

Städteverband Schleswig-Holstein – Reventlouallee 6 – 24105 Kiel

Innen- und Rechtsausschuss des  
Schleswig-Holsteinischen Landtags  
Vorsitzende  
Frau Barbara Ostmeier  
Düsternbrooker Weg 70  
24105 Kiel

Tel. 0431 - 57 00 50 30  
Fax: 0431 - 57 00 50 35  
e-mail: [info@staedteverband-sh.de](mailto:info@staedteverband-sh.de)  
Internet: [www.staedteverband-sh.de](http://www.staedteverband-sh.de)

per Mail: [Innenausschuss@landtag.ltsh.de](mailto:Innenausschuss@landtag.ltsh.de)

Unser Zeichen: 64.00.02 zi-zö  
(bei Antwort bitte angeben)

14. August 2013

**Schaffung bezahlbaren Wohnraums ermöglichen**  
**Antrag der Fraktion FDP - Drucksache 18/599**

Ihr Schreiben vom 12. Juni 2013; Zeichen: L 21

Sehr geehrte Damen und Herren,

das Thema Mietensteigerungen und Wohnungsengpässe verbunden mit der Forderung der Bevölkerung, bezahlbaren Wohnraum zur Verfügung zu stellen, ist seit jeher ein wichtiges Handlungsfeld für Kommunen, die Wohnungswirtschaft sowie die Eigentümerschutzgemeinschaften und die Mieterverbände. Der Städteverband Schleswig-Holstein begrüßt die von der Landesregierung verfolgte Offensive für bezahlbaren Wohnraum.

Die soziale Wohnraumversorgung gehörte schon immer zu den wichtigsten Aufgaben kommunaler Daseinsvorsorge. Die Städte und Gemeinden sind zwar nach den Grundsätzen des Ordnungsrechts lediglich verpflichtet, obdachlose Haushalte unterzubringen, dennoch lässt sich aus den Artikel 28 des Grundgesetzes, Art. 46 der Landesverfassung Schleswig-Holstein und § 2 der Gemeindeordnung die grundsätzliche Aufgabe der Städte und Gemeinden ableiten, die Versorgung der Bevölkerung mit bezahlbarem und angemessenem Wohnraum sicher zu stellen.

Ein Mangel an bezahlbarem Wohnraum stellt insbesondere die Kommunen vor besondere Herausforderungen. Wohnraumangel wirkt sich nicht