rechtsschutz-Versicherer.**

Was erwarten Sie von Ihrer Rechtsschutz-Versicherung? Die beste Problemlösung in allen rechtlichen Angelegenheiten! Mit unserem Eigentümer- und Vermieter-Rechtsschutz sichern Sie Ihre Interessen im Streitfall umfassend ab.

Unser Team steht Ihnen jederzeit gerne zur Verfügung:

ROLAND Rechtsschutz-Versicherungs-AG.  
Bereich Sonderverträge Referat 24199  
Telefon 0221 8277-2333  
www.roland-rechtsschutz.de/hausundgrund

**Beste Konditionen für Mitglieder**

 [www.immo-goe.de](http://www.immo-goe.de)

**RECHTSANWÄLTE  
in Bürogemeinschaft**

**Angela Lücken-Klein  
Jens Grundei  
Dr. Dieter Hildebrandt**





Friedländer Weg 20a · 37085 Göttingen

□ □ □



Dr. Hans-Reinold  
Horst

tingen zeigt ein gutes Beispiel für diese Entwicklung. Natürlich geht das nicht ohne ein effektives örtliches Vorgehen in dieselbe Richtung. Das Göttinger Ergebnis zeigt, dass Sie dies effektiv und sehr erfolgreich unternommen haben. Dazu sagen wir unseren herzlichen Glückwunsch.

Zum Thema „Grundsteuerreform“: Sicherlich hemmt auch „Corona“ politische Willensbildungsprozesse. Das muss man natürlich zugutehalten. Gleichwohl: Das Bundesverfassungsgericht hat in seinem Beschluss zur Verfassungswidrigkeit der noch geltenden Grundsteuervorschriften eine klare Nachbesserungsfrist gesetzt. Der Bund hat sich durch das „Scholz-Modell“ aus der Affäre gezogen, einen Grundsatz ins Gesetz hineingeschrieben (Wertmodell, das an Bodenrichtwerte und an Gebäudewerte anbindet), und sozusagen „durch die Blume“ mit einer Öffnungsklausel den Bundesländern gesagt: „Macht was ihr wollt, Hauptsache ihr macht etwas.“

Nach langen Diskussionen zeichnet sich in Niedersachsen ein Modell ab, das an die Grundstücksfläche und an die Lage der Immobilie anknüpft. Die Anbindung an die Fläche ist vernünftig, den Lagefaktor sehen wir kritisch. Er soll dazu dienen, die Steuerlast für Grundstücke in komfortableren Lagen entsprechend des dort auch höheren Immobilienwerts anzupassen. Das verteuert unnötig. Die Grundsteuer ist eine Äquivalenzsteuer.

er. Sie dient also zur Abfederung des Aufwands für die Grundstückerschließung. Straßenbeleuchtung, Straßenbau und Erschließungsleitungen sind aber auch in komfortableren Lagen nicht teurer und „kosten dasselbe Geld.“

Insgesamt geht es auch bei der Grundsteuer um ein „verzahntes“ Thema zwischen Landesebene und Gemeinde. Denn das Land bestimmt die Steuermesszahl, die Gemeinde den Steuerhebesatz; beides Multiplikatoren, auf deren Basis sich der endgültig geschuldete Grundsteuerbetrag dann berechnet. Dass es in den allermeisten Fällen ab 2025 teurer werden wird, ist klar. Denn zumindest der gemeindliche Hebesatz soll unangetastet bleiben oder – wie auch in Göttingen – erhöht werden; die Berechnungsgrundlage – so die Forderung des Bundesverfassungsgerichts im Jahre 2018 – soll weg von den historischen Einheitswerten hin zu modernen Grundstücks- und Gebäudewerten verändert werden. Weil wir gegen eine ständig steigende Abgabenbelastung für unsere Mitglieder streiten, sind wir dagegen und sprechen uns für ein reines Flächenmodell aus.

