



Bericht

der Landesregierung

**Bericht der Landesregierung zur Versorgung der Bürgerinnen und Bürger mit
Wohnraum in Schleswig-Holstein**
(Drucksache 18/280)

Federführend ist das Innenministerium

I. Grundlage des Berichtsauftrages

In der 5. Tagung hat der Schleswig-Holsteinische Landtag die Drucksache 18/280 angenommen, in dem die Landesregierung gebeten wird, dem Landtag in einem schriftlichen Bericht ihre Planung für die Weiterentwicklung der Versorgung mit Wohnraum in Schleswig-Holstein darzulegen.

Der Bericht soll die folgenden Aspekte berücksichtigen:

WOHNUNGSSITUATION in SCHLESWIG-HOLSTEIN

- 1.** Welche Empfehlungen beinhaltet die 2011 erstellte Wohnungsbauprognose für Schleswig-Holstein?
- 2.** Zwischen 1988 und 2011 sind in Schleswig-Holstein rund 73.000 Wohnungen gebaut worden, davon rund 48.000 Mietwohnungen. Wie verteilen sich die Förderzusagen und die Fertigstellung für diese Wohnungen auf die einzelnen Jahre?
- 3.** Gibt es Trends für die Entwicklung der Mieten im städtischen und im ländlichen Raum und auf den Inseln?
- 4.** Auswirkungen der bisherigen und erwarteten Zusatzkosten aus dem Erneuerbare Energien Gesetz auf die Wohnkosten der Bürgerinnen und Bürger
- 5.** Kann die Landesregierung Einfluss darauf nehmen, dass Neubauten nicht nur barrierefrei errichtet werden, sondern dass darüber hinaus auch ein gut erreichbares Umfeld (Infrastruktur, ÖPNV, Versorgung mit medizinischen Leistungen, Kinder- und Pflegebetreuung, Einkaufsmöglichkeiten) integriert wird?
- 6.** Bedeutung des Wirtschaftsfaktors der Wohnungs- und Immobilienbranche in Schleswig-Holstein
- 7.** Darstellung der Wohnkostenbelastung der Haushalte und der Bezahlbarkeit von Wohnen für alle Bevölkerungsgruppen in den Regionen Schleswig-Holsteins
- 8.** Darstellung der Wohnsituation für Studierende und deren perspektivische Entwicklung

BUND und LÄNDER

- 9.** Wie bewertet die Landesregierung den Umstand, dass die Zweckbindung der Kompensationszahlungen ab 2014 entfällt?
- 10.** Entwicklung der sozialen Wohnraumförderung seit der Überleitung auf die Länder
- 11.** In welcher Höhe entfallen Kompensationszahlungen des Bundes auf Schleswig-Holstein und wie werden diese verwendet?
- 12.** Sind die Mittel auskömmlich?
- 13.** Welcher Anteil der Mittel entfällt auf Altverpflichtungen des Bundes für früher (vor 2006) gemachte Förderzusagen?

14. Erwartet Schleswig-Holstein nach der gesetzlich festgelegten Revision für die Jahre 2014 bis 2019 höhere Kompensationszahlungen vom Bund?

15. Erfolge und weitere Perspektiven des Programms „Soziale Stadt“

FÖRDERMITTEL in SCHLESWIG-HOLSTEIN

16. Wie viele Landesmittel werden zusätzlich zu den Bundesmitteln für sozialen Wohnungsbau eingesetzt?

17. Wie viele kommunale Mittel werden nach Kenntnis der Landesregierung zusätzlich zu den Bundesmitteln für sozialen Wohnungsbau eingesetzt?

18. Wie viele private Mittel werden nach Kenntnis der Landesregierung zusätzlich zu den Bundesmitteln für sozialen Wohnungsbau eingesetzt?

19. In welcher Höhe insgesamt werden jeweils seit 1988 Mittel für sozialen Wohnungsbau aufgewendet?

STEUERN

20. Auswirkungen des Einkommensteuerrechts (--> lineare Abschreibung 2% seit 2006) auf die Attraktivität sozialen Wohnungsbaus für private Investoren

21. Auswirkungen der Zweitwohnungssteuer auf studentisches Wohnen

POLITISCHE ÄNDERUNGSSCHANCEN

22. Welche politischen Rahmenbedingungen wären erforderlich, um die folgenden Maßnahmen umzusetzen und welche Chancen sieht die Landesregierung in entsprechenden Initiativen:

.1. Erhöhung der Kompensationszahlungen des Bundes an die Länder

.2. Verbesserungen bei der steuerlichen Förderung von Wohnungsneubau / steuerliche Erleichterungen für den Neubau von Mietwohnungen (bitte unter Berücksichtigung der Auswirkungen auf die Steuereinnahmen des Landes)

.3. Förderung von Ersatzneubau

.4. integrierte Wohnungsbauförderung durch Bund, Länder und Kommunen

23. Welche Möglichkeiten bestehen auch nach Maßgabe der Vereinbarungen aus der Föderalismusreform, um von Seiten des Bundes ein neues Förderprogramm für regionale Wohnungsbaubedarfe aufzulegen?

GENOSSENSCHAFTEN

24. Welche unterschiedlichen Rollen können Genossenschaften bei der Versorgung mit Wohnraum einnehmen?

25. Wie bewertet die Landesregierung Genossenschaftsmodelle für den Wohnungsbau?

26. Wird die Landesregierung spezielle Fördermöglichkeiten, beispielsweise rechtliche Erleichterungen und Entbürokratisierungen, für Genossenschaften im Bereich der Versorgung mit Wohnraum entwickeln?

Die Federführung für die Erstellung des Berichts der Landesregierung lag beim Innenministerium.

Es wurden Beiträge aus dem Finanzministerium, dem Ministerium für Bildung und Wissenschaft, dem Ministerium für Wirtschaft, Arbeit, Verkehr und Technologie, dem Ministerium für Energiewende, Landwirtschaft, Umwelt und ländliche Räume sowie der Staatskanzlei aufgenommen.

Zur Vollständigkeit bzw. Gegenüberstellung wurden Stellungnahmen zu einzelnen Aspekten von den thematisch betroffenen Unternehmensverbänden erbeten. Sofern Stellungnahmen eingegangen sind, wurden diese unter den jeweiligen Fragen i.d.R. verkürzt dargestellt:

- Verband Norddeutscher Wohnungsunternehmen e.V., Landesverband Schleswig-Holstein e.V. (VNW)
- Haus & Grund Schleswig-Holstein -Verband Schleswig-Holsteinischer Haus-, Wohnungs- und Grundeigentümer e. V.
- Bundesverband Freier Immobilien- und Wohnungsunternehmen – Landesverband Nord e.V. (BFW)

Den Antworten vorangestellte generelle Anmerkungen zur sozialen Wohnraumförderung des Landes Schleswig-Holstein:

Als finanzielles Grundgerüst stellt die Landesregierung bis 2014 insgesamt 360 Millionen Euro für die Wohnraumförderung zur Verfügung. Damit können bis zu 4.500 Mietwohnungen und 2.100 Eigenheime gebaut werden. Pro Jahr beläuft sich das Programm auf 90 Mio. Euro, eingerechnet sind hierbei die Kompensationsmittel des Bundes nach der Föderalismusreform 2006 in Höhe von jährlich 12,6 Mio. Euro - die im Übrigen von Schleswig-Holstein von 2007 an immer in voller Höhe in die Förderprogramme eingeflossen sind. Die Größenordnung reicht aus, um Wohnungen mit auslaufenden sozialen Bindungen in ausreichendem Maß zu ersetzen.

Mit diesem Förderprogramm ist die Landesregierung gut aufgestellt und angepasst an die Herausforderungen der regional differenzierten Wohnungsmärkte.

Eine langfristige Förderung kann durch die Nutzung des Zweckvermögens Wohnraumförderung/Krankenhausfinanzierung als revolvingender Fonds erreicht werden.

Inhaltlich betreibt die Landesregierung weiterhin eine soziale Wohnungspolitik (Gesetz über die Wohnraumförderung in Schleswig-Holstein (Schleswig-Holsteinisches Wohnraumförderungsgesetz - SHWoFG) vom 25. April 2009; GVOBl. 2009, S. 194 ff. mit den ergänzenden Förderrichtlinien). Die Fördergelder kommen Haushalten und Familien zu Gute, die sich nicht aus eigener Kraft auf dem Wohnungsmarkt versorgen können, bzw. deren (Erwerbs)Einkommen aufgrund der Mietendynamik in einigen Regionen für eine angemessene eigenständige Wohnraumversorgung nicht mehr ausreichend sind.

Die Landesregierung Schleswig-Holstein hat sich die Sicherung einer angemessenen mittel- u. langfristigen Wohnraumversorgung unter Berücksichtigung der Entwicklungen des demografischen Wandels, der regionalen, investiven und energetischen Bedarfe als kontinuierlich zu verfolgendes Ziel gesetzt. Die Umsetzung der Förderprogramme obliegt der Investitionsbank Schleswig-Holstein (IB) gemeinsam mit den Trägern der Wohnraumversorgung, den Eigentümern der Mietwohnungsbestände

sowie den Kommunen. Weiterer Partner ist die Arbeitsgemeinschaft für zeitgemäßes Bauen e.V.

Wirtschaftlichkeit als Erfolgskriterium einer sozialen Wohnraumförderung

Wohnraumförderung ist nur dann erfolgreich, wenn die Investoren und Wohnungseigentümer zur Inanspruchnahme von Fördermitteln bei Investitionen in Neubau und Bestandserneuerung mit den entsprechenden Bindungen überzeugt werden können. Außerdem muss Wohnraumförderung die konkreten örtlichen sozialen Bedarfslagen aufnehmen. Angesichts hoch differenzierter regionaler Wohnungsmärkte, hoher Baukosten mit ambitionierten technischen Standards (Energieeffizienz, Barrierefreiheit), Kapitalmarktbedingungen mit niedrigen Zinssätzen ist Wohnraumförderung kein automatisches Erfolgsprodukt (mehr). Um Wohnraumförderung als Brücke zur Wirtschaftlichkeit mit sozialer Zielgenauigkeit zu sichern, wird die Wohnraumförderung jetzt zu Beginn des Jahres 2013 komplett neu aufgestellt.

In einigen Regionen des Landes, insbesondere in den Städten Kiel und Lübeck, den nordfriesischen Inseln und einigen Kommunen des Umlands von Hamburg steigen die Mieten wieder und teilweise überdurchschnittlich. Die regionalen Unterschiede der Landesentwicklung spiegeln sich auch in den Mieten. Landesweit ist die Dynamik dagegen im Durchschnitt eher verhalten. Ein Anstieg der Mieten bei Wohnungsangeboten und tatsächlichen Vermietungen von rund 1 % jährlich in den vergangenen fünf Jahren macht das deutlich. Andererseits weisen einige Kommunen im Hamburger Rand wie Wedel oder Ahrensburg mehr als doppelt so hohe Steigerungsraten auf – bei bereits hohen Mietenniveaus. Es gibt also in einigen Regionen klar sichtbare Mietanstiege und deutlich höhere Mieten.

Die tatsächliche regionale Entwicklung der Angebots- und Bestandsmieten wird im Rahmen eines Mietgutachtens, das das Innenministerium erstellen lässt, kleinteilig dargestellt, interpretiert und zur Verfügung gestellt. Das Gutachten wird zum 2. Halbjahr 2013 fertiggestellt. Auf dieser Grundlage wird ein landesweites Mietenmonitoring entwickelt, um künftig Veränderungen zeitnah zu erkennen und ggfs. Maßnahmen ergreifen zu können.

Zur Sicherung der Leistungsfähigkeit des Zweckvermögens Wohnraumförderung/Krankenhausfinanzierung plant die Landesregierung, dem Landtag einen Gesetzentwurf zur Sicherung der gruppenspezifischen Zweckbindung der Kompensationsmittel – für den Fall erfolgreicher Verhandlungsergebnisse zwischen Bund und Ländern - vorzulegen.

Das Innenministerium hat eine „Offensive für bezahlbares Wohnen in Schleswig-Holstein“ in Kooperation mit den wohnungswirtschaftlichen Verbänden initiiert. Diese ergänzt die laufenden Maßnahmen der Wohnraumförderung und des Klimapakts. Eine Rahmenvereinbarung mit der Wohnungswirtschaft (Wohnungsunternehmen und Mieterbund) wurde am 21.01.2013 abgeschlossen. Diese Vereinbarung bildet den Rahmen für eine Umsetzung konkreter Maßnahmen vor Ort und wird durch Vereinbarungen der lokalen Akteure ergänzt.

Mit der Offensive für bezahlbares Wohnen bekräftigen die Landesregierung und die wohnungswirtschaftlichen Verbände ihre Absicht, qualitätvolles und bedarfsgerechten Wohnungsbau zu bezahlbaren Mieten in besonderen Zielregionen des Landes zu

verstärken und gemeinsam mit den Wohnungsmarktakteuren vor Ort den Prozess intensiv zu unterstützen. Die Offensive für bezahlbares Wohnen soll im Rahmen einer sozialen Wohnungspolitik dazu beitragen, für alle Bevölkerungsgruppen bezahlbaren Wohnraum in angemessener Qualität zu schaffen bzw. entsprechende Wohnbestände zu erhalten.

Eine weitere Partnerschaft sind das Innenministerium und die schleswig-holsteinische Wohnungswirtschaft mit dem "Klimapakt Wohnen" eingegangen. Dessen Ziele sind:

- Reduzierung der CO₂-Emissionen im gesamten Handlungsfeld Bauen – Wohnen – Stadtentwicklung
- Gute Rahmenbedingungen für gesteigerte Investitionen in Klimaschutzmaßnahmen
- Unterstützung des Integrierten Energie- und Klimaprogramm (IEKP) des Bundes.

Der durchschnittliche CO₂-Ausstoß der Wohnungen für Raumwärme und Warmwasserbereitung im Jahr 2008 soll um ca. 28,7 % bis 2020 abgesenkt werden.

WOHNUNGSSITUATION in SCHLESWIG-HOLSTEIN

1. Welche Empfehlungen beinhaltet die 2011 erstellte Wohnungsbauprognose für Schleswig-Holstein?

Die Wohnungsmarktprognose für Schleswig-Holstein bis 2025¹ bietet mit den auf knapp 300 Seiten dargestellten Daten, Fakten und Details für verschiedene Akteure ein Nachschlagewerk und eine Entscheidungsgrundlage.

Sie dient nicht nur der Landesregierung bzw. dem fachlich zuständigen Innenministerium zur Ausrichtung der Wohnungspolitik und Justierung der Wohnraumförderung nach regionalem und inhaltlichem Bedarf. Vielmehr unterstützt sie auch sowohl die Akteure der Wohnungswirtschaft bei langfristigen Investitions- und Standortentscheidungen als auch die Kommunen bei der Erarbeitung kommunaler Wohnungsmarktkonzepte.

Das setzt eine sehr differenzierte Evaluierung der vergangenen Jahre voraus und eine Ableitung zukünftiger Entwicklungen. Zu betrachten waren verschiedene Teilwohnungsmärkte verschiedener Zielgruppen, regionale Unterschiede, notwendige Investitionen, Abrissbedarf, die soziale Wohnraumförderung u.a..

Generell haben die Befunde der Studie belegt, dass der größte Teil des Landes von entspannten oder ausgeglichenen Wohnungsmarktverhältnissen geprägt ist. In den meisten Regionen kommt es zu einer verhaltenen Wohnungsnachfrage, und es besteht nur noch moderater oder sehr geringer (Ersatz)Neubaubedarf. Dadurch gewinnen für den Erhalt einer nachfragegerechten Qualität und die Aufwertung des Wohnungsbestands Bestandsinvestitionen erheblich an Bedeutung.

¹ Wohnungsmarktprognose für Schleswig-Holstein bis 2025, Institut für Stadtforschung und Strukturpolitik GmbH, Berlin im Auftrag des Innenministeriums des Landes Schleswig-Holstein

Die spezielle Herausforderung der Wohnungspolitik liegt darin, mit den regionalen Unterschieden in der künftigen Entwicklung umzugehen. So wird festgestellt, dass sich innerhalb des Landes sowohl die aktuelle Situation als auch deren künftige Entwicklungsdynamik und Perspektiven erheblich unterscheiden. Angespannte Märkte bzw. Anspannungstendenzen finden sich im Hamburger Umland, den Oberzentren Kiel und Lübeck sowie den nordfriesischen Inseln.

Nach der Wohnungsmarktprognose hat sich die Ausrichtung der Förderung auf regional unterschiedliche Ziele als richtig erwiesen und sollte weiter verfolgt werden. Die Förderung sollte sich auf weniger entspannten oder angespannten Märkten, auf denen sich Haushalte mit niedrigen Einkommen oder Zugangsproblemen nur schwer selbst auf dem freien Markt versorgen können, nach wie vor schwerpunktmäßig auf das Ziel der allgemeinen Verbesserung der Versorgungslage bzw. des allgemeinen Ersatzes wegfallender Bindungen richten.

Eine konkrete Empfehlung aus der Wohnungsmarktprognose lautet deshalb auch, dass seitens des Landes das Ziel verfolgt werden sollte, Entwicklungen, die regionale Unterschiede verstärken, möglichst entgegenzuwirken. Dabei sollen Maßnahmen, insbesondere der Förderung und (Investitions-)Anreize gesetzt werden, die diesen Zielen entsprechen.

Im Rahmen der Wohnungsmarktprognose wurden die Investitionen hochgerechnet, die nach Angaben der Vermieter für den Erhalt der Wettbewerbsfähigkeit in den nächsten fünf Jahren notwendig sind. Die Hochrechnung kommt auf notwendige Investitionen in rund 170.000 Mietwohnungen (ca. 24% des Bestandes) bzw. durchschnittlich in 34.000 Wohnungen pro Jahr. Das insgesamt notwendige Investitionsvolumen über fünf Jahre liegt bei 4,69 Mrd. € bzw. 0,94 Mrd. € pro Jahr. Da in vielen Regionen die Maßnahmen nicht wirtschaftlich umgesetzt werden können, hat Wohnraumförderung die Aufgabe Investitionsanreize für Klimaschutz, Anpassung an demografischen Wandel etc. zu geben.

Es wurden außerdem Überlegungen zu den künftig benötigten gebundenen Sozialmietwohnungen angestellt und dem Land zum Umgang mit den innerhalb der nächsten zehn Jahre entfallenden Bindungen als grobe Zielgröße eine Vier-Viertel-Lösung empfohlen:

- ein Viertel Ersatz im Rahmen der Neubauförderung,
- ein Viertel Ersatz im Rahmen der Modernisierungsförderung (inkl. Änderung/Sonstiges),
- ein Viertel Ersatz über Kooperationen bzw. Vereinbarungen zwischen Vermietern und Kommunen (ohne Landesförderung),
- ein Viertel Verzicht auf Ersatz, solange eine relativ entspannte Wohnungsmarktlage herrscht und Versorgung in nennenswertem Umfang im nicht preisgebundenen Bestand möglich ist.

Mit dem Wohnraumförderungsprogramm 2011 bis 2014, das die Förderung von jährlich 1.120 Mietwohnungen vorsieht, wird diese Zielgröße erreicht bzw. leicht über-

schritten. Der hohe Anteil des Neubaus von 780 Mietwohnungen pro Jahr bietet zudem die Möglichkeit, zur strukturellen Anpassung und qualitativen Verbesserung des vorhandenen Sozialwohnungsbestands beizutragen. Dabei sollten vor allem kleine und große Neubausozialwohnungen gebaut werden, die besonders benötigt werden, und ältere und energetisch schlechtere Sozialwohnungen mittlerer Größe, die verstärkt aus der Bindung fallen, ersetzen.

Mit der kooperativen Entwicklung von Strategien und Maßnahmen sowie den Kooperationsverträgen zwischen Land/IB, Kommune und Wohnungsunternehmen auf der lokalen Ebene folgt das Land einer weiteren Empfehlung aus der Wohnungsmarktprognose.

Die Landesregierung hat sich ganz eindeutig die Sicherung einer angemessenen mittel- und langfristigen Wohnraumversorgung unter Berücksichtigung des demografischen Wandels und der verschiedenen Bedarfe als kontinuierlich zu verfolgendes Ziel gesetzt. Eine entsprechende Formulierung findet sich im Koalitionsvertrag. Die Landesregierung wird den Empfehlungen einer regional ausgesteuerten Wohnraumförderungs politik auch in Zukunft folgen.

2. Zwischen 1988 und 2011 sind in Schleswig-Holstein rund 73.000 Wohnungen gebaut worden, davon rund 48.000 Mietwohnungen. Wie verteilen sich die Förderzusagen und die Fertigstellung für diese Wohnungen auf die einzelnen Jahre?

In den Jahren 1988 – 2011 sind insgesamt **37.944** Mietwohnungen mit Belegungs- und Mietbindungen und weitere rd. 24 000 Eigentumsmaßnahmen **bewilligt** worden. Für rund 48.000 Mietwohnungen sind in dieser Zeit Programmkontingentierungen erfolgt.

Die tatsächlichen **Bewilligungszahlen** weichen davon teilweise erheblich ab.² Aufgrund der umfänglichen Investitionsmaßnahmen, der Kombination geförderter und freifinanzierter Bestände, hoch komplexer Planungsprozesse mehrjähriger Bauphasen, hoher bautechnischer Anforderungen und nicht zuletzt Investitionsvolumen in Höhe zweistelliger Millionen Euro Beträge werden Investitions- und Fördervolumen mehrfach revidiert. Typischerweise dauern Planungsvorgänge der Wohnungsunternehmen zwei bis vier Jahre, in denen häufig erhebliche Planungsänderungen vorgenommen werden müssen.

Gleichzeitig werden nach Prüfung der grundsätzlichen Eignung zur Förderung die Mittel durch die IB kontingentiert, um Planungssicherheit für die Investoren herzustellen. Die Belegung der Fördermittel ist für den Planungsvorgang der Investoren eine zwingende Notwendigkeit, um für die Wirtschaftlichkeitskalkulation feststehende Parameter zu haben. Einige Vorhaben würden planerisch nicht begonnen werden, sofern nicht durch die Sicherung von Fördermitteln ein Teil der Finanzierung gesichert werden könnte. Teilweise wird diese Kontingentierung erst nach bis zu 4 Jahren in Anspruch genommen. In den letzten Jahren ist zu den umfänglichen Prozessen ver-

² Die Veröffentlichungen des Innenministeriums basieren auf dem Fördercontrolling bei der IB. Nach einer vollständigen Einzelfallüberprüfung aller Förderakten im vergangenen Jahr musste die IB feststellen, dass eine erhebliche Abweichung mit entsprechendem Korrekturbedarf besteht. Die IB führt hierzu eine Reihe sich addierender Erklärungen an. Zu den im Text genannten, die dem Planungsprozess geschuldet sind, kommen statistische Fehler, Vernachlässigung der Berichtigung aus Zeiten, in denen ein Fördercontrolling noch nicht praktiziert wurde, und Fehlerfortschreibung.

stärkt die Unsicherheit über die Entwicklung des Kapitalmarkts hinzugekommen – mit zunächst nicht transparenten Folgen der globalen Immobilien- und Kapitalmarktkrise und in den letzten Jahren extrem niedrig angesetzten und langfristig garantierten Kapitalmarktzinsen. Letzteres führte verstärkt dazu, dass Wohnungsunternehmen getroffene Entscheidungen zur Förderung zurückgenommen haben.

Andere Förderanträge werden allerdings aufrecht gehalten und in 2013 - nach erfolgter umfassender Anpassung der Förderrichtlinien - umgesetzt werden. Nach Erfahrung der IB kommt es bei rd. 70-80 % der reservierten Mittel zur Umsetzung in Bauvorhaben.

Bei Eigentumsmaßnahmen erfolgt die Fertigstellung i.d.R. in rd. 9 Monaten, im Mietwohnungsbau im Durchschnitt rd. 18 Monate nach Bewilligung.

Förderung und Fertigstellung von Mietwohnungen verteilen sich wie folgt auf die einzelnen Jahre:

Jahr	bewilligt	bezugsfertig
1988	544	
1999	863	704
1990	2.320	1.592
1991	1.908	2.114
1992	2.716	2.312
1993	5.634	4.175
1994	2.714	4.174
1995	2.874	2.794
1996	2.701	2.788
1997	2.527	2.614
1998	1.749	2.138
1999	1.211	1.480
2000	1.114	1.163
2001	773	944
2002	703	738
2003	965	834
2004	952	959
2005	320	636
2006	612	466
2007	850	826
2008	1.391	1.216
2009	958	1.175
2010	890	928
2011	655	776
gesamt	37.944	37.546

3. Gibt es Trends für die Entwicklung der Mieten im städtischen und im ländlichen Raum und auf den Inseln?

Für die Beantwortung wird auf erste Ergebnisse der vom Innenministerium beauftragten Mietstrukturanalyse Schleswig-Holstein zurückgegriffen, die durch die Institute IfS und GEWOS erarbeitet wird. Alle Angaben beziehen sich auf Wohnraum ohne Mietbindung. Außerdem wird der Wohnraum zunächst nur regional aufgliedert. Die dargestellten Werte beziehen sich jeweils auf alle Wohnungen - unabhängig von Größe und Baujahr der Wohnungen. Nach Größe und Baujahr der Wohnungen zusammengestellte Ergebnisse werden später im abschließenden Gutachten zu finden sein.

Erste Ergebnisse bestätigen bereits, dass kleinere und neuere Wohnungen tendenziell höhere Quadratmetermieten aufweisen.

Bei einer Betrachtung der Mieten ist zwischen einer Analyse des Mietniveaus und einer Analyse der Mietdynamik zu unterscheiden. Zur Beschreibung des Mietniveaus wird zunächst auf die Angebotsmieten zurückgegriffen. Angebotsmieten beziehen sich auf die Angebote für Erst- und Wiedervermietungen von Wohnungen und nicht auf bestehende Mietverhältnisse. Die Angebotsmieten für Schleswig-Holstein für das Jahr 2011 und das erste Halbjahr 2012 wurden von ImmobilienScout24 bezogen und decken etwa die Hälfte aller in dem Zeitraum in Schleswig-Holstein angebotenen Wohnungen ab. Bezogen auf alle Wohnungen (ohne Unterscheidung nach Baujahr oder Größe) beträgt der Mittelwert aller erhobenen Angebotsmieten in Schleswig-Holstein 6,44 €. Tabelle 1 stellt die Mittelwerte der Angebotsmieten bezogen auf verschiedene Teilgebiete Schleswig-Holsteins dar.

Teilgebiet	Mittelwert
Kiel	6,51 €
Lübeck	6,63 €
Flensburg	5,66 €
Neumünster	5,33 €
Umland Kiel	6,68 €
Umland Lübeck	7,32 €
Umland Flensburg	5,63 €
Umland Neumünster	5,75 €
Mittelzentren im Umland Hamburg	7,45 €
Sonstige Gemeinden Umland Hamburg	7,31 €
Mittelzentren außerhalb Umland Hamburg	5,52 €
Umlandräume Mittelzentren außerhalb Umland Hamburg	5,59 €
Insel Sylt	17,85 €
Sonstige Gemeinden/ländliche Räume	5,59 €

Tabelle 1: Mittelwerte der Angebotsmieten in Teilgebieten Schleswig-Holsteins im Zeitraum 2011/1. Halbjahr 2012

Das Mietniveau ist im Hamburger Umland deutlich höher als im schleswig-holsteinischen Durchschnitt. Aufgrund des Einflusses des sehr stark angespannten Woh-

nungsmarkts von Hamburg sind die durchschnittlichen Angebotsmieten in an die Hansestadt angrenzenden Städten wie Norderstedt (8,37 €), Wedel (8,33 €) und Ahrensburg (8,18 €) besonders hoch. Ebenfalls über dem Durchschnitt liegen die Angebotsmieten im Umland der beiden größten Städte Kiel und Lübeck sowie - mit deutlichem Abstand - auf der Insel Sylt. Als deutlich unterdurchschnittlich ist das Mietniveau im ländlichen Raum einzustufen.

Diese Ergebnisse korrespondieren im Großen und Ganzen mit denen einer Auswertung von Mieten bestehender Mietverhältnisse. Zu den bestehenden Mietverhältnissen wurden institutionelle Vermieter, Kleinvermieter und Mieter in Schleswig-Holstein befragt. Die Auswertung der Mieten bestehender Mietverhältnisse wird stark durch die Wohnungsbestände institutioneller Vermieter geprägt. Da diese im Durchschnitt um etwas mehr als einen Euro billigere Wohnungen als die Kleinvermieter vermieten, sind die Werte tendenziell geringer als die Angebotsmieten.

Bei den bestehenden Mietverhältnissen wird zwischen den Mieten der in den Jahren 2011 und 2012 abgeschlossenen Mietverträge (den Neuvertragsmieten) und den Mieten der vor 2011 abgeschlossenen Mietverträge (den Bestandsmieten) unterschieden. Die Mieten werden jeweils zu Schwerpunktmieten zusammengefasst, welche die mittleren zwei Drittel der Mieten umfassen. Die Zweidrittelspanne für Neuvertragsmieten in Schleswig-Holstein liegt bei 4,80 € bis 6,60 €. Für Bestandsmieten liegt sie bei 4,40 € bis 6,20 €. Die Erhebung ergab aber, dass durchaus Mieten bis zu 17,70 € gezahlt werden. Hervorzuheben sind dabei Norderstedt, das Mittelzentrum Wentorf/Reinbek/Glinde, aber auch Kiel und Lübeck, wo jeweils eine signifikante Zahl von Wohnungen für mehr als 12,00 € oder 13,00 € vermietet wird. Für die Insel Sylt sind im Vergleich zu den Angebotsmieten stärkere Abweichungen nach unten zu erkennen, die aber dadurch zu erklären sind, dass in die Auswertung besonders viele günstige Mieten institutioneller Vermieter eingeflossen sind.

Neben dem Mietniveau ist die Mietdynamik von Interesse, die Trends und Entwicklungstendenzen für die Zukunft verdeutlicht. Die Mietdynamik bezeichnet den durchschnittlichen Anstieg oder den durchschnittlichen Rückgang der Miete über einen bestimmten Zeitraum. In Abbildung 1 ist die Veränderung der Angebotsmieten in Schleswig-Holstein im Zeitraum 2011/1. Halbjahr 2012 gegenüber 2007/2008 in Teilgebieten dargestellt.

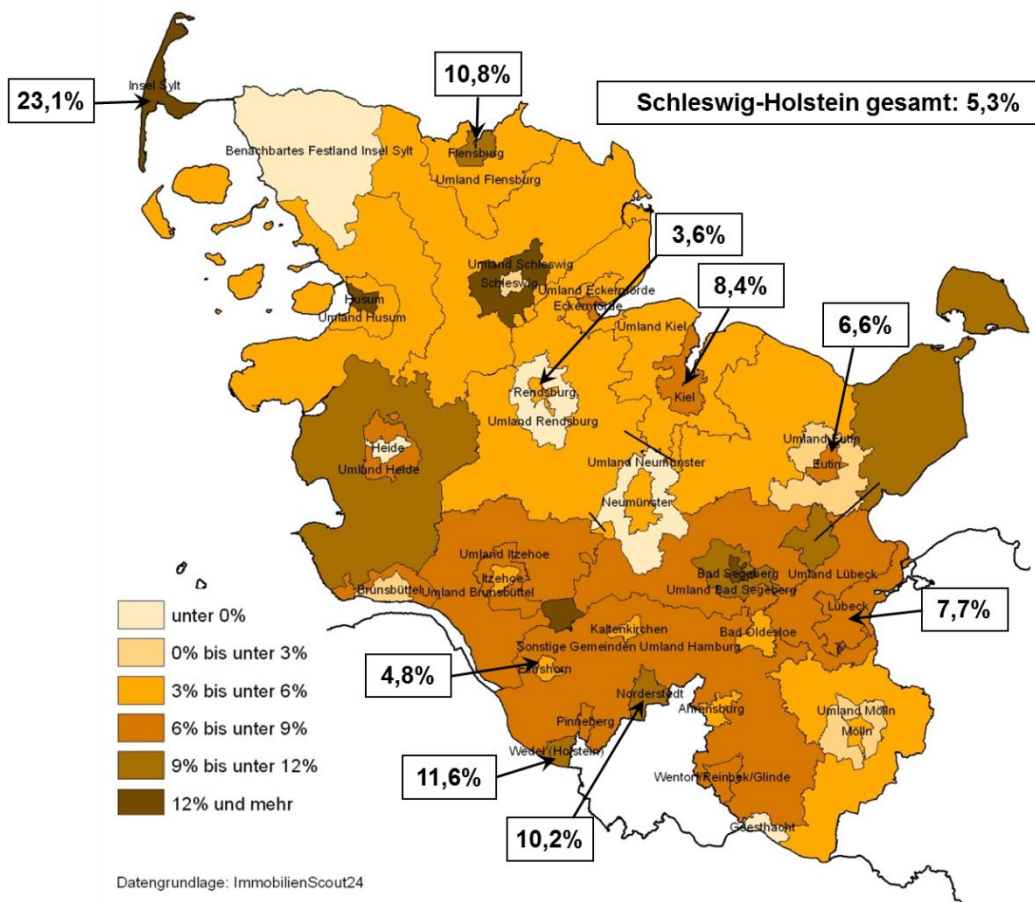


Abbildung 1: Veränderung der Angebotsmieten in Schleswig-Holstein im Zeitraum 2011/ 1. Halbjahr 2012 gegenüber 2007/2008 in Teilgebieten

Wie aus Abbildung 1 zu ersehen ist, entwickeln sich die Angebotsmieten in Schleswig-Holstein sehr heterogen. Bis auf die Mittelzentren Wedel und Norderstedt liegt der Anstieg der Angebotsmieten im Hamburger Umland nicht nennenswert über dem landesweiten Durchschnitt. Die ländlichen Regionen des Landesteils Schleswig sowie das Umland der Städte Rendsburg und Neumünster weisen deutlich geringere Anstiege der Angebotsmieten auf; teilweise ist sogar ein Absinken der Angebotsmieten im betrachteten Vierjahreszeitraum zu erkennen. Das ohnehin hohe Mietniveau der Insel Sylt ist während der vier Jahre überproportional angestiegen.

Eine weitere Möglichkeit, Trends für die Mietentwicklung zu erkennen, besteht in der Betrachtung der Mieten bestehender Mietverhältnisse. In Abbildung 2 wird der Anstieg der Neuvertragsmieten gegenüber den Bestandsmieten in Teilgebieten dargestellt. Bei dieser Abbildung wird deutlich, dass die Wohnungsmieten im Hamburger Umland sowie in Kiel und in Lübeck bei einer Neuvermietung deutlich höher sind als die Bestandsmieten. Im ländlichen Raum sind dagegen nur geringe Unterschiede zwischen Neuvertrags- und Bestandsmieten zu beobachten. Die besonders hohen Werte im Mittelzentrum Wentorf/Reinbek/Glinde sind zu einem geringen Teil auch auf eine verstärkte Neubautätigkeit im hochpreisigen Segment zurückzuführen, die sich in den Neuvertragsmieten wiederfindet.

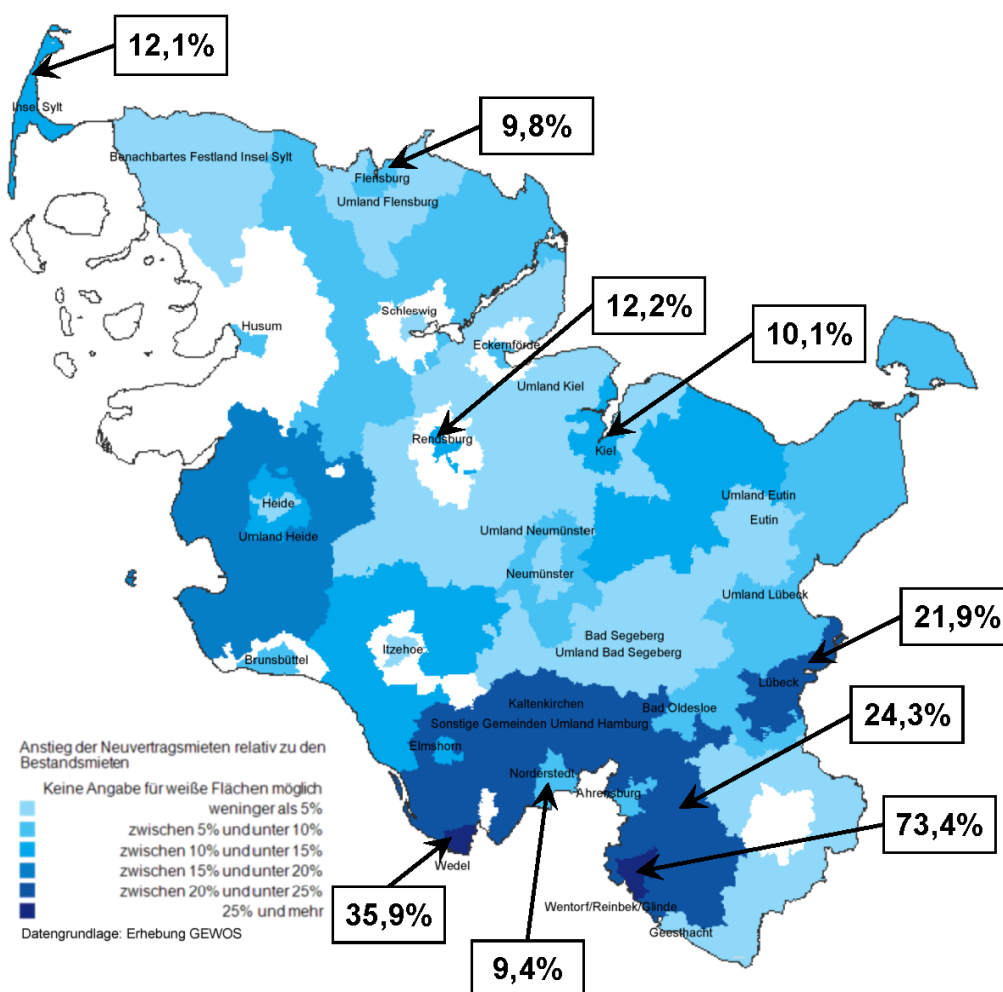


Abbildung 2: Anstieg der Neuvertragsmieten der Jahre 2011 und 2012 gegenüber den Bestandsmieten (Vertragsabschluss vor 2011) in Teilgebieten

Nach Auffassung der Institute IfS und GEWOS ist davon auszugehen, dass sich die dargestellten Mietpreissteigerungen für die Großstädte Kiel und Lübeck sowie für die Insel Sylt in einer ähnlichen Größenordnung auch im Laufe der nächsten Jahre fortsetzen werden. Dies gilt vor allem aber auch für das Hamburger Umland, das aktuell und in den nächsten Jahren stark von den hohen Mietpreissteigerungen in Hamburg beeinflusst wird.

Vom Verband Norddeutscher Wohnungsunternehmen e.V., Landesverband Schleswig-Holstein e.V. (VNW) wird diese Einschätzung geteilt.

Im Speziellen verweist er darauf, dass dem Trend der regional stark steigenden Mieten (mit Ausnahme der nordfriesischen Inseln) eine über 10 Jahre andauernde Phase mit stabilen, örtlich auch sinkenden Nettokaltmieten voraus ging. Bezogen auf die Landesebene aber auch bundesweit lag der durchschnittliche jährliche Anstieg der Nettokaltmieten noch unterhalb der Inflation (seit 2000 +15%). Dass die Haushalte dennoch mehr für Wohnen ausgeben müssen, ist dem starken Anstieg der Wohnnebenkosten geschuldet - insbesondere der Heiz- und Energiekosten. Die Verbraucherpreise für Haushaltenergie (ohne Strom) sind bundesweit seit 2000 um 112% gestiegen. Strom hat sich im Vergleichszeitraum um rund 85% verteuert, hierfür wird

auch das Erneuerbare Energien Gesetz (EEG) verantwortlich gemacht (s.a. Ziffer 4 des Berichtes).

Zu dem ausgeglichenen Mietengefüge im ländlichen Raum wird angemerkt, dass aufgrund der demografischen Entwicklung insbesondere ältere Menschen künftig zeitgemäße, auf ihre Bedürfnisse zugeschnittene Wohnangebote nachfragen werden. Daraus resultiert ein punktueller Neubaubedarf. Die relativ hohen Baulandpreise, vor allem aber hohe Baukosten spiegeln sich dann in den Neubaumieten wieder. Ebenso wird konstatiert, dass das Fehlen baureifer/bezahlbarer Grundstücke auf den nordfriesischen Inseln für den preiswerten Wohnungsbau das Hauptproblem darstellt. Zudem liegen die reinen Gebäudeherstellungskosten über dem Festlandsniveau – u.a. dem höheren logistischen Aufwand geschuldet. Vor diesem Hintergrund ist aus Sicht des VNW auf den Inseln eine Entspannung des Wohnungsmarktes nicht absehbar.

Zusammenfassen lässt sich, dass sich die Wohnungsmärkte in den letzten Jahren weiter nicht einheitlich entwickelt haben und dass bestehende Unterschiede noch verstärkt wurden. Während weite Teile des Landes durch niedrige Mieten gekennzeichnet sind, haben sich für einige (Teil)Wohnungsmärkte hohe Mietenniveaus entwickelt. Einige Regionen sind darüber hinaus abgekoppelt von der dynamischen Mietenentwicklung einiger Wohnungsmarktsegmente der beiden großen Städte und (abgesehen von Sylt) generell insbesondere der Städte des engeren Umlands um Hamburg. Hier dominiert in den letzten Jahren der Neubau hochpreisigen Angebots. Bau- und Grundstückskosten einerseits sowie realisierbare Mieterträge durch gestiegene Nachfrage fördern diese Entwicklung. In anderen Landesteilen wird es aufgrund der niedrigen Marktbedingungen in den nächsten Jahren schwierig sein, erforderlichen Ersatzneubau bzw. Modernisierung umzusetzen.

Die Landesregierung zieht hieraus den Schluss, dass sich die heterogene Mietenentwicklung auf Grund sehr unterschiedlicher Entwicklungsperspektiven fortsetzen wird. Eine entsprechende, regional differenzierte Wohnraumförderungs politik wird weiterhin notwendig sein, um einerseits für Investitionsbedarfe die „Brücke zur Wirtschaftlichkeit“ darzustellen, soweit sich freifinanzierter Wohnungsbau oder Bestandserneuerung nicht über Mieten refinanziert. Wohnraumförderung hat dagegen andererseits auch in den prosperierenden, hochpreisigen Regionen die Aufgabe, wirtschaftliche Anreize für preisgünstigen, bezahlbaren Wohnraum zu geben und Wohnungsanbieter wieder zu Bautätigkeit in bezahlbaren Wohnungsbau zu aktivieren. Die Landesregierung hat deshalb die Wohnraumförderung grundlegend neu aufgestellt und zusammen mit den wohnungswirtschaftlichen Verbänden die Offensive für bezahlbares Wohnen gestartet.

4. Auswirkungen der bisherigen und erwarteten Zusatzkosten aus dem Erneuerbare Energien Gesetz auf die Wohnkosten der Bürgerinnen und Bürger

Vorbemerkung: Unmittelbar gefragt ist nach den Mehrkosten des EEG für die Wohnkosten. Hierzu ist anzumerken:

- Die 2013 auf 5,3 Ct/kWh gestiegene EEG-Umlage macht auch 2013 nur 19% des gesamten Strompreises aus. Andere Preisbestandteile des Strompreises dominieren also weiterhin die gesamten Stromkosten.
- Stromkosten sind für private Haushalte weniger bedeutend als Kosten für Heizung und Warmwasser. Nach einer aktuellen Analyse des Deutschen Instituts für Wirtschaftsforschung entfielen 2011 2,3% der Haushaltsausgaben auf Strom.
- Der Anstieg bei den Heizenergieträgern ist erheblich höher als der Anstieg bei Stromkosten.

Vor diesem Hintergrund geht die Landesregierung im Folgenden umfassend auf die Entwicklung der Energiekosten für private Haushalte ein, nicht nur auf das EEG. Für weitere Informationen zur Entwicklung und den Auswirkungen der Energiepreise siehe den am 10. Oktober veröffentlichten Energiepreisbericht der Landesregierung

http://www.schleswig-holstein.de/Energie/DE/Strom/Strompreisentwicklung/Anlage_zur_Strompreisentwicklung_pdf__blob=publicationFile.pdf

Die Energiepreise werden – auch ohne Ausbau der Erneuerbaren Energien – ansteigen. Ursache sind vor allem die knapper und teurer werdenden fossilen Ressourcen. Der Anstieg der Öl- und Gaspreise zeigt, wie wichtig es ist, von Energieimporten unabhängig zu werden. Um die Energiepreise zu stabilisieren ist der Umstieg von nicht-erneuerbaren zu erneuerbaren Energieträgern unumgänglich. Dies steht im Einklang mit dem klimapolitisch Notwendigen.

Der Umbau der Energieversorgung hin zu erneuerbaren Energieträgern kann nicht zum Nulltarif erreicht werden. Um weiterhin Versorgungssicherheit zu gewährleisten und mittel- und langfristige Preisstabilität, sind heute erhebliche gesellschaftliche Investitionen erforderlich. Ein gewisser Anstieg der Strom- und Wärmepreise ist daher nicht vermeidbar.

Die Bürgerinnen und Bürger sind diesem Preisanstieg nicht ausgeliefert. Sie können in vielen Fällen durch geeignete Reaktionen dem Anstieg ihrer Energiekosten begegnen.

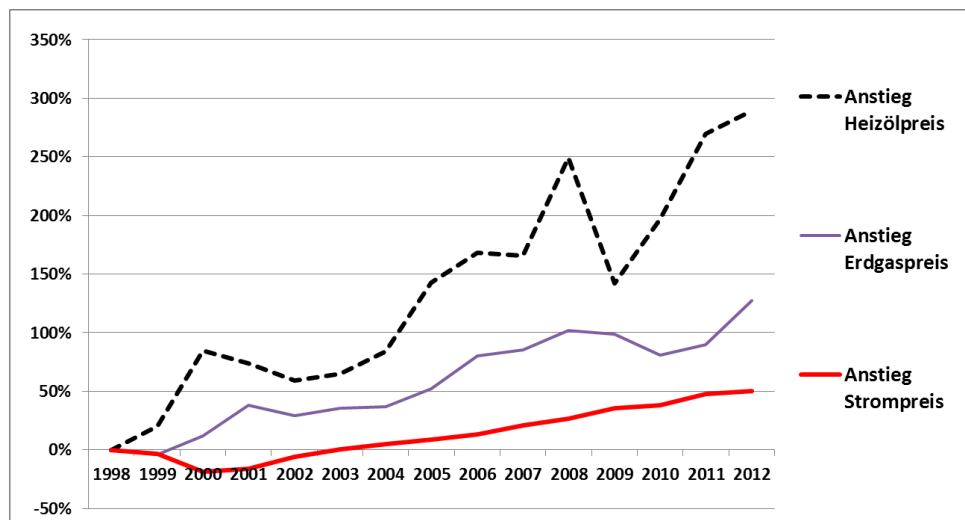
In vielen Haushalten gibt es noch erhebliche Einsparpotenziale. Ein Strompreisanstieg um 20 - 25% kann meist aufgefangen werden, da Einsparungen in gleicher Größenordnung möglich sind.

Von großer Bedeutung ist es dabei, weitere Anreizinstrumente für mehr Energieeinsparung und -effizienz zu schaffen.

Die Landesregierung nimmt die Sorgen über mögliche Auswirkungen steigender Energiepreise auf einkommensschwache Haushalte, sozial Benachteiligte aber auch Unternehmen ernst und wird entsprechende Maßnahmen zur Kostenentlastung unterstützen. Geringverdiener ohne Transferleistungen sind von Energiepreissteigerungen wesentlich stärker betroffen, als Personen im Transferleistungsbezug. Diese werden vor allem durch Preissteigerungen bei fossilen Energieträgern oft stark belastet.

Die sozialen Auswirkungen steigender Strompreise sollen vor allem durch gezielte Beratung und Förderung der Umstellung von stromverbrauchsintensiven Produkten auf effizientere Geräte aufgefangen werden. Auch die bestehenden Möglichkeiten zu günstigeren Lieferanten bzw. in günstigere Tarife zu wechseln, müssen verstärkt genutzt werden. Das EEG ist seit seinem Bestehen nicht der Preistreiber beim Strom

gewesen. Insbesondere die Kosten für Erzeugung, Transport und Vertrieb fallen wesentlich signifikanter ins Gewicht. Dies wird aus der nachfolgenden Grafik deutlich:



Ein Vergleich der Steigerungsraten der Haushaltspreise für Strom, Gas und Heizöl zeigt, dass im Zeitraum 1998 bis 2012 die mit Abstand höchste Steigerung um 290% bei Heizöl stattgefunden hat, gefolgt von Gas mit 120% und Strom mit 50%. Diese Analyse zeigt, dass das größte Preisrisiko in der Abhängigkeit von sich verknappenden fossilen Brennstoffen liegt und nicht in den Mehrkosten des Ausbaus der Erneuerbaren Energien. Hinzu kommt, dass der Ausbau der Stromerzeugung aus Erneuerbaren Energien die inländische Wertschöpfung und Beschäftigung steigert, während fossile Brennstoffe teuer importiert werden müssen.

Konventionelle Energieträger wurden und werden auch vom Staat gefördert und verursachen zudem hohe externe Kosten z.B. durch Luftverschmutzung, Klimawandel sowie atomare Risiken und Probleme mit Atommülllagern. Gesamtgesellschaftlich sind Wind und Wasser schon heute kostengünstiger als Atom und Kohle. Würde man die staatlichen Förderungen und externen Kosten der konventionellen Energieträger nach EEG-Methode umlegen, läge diese Konventionelle-Energien-Umlage bei rund 10 Cent/kWh.

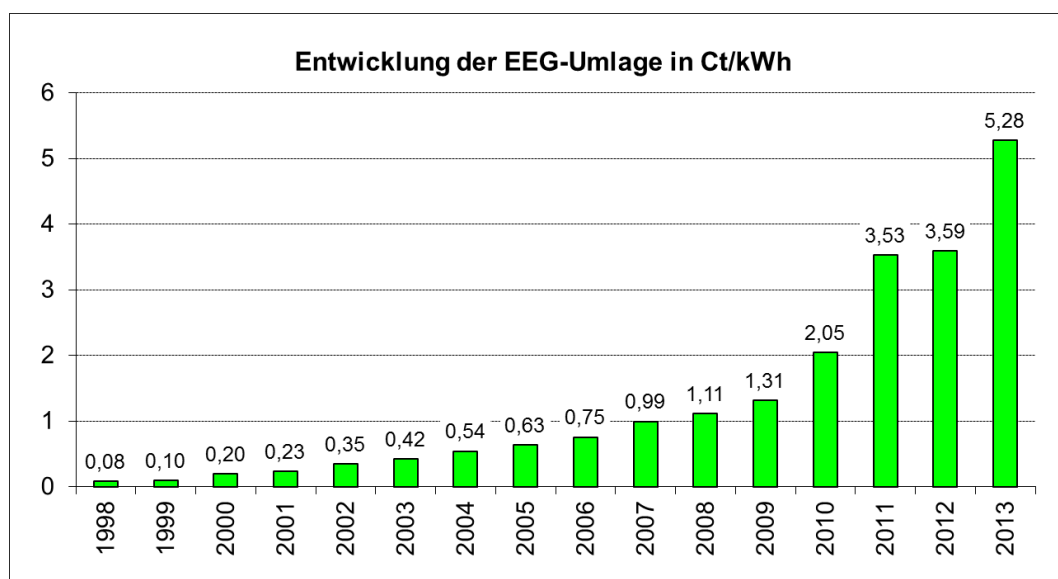
Die Landesregierung stellt fest, dass durch den Ausbau erneuerbarer Erzeugungskapazitäten zwar die EEG-Umlage und damit die Strompreise für Endkunden steigen, zugleich aber auch das Angebot im Stromgroßhandel größer wird. Dieses zusätzliche Angebot wirkt preissenkend („Merit-Order-Effekt“). Die Nettobelastung durch das EEG ist also deutlich geringer als durch die Umlage suggeriert wird. Niedrige Börsenpreise für Strom erlauben den Stromhändlern, diesen zu geringeren Kosten zu beziehen. Aus Sicht der Landesregierung ist entscheidend, dass diese Kostenreduktion auch an die Verbraucher weitergegeben wird. Sie wird daher Maßnahmen unterstützen, die auf eine Intensivierung des Wettbewerbs ausgerichtet sind.

Wie Berechnungen des Energiewendeministeriums auf Basis von Daten des Statistiksamts Nord und der schleswig-holsteinischen Netzbetreiber zeigen, ist Schleswig-Holsteins Ökostrom auch mit den Kosten für abgeschaltete Windkraftanlagen deut-

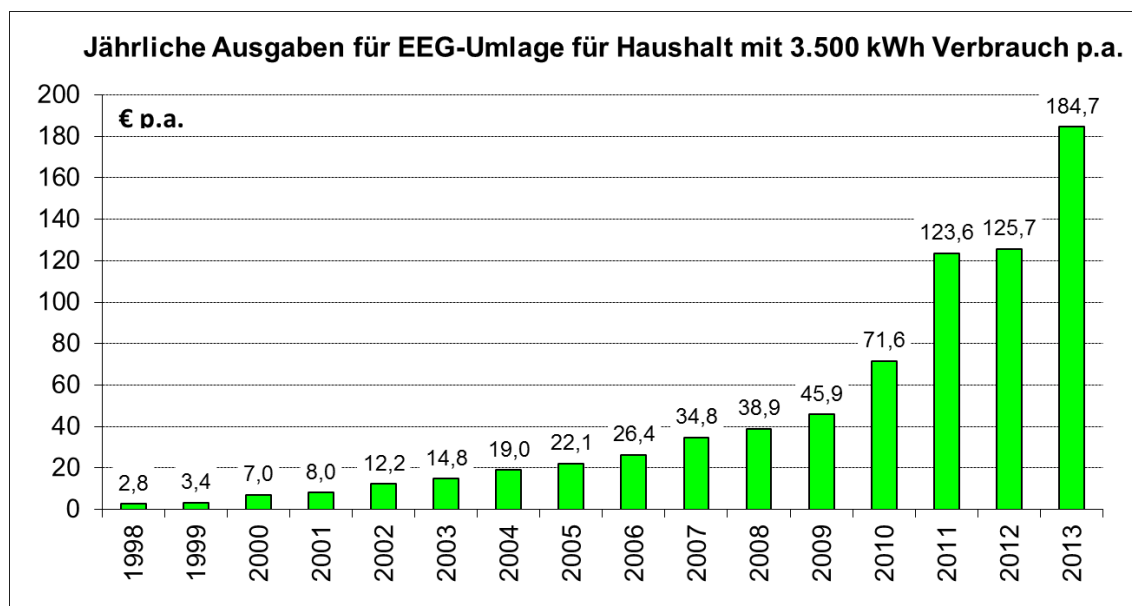
lich günstiger als im Bundesdurchschnitt. Demnach kostet im Norden Strom aus erneuerbaren Energien mit durchschnittlich 14,9 Cent pro Kilowattstunde 3,5 Cent weniger als im Bundesdurchschnitt. Für eine umfassende Betrachtung wurden dabei die Entschädigungskosten für die Abschaltung von Windkraftanlagen aufgrund von Netzengpässen einbezogen. Wesentlichen Grund für den Kostenvorteil ist, dass die sehr kostengünstige Technologie „Wind an Land“ in Schleswig-Holstein eine überdurchschnittlich große Rolle spielt. Umso wichtiger ist es, den Ausbau der Windenergie an Land nicht zu deckeln. Dies würde zu deutlich höheren Kosten pro kWh erneuerbarem Strom führen.

Angemessene Vergünstigungen für besonders energieintensive und international im Wettbewerb stehende Industrieunternehmen sind erforderlich. Die Landesregierung setzt sich dafür ein, dass diese zielgerichteter ausgestaltet werden. Dadurch werden die Privathaushalte und kleinen Betriebe entlastet. Eine faire Verteilung der Belastungen zwischen den verschiedenen Verbrauchergruppen von Energie sollte gewährleistet werden.

Mit Blick auf die konkrete Frage zeigt die folgende Tabelle die Entwicklung der EEG-Umlage:



Für einen Vier-Personen Haushalt mit einem Stromverbrauch von 3.500 kWh impliziert dies folgende jährliche Belastung mit der EEG-Umlage:



5. Kann die Landesregierung Einfluss darauf nehmen, dass Neubauten nicht nur barrierefrei errichtet werden, sondern dass darüber hinaus auch ein gut erreichbares Umfeld (Infrastruktur, ÖPNV, Versorgung mit medizinischen Leistungen, Kinder- und Pflegebetreuung, Einkaufsmöglichkeiten) integriert wird?

Der Landesregierung ist die generationen-, alters- und behindertengerechte Anpassung des Wohnbestands, des Wohnumfelds, der städtischen Quartiere sowie der Gemeinden ein wichtiges politisches Anliegen. Hierzu gehören Barrierefreiheit und -reduktion von Wohngebäuden, Wohnumfeldern und Quartieren genauso wie die Erreichbarkeit von Infrastruktureinrichtungen und zur Daseinsvorsorge.

Im Landesentwicklungsplan Schleswig-Holstein 2010 ist festgelegt, dass die wohnbauliche Entwicklung im Land schwerpunktmäßig in den Zentralen Orten und Stadtrandkernen sowie in Ortslagen auf den Siedlungsachsen und in Gemeinden mit einer überörtlichen Versorgungsfunktion erfolgen soll. Diese Städte und Gemeinden bieten – insbesondere im Vergleich zu anderen Gemeinden – alle erforderlichen Infrastruktur- und Versorgungseinrichtungen für ein wohnortnahes Angebot.

Darüber hinaus ist im Landesentwicklungsplan der Vorrang „Innen- vor Außenentwicklung“ verankert.

Danach sind in allen Städten und Gemeinden neue Wohnungen vorrangig auf bereits erschlossenen Flächen zu bauen und von den Kommunen zunächst vorhandene Flächenpotenziale auszuschöpfen, wie Baugrundstücke

- im Geltungsbereich rechtskräftiger Bebauungspläne nach § 30 Baugesetzbuch (BauGB),
- im Geltungsbereich von Bebauungsplänen, in denen Vorhaben nach § 33 BauGB zu beurteilen sind, oder
- in Bereichen gemäß § 34 BauGB.

Durch Innenentwicklung soll sichergestellt werden, dass neue Wohnungen vorrangig in integrierten und möglichst zentrumsnahen Lagen entstehen, die kurze Wege zu Versorgungseinrichtungen ermöglichen. Innenentwicklung führt in der Regel auch zu einer Belebung und Aufwertung innerörtlich gewachsener Strukturen und Ortsbilder und zu einer besseren Auslastung vorhandener Infrastruktur sowie geringen Infrastrukturfolgekosten.

Im Hinblick auf die absehbare demografische Entwicklung werden der Vorrang der Innenentwicklung und die Schwerpunktsetzung der wohnbaulichen Entwicklung und der Versorgungseinrichtungen in den Zentralen Orten immer wichtiger, um landesweit die Daseinsvorsorge zu sichern.

Die Landesregierung unterstützt mit dem „Netzwerk Daseinsvorsorge“ insb. auch kleinere Kommunen in der Umsetzung bzw. dem Erhalt zukunftsfähiger Infrastrukturplanungen. Mit dem Werkzeugkasten Daseinsvorsorge ist ein Instrumentarium entwickelt worden, das über Bedarfs-, Angebots- und Erreichbarkeitsanalysen nicht nur die Ausstattung und Erreichbarkeit einzelner Infrastrukturen sondern auch deren gegenseitige Abhängigkeiten und Wechselwirkungen aufnimmt und Handlungsoptionen für die örtliche Ebene eröffnet.

Neubauten sind nach der geltenden Landesbauordnung (§ 52) zu errichten, wonach Wohnungen eines Geschosses in Gebäuden mit mehr als 2 Wohneinheiten barrierefrei erreichbar sein müssen. In diesen Wohnungen müssen die Wohn- und Schlafräume, eine Toilette, ein Bad sowie die Küche mit dem Rollstuhl zugänglich sein. Zudem müssen i.d.R. bauliche Anlagen, die öffentlich zugänglich sind, in den dem allgemeinen Besucherverkehr dienenden Teilen von Menschen mit Behinderungen, alten Menschen und Personen mit Kleinkindern barrierefrei erreicht und ohne fremde Hilfe zweckentsprechend genutzt werden können.

Prinzipiell liegt die Planungshoheit bei den Gemeinden. Die Gemeinden weisen im Rahmen ihrer Bauleitplanung Flächen für die weitere bauliche Entwicklung ihrer Kommune aus. In der Bauleitplanung hat sich die Gemeinde mit entsprechenden Anforderungen in ihrer Abwägungsentscheidung über die Planung auseinanderzusetzen. Die Öffentlichkeit und die Fachbehörden, u.a. auch die des Landes, werden im Rahmen des vorlaufenden Bauleitplanverfahrens eingebunden und erhalten Gelegenheit, u.a. auch Aspekte der Standort- und Umfeldqualität der wohnbaulichen Entwicklung der Gemeinde in den Planungsprozess einzubringen und zu erörtern. Vor diesem Hintergrund kann die Landesregierung vor allem durch landes- und regionalplanerische Vorgaben und durch Planungsrecht flankierende Initiativen zur Unterstützung der Kommunen mittelbar darauf Einfluss nehmen, dass Wohnungsneubau in einem gut erreichbaren Umfeld angesiedelt wird.

Die Städtebauförderung beschäftigt sich im Wesentlichen mit der Sanierung und Entwicklung bestehender Quartiere. Aber auch hier gilt es, mit einem integrierten Planungsansatz die bestehenden Infrastruktureinrichtungen zu ertüchtigen und so für ein intaktes Wohnumfeld zu sorgen. Sofern im Einzelfall der Neubau von Quartieren mit den Instrumenten der Städtebauförderung unterstützt wird, wie z.B. bei der Konversion brachgefallener innenstädtisch gelegener Kasernen, ist die infrastrukturelle Ausstattung Gegenstand der städtebaulichen Konzeption und Planung und sofern erforderlich auch der Förderung.

Im Rahmen des neuen Städtebauförderungsprogramms „Kleinere Städte und Gemeinden – überörtliche Zusammenarbeit und Netzwerke“, dessen Ziel die Sicherung und zukunftsfähige Weiterentwicklung der öffentlichen Daseinsvorsorge im ländlichen Raum ist, hat die Frage der Erreichbarkeit der diesbezüglichen Infrastruktureinrichtungen eine besondere Bedeutung bei der Konzepterstellung und Umsetzung der geförderten Maßnahmen. Der Neubau von Wohngebieten und deren infrastrukturelle Ausstattung spielen in diesem Programm jedoch keine Rolle.

Neben der investiven Förderung werden Integrierte Stadtentwicklungskonzepte und Wohnungsmarktkonzepte der Kommunen sowie deren Fortschreibung gefördert.

Direkten Einfluss nimmt die Landesregierung durch Förderstandards und Förderungsschwerpunkte des Wohnraumförderungsprogramms:

- Zu den bautechnischen Voraussetzungen gehört bei Fördermaßnahmen im Neubau ein barrierefreier Zugang zu den Wohnungen im Erdgeschoss oder zum Aufzug und zu Abstellräumen für Kinderwagen und Fahrräder. Zudem muss eine barrierefreie Erschließung möglichst für die übrigen Wohneinheiten der Maßnahme nachrüstbar sein.
- Gefördert werden die barrierefreie oder –reduzierte Anpassung von Wohngebäuden und Wohnumfeldern.
- Auf Basis von Landeswohnraumfördergesetz und -programm können neben Wohngebäuden die bauliche und barrierefreie Ausstattung von Wohnquartieren mit wohnnahen Infrastrukturen (z.B. Quartiershäuser zur nachbarschaftlichen Unterstützung, als Standort stadtteilbezogener Sozialarbeit oder für kleinteilige Nahversorgung) oder auch Kindertagesstätten unterstützt werden.
- Vor dem Hintergrund des demografischen Wandels, Klimaschutzes sind u.a. folgende Schwerpunkte der Förderung festgelegt: Konzentration auf die Städte; Sicherung städtischer Wohnquartiere, ressourcen-, flächen- u. energiesparend, energieeffizient. Somit sind kurze Wege, gute Erreichbarkeit und bedarfsgerechte verkehrliche Anbindung und Infrastruktur der Wohngebiete Grundvoraussetzungen für größere Fördermaßnahmen und Schwerpunkte.
- Einen städtebaulichen Fördervorrang genießen Fördermaßnahmen an Standorten, die in Wohnraumversorgungskonzepten, Stadtentwicklungskonzepten oder gleichwertigen kommunalen städtebaulichen Entwicklungsprogrammen erfasst sind und den dort formulierten Zielen entsprechen und darüber hinaus der Innenentwicklung der Städte und Stadtzentren und der Stärkung der Wohnfunktion in den Städten dienen.

Die Landesregierung verfügt im Rahmen der Landes- und Ortsplanung, der Städtebau- und Wohnraumförderung über ein Regel-, Förder- und Beratungsinstrumentarium, das das Zusammenspiel von barrierefreien oder barriere reduzierten Wohn- und öffentlichen Gebäuden, Wohnumfeldern und Wohnquartieren sowie die Erreichbarkeit von Infrastrukturen fördert. Angesichts der demografischen Entwicklung mit Alterung und hoch differenzierter Schrumpfung bzw. Wachstum der Bevölkerung, aber auch der steigenden Anforderungen an Energieeffizienz, wird die Landesregierung auch in Zukunft alle Anstrengungen zu integrierter und bedarfsgerechter Stadtentwicklungspolitik mit Konzentration und Sicherung der Daseinsvorsorge fortsetzen.

6. Bedeutung des Wirtschaftsfaktors der Wohnungs- und Immobilienbranche in Schleswig-Holstein

Die Bedeutung der Wohnungs- und Immobilienbranche in Deutschland lässt sich nach aktuellen Angaben der Bundesarbeitsgemeinschaft Immobilienwirtschaft Deutschland (BDI)³ an verschiedenen Indikatoren, teilweise aus volkswirtschaftlichen Berechnungsgrundlagen belegen.

- Immobilien stehen für mehr als vier Fünftel des gesamtwirtschaftlichen Anlagevermögens.
- Die knapp 40 Mio. Wohnungen in Deutschland mit einem Wiederbeschaffungswert von rd. 4.360 Mrd. Euro stellen etwas mehr als die Hälfte (52 %) dieses gesamtgesellschaftlichen Kapitalstocks.
- Die i.d.R. stabilen Finanzierungen von Wohnimmobilien mit langfristigen Darlehen und vertretbarem Auslauf tragen dazu bei, die Stabilität der Vermögenanlagen in Deutschland zu sichern.
- Die Grundstücks- und Wohnungswirtschaft trägt im Jahr 2009 einen Anteil von 12,4 % an der gesamtwirtschaftlichen Bruttowertschöpfung (rund 263 Mrd. Euro). (Im Vergleich dazu entstand beispielsweise im Baugewerbe eine Wertschöpfung von 95 Mrd. Euro; der Maschinenbau erreichte einen Beitrag von rund 64 Mrd. Euro und die Automobilbranche verzeichnete insgesamt 55 Mrd. Euro.)

Für Schleswig-Holstein liegen keine vergleichbaren sektoralen Wirtschaftsdaten vor. Hier muss auf Angaben der Wohnungswirtschaftlichen Verbände und auf eigene Berechnungen der Wirkungen der Wohnraumförderung zurückgegriffen werden.

In Schleswig-Holstein haben nach Auskunft des VNW dessen Mitgliedsunternehmen in den zurückliegenden 10 Jahren 2,5 Mrd. Euro in Bestandserhalt, Modernisierung und Neubau investiert. Neben energetischen Modernisierungs- und Anpassungsmaßnahmen wurden knapp 6.000 Wohnungen – vor allem in Mehrfamilienhäusern - in dieser Zeit fertiggestellt.

Landesweit zählt das Baugewerbe (Bauunternehmen und Handwerksbetriebe) rd. 59.000 Beschäftigte, die durch die Vergabe von Aufträgen an schleswig-holsteinische Planer, Bau- und Handwerksbetriebe langfristig profitieren, da ca. 80 % der Bauaufträge von geförderten Neubauten an kleine und mittelständische Baubetriebe in Schleswig-Holstein vergeben wurden.

Neben den sozialen Effekten sind insbesondere auch die gesamtwirtschaftlichen und fiskalischen Effekte der Sozialen Wohnraumförderung in Schleswig-Holstein zu nennen. Am Beispiel der Programmjahre 2009/2010 lassen sich folgende Feststellungen treffen:

- Im Durchschnitt werden 86 % aller Bau-Aufträge (2009: 80 %) der geförderten Wohnbauten nachweislich⁴ an Baugewerbe und Bauhandwerk in Schleswig-Holstein vergeben.

³ Die Immobilienmärkte aus gesamtwirtschaftlicher Perspektive; Gutachten für den Deutschen Verband für Wohnungswesen, Städtebau u. Raumordnung e.V. u. die Gesellschaft für Immobilienwirtschaftliche Forschung e.V.

⁴ Die Arbeitsgemeinschaft für zeitgemäßes Bauen überprüft im Auftrag der Wohnraumförderung Ausschreibungsergebnisse und Auftragsvergabe.

- Soziale Wohnraumförderung hat durch die Neubautätigkeit in 2010 die Beschäftigung von 7.731 Handwerkern (2009: 5.600) gesichert⁵.
- Mit einem Fördervolumen von 375 Mio. Euro für 2009/2010 sollen Gesamtinvestitionen mit hoher konjunkturpolitischer Bedeutung für die mittelständischen Betriebe überwiegend in Schleswig-Holstein von rund 1 Mrd. Euro ausgelöst werden.
- Der Bau von Wohnungen löst nach belastbaren Berechnungen⁶ ca. ein Fünftel der Investitionssumme an direktem Steueraufkommen für Land und Kommunen⁷ aus.
- Durch die Ausgestaltung der Förderbedingungen, z.B. die Beschränkung des Anteils geförderter Wohnungen bzw. die Eigenkapitalvorgaben liegt der Multiplikator von Nominaldarlehen zu Investitionssumme zwischen 3 und 1,3. In den sinkenden Multiplikatorwirkungen spiegeln sich der sinkende Kapitalmarktzins und der Bedarf an deutlich höherem Fördermitteleinsatz.

Nicht monetär messbar sind die Effekte der sogenannten Stadttrendite: Beiträge zur mittelbaren Sicherung oder Steigerung der Qualitäten von Kommunen oder Regionen als Wirtschaftsstandorte auf der Basis stabiler Wohn- und Stadtquartiere, die durch bauliche Investitionen und Finanzierung von sozialen Maßnahmen erreicht werden. Hierzu gehören auch die zusätzlichen Effekte, die sich durch umfassende Quartiersmaßnahmen mit Investitionen in Wohngebäude und Infrastruktur auf die soziale Stabilität, Gerechtigkeit und Teilhabe bzw. auf die Kosten sozialer Transfers ergeben.

Für die Landesregierung ist Wohnungs-, Stadtentwicklungs- und Sozialpolitik aber auch Wirtschafts-, Konjunktur- und Standortpolitik. Die Akteure der Immobilien- und Wohnungswirtschaft sind hierbei wesentliche Kooperationspartner. Die Wohnungswirtschaft ist zudem wichtiger Partner für das Land und die Kommunen bei der Bewältigung der Energiewende und der demografischen Entwicklung.

7. Darstellung der Wohnkostenbelastung der Haushalte und der Bezahlbarkeit von Wohnen für alle Bevölkerungsgruppen in den Regionen Schleswig-Holsteins

Die Ausgaben für Wohnen und Energie sind lt. Bericht über die Wohnungs- u. Immobilienwirtschaft in Deutschland⁸ der wichtigste Ausgabenblock der privaten Haushalte, da dafür im Schnitt ein Drittel der Konsumausgaben verwendet wird.

Die Mietbelastung, das heißt der Anteil der Bruttokaltmiete am verfügbaren Haushaltsnettoeinkommen, betrug im Jahr 2010 durchschnittlich 22,5 %, inklusive der warmen Nebenkosten sogar fast 27 %.

⁵ Nach Berechnungen des Pestel-Instituts „Wirtschaftliche Auswirkungen des Wohnungsneubaus in Deutschland“, 2009

⁶ Ebda.

⁷ Anteile Land Grunderwerbsteuer, Einkommensteuer, Umsatzsteuer – ohne Sozialabgaben

⁸ Zweiter Bericht über die Wohnungs- u. Immobilienwirtschaft in Deutschland der Bundesregierung, 2012

Auch bundesweit ist der Trend der großen regionalen Unterschiede in der Entwicklung der Nettokaltmieten deutlich. In einigen Landkreisen bzw. strukturschwachen Regionen gehen die Mieten zurück, während sie in einigen Metropolen deutlich ansteigen. Bundesweit sind wie in Schleswig-Holstein die durchschnittlichen Nettokaltmieten in den letzten Jahren sehr verhalten angestiegen, mit Raten, die unter den Preissteigerungsraten für die Lebenshaltung lagen. Deutlich gestiegen sind dagegen die Energiepreise, mit starken Auswirkungen auf die Wohnkostenbelastung der Haushalte.

Die Wohnungsmarktprognose aus dem Jahr 2011 betrachtet ausführlich die Mietbelastung (Bruttokaltmiete) von Haushalten mit unterschiedlichen Familieneinkommen für Schleswig-Holstein. Dabei werden Daten aus dem Mikrozensus von 2006 zugrunde gelegt. Im Durchschnitt liegt die Mietbelastung des Familiennettoeinkommens danach bei 24,4 %. Dabei ist zu berücksichtigen, dass die Mietbelastung insgesamt ein starkes Gefälle zwischen Haushalten mit hohen und niedrigen Einkommen aufweist (in den Extremwerten zwischen 49 % bei Einkommen zw. 900 u. 1.200 Euro und 19 % bei Einkommen über 4.500 Euro). Angesichts der regional sehr unterschiedlichen Nettokaltmieten in Schleswig-Holstein differiert auch die Wohnkostenbelastung regional.

Die steigenden Nettokaltmieten in einigen Regionen des Landes können dazu führen, dass auch Haushalte, die bisher wegen zu hoher Einkommen nicht zu den Zielgruppen der sozialen Wohnraumförderung gehörten, mit Wohnkosten konfrontiert werden, die für sie nicht mehr tragbar sind.

Bund und Länder haben im Rahmen des Sozialgesetzbuchs (SGB), des Wohngeldgesetzes (Bundesgesetz) und der sozialen Wohnraumförderung die gesetzlichen Aufträge, für definierte Zielgruppen den Zugang zu angemessenem Wohnen zu erleichtern bzw. zu einer teilweisen (Wohngeld) oder vollständigen Entlastung von Wohnkosten (Übernahme der Kosten der Unterkunft in angemessener Höhe einschließlich der Heizkosten) beizutragen. Bezieht man die Entlastungswirkung der Leistungen der sozialen Sicherung des Wohnens (Wohngeld und Kosten der Unterkunft) ein, ergibt sich eine bundesdurchschnittliche Wohnkostenbelastung von 25 % bezogen auf die Warmmiete.

Bund und Länder helfen einkommensschwachen Haushalten bei ihren Wohnkosten, indem sie Wohngeld als Zuschuss zur Miete bzw. als Lastenzuschuss bei selbstgenutztem Wohneigentum gewähren. Ob ein Wohngeldanspruch besteht, richtet sich nach der Größe des Haushaltes, dem monatlichen Gesamteinkommen und der berücksichtigungsfähigen Miete (begrenzt durch Höchstbeträge). Zuletzt wurden zum 01.01.2009 die Höchstbeträge der zuschussfähigen Miete bzw. Belastung um 10% erhöht. Vor dem Hintergrund gestiegener Energiepreise wurden zum selben Zeitpunkt erstmals die Heizkosten mit Einführung einer Heizkostenpauschale in das Wohngeld einbezogen. Mit der Begründung gesunkener Energiekosten wurde dieser Heizkostenzuschuss allerdings zum 01.01.2011 wieder abgeschafft.

Angesichts aktuell steigender Mieten und Energiekosten lebt zwischen Bund und Ländern die Diskussion erneut auf, ob das Wohngeldgesetz mit entsprechenden Anpassungen reagieren muss, um seiner sozialen Funktion gerecht zu bleiben, z.B. durch Einführung einer Heizkostenkomponente oder Überprüfung der Miethöchstbeträge insbesondere in Ballungsräumen.

Die soziale Wohnraumförderung des Landes hat die Absicht, für die Zielgruppen (Haushalte mit beschränkten Einkommen, die allerdings über den Zielgruppen des SGB liegen) bedarfsgerechtes Wohnen zu tragbaren Wohnkosten zu erreichen. Aus diesem Grunde haben sich die Investoren an regional unterschiedliche Obergrenzen für die Nettokaltmiete zu halten, sowie Energieeffizienzstandards einzuhalten, die niedrige Energiebedarfswerte und damit überschaubare warme Nebenkosten sichern. Die Förderwirkung für die Zielgruppen resultiert in den hochpreisigen Regionen aus dem Mietabstand zur freifinanzierten Wohnung. Die Mietobergrenzen werden so kalkuliert, dass einerseits die Belastung aus den Bruttowohnkosten für die Zielgruppen tragbar ist.

Andererseits definieren die (nettokalten) Mieterträge in Verbindung mit den Darlehenshöhen und den Zinssätzen der Landesförderung, ob eine Investition in den sozialen Wohnungsbau für die Eigentümer tragbar ist.

Die aufgrund der stark zurückgehenden Inanspruchnahme der sozialen Wohnraumförderung 2011 und 2012 notwendig gewordene Überprüfung der Förderbestimmungen im Jahr 2012 führte zu einer Anpassung.⁹ Um die wirtschaftliche Auskömmlichkeit der Förderung und die Konkurrenzfähigkeit zur freien Finanzierung und damit überhaupt noch Investitionen im geförderten Wohnungsbau zu generieren, mussten in eher höher preisigen Regionalstufen auch die Mietobergrenzen erhöht werden. Im Rahmen der allgemeinen Anpassung der Förderbestimmungen wurden deshalb die Mietobergrenzen erstmalig seit 1998 zum 01.01.2013 auf 4,85, 5,20 und 5,50 €/m² erhöht (bisher 4,85, 4,95 und 5,10 €/m²). Damit ist immer noch ein erheblicher Abstand zu den Marktmieten für neue Wohnungen mit hoher Energieeffizienz gewährleistet. Die daraus resultierende geringfügig höhere Wohnkostenbelastung wird als vertretbar bewertet, insbesondere vor der alternativen Versorgungsmöglichkeit mit den deutlich höheren Mieten des freien Wohnungsmarkts. Für einen 1-Personenhaushalt beträgt die monatliche Mehrbelastung absolut 20 Euro, für einen 5-Personenhaushalt 38 Euro. In der Folge beträgt die warme Wohnkostenbelastung der berechtigten Haushalte je nach Größe (1- bis 5-Personenhaushalte) und Wohnort zwischen ca. 23% und 29% des Einkommens.

Zusätzlich wird im Rahmen der Offensive für bezahlbares Wohnen ein 2. Förderweg mit höheren Einkommensgrenzen (Überschreitung des Einkommens des 1. Förderwegs um 20%) und höheren Bewilligungsmieten (7,00 €/m²) eingeführt. Damit werden zukünftig auch Haushalte, die bisher aufgrund zu hoher i.d.R. (Erwerbs) Einkommen nicht zu den förderberechtigten Haushalten gehörten, bei ihren Wohnkosten entlastet.

Die Wohnungswirtschaft führt zu dem Aspekt der tragbaren Wohnkosten die nicht im Verantwortungsbereich der Eigentümer liegenden kalten und warmen Nebenkosten an. Hierzu zählen Gebühren der öffentlichen Hand und insbesondere steigende Energiekosten.

⁹ Einerseits wurden die Finanzierungsbedingungen angeglichen an die stark gestiegenen Baukosten und äußerst niedrigen Kapitalmarktzinsen mit gleichzeitig regional steigenden Nettokaltmieten. Ab 2013 wird mit deutlich erhöhten Darlehenssätzen (nunmehr bis zu 75 - 85 % der Gesamtkosten), gesenkten Zinssätzen (0% für die ersten 6 Jahre, mit einer Zinsprogression von 0,25 % ab dem 7. Jahr alle 3 Jahre) gefördert.

Zur Dämpfung des Anstiegs der Wohnnebenkosten setzen z.B. Mitgliedsunternehmen des VNW auf sogenannte Benchmarkingsysteme, mit deren Unterstützung Kostensenkungspotentiale identifiziert und genutzt werden.

Zur Senkung der allgemeinen Energiekosten wirken die Wohnungseigentümer sowohl auf Landesebene z.B. im „Klimapakt Wohnen Schleswig-Holstein“ sowie in Klimabündnissen auf lokaler Ebene (z.B. Klimapakt Flensburg) mit.

Die Landesregierung wird auch zukünftig die Wohnkostenbelastung im Rahmen der Wohnungsmarktprognosen überprüfen, hierzu auch weiterhin die kommunalen Wohnungsmarktkonzepte heranziehen und die Förderbestimmungen evaluieren. Zusätzlich hat sich Schleswig-Holstein erfolgreich dafür eingesetzt, dass sich die Sonder-Bauministerkonferenz mit der Thematik auseinandersetzt und den Bund auffordern wird, sowohl die Wohngeldmiethöchstgrenzen als auch die Wiedereinführung der Heizkostenpauschale zu überprüfen.

8. Darstellung der Wohnsituation für Studierende und deren perspektivische Entwicklung

Schleswig-Holstein ist mit günstigem Wohnraum für Studierende unterdurchschnittlich ausgestattet. Auf 3.400 (öffentlich geförderte) Wohnplätze kommen rd. 50.000 Studierende. Dies entspricht einer Quote von ca. 7 %, welche rd. 5 Prozentpunkte unter dem Bundesdurchschnitt (rd. 12 %) liegt.

Das Studentenwerk Schleswig-Holstein bietet Wohnraum in Höhe von knapp 3.000 Wohneinheiten in den Standorten Flensburg, Heide, Kiel, Lübeck und Wedel an. In diesem direkten Angebot für Studierende befinden sich auch aus dem Programm „Soziale Wohnraumförderung“ geförderte Maßnahmen. So sind allein in den letzten 10 Jahren 768 Studentenwohnheimplätze gefördert worden. Dabei handelt es sich um 6 Modernisierungsvorhaben in Lübeck und Kiel und um jeweils zwei Neubaulmaßnahmen in Kiel und Flensburg sowie jeweils eine in Lübeck und Heide.

Es ist davon auszugehen, dass sich durch zusätzliche Studierende (hervorgerufen durch die Wehrpflichtaussetzung und doppelte Abiturjahrgänge) die Wohnungssituation verschärfen wird.

Aus diesem Grunde hat die Landesregierung zur Gegensteuerung verschiedene Initiativen ergriffen:

- Unter Leitung des Ministeriums für Bildung und Wissenschaft fanden Gespräche mit den Hochschulpräsidenten, Wohnheimträgern und Investoren zur Verbesserung der Wohnraumsituation statt („Runder Tisch“ Wohnraumbau). Davon ausgehend wurden verschiedene Projekte mit privaten Investoren und dem Studentenwerk angestoßen.
- Als Anreiz für Investitionen ist für 2013 ein Haushaltsansatz von 600 T Euro für die Sanierung und Neubau von Studierendenwohnheimen zur Vergabe als Zuschuss beim Ministerium für Bildung und Wissenschaft eingerichtet worden.

- Die Universitätsstädte beschäftigen sich intensiv mit dem Thema „Bereitstellung von Wohnraum für Studierende“, laden zu runden Tischen, prüfen kommunale Bebauungsplanungen und öffentliche Flächen.
- Zur finanziellen Unterstützung stehen aus dem Programm zur sozialen Wohnraumförderung die kommunalen Förderbudgets in den kreisfreien Städten und damit auch den Standorten der Hochschulen zur Verfügung und tragen dazu bei, dass die Städte die Bauvorhaben bedarfsentsprechend bestimmen können.
- Für die Förderung von Wohnheimplätzen (Wohngemeinschaften mit gemeinsamer Küche) und Appartements für Studierende bestehen gesonderte Förderrichtlinien der sozialen Wohnraumförderung. Im Zuge der Anpassung sind auch diese Förderbestimmungen für Wohnraum für Studierende überarbeitet worden, um so die Förderung wieder attraktiv zu gestalten. Die Förderung wird so ausgestaltet, dass die Wohnkosten einschließlich aller Nebenkosten den BAFÖG-Sätzen entsprechen.

Neben dem Studentenwerk treten gewerbliche Wohnungsunternehmen und Privateigentümer als Investoren auf.

Bei der Investitionsbank Schleswig-Holstein haben bereits Gespräche über Fördermöglichkeiten von konkreten Objekten stattgefunden.

Die Landesregierung wird das Thema studentisches Wohnen auch zukünftig im Spektrum der Wohnungsmarktbeobachtung und mit Sicht auf verschiedene Zielgruppen und differenzierte Möglichkeiten zur Steuerung und Förderung der Wohnungsmärkte behandeln und wenn nötig Fördermittel bereitstellen.

BUND und LÄNDER

9. Wie bewertet die Landesregierung den Umstand, dass die Zweckbindung der Kompensationszahlungen ab 2014 entfällt?

Im Rahmen der Föderalismusreform I 2006 wurde zum 01.01.2007 die Gesetzgebungskompetenz für die soziale Wohnraumförderung vom Bund auf die Länder verlagert. Für die bisherigen Bundesfinanzhilfen wurden sog. Kompensationszahlungen bis 2019 vereinbart, mit einer Revisionsklausel für den Zeitraum ab 2014.

Die Revisionsklausel in Art. 143c Abs. 3 Satz 1 Grundgesetz (GG) stellt die Kompensationsleistungen nicht in Frage, sondern gibt die Prüfung für 2013 auf, in welcher Höhe diese Leistungen noch angemessen und erforderlich sind. Die gruppenspezifische Zweckbindung endet mit Ablauf des Jahres 2013, eine investive Zweckbindung wird allerdings festgeschrieben bis zum Auslauf (Entflechtungsgesetz – EntflechtG)¹⁰. Angemessenheit und Erfordernis wurden in verschiedenen Gutachten der Bundesregierung und der Fachministerkonferenzen analysiert und festgestellt. So auch in einem durch das Bundesministerium für Verkehr, Bau- und Stadtentwicklung (BMVBS) beauftragten Gutachten „Fortführung der Kompensationsmittel für die Wohnraumförderung“, das durch die Länder begleitet wurde.

¹⁰ Gesetz zur Entflechtung von Gemeinschaftsaufgaben und Finanzhilfen (Entflechtungsgesetz – EntflechtG) vom 05.09.2006

Die grundsätzliche Befristung der Kompensationsleistungen bis zum Jahr 2019 erfolgt vor dem „Hintergrund der dann erforderlichen Neuregelung des bundesstaatlichen Finanzausgleichs insgesamt“ und nicht zum Zwecke der Reduzierung der Verpflichtung des Bundes den Ländern gegenüber.

Neben der Wohnraumförderung sind noch drei weitere Fachbereiche betroffen: „Ausbau und Neubau von Hochschulen einschl. Hochschulkliniken“, „Bildungsplanung“ sowie „Verbesserung der Verkehrsverhältnisse der Gemeinden“.

Innenministerium und Ministerium für Bildung und Wissenschaft in Schleswig-Holstein haben in der Zwischenzeit eine gemeinsame Vorgehensweise verabredet. Zielsetzung beider Häuser ist der Erhalt der Höhe der Kompensationsleistungen und die Sicherung der gruppenspezifischen Zweckbindung. Dazu wurde inzwischen ein Gesetzgebungsverfahren eingeleitet, das sich inhaltlich an den Gesetzentwürfen Nordrhein-Westfalens und Brandenburgs zur Sicherung der Zweckbindung der Kompensationsleistungen orientiert. Die Federführung liegt im Innenministerium.

Die Kompensationsleistungen des Bundes zur Verbesserung der Verkehrsverhältnisse der Gemeinden wurden aus Gründen der Planungssicherheit bereits 2006 gesetzlich geregelt.¹¹

10. Entwicklung der sozialen Wohnraumförderung seit der Überleitung auf die Länder

Seit dem Übergang der sozialen Wohnraumförderung auf die Länder im Zuge der Förderalismusreform I (2006) erhalten die Bundesländer ab 2007 Kompensationsmittel als Ausgleich für den Wegfall der bis dahin gewährten Bundesfinanzhilfen. Die Kompensationsleistungen des Bundes an die Länder sind nach dem Entflechtungsgesetz bis Ende 2013 der Höhe nach festgeschrieben.

Neben der Aufhebung der Mischfinanzierung der sozialen Wohnraumförderung als Gemeinschaftsaufgabe ist mit der Förderalismusreform 2006 auch die Gesetzgebungskompetenz zum 01.01.2007 auf die Länder übergegangen. Neben Schleswig-Holstein hat eine Reihe von Ländern davon Gebrauch gemacht und eigene Landesgesetze erlassen.

Zum 01.07.2009 ist in Schleswig-Holstein das Gesetz über die Wohnraumförderung in Schleswig-Holstein (SHWoFG) in Kraft getreten und hat die bundesrechtlichen Regelungen aus dem Wohnraumförderungsgesetz und Wohnungsbindungsgesetz abgelöst. Das neue Landesgesetz hat das Förderspektrum erweitert und die Mitbestimmungsmöglichkeiten der Kommunen sowie Kooperationen zwischen Wohnungsunternehmen und Kommunen gestärkt. Neben der klassischen Förderung des Neubaus oder der Bestandsentwicklung von Wohnraum sind nun Wohnumfeld- und Quartiersmaßnahmen selbständig förderbar, wobei die Zielgruppen im Mittelpunkt der Förderung stehen bleiben. Im Sinne einer sozialen Stadt- und Quartiersentwick-

¹¹ Gesetz über die Verwendung der Kompensationsleistungen des Bundes nach Artikel 143 c Abs. 1 des Grundgesetzes zur Verbesserung der Verkehrsverhältnisse der Gemeinden in Schleswig-Holstein (Gemeindeverkehrsfinanzierungsgesetz – Schleswig-Holstein – GVFG-SH Vom 15. Dezember 2006

lung wird eine Vernetzung mit der Städtebauförderung angestrebt. Die Einrichtung kommunaler Förderbudgets ist möglich geworden, die den Kommunen erlauben, innerhalb festgelegter Förderkontingente selbständig Prioritäten bei der Umsetzung von Vorhaben zu setzen. Außerdem hat das Land zwei neue Förderprogramme auf den Weg gebracht: Die Förderung von Konzepten, Pilot- und Modellprojekten (Erlass vom 10. Februar 2010 und 27. März 2012) und ein Zuschussprogramm für private Vermieter und Selbstnutzer (Richtlinie befristet bis zum 31. Dezember 2014).

Ferner können die Kommunen durch Satzungen Gebiete mit erhöhtem Wohnungsbedarf bestimmen, so dass im geförderten Bestand besondere Belegungsrechte geschaffen werden. Von dieser Satzungsbefugnis haben die Gemeinden bislang noch keinen Gebrauch gemacht.

Das SHWoFG hatte sich weiterhin zum Ziel gesetzt, mit einer Übergangsfrist bis 30.06.2014 veraltete und nicht mehr zeitgemäße Wohnungen aus der Bindung zu entlassen und im Gegenzug Fördermittel in das Zweckvermögen zurückfließen zu lassen (§ 16 Überleitungsvorschrift). Im Jahre 2014 werden aufgrund dieser Bestimmung für knapp 14.000 Wohnungen, die vor mindestens 35 Jahren gebaut wurden, die Belegungsbindungen enden. Aus Gründen des Mieterschutzes schreibt das Gesetz allerdings die Mietbindung bis zum 31.12.2018 fort. Dies wird sich insbesondere in den Regionen bewähren, die heute von Mietsteigerungen betroffen sind.

Zum Ausgleich müssen die Mittel schneller zurückgezahlt und verstärkt verzinst werden. Sofort mit Ablauf des 35. Bindungsjahres ist das Baudarlehen mit mindestens 2 % jährlich zu tilgen, von den im Gesetz eingeräumten Ausnahmemöglichkeiten ist bislang kein Gebrauch gemacht worden. Der erhöhte Mittelrückfluss wird durchgesetzt. Ab Ende der Belegungsbindung bis zum Ende der Mietbindung erhöht sich auch der Zinssatz des Baudarlehens alle drei Jahre um 0,75 %. Die Mittel des Zweckvermögens, die für neue Wohnraumförderprogramme eingesetzt werden können, erhöhen sich damit.

Mit Wirkung vom 01.01.2011 wurde das Zweckvermögen für die soziale Wohnraumförderung umbenannt in Zweckvermögen Wohnraumförderung/ Krankenhausfinanzierung (Artikel 16 Ges. v. 17.12.2010, GVOBl. S. 789), wobei der Anteil für die Krankenhausfinanzierung laut Begründung des Haushaltsbegleitgesetzes 2011/2012 jährlich bis zu 40 Mio. Euro betragen soll. Das revolving System des Zweckvermögens, insbesondere der kontinuierliche Mittelrückfluss, wurde in diesem Zusammenhang noch einmal bestätigt.

Das Wohnraumförderprogramm 2011 bis 2014 sieht für die soziale Wohnraumförderung jährlich Programme in Höhe von 90 Mio. Euro vor, davon 30 Mio. Euro jährlich für Eigentumsmaßnahmen.

Die Förderzahlen sind ab 2007 - nach der Föderalismusreform - angestiegen. Deutlich in den Jahren 2009 und 2010, was von der Wohnungswirtschaft als Reaktion auf die Landesgesetzgebung gewertet wurde. 2011 und insb. 2012 sind die Förderzahlen aufgrund der veränderten Kapitalmarktbedingungen und der Veränderung der Wohnungsmarktentwicklung mit historisch niedrigen Zinsen, mit regional steigenden Mieten und umfassend gestiegenen Baukosten zurückgegangen.

Die IB bewertet die Situation aus der Vielzahl der Fördergespräche wie folgt: „Sofern der allgemeine Kapitalmarktzins sich von den Zinssätzen von Förderdarlehen (soziale Wohnraumförderung, KfW) nur gering unterscheidet, scheuen die Investoren die Vereinbarung der Auflagen, die mit den Förderdarlehen verbunden sind. Ihnen ist der Förderwert nicht ausreichend genug, um die Auflagen zu kompensieren. Sollten darüber hinaus in prosperierenden Regionen auch noch Mietsteigerungen möglich sein, ergibt sich eine Rentierlichkeit über die reine Kapitalmarktfinanzierung.“

Ende des Jahres 2012 wurden daher die Förderbestimmungen in einem konstruktiven und kooperativen Prozess mit den Verbänden der Wohnungswirtschaft und der Eigentümer, einzelnen Unternehmen aus allen Teilen des Landes, dem Mieterbund, den kommunalen Verbänden sowie verschiedenen Städten und Kreisen neu aufgestellt. Sie werden im 2. Quartal 2013 in Kraft treten. Zur Entwicklung der Förderzahlen im Mietwohnungsbau siehe Ziff. 19 des Berichtes.

11. In welcher Höhe entfallen Kompensationszahlungen des Bundes auf Schleswig-Holstein und wie werden diese verwendet?

Das Land erhält bis zum 31.12.2013 Kompensationszahlungen in Höhe von 75,979 Mio. €, die nach dem Entflechtungsgesetz der gruppenspezifischen Zweckbindung unterliegen:

- Verbesserung der Verkehrsverhältnisse der Gemeinden 43,253 Mio. Euro
- Wohnraumförderung 12,619 Mio. Euro

Die Kompensationsleistungen des Bundes für Wohnraumförderung in Höhe von 12,6 Mio. Euro werden seit dem 01.01.2007 dem bei der IB geführten Zweckvermögen Wohnraumförderung/Krankenhausfinanzierung zugeführt und für neue Fördermaßnahmen der sozialen Wohnraumförderung verwendet.

- Ausbau und Neubau von Hochschulen einschl. Hochschulkliniken
17,757 Mio. Euro
- Bildungsplanung 2,350 Mio. Euro

12. Sind die Mittel auskömmlich?

Der Bedarf zur Fortsetzung der Kompensationszahlungen sowie die Angemessenheit und Erfordernis der Kompensationsmittel für die Wohnraumförderung in mindestens gleicher Höhe bis 2019 sind durch ein Gutachten des BMVBS (in Abstimmung mit den Ländern erstellt) aus gesamtstaatlicher Sicht sowie aus Sicht der Länder (auch Schleswig-Holstein) nachgewiesen. Darauf weist auch die Bauministerkonferenz wiederholt hin.

Der Bedarf ergibt sich insbesondere aus der Anpassung der Wohnbestände an die Erfordernisse des demografischen Wandels sowie an die der Energiewende. Beides

löst Investitionsbedarfe in Schleswig-Holstein in Mrd. Euro Höhe aus, deren Finanzierung nicht wirtschaftlich oder sozial verträglich umgesetzt werden kann und daher durch Fördermittel unterstützt werden muss.

13. Welcher Anteil der Mittel entfällt auf Altverpflichtungen des Bundes für früher (vor 2006) gemachte Förderzusagen?

Hinweis zur Finanzierung des Zweckvermögens Wohnraumförderung (seit 2009 Zweckvermögen Wohnraumförderung/Krankenhausfinanzierung):

Die Wohnraumförderprogramme des Landes werden seit den 50´er Jahren des 20. Jahrhunderts über das und zu Lasten des Zweckvermögens Wohnungsbauförderung bei der (heutigen) Investitionsbank finanziert. Die Finanzierung erfolgte über Landes- und Bundesmittel und gegenwärtig über die Rückflüsse (Zinsen und Tilgung) früherer Darlehensvergaben durch die Darlehensnehmer (Wohnungsunternehmen, Genossenschaften, private Hauseigentümer). Bis 2001 wurden zur Mitfinanzierung Zinszuschüsse aus dem Landeshaushalt geleistet. Kapitalmarktmittel werden zu Lasten des Zweckvermögens aufgenommen. Bis 2006 flossen Bundesfinanzhilfen zunächst als Darlehen, später als Zuschüsse und seit 2007 die Kompensationsmittel des Bundes. Das Zweckvermögen trägt damit auch die Zins- und Tilgungsverpflichtungen gegenüber dem Bund aus der Bundesrestschuld in Höhe von rd. 300 Mio. Euro.

2009 wurde der Zweck gesetzlich erweitert. Seitdem werden zusätzlich 40 Mio. Euro für die Krankenhausfinanzierung bereitgestellt.

Die Kompensationsmittel des Bundes, die ab 2007 in Höhe von jährlich 12,6 Mio. Euro eingenommen werden, werden direkt über den Landeshaushalt dem Zweckvermögen Wohnraumförderung bei der IB zugeführt. Sie sind seitdem für die Verstärkung der Neuförderung eingesetzt worden. Das Zweckvermögen Wohnraumförderung/Krankenhausfinanzierung stellt 83 % des haftenden Eigenkapitals der Investitionsbank als Landesförderinstitut. Die Kompensationsmittel hatten gleichzeitig den Effekt, die Zweckrücklage Wohnungsbau und damit das Eigenkapital der IB zu stärken.

Die Altverpflichtungen des Bundes aus der Mischfinanzierung der Landeswohnraumförderprogramme bis einschließlich 2006 betragen 2007 bis 2010 noch 17,1 Mio. Euro. Sie verteilen sich wie folgt über die Jahre:

2007	2008	2009	2010
7,8 Mio. €	4,6 Mio. €	3,2 Mio. €	1,5 Mio. €

Sie sind damit seit 2011 ausfinanziert.

14. Erwartet Schleswig-Holstein nach der gesetzlich festgelegten Revision für die Jahre 2014 bis 2019 höhere Kompensationszahlungen vom Bund?

Die seit 2011 geführten Gespräche zwischen dem Bundesministerium für Finanzen und der Verhandlungsgruppe der Länder haben bisher zu keiner Einigung geführt. Das Thema wurde außerdem in Konferenzen der Chefs der Staatskanzleien und zuletzt auf den Konferenzen der Ministerpräsidenten im Oktober und Dezember 2012 erörtert. Nach einem kurzfristig von der Bundesregierung vorgelegten Gesetzentwurf sollen die Kompensationsmittel bis 2014 auf der bisherigen Höhe festgeschrieben werden. Mittlerweile fordern die Länder im Rahmen des laufenden Bundesratsverfahrens höhere Kompensationsmittel für die Bereiche Verkehr und Hochschulbau einschließlich -Kliniken.

15. Erfolge und weitere Perspektiven des Programms „Soziale Stadt“

Städtebauliche Gesamtmaßnahmen im Rahmen des Bund-Länder-Programms der Städtebauförderung Soziale Stadt bewirken in der Regel eine Verbesserung des Wohnumfeldes und sie sind häufig mit Maßnahmen der Sozialen Wohnraumförderung verknüpft. Das Programm Soziale Stadt dient jedoch nicht nur der Verbesserung der Wohnraumversorgung. Insofern stellen die folgenden Ausführungen zu dem vorgelegten Berichtsantrag einen Exkurs in das korrespondierende Themenfeld der sozialen Stadtteilentwicklung dar.

Das Städtebauförderungsprogramm „Stadtteile mit besonderem Entwicklungsbedarf – die soziale Stadt“ wurde 1999 eingeführt, um den Problemen benachteiligter städtischer Sozialräume im Rahmen einer integrierten Strukturpolitik zu begegnen. Seit 2011 hat das Programm den Namen „Soziale Stadt – Investitionen im Quartier“.

Das Programm ist ein wichtiges öffentlich finanziertes Instrument, um der sozialen Polarisierung in den betroffenen Stadtquartieren Einhalt zu gebieten und eine nachhaltige Entwicklung zu erreichen. Wegen der Komplexität der Defizite in diesen Stadtteilen ist eine besonders umfassende Stadtteilentwicklung mit der Zielsetzung geboten, einen nachhaltigen Aufschwung auf sozialem, wirtschaftlichem, städtebaulichem und ökologischem Sektor im Verbund zu bewirken. Programmtypisch ist deshalb die Verknüpfung von baulichen und städtebaulichen Investitionen mit sozialintegrativen und partizipatorischen Maßnahmen und Projekten. Sie werden auf der Grundlage eines integrierten Handlungskonzepts mit Hilfe eines professionellen Quartiersmanagements vorbereitet und über einen längeren Zeitraum umgesetzt.

Die Soziale Stadt, deren Maßnahmen jeweils zu einem Drittel von Bund, Land und geförderter Kommune finanziert werden, dient als investives Leitprogramm auf Stadtteilebene der Bündelung aller Aktivitäten und Ressourcen aus verschiedenen Aufgabenfeldern, wie z. B. der Sozialen Wohnraumförderung, der Wirtschafts-, Arbeits- und Beschäftigungsförderung, der Familien- und Jugendhilfe und der Integrationsförderung.

Im Rahmen der ersten bundesweiten Zwischenevaluierung der Sozialen Stadt wurde im Jahr 2004 als zentrale Aussage festgestellt, dass das Programm Soziale Stadt ein

geeignetes Instrument ist, um den Folgen der wachsenden Segregationstendenzen in vielen Quartieren entgegenzuwirken.

Die volkswirtschaftlichen Bündelungs- und Anstoßeffekte des Städtebauförderungsprogramms Soziale Stadt sind beachtlich, so die Ergebnisse eines Forschungsprojektes im Jahr 2011 (Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung (BMVBS): Wachstums- und Beschäftigungswirkungen des Investitionspaktes im Vergleich zur Städtebauförderung. Bearbeitung: Bergische Universität Wuppertal, Deutsches Institut für Wirtschaftsforschung (DIW). 2011). Ein Euro von Bund und Land aus dem Programm Soziale Stadt sorgt in einem Fördergebiet durchschnittlich für Investitionen von 7,5 Euro insgesamt aus öffentlicher und privater Hand. Auch die Anstoßeffekte für private Investitionen sind groß: einem Euro von Bund und Land stehen private Mittel in Höhe von 4,7 Euro gegenüber. Der integrierte und gebietsbezogene Ansatz des Programms Soziale Stadt mit der Konzentration öffentlicher Mittel hat sich auch vor diesem volkswirtschaftlichen Hintergrund bewährt. Planungs- und Bauaufträge kommen dabei häufig dem örtlichen und regionalen Baugewerbe und Handwerk zugute.

Eines der zentralen Handlungsfelder zahlreicher Soziale Stadt Gebiete in Schleswig-Holstein ist das Wohnen. Neben der Sicherstellung angemessenen und preiswerten Wohnraums spielt die Anpassung der Bestände an neue Zielgruppen, das Belegungsmanagement zur Mischung der Sozialstruktur sowie die Wohneigentumsbildung mit dem Ziel der Bindung der Bewohner/innen an den Stadtteil eine wichtige Rolle. Das Innenministerium Schleswig-Holstein fördert die Modernisierung der Wohnungsbestände in den Gebieten der Sozialen Stadt vorrangig. Bei umfassender Modernisierung von Wohnungsbeständen bzw. des Wohnumfeldes ist auch der Rückbau nicht mehr benötigter oder nicht mehr nachhaltig modernisierbarer Wohngebäude möglich und förderfähig. Voraussetzung für die Modernisierungsförderung von Quartieren ist die Vorlage wohnungswirtschaftlicher Konzepte durch die Kommunen. Das schleswig-holsteinische Wohnraumförderungsgesetz hat mit der Möglichkeit von Kooperationsmöglichkeiten zwischen Gemeinden, den Wohnungsunternehmen und dem Land/IB sowie durch die Ausweitung der Förderung auf investive und soziale Maßnahmen in Wohnumfeld und Quartier die Einsatzmöglichkeiten der Wohnraumförderung auch für die Gebiete der Sozialen Stadt weiter verbessert und flexibilisiert.

Bisher wurden in Schleswig-Holstein 19 städtebauliche Gesamtmaßnahmen in 14 Kommunen gefördert. Die Wohnbestandsentwicklung ist bzw. war der wichtigste Handlungsschwerpunkt insbesondere in den Maßnahmen Neumünster Böcklersiedlung, Lübeck St. Lorenz, Elmshorn Hainholz, Itzehoe Edendorf, Trappenkamp Gablonzer Straße, Kappeln Ellenberg sowie Wahlstedt Ortskern/westliche Randzone. Hier wurden im Zusammenwirken von Wohnraumförderung und Städtebauförderung umfassende bauliche Erneuerungen des Wohnungsbestandes vorgenommen, die auch eine sozial gemischtere Bewohnerstruktur bewirken sollen. Für die im Programmjahr 2012 jüngst aufgenommen städtebaulichen Gesamtmaßnahmen Lübeck Moisling und Bad Segeberg Südstadt, die durch Wohnnutzungen gekennzeichnet sind, ist zu erwarten, dass auch hier die Wohnbestandsentwicklung in den Fokus genommen werden wird.

Für die Landesregierung hat das Programm Soziale Stadt eine hohe Priorität. Seit Programmeinführung 1999 sind in Schleswig-Holstein 105,5 Mio. Euro (Gesamtför-

dersumme mit jeweils einem Drittel von Bund, Land und Kommunen) bewilligt worden. Problematisch stellt sich seit 2011 die finanzielle Ausstattung des Programms Soziale Stadt aufgrund der Beschlüsse auf Bundesebene dar. So betragen die Bundesfinanzhilfen für Schleswig-Holstein im Programmjahr 2011 nur noch rd. 30 % des Vorjahres, im Programmjahr 2012 lagen sie bei 42 % der Mittel des Jahres 2010. Auch für das Programmjahr 2013 ist mit einem vergleichbaren Ansatz zu rechnen. In Zahlen bedeutet dies, dass die Gesamtfördersumme von rd. 9,4 Mio. Euro im Jahr 2010 auf rd. 4 Mio. Euro im Jahr 2012 zurückging. Diese Reduzierung des Mittelansatzes wird den Notwendigkeiten der kommunalen Realität bundesweit nicht gerecht.

Im Zuge der starken Absenkung der Bundesfinanzhilfen ab 2011 für die Soziale Stadt herrschte Unklarheit über die vom Bund geplante Neuausrichtung des Programms Soziale Stadt. Inzwischen scheint seitens des Bundes inhaltlich anerkannt zu werden, dass dieses Instrument zur Unterstützung der Kommunen auch weiterhin benötigt wird. Mit der Reduzierung des Förderansatzes seit dem Jahr 2011 ging u.a. auch einher eine Umbenennung des Programms „Soziale Stadt – Investitionen im Quartier“, die auf den investiven Charakter des Programms verweist. Zudem wurde auf die (nicht-investiven) Modellvorhaben als Ergänzung der investiven Maßnahmen verzichtet. Ebenfalls im Zuge der Neuausrichtung ist nun die Kooperation mit Dritten eine vorrangig zu berücksichtigende Förderbedingung. Diese ist in den schleswig-holsteinischen Gesamtmaßnahmen der Sozialen Stadt bereits seit Jahren, zum Beispiel auch mit der Wohnungswirtschaft, üblich.

Auf Bundesebene wurde aktuell gefordert, das Programm Soziale Stadt zu einem ressortübergreifenden, integrierten Leitprogramm zur Stabilisierung benachteiligter Quartiere mit einer dauerhaft sehr viel höheren Finanzausstattung als heute und bei Wiedereinführung der ergänzenden Modellvorhaben weiter zu entwickeln.

FÖRDERMITTEL in SCHLESWIG-HOLSTEIN

16. Wie viele Landesmittel werden zusätzlich zu den Bundesmitteln für sozialen Wohnungsbau eingesetzt?

Das Landeswohnraumförderprogramm beträgt 90 Mio. Euro jährlich von 2011 bis 2014.

Für den Mietwohnungsbau steht ein Fördervolumen von insgesamt 240 Mio. Euro für die Programmjahre 2011-2014 zur Verfügung. Hierin enthalten sind die jährlichen Kompensationszahlungen des Bundes in Höhe von 12,6 Mio. Euro, die noch bis Ende 2013 geleistet werden.

17. Wie viele kommunale Mittel werden nach Kenntnis der Landesregierung zusätzlich zu den Bundesmitteln für sozialen Wohnungsbau eingesetzt?

Die zwingende kommunale finanzielle Beteiligung an der Förderung von Mietwohnraum in Höhe von 17,5 % der Landesförderung ist zum Programmjahr 2007 zwecks Entlastung der kommunalen Haushalte entfallen. Dieser Anteil wird seitdem durch die Landesförderung aufgefangen.

In Ausnahmefällen erfolgt auch zurzeit noch eine kommunale Mitfinanzierung.

In den vergangenen Jahren stellt sich die kommunale Mitfinanzierung nach dem Controlling der IB wie folgt dar.

	2007	2008	2009	2010	2011	2012
Mio. €	0,72	1,3	0,7	0,7	-	-

18. Wie viele private Mittel werden nach Kenntnis der Landesregierung zusätzlich zu den Bundesmitteln für sozialen Wohnungsbau eingesetzt?

Durch die soziale Wohnraumförderung für den Zeitraum ab 2007 wird laut Fördercontrolling ein Investitionsvolumen hergestellt, das dem 3,3 – 1,3 fachen des Fördermitteleinsatzes entspricht – mit abnehmender Tendenz der letzten Jahre. Die Differenz zwischen den Landesfördermitteln und dem Investitionsvolumen wird durch Fremdmittel (Kapitalmarktdarlehen und ggfls. KfW Darlehen) und Eigenkapital geschlossen. Der Einsatz dieser Mittel liegt in den vergangenen 5 Jahren zwischen 120 %, 200 % bis zuletzt bei 35 % der Fördermittel.

Der Einsatz von Eigenkapital erfolgt durch Geldmittel, Grundstücke oder im Fall von Bestandsentwicklungsmaßnahmen durch vorhandene Bausubstanz.

19. In welcher Höhe insgesamt werden jeweils seit 1988 Mittel für sozialen Wohnungsbau aufgewendet?

In der folgenden Tabelle finden sich die Bewilligungen für die Mietwohnraumförderung von 1988 bis 2012.

Aus den früheren Jahren sind noch reservierte Mittel i.H.v. 216 Mio. Euro kontingentiert, die in der Tabelle nicht aufgeführt sind. Davon sind 105 Mio. Euro aus dem Ende des Jahres 2010 und 73 Mio. Euro aus dem Jahr 2011, in denen bereits die Diskussion um geänderte Förderbedingungen teilweise zu einem Investitionsattentismus geführt hat, die aber nach Einschätzung der IB zu 70-80 % umgesetzt werden.

Jahr	Bewilligungen
1988	30.614.158,25 €
1989	48.761.197,88 €
1990	101.913.539,01 €
1991	80.264.542,46 €
1992	128.836.504,17 €
1993	242.770.870,15 €
1994	127.034.673,86 €
1995	136.230.467,87 €
1996	117.755.746,70 €
1997	108.748.617,17 €
1998	64.518.603,47 €
1999	37.313.804,84 €
2000	31.745.995,28 €

2001	23.245.145,72 €
2002	19.214.308,92 €
2003	35.856.845,00 €
2004	36.050.218,43 €
2005	23.621.910,00 €
2006	27.026.217,00 €
2007	37.896.725,70 €
2008	85.521.064,87 €
2009	59.356.031,59 €
2010	44.079.761,00 €
2011	54.807.738,91 €
2012	42.566.041,00 €
Gesamt	1.753.036.647,37 €

In den vorgenannten Bewilligungen sind auch Zuschüsse für Modellvorhaben und Pilotprojekte der sozialen Wohnraumförderung enthalten.

STEUERN

20. Auswirkungen des Einkommensteuerrechts (--> lineare Abschreibung 2% seit 2006) auf die Attraktivität sozialen Wohnungsbaus für private Investoren

Bereits die gesetzlichen Regelungen des Zweiten Wohnungsbaugesetzes (II. Wo-BauG) von 1956 unterschieden in öffentlich geförderte Wohnungen, für die öffentliche Mittel eingesetzt wurden, und steuerbegünstigte Wohnungen. Die Einkommenssteuerbegünstigungen durch degressive Absetzung für Abnutzung (AfA) wurden ab 1.1.2006 durch die lineare Abschreibung in Höhe von 2% ersetzt (s.a. Ziff. 22.2 des Berichtes).

Vorrangig setzt Schleswig-Holstein auf die direkte Förderung preisgünstigen Wohnraums, die regional unterschiedlich ausgestaltet ist und mit der das Land somit angemessen auf angespannte Wohnungsmärkte reagieren kann; Mitnahme- oder auch Effekte regionaler Fehlallokation, die bei der mittelbaren steuerlichen Förderung drohen, werden vermieden.

Die im März tagende Bauministerkonferenz wird sich voraussichtlich mit dem Thema befassen, ob durch zeitlich befristete und regional differenzierte höhere Abschreibungsmöglichkeiten der Wohnungsbau gezielt gefördert werden könnte. Eine eigene Bundesratsinitiative zu steuerlichen Impulsen plant Schleswig-Holstein nicht, ob ggf. Anträge anderer Bundesländer unterstützt werden, wäre im Einzelfall zu prüfen.

Der Verband Schleswig-Holsteinischer Haus-, Wohnungs- und Grundeigentümer e. V. - Haus & Grund Schleswig-Holstein - führt an, dass die privaten Investoren nur sehr zurückhaltend von der sozialen Wohnraumförderung Gebrauch machen, und dass die zurückgegangene Zahl der Baugenehmigungen möglicherweise auch damit zu begründen sei, dass private Eigentümer aufgrund der derzeitigen Abschreibungsmöglichkeiten zurückhaltender investieren.

Dies bestätigt der Bundesverband Freier Wohnungs- und Immobilienunternehmen (BFW).

Der Wegfall der degressiven Abschreibung für Neubau hat zu einem massiven Rückgang der Nachfrage nach Mietwohnungen für Kapitalanleger geführt. Erschwerend komme hinzu, dass in diesem Zeitraum die Baukosten, - und hier insbesondere durch gesetzlich geforderte Verschärfungen im energetischen Bereich, - erheblich angestiegen sind. Derzeit erwerben Anleger nur Mietwohnungen, da sie z.Zt. keine wirklich sichere vergleichbare Renditeanlage am Kapitalmarkt finden. Das wird sich nach Ansicht des BFW bei steigenden Zinsen jedoch sehr schnell wieder ändern.

Der VNW merkt an, dass die Hauptakteure des sozialen Wohnungsbaus die Unternehmen der ehemals gemeinnützigen Wohnungswirtschaft und damit langfristige Bestandhalter sind - Wohnungsbaugenossenschaften und kommunale Wohnungsunternehmen. Für diese Unternehmen entscheidet sich die Attraktivität des sozialen Wohnungsbaus nicht über die Höhe der Abschreibung, sondern grundsätzlich an der wirtschaftlichen Umsetzbarkeit. D.h., in den sozialen Wohnungsbau wird investiert so der VNW, wenn Bauvorhaben ohne eine Quersubventionierung aus dem Wohnungsbestand der Unternehmen realisierbar sind.

21. Auswirkungen der Zweitwohnungssteuer auf studentisches Wohnen

Es wird davon ausgegangen, dass die Zweitwohnungssteuer keine nennenswerten Auswirkungen auf das studentische Wohnen hat.

Es ist zu berücksichtigen ist, dass

- a) es sich dabei um eine kommunale Steuer handelt, über deren Erhebung und Höhe die Kommunen in eigener Satzungshoheit entscheiden und
- b) die Steuer die Mieterinnen und Mieter direkt trifft und damit für Investorinnen/Investoren bzw. Vermieterinnen/Vermieter keine Relevanz hat.

In Schleswig-Holstein wird zwar eine Zweitwohnungssteuer an den Universitätsstandorten Kiel, Flensburg und Lübeck erhoben (vgl. Satzungen über die Erhebung der Zweitwohnungssteuer der Landeshauptstadt Kiel vom 14.12.2010 in der Nachtragsfassung vom 08.12.2011; der Stadt Flensburg vom 30.09.2010; der Hansestadt Lübeck vom 25.11.2010). Die Höhe der Steuer ergibt sich aus dem Steuermaßstab, der mit einem örtlich unterschiedlichen Steuersatz belegt wird. Steuermaßstab ist der Mietwert der Wohnung. Der Steuersatz beträgt in Kiel und Lübeck 12%, in Flensburg 11,5%. (vgl. z.B. §§ 5 und 6 der Satzung über Zweitwohnungssteuer der Landeshauptstadt Kiel i.V.m. § 79 Bewertungsgesetz).

Allerdings werden im Regelfall die melderechtlichen Voraussetzungen nach § 14 Meldegesetz vorliegen, wonach die Studierenden am Sitz „ihrer“ Universität eine Hauptwohnung innehaben. Hauptwohnung ist die vorwiegend benutzte Wohnung der Person. In Zweifelsfällen ist diese dort, wo der Schwerpunkt der Lebensbeziehungen der Person liegt. Zweitwohnungssteuer fällt dann nicht an.

Die Satzung über Zweitwohnungssteuer in Lübeck vom 25.11.2010 regelt zudem in § 3 Abs. 2, dass der Steuer nicht „unterliegt, das Innehaben einer berufsbedingt er-

forderlichen Zweitwohnung, die trotz vorwiegender Nutzung aufgrund melderechtlicher Vorschriften betreffend den Familienwohnsitz nicht Hauptwohnung ist.“ Dies gilt nach Rücksprache mit der Stadt Lübeck auch für Wohnungen von Studenten, so dass insoweit ebenfalls keine Zweitwohnungssteuer anfällt.

Die Kieler Satzung sieht in § 3 Abs. 2 vor, dass Wohnungen in Studentenwohnheimen nicht zu Wohnungen i.S.d. Satzung zählen. Diese werden also ebenfalls nicht mit Zweitwohnungssteuer belegt.

Die Zweitwohnungssteuer hat auch nach Einschätzung des Studentenwerks Schleswig-Holstein keinerlei Auswirkungen auf studentisches Wohnen; weder bei neuen Bewerberinnen und Bewerbern auf einen Studentenwohnheimplatz, noch bei den wohnhaften Mieterinnen und Mietern.

POLITISCHE ÄNDERUNGSMÖGLICHKEITEN

22. Welche politischen Rahmenbedingungen wären erforderlich, um die folgenden Maßnahmen umzusetzen und welche Chancen sieht die Landesregierung in entsprechenden Initiativen:

.1. Erhöhung der Kompensationszahlungen des Bundes an die Länder

Die Landesregierung wird sich - wie bisher – im Konzert mit den anderen Ländern in den anstehenden weiteren Verhandlungen für den Fortbestand der Kompensationszahlungen in mindestens der derzeitigen Höhe einsetzen. Die Bundesregierung hat zwischenzeitlich einen Gesetzentwurf vorgelegt nach dem im Jahr 2014 die Kompensationsmittel auf dem aktuellen Niveau fortgeschrieben werden (s.a. Ziffer 14 des Berichtes).

.2. Verbesserungen bei der steuerlichen Förderung von Wohnungsneubau / steuerliche Erleichterungen für den Neubau von Mietwohnungen (bitte unter Berücksichtigung der Auswirkungen auf die Steuereinnahmen des Landes)

Zurzeit werden vermietete Wohnbauten nicht gesondert steuerlich gefördert. Die Herstellungskosten dieser Bauten können - wie z.B. auch bei vermieteten Scheunen oder Ladenlokalen – lediglich als Werbungskosten in gleichen Jahresbeträgen (lineare AfA / § 7 Absatz 4 Satz 1 Nr. 2 Buchstabe a Einkommensteuergesetz) in Höhe von jährlich 2% geltend gemacht werden.

Als steuerliche Fördermaßnahme kommt die Wiedereinführung der Absetzung für Abnutzung in fallenden Jahresbeträgen (degressive AfA / vgl. § 7 Absatz 5 Satz 1 Nr. 3 Buchstabe c Einkommensteuergesetz) für neu hergestellten Wohnraum grundsätzlich in Betracht, da der Bauherr (Vermieter) die Herstellungskosten des Gebäudes aufgrund erhöhter AfA-Beträge in den ersten Jahren nach der Herstellung schneller (in den ersten 10 Jahren jährlich 4%) als Werbungskosten geltend machen kann.

Mit Blick auf die angespannte Situation der öffentlichen Haushalte kommt eine Wiedereinführung der degressiven AfA jedoch lediglich dann in Betracht, wenn die damit verbundenen Steuermindereinnahmen für das Land (jährlich etwa 1,6 Mio. Euro) und die Gemeinden (jährlich etwa 1,3 Mio. Euro) durch andere steuerliche Maßnahmen

gegenfinanziert werden oder der Bund auf andere Weise eine Kompensation gewährt (z.B. Erhöhung des Länderanteils an der Umsatzsteuer).

.3. Förderung von Ersatzneubau

Abriss und anschließender Neubau (Ersatzneubau) basiert auf Entscheidungen des Eigentümers und ist in der Regel rein wirtschaftlich zu begründen. Er bietet sich an, wenn die Modernisierung oder Sanierung bestehender Wohngebäude im Vergleich zu einem Neubau nicht mit vertretbarem Aufwand gewährleistet ist. Ersatzneubau eignet sich insbesondere in innerstädtischen Lagen zur höheren Verdichtung und besseren Ausnutzung vorhandener Grundstücke, die insb. in den 1950´er und 1960´er Jahren entsprechend städtebaulichen Zielen mit geringerer Dichte und großen Abstandsflächen errichtet wurden. Diese Abstandsflächen werden heute in vielen Fällen kaum noch genutzt.

Gleichzeitig ist innenstädtisch Bauland knapp. Eine Neubebauung erreicht so i.d.R. mehr Wohnungen mit mehr Wohnfläche. Zusätzlich werden auch bautechnische und funktionelle Neubauten errichtet in einem Standard, der durch Modernisierung der Altbestände in Bezug auf Grundrisse, Barrierefreiheit, Energieeffizienz und Erschließung nicht erreicht werden kann. Grundsätzlich wird dagegen eingewendet, dass mit dem Abriss i.d.R. preisgünstiger Wohnraum verloren gehe. Die Landesregierung befürwortet allerdings in der Abwägung der Argumente – Herstellung einer größeren Anzahl von Wohnungen und mehr Wohnfläche, hohe Energieeffizienz, Barrierefreiheit, geringere warme Betriebskosten – den Ersatzneubau, wenn es gelingt in angemessener Zahl geförderten Wohnungsbau in den Projekten unterzubringen. Gute Beispiele hierfür gibt es aus allen Landesteilen.

Rechtlich bestehen keine Hemmnisse zur Förderung von Ersatzneubau, sofern keine Förderbindungen mehr auf den Wohnungen liegen.

Der (Ersatz-)Neubau wird über das bestehende Bundesprogramm bei der KfW gefördert, „Programm Energieeffizient Bauen“, mit dem auch die Errichtung eines energieeffizienten neuen Wohngebäudes, das als Ersatz für ein abgerissenes Wohngebäude gebaut wird, finanziell unterstützt wird.

In einem Forschungsprojekt des Bundesbauministeriums und des Bundesamts für Bauwesen, Stadtentwicklung und Raumordnung wurden zwischen 2011 und 2012 der aktuelle Diskussionsstand um den so genannten Ersatzneubau aufgearbeitet sowie immobilienwirtschaftliche und energetische Modellrechnungen durchgeführt. Ziel war die Beurteilung von Einflussfaktoren bei der Entscheidung zwischen Ersatzneubau und energetischer Sanierung im Wohnungsbau und die Darstellung der erzielbaren energetischen Einsparmöglichkeiten.

