

Razavi lobt private Vermieter



Ministerin Nicole Razavi hat beim Haus- und Grundbesitzerverein Waiblingen, Winnenden und Umgebung über die vierte Änderung der Landesbauordnung gesprochen, die ab Juli 2025 Bauen schneller und günstiger machen soll.

Foto: Sofiiia Shahaievkska

Von Regina Munder

WINNENDEN.

Der Zeitpunkt für die Versammlung des Haus- und Grundbesitzervereins Waiblingen, Winnenden und Umgebung hätte für den Auftritt der Landesbauministerin Nicole Razavi (CDU) günstiger nicht sein können: Sie stellte mehreren Hundert (von 5762) in der Hermann-Schwab-Halle erschienenen Mitgliedern die Auswirkungen der neuesten Änderung der Landesbauordnung vor. Diese wurde Mitte März beschlossen und tritt im Juli in Kraft. Razavi will damit mehr Dynamik ins Bauen bringen, die Eigentumsquote erhöhen und die privaten Bauherren und somit auch privaten Vermieter stärken. Auch die Ministerin hat Wünsche - an die Bundespolitik, im Saal vertreten durch die CDU-Generalsekretärin Christina Stumpp.

„Wer aus einem Firmengebäude Wohnungen machen will, wer Bestand aufstockt oder umbaut, braucht keinen Bauantrag mehr und muss auch keinen Aufzug einbauen oder weitere Stellplätze herstellen“, führte Nicole Razavi die wichtigsten Punkte der vierten Änderung der Landesbauordnung in dieser Legislaturperiode (2021 bis 2026) an. „Das spart Zeit und Geld. Das Bauen wird unbürokratischer.“ Die Widerspruchsmöglichkeit wurde abgeschafft, die nur durch ein Kreuzchen eine Baugenehmigung um ein Jahr verzögern konnte. „Außerdem senken wir die Standards deutlich ab“, sagte sie. In diesem Zusammenhang tadelte sie das Institut für Normung, das sich die (allerdings zunächst freiwilligen) Standards, einheitliche DIN-Normen, ausdenke. „Das Institut selbst sollte mal zum TÜV gehen“, befand die 59-Jährige. Dessen Vorschlag, dass Hausbesitzer mit einem Gutachten belegen müssten, dass ihre Dachrinne nicht wackelt und jemandem auf den Kopf fallen kann, bezeichnete sie als „Aprilscherz“.

Dachrinnengutachten als Negativbeispiel für Reglementierung

Alle möglichen Landesbauminister samt Bundesbauministerin hätten sich schon gegen den Dachrinnen-Vorschlag gewandt, „es kann nicht sein, dass Ihnen“, gemeint sind die Hausbesitzer, „das Leben immer schwerer gemacht wird.“ Solche Bremsen stören das private (Klein-)Vermieterum, und je weniger es von diesen Menschen gebe, desto mehr würden (internationale) Immobilienkonzerne das Vermieterfeld übernehmen, was Razavi nicht will. Sie wünscht einen Schwenk auf „soziale Marktwirtschaft“, die den Hausbesitzern „Steuererleichterung statt Vorschriften und Reglementierungen“ bringt. An dieser Stelle bat sie die „liebe Christina“ und CDU-Kollegen, von Österreich abzuschauen: „Bei uns sind 37 Prozent der Baukosten staatlich verursacht. Dort sind es nur sieben Prozent! Und die Häuser dort stürzen auch nicht ein.“

Die Rede war maßgeschneidert für die Zielgruppe, schmeichelte ihr, vergaß aber nicht zu erwähnen, dass die Landesverbände der Haus- und Grundbesitzer selbst aktiv an den Änderungen der LBO mitgearbeitet hätten. Selbstverständlich diene die Rede auch lupenrein dem bereits beginnenden Landtagswahlkampf. „Politiker anderer Couleur stellen sich immer mehr Daumenschrauben für Vermieter vor“, warnte Razavi, „in der Folge werden es immer weniger. Ich will faire Regeln zwischen Mieter und Vermieter.“

„Jede neue Wohnung zählt“, betonte Nicole Razavi, weil sie alarmiert wahrnimmt, wie die Zahl der Bauanträge im zweiten Jahr in Folge einbricht und die Preise fürs Bauen auf recht hohem Niveau bleiben. „Für so gut wie niemanden rechnet sich Bauen derzeit“, sagte sie. Den Traum vom Eigenheim könnten „sich nicht einmal mehr gut Verdienende leisten.“ Sie glaubt zwar nicht, „dass wir das allein durch staatliche Unterstützung heilen können“, aber sie wünscht, dass Wege gefunden werden, damit sich junge Leute und Normalverdiener Wohnungen kaufen können. Das würde auch den Mietwohnungsmarkt entspannen. Hier sieht die 59-Jährige die Politikerkollegen im Bund am Zug, um steuerliche Anreize zu schaffen. Für Familien mit Kindern, warum aber nicht auch für Vermieter, die unterhalb der ortsüblichen Vergleichsmiete Wohnraum zur Verfügung stellen? Fürs Land regt sie an, in der nächsten Legislatur die Grunderwerbsteuer zu reduzieren (was am aktuellen Koalitionspartner scheiterte), oder sie für „Ersterwerber“ sogar abzuschaffen.

Kritik an Grundsteuerreform

Zur Grundsteuerreform sagte Martin Zerrer, Vorsitzender des Vereins Haus und Grund Waiblingen Winnenden: „Das Land muss nachbessern. Vor allem Hausbesitzer mit großem Garten werden ordentlich zur Kasse gebeten.“

Staatssekretär Siegfried Lorek (MdL, CDU) und Winnender, dass dadurch „zu viel vom Gewerbe zum Wohnen verschoben“ worden sei, was korrigiert werden müsse. Dies habe sein Fraktionschef Manuel Hagel bereits in einem Brief von Ministerpräsident Winfried Kretschmann gefordert, der aber erst einmal die Auswirkungen evaluieren wolle. „Da müssen wir nochmal ran, wenn nicht jetzt, dann auf jeden Fall in der nächsten Legislaturperiode“, verwies auch Lorek auf die Landtagswahl 2026.

Zu diesem Thema meldete sich aus den Reihen der Mitglieder nur eine Frau zu Wort, sie sieht ein Ungleichgewicht zwischen Bodenrichtwert und Wert des Grundstücks mit dem Bestandsgebäude, „da könnten Verwaltungen gegensteuern und die Werte für unbebaute Grundstücke nicht so hoch ansetzen.“

Staatssekretär Lorek gab der Dame recht, die Gutachterausschüsse dürften Baugrund und Garten nicht gleich bewerten - „im Zweifel muss man die Einstufung nochmal vor Ort abklären.“

Auch Jochen Haußmann (MdL, FDP) findet, „es besteht Handlungsbedarf, bei Ein- und Zweifamilienhäusern gibt es zum Teil extreme Ausreißer.“ Er wünscht sofortigen „Härtefalllösungen“ und eine „größere Änderung“ nächstes Jahr.