#### **Dr. Hildebrandt/Göttingen:**

Einen Aspekt möchte ich aufgreifen: In Göttingen soll tatsächlich die Grundsteuer als Finanzierungsalternative des Gemeindehaushaltes erhöht werden, wenn die Straßenausbaubeitragsatzung abgeschafft wird. Dazu fordert man, der Stadtrat solle sich bei den politisch Verantwortlichen in Land und Bund dafür aussprechen, die Umlagefähigkeit der Grundsteuer auf die Mieter in der Betriebskostenverordnung aufzuheben und weiter an die Grundstückseigentümer zu appellieren, die Erhöhung der Grundsteuer schon jetzt nicht auf die Mieter umzulegen (siehe auch: Göttinger Tageblatt vom 4.11.2020). Wir halten die politisch diskutierte Streichung der Grundsteuer aus dem Katalog umlegbarer Betriebskosten auf die Mieter für unverantwortlich.

#### **Dr. Horst/Hannover:**

Auch in diesem Punkt sind wir uns völlig einig. Denn die Grundsteuer bindet an die Nutzung der Immobilie an. Genau das tun selbstnutzende Eigentümer, Mieter und Vermieter in gleicher Wei-

se. Auf Landesebene verwenden wir in dieser Diskussion auch die guten Argumente, die unsere Bundesorganisation – der Zentralverband Haus & Grund Deutschland, in seiner ablehnenden Position auf Bundesebene zu dieser politischen Forderung vertritt.

#### **Dr. Hildebrandt/Göttingen:**

Tatsächlich sind dies alles gute Beispiele, die veranschaulichen, dass Einigkeit stark macht und dass in den aufgerufen Kernbereichen der Immobilienbewirtschaftung ein gemeinsam koordiniertes Vorgehen heute notwendiger ist denn je. Sprechen könnten wir sicherlich noch über Landesfördermaßnahmen, gegebenenfalls kombiniert mit Bundes- und EFRE-Mitteln in den Bereichen Städtebau, Wohnungsbau, Klimaschutz und Einbruchschutz. Auch hier ist ja der Landesverband Haus & Grund Niedersachsen in der glücklichen Situation, im Rahmen des Bündnisses für Wohnen auf Landesebene frühzeitig in den Dialog mit der Landesregierung (Fachminister/Staatssekretär/Abteilungsleitersebene) mit einzutreten und die Vorstellungen, Anregungen, Empfehlungen und Forderungen im Rahmen einer möglichst effektiven Interessenvertretung für unsere Mitglieder in allen Bereichen des privaten Haus-, Wohnungs- und Grundeigentums zu artikulieren. Denn jede Einflussnahme einer Interessenvertretenden Organisation ist zumindest dann stark gedämpft häufig auch ausgeschlossen, wenn es erst nach einem Gesetzes- oder Verordnungsbeschluss der Landesregierung sowie nach einem Durchlauf im Landtag zu einer Verbändeanhörung kommt, bei der die eigene Position öffentlich gemacht werden kann. In aller Regel kommt der Versuch einer Interessenwahrnehmung in diesem Zeitpunkt dann zu spät.

#### **Dr. Horst/Hannover:**

Exakt so funktioniert das. Je frühzeitiger Interessenvertretende Maßnahmen erfolgen, desto effektiver und erfolgreicher können sie sein. Neben dem „Bündnis für bezahlbares Wohnen“ als Kontaktebene zur Landesregierung besteht natürlich für uns auch die Möglichkeit des ständigen Austausches mit den Vorsitzenden, den parlamentarischen Geschäftsführern, den baupolitischen



Sprechern und generell den Abgeordneten der Landtagsfraktionen. Auch davon macht unser Haus regen Gebrauch – im Moment mit der Zusatzbemerkung: soweit Corona dies möglich macht. Hier werden persönliche Treffen „face to face“ schon seit Monaten durch Video- und Telefonkonferenzen angereichert. Dies gehört mittlerweile für uns zum Arbeitsalltag. So verfahren wir auch neben schriftlichen Statements und Pressemeldungen bei der Belieferung der Landesmedien als Informationsplattform für Politik und Öffentlichkeit.