Zitat aus dem Fazit des Ergebnisberichts:

„Die Notwendigkeit eines allgemeinen Förderangebotes, das sich explizit auf Ersatzneubau bezieht, kann aus den Ergebnissen nicht abgeleitet werden. Eine Förderwürdigkeit von Ersatzneubau besteht dann, wenn im Rahmen einer quartiersspezifischen Konzeption eine nachhaltige, also zukunftsfähige Strukturstabilisierung und -anpassung nachgewiesen wird – der Ersatzneubau letztlich also auf Grundlage eines integrierten Stadtentwicklungskonzepts erfolgt. Entsprechend kann die Städte-

bauförderung einen sinnvollen Rahmen für eine Förderung des Ersatzneubaus darstellen. Entscheidend ist immer die einzelfallbezogene Abwägung für oder gegen eine Ersatzneubau-Maßnahme in Abhängigkeit der spezifischen lokalen Rahmenbedingungen, die Einbettung in strategische Überlegungen und die Berücksichtigung einer sozial ausgewogenen Entwicklung.“

Das Land Schleswig-Holstein macht ebenfalls keinen programmatischen Unterschied in der Förderung von Neubau und Neubau nach Abriss. Im Sinne von Innenverdichtung, Anpassung der Wohnbestände an Energieeffizienz und demografischen Wandel wird Ersatzneubau unterstützt. Außer integrierten Stadtentwicklungskonzepten werden in der Wohnraumförderung insbesondere kommunale Wohnungsmarkt- oder Quartierskonzepte herangezogen, die die nachhaltige Nutzung und die quartiersstabilisierende Wirkung der Ersatzneubaumaßnahme stützen. Für die Wohnraumförderung ist bei der Förderung von Neubau, Ersatzneubau und Modernisierung die wirtschaftliche Umsetzung der Gesamtmaßnahmen (beurteilt durch die IB) maßgeblich. Außerdem müssen die baulichen und technischen Qualitäten, die Kosteneffizienz und die Energieeffizienz durch die Arbeitsgemeinschaft für zeitgemäßes Bauen zertifiziert und die städtebauliche sowie die Frage des Bedarfs durch die Kommune bestätigt werden.

Zu rechtlichen Änderungen besteht nach Ansicht der Landesregierung kein Bedarf. Allerdings ist Voraussetzung zur Errichtung bezahlbaren Neubaus, dass der Bund die Mittel der KfW-Förderung aufrechterhält, hierfür wird sich die Landesregierung wie auch in der Vergangenheit einsetzen.

.4. integrierte Wohnungsbauförderung durch Bund, Länder und Kommunen

Mit der Föderalismusreform ergibt sich eine klare Aufgabenteilung zwischen Bund und Ländern: Die Länder sind für eine den regionalen Bedarfen und zielgruppenbezogene soziale Wohnraumförderung zuständig. Der Bund fördert im Bereich Demografische Entwicklung und Klimaschutz, also Altenwohnen und Energieeffizienz im Wohngebäudebereich über die KfW.

Eine integrierte Förderung von größeren wohnbaulichen Stadtumbau- oder Quartiersentwicklungsmaßnahmen ist äußerst sinnvoll. So gelingt eine sich ergänzende Erneuerung von Infrastrukturen und Wohngebäuden einschließlich von Wohnumfeldern und öffentlichen Flächen. Mit der Kombination von Förderprogrammen wird eine sozial stabile Mischung der Zielgruppen mit bedarfsgerechten Wohnungen und Wohnquartieren erreicht.

Ein integrierter Einsatz der Fördermittel von Bund und Ländern findet auf vielfältige Weise statt, z.B. durch Kombination von Gebäudesanierungsmitteln oder Neubaumitteln der KfW mit Mitteln der sozialen Wohnraumförderung des Landes. Stadtumbaumaßnahmen können – mit Zustimmung des Innenministeriums - zusätzlich ergänzt werden durch Mittel der 3/3 finanzierten Städtebauförderungsmittel (ins. Soziale Stadt und Stadtumbau). Kommunen beteiligen sich in diesen Fällen über die Städtebauförderung. Bei der Wohnraumförderung beteiligen sie sich im Einzelfall über die

Bereitstellung von Grundstücken oder Fördermittel im Rahmen der eher beschränkten kommunalen Haushaltslage.

23. Welche Möglichkeiten bestehen auch nach Maßgabe der Vereinbarungen aus der Föderalismusreform, um von Seiten des Bundes ein neues Förderprogramm für regionale Wohnungsbaubedarfe aufzulegen?

Mit Inkrafttreten der Föderalismusreform von 2006 liegt die alleinige Zuständigkeit für die soziale Wohnraumförderung bei den Ländern. Von daher kann der Bund keine Programme im Rahmen der sozialen Wohnraumförderung auflegen. EU-beihilferechtlich ist aufgrund eines Freistellungsbeschlusses der Kommission nur die Förderung des sozialen Wohnungsbaus von der Pflicht befreit, bei der Kommission angemeldet und von ihr in der Ausgestaltung genehmigt zu werden.

Neue, regional differenzierte Förderprogramme - die sich an Zielgruppen außerhalb der sozialen Wohnraumförderung richten – müsste der Bund bei der EU beihilferechtlich notifizieren lassen. Die damit verbundenen förderrechtlichen Auflagen, die die Wohnungsunternehmen im Sinne einer wettbewerbsrechtlich unschädlichen Förderung erfüllen müssten, würden die Umsetzungschancen eines solchen Programms stark reduzieren.

Die Landesregierung sieht derzeit keinen Bedarf für weiter ausgestaltete Wohnbauförderprogramme des Bundes. Zu unterschiedlich sind die regionalen und örtlichen Bedarfe. Die Möglichkeit, in Bundeswohnungsbauprogrammen eine regionale Zielgenauigkeit herzustellen, wie sie vor Ort gebraucht und auch von den Ländern entwickelt worden ist, wird als nicht sehr erfolversprechend bewertet. Die Landesregierung erwartet aber, dass die Förderprogramme des Bundes insb. die der KfW auch in Zukunft mit nennenswerten Mitteln ausgestattet werden, die eine sinnvolle Kombination mit den Landesprogrammen ermöglichen.

GENOSSENSCHAFTEN

24. Welche unterschiedlichen Rollen können Genossenschaften bei der Versorgung mit Wohnraum einnehmen?

Bestandshaltende Wohnungsunternehmen

Wohnungsgenossenschaften sind traditionell als bestandshaltende Wohnungsunternehmen ein wichtiger wohnungswirtschaftlicher Faktor und neben Einzeleigentum und Mietwohnungsbau die dritte tragende Säule der Wohnraumversorgung des Landes.

Wohnungswirtschaftlicher Faktor mit sozialer Ausrichtung

Die Mehrzahl der 46 Wohngenossenschaften und 10 neu gegründeten genossenschaftlichen Wohnprojekte sind im VNW organisiert.

Allein die im VNW organisierten Genossenschaften stellen rd. 85 Tsd. Wohneinheiten (WE), verwalten zusätzlich rd. 17 Tsd. WE; stehen für rd. 16% der Mietwohnbestände, haben rd. 106.400 Mitglieder und investieren im Schnitt rd. 200 Mio. Euro pro Jahr.

Die Genossenschaften sind Träger von rd. 40 % der sozial- und mietgebundenen Wohnungen in Schleswig-Holstein. Genossenschaften sind Arbeitgeber für rund 1.300 Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter (Ausbildungsquote bei rd. 4,6 %)

Förderer regionalökonomischer Strukturen, Selbsthilfe, Stadtentwicklung

Genossenschaften haben den Auftrag der Mitgliederförderung. Primäres Ziel des genossenschaftlichen Förderauftrages ist es, die Mitglieder mit Wohnraum und speziellen Dienstleistungen zu versorgen. Wohnungsgenossenschaften gewähren ihren Mitgliedern lebenslanges Wohnen zu Nutzungsentgelten, die in einem günstigen Verhältnis zur ortsüblichen Vergleichsmiete stehen. Durch die Identität von Eigentümer und Nutzer werden zweckfremde Kapitalinteressen ausgeschlossen. Als Miteigentümer können die Mitglieder Einfluss auf die Entwicklung der Genossenschaft und die Gestaltung der Bestände nehmen und das Leben in den Quartieren mitgestalten.

Der Erwerb von Geschäftsanteilen bei einer Wohnungsgenossenschaft wirkt in gleicher Weise wie Wohneigentum, das Altersvorsorge ist und die regionale Verbundenheit stärkt.

Genossenschaften sind in der Regel Träger einer nachhaltig angelegten Mitbestimmungsstruktur und eines Systems, das ehrenamtliche Tätigkeiten, Bürgerengagement, Nachbarschaftshilfen etabliert und fördert (Selbsthilfe, Selbstverantwortung). Mit zunehmender Tendenz werden zielgruppenspezifische wohnbegleitende soziale Hilfen und Projekte, die von quartiersübergreifender sozialer oder kultureller Wirkung sind, flankierend zu den wohnungswirtschaftlichen Kernaufgaben ergänzt.

Genossenschaften können ihren Dienstleistungsauftrag auch um eigene Spareinrichtungen erweitern, um sich stärker von Kapitalmärkten unabhängig zu machen und zugleich ihren Mitgliedern sichere und attraktive Anlagemöglichkeiten in die eigenen Bestände zu bieten. Drei Traditionsgenossenschaften haben in den letzten Jahren Spareinrichtungen in Schleswig-Holstein etabliert.

25. Wie bewertet die Landesregierung Genossenschaftsmodelle für den Wohnungsbau?

Genossenschaftsmodelle, d.h. sowohl die Traditionsgenossenschaften als auch Genossenschaftsneugründungen, bewertet die Landesregierung als wichtigen gemeinwohl- bzw. mitgliederorientierten aber auch wirtschaftlichen Faktor im Wohnungsbau. I.d.R. sind Wohngenossenschaften von hoher wirtschaftlicher Solidität geprägt. Genossenschaften sind standorttreu und erneuern als klassische Bestandhalter ihre Bestände verlässlich. Sie verkaufen Wohnbestände nur in geringem Maß zur Arrondierung. Tendenziell erweitern sie ihren Bestand sowohl durch Ankauf als auch durch Neubau. Neu und begrüßenswert ist die Tendenz, kleine Genossenschaften mit wohnergänzenden Zielen zu gründen (Stadtteil-, Energie-, Infrastruktur-, oder Dienstleistungsgenossenschaften).

Vorrang des Genossenschaftsmodells bei Bestandsaufkäufen

Die Wohnraumförderung des Landes bevorzugt genossenschaftliche Lösungen bei der Privatisierung kommunaler Wohnbestände gegenüber dem Verkauf an Kapitalanleger. Dies auch vor dem Hintergrund der Erfahrungen mit Quartiersentwicklungen,

die in den letzten Jahren verursacht durch die Bestandsaufkäufe von rein renditeorientierten überregionalen Kapitalgesellschaften in einigen Städten des Landes gemacht wurden.

Insbesondere öffentliche Gesellschaften (Wobau SH, Land; KWG Kiel, RWG Rendsburg, Bestände der Neuen Heimat, usw.) wurden auf der Basis der Gewinnerwartungen der Kapitalgeber aufgekauft, ohne die notwendigen Investitionen zum Erhalt der Bestände im erforderlichen Umfang durchzuführen und mit negativen sozialen und städtebaulichen Auswirkungen auf die Stadtteile.

Beispiel einer erfolgreichen Umwandlung ist das „Pinneberger Modell“ 2005 - begleiteter und landesunterstützter Umwandlungsprozess einer kreiseigenen Wohnungsbau-Gesellschaft in eine Genossenschaft (Neue GeWoGe eG) durch landesgeförderten Ankauf der Bestände und Sicherung der Sanierung mit dem Ergebnis einer gut aufgestellten regionalen Genossenschaft mit 2174 Wohnungen und mittlerweile bereits 1476 Mitgliedern.

In Flensburg wurde das kommunale Wohnungsunternehmen mit dem ortsansässigen Selbsthilfebauverein eG fusioniert und sorgt so für einen sozialverträglichen Wohnungsmarkt für alle Bevölkerungsgruppen sowie für umfassende – auch geförderte - Quartierserneuerungsmaßnahmen in der kreisfreien Stadt.

Genossenschaften als aktive Partner der Quartiersentwicklung

Die großen Stadtumbaumaßnahmen der Genossenschaften in Lübeck, Neumünster, Flensburg (mit den Kriterien: großflächige umfängliche Erneuerung der Wohnbestände oder auch Abriss; moderner, energieeffizienter Neubau; Umzugsmanagement, Sozialverträglichkeit, Quartierssozialarbeit) sind Beispiele, wie durch Einsatz von privatem Kapital, den öffentlichen Mitteln der Wohnraumförderung und der Städtebauförderung sowie durch Kooperation und gemeinschaftliches Handeln von Stadt, Land und Wohnungsunternehmen privatwirtschaftliche Ziele und öffentliche Aufgaben sich gegenseitig befördern und erfolgreich umgesetzt werden können.

Sicheres Wohnmodell einer mobilitätsgeforderten Gesellschaft

Angesichts zunehmender beruflicher Mobilitätsanforderungen der Haushalte und einem gleichzeitig steigenden Bedürfnis nach Sicherheit und Gestaltungsspielräumen, bietet das Genossenschaftsmodell zukunftsweisende Lösungen.

Auf die Herausforderungen des demografischen Wandels und die unterschiedlichen Bedürfnisse ihrer Mitglieder reagieren Genossenschaften mit vielfältigen, angepassten Angeboten, andererseits ermöglicht die Genossenschaftsstruktur Wohnungsstandortwechsel ohne gravierende finanzielle Risiken der Mitglieder.

Genossenschaften als tragende Säule der sozialen Wohnraumversorgung für eine Gesellschaft im Wandel

Genossenschaften als Bestandhalter oder in Neugründung reagieren unmittelbarer auf Bedarfe und Anpassungserfordernisse von Wohnungen, die sich für ihre Mitglieder aus den Auswirkungen des demografischen Wandels und sich verändernder Familienstrukturen ergeben. Sie können umfassende Dienstleistungen rund um die Immobilie – für betreutes Wohnen für ältere und Bewohner mit einer Behinderung, für junge Mitglieder und Familien, in Form von Nachbarschaftstreffs, Einkaufshilfen, Mitgliederfesten usw. - in ihren Leistungskanon integrieren. Damit sind sie in der Lage, wirtschaftliche, nachhaltig angelegte Zukunftsmodelle für das Wohnen zu schaffen

und diese sowohl zielgruppen- und altersgerecht als auch generationenübergreifend auszugestalten.

Genossenschaftsmodell für selbstverwaltete Wohnprojekte

Neugründungen ergeben sich seit mehr als 20 Jahren vorrangig aus der Initiative von Interessengruppen für kleine selbstverwaltete nachbarschaftsorientierte Wohnprojekte in Schleswig-Holstein. Neben den Bauherrngemeinschaften nach dem Wohnungseigentumsgesetz (WEG) entstehen sie vor allem in genossenschaftlicher Trägerschaft, weil dies der Intention und den Entwicklungsmöglichkeiten dieser Wohnform am besten entspricht (Gemeinschaft, Selbstbestimmung, Mitverantwortung).

Sie können im Rahmen der Wohnraumförderung des Landes als Genossenschaftsmodell unterstützt und mit geeigneten Fördermöglichkeiten begleitet werden. Dieses sichert die Nachhaltigkeit und Verbindlichkeit der gesetzten sozialen, ökologischen, städtebaulichen Ziele und ermöglicht zugleich einem breiten sozialen Querschnitt der Bevölkerung einen Zugang zur selbstbestimmten, eigentumsähnlichen Wohnform.

26. Wird die Landesregierung spezielle Fördermöglichkeiten, beispielsweise rechtliche Erleichterungen und Entbürokratisierungen, für Genossenschaften im Bereich der Versorgung mit Wohnraum entwickeln?

Die bedarfsgerechte Förderung von Maßnahmen der Wohngenossenschaften hat im Rahmen der sozialen Wohnraumförderung des Landes eine hohe Bedeutung. Dies ist bereits unterlegt durch das SHWoFG, wo im Rahmen der Fördergegenstände (§ 7) die Förderung von genossenschaftlichem Bau, Erwerb und der Modernisierung von Wohnraum, der Erwerb von Belegungs- und Mietbindungen an Wohnraum, der Erwerb von Genossenschaftsanteilen benannt sind. Entsprechend der geltenden untergesetzlichen Förderregelungen können Genossenschaftswohnungen in den unterschiedlichsten Ausprägungen passgerecht und angemessen gefördert werden.

Zusätzlich können genossenschaftliche Wohnprojekte durch genossenschaftliche Neugründungen oder in der Trägerschaft selbstverwalteter Gruppen innerhalb einer Traditionsgenossenschaft nach dem Erlass „Soziale Wohnraumförderung in Schleswig-Holstein – Zuschussförderung, Forderungskauf und neue Wohnungsgenossenschaften“ (11. Juli 2007 – IV 671/672 – 514.101/473.601) speziell gefördert werden.

Das Genossenschaftsgesetz, zuletzt geändert im Mai 2009, liegt in der Zuständigkeit des Bundes. Ziel der letzten Novellierungsverfahren war es, Genossenschaftsgründungen zu erleichtern und für Vereinfachungen bei der Bewirtschaftung für kleinere Genossenschaften zu sorgen. Kleine Genossenschaften können damit Strukturen und Entscheidungsverfahren deutlich schlanker gestalten.

Durch eine Reihe von Maßnahmen der Landesregierung soll genossenschaftliches Wohnen, als Form des gemeinschaftlichen Eigentums, als zukunftsweisende tragende Säule einer sozialen Wohnraumversorgung und als verlässlicher Partner der kommunalen Daseinsvorsorge noch stärker unterstützt werden.

Es ist geplant, die Fördermaßnahmen für neue genossenschaftliche Wohnprojekte neu zu justieren. Dazu wird die Erweiterung der Fördertatbestände neben bisher bestehenden Möglichkeiten des Neubaus und Bestandserwerbs geprüft, wie z. B. die

Förderung von Genossenschaftsanteilen, von Beratungs- und Entwicklungskosten einer Fördermaßnahme.

Des Weiteren wird derzeit geprüft, wie Kommunen bei der Gründung und Initiierung eigener Konzepte und Projekte unterstützt werden können; dazu können Modellprojekte gefördert werden. Zusätzlich werden derzeit Hinweise für Kommunen zur Umsetzung kommunaler Interessen und Beteiligungsformen erarbeitet und Rechtsfragen, z. B. des Gemeindefirtschaftsrechts geklärt.

Geplant ist, zusammen mit der IB einen Realisierungswettbewerb flankierend zur „Offensive für bezahlbares Wohnen“ für neue bedarfsgerechte Wohnmodelle im engeren Umfeld von Hamburg und den großen Städten zu initiieren.