#### Dr. Hildebrandt/Göttingen:

Dann fasse ich mal zusammen: Unser schöner Austausch verdeutlicht, dass eine engere und möglichst lückenlose Verzahnung mit der Ortsebene dazu führen kann, dass wir Detailwissen und örtliche Besonderheiten besser an unsere Ansprechpartner auf Landesebene herantragen können. Davon profitiert die Arbeit auf Landesebene, das nützt aber auch gleichzeitig der Ortsebene. Denn sie wird praxisnäher berücksichtigt.

Wir sollten unseren fruchtbaren Dialog nicht schließen, ohne unseren Leserinnen und Lesern und insbesondere unseren Mitgliedern gemeinsam ein frohes und gesegnetes Weihnachtsfest, insbesondere aber ein wieder pandemisch entspannteres neues Jahr mit viel persönlicher Gesundheit zu wünschen.

#### Dr. Horst/Hannover:

In diesem Weihnachtsgruß stimme ich gerne mit ein; diesen von allen guten persönlichen Wünschen begleiteten Gruß sende ich sehr gerne nach Göttingen und in ganz sprichwörtlichen Sinne an „ganz“ Niedersachsen. Ich binde ausdrücklich die Vereine mit ein, die wie wir für die Wahrung des privaten Haus- und Grundeigentums eintreten, jedoch bislang noch außerhalb der Organisation von Haus & Grund stehen. Wenn ich so kühn sein darf, dann wünsche ich mir für das nächste Jahr einen so guten persönlichen wie sachlichen Austausch mit allen Vertretern unserer Interessen in Niedersachsen wie jetzt mit H + G Göttingen e. V.

#### Rabattvorteil für Mitglieder

**WIEDERHOLDT** ist Kooperationspartner  
IN DER PRINZENSTRASSE GmbH seit 1773

Unter Vorlage des Mitgliedsausweises können H + G Göttingen e. V. – Mitglieder bares Geld sparen: Sie erhalten **10 %** Rabatt auf alle Artikel außer Bücher und Sonderpreisware.

**Wiederholdt GmbH** • Prinzenstraße 14 • 37073 Göttingen  
 Tel. 0551 / 38 48 11 40 • [www.wiederholdt.de](http://www.wiederholdt.de)

#### Rabattvorteil für Mitglieder

**HATOPP** ist Kooperationspartner  
**Bürozentrum**

Unter Vorlage des Mitgliedsausweises können H + G Göttingen e. V. – Mitglieder bares Geld sparen: Sie erhalten **10 %** Rabatt auf alle Büromöbel und Kopiergeräte außer auf Aktionsware.

**Hatopp Bürozentrum GmbH** • Reinhard-Rube-Str. 5 • 37079 Göttingen  
 Tel. 0551 / 307 17 0 • [www.hatopp.de](http://www.hatopp.de)

#### Rabattvorteil für Mitglieder

**HolzLand** ist Kooperationspartner  
**Hasselbach**

Unter Vorlage des Mitgliedsausweises können H + G Göttingen e. V. – Mitglieder bares Geld sparen: Sie erhalten **5 %** Rabatt auf alle **rabattfähigen** Artikel im Holzfachmarkt Holzland Hasselbach in Rosdorf.

**Holzland Hasselbach** • Am Flüthedamm 2 • 37124 Rosdorf  
 Tel. 0551 / 500 99 0 • [www.holzland-hasselbach.de](http://www.holzland-hasselbach.de)

[www.becker-bedachungen.de](http://www.becker-bedachungen.de)

**BECKER**

Bedachungen GmbH  
 Inh.: K. Buder

**stark - flexibel - zuverlässig**

Raiffeisenstraße 2 • 37124 Rosdorf  
 Tel.: 05 51 / 78 20 66

**... wir lassen Sie nicht im Regen stehen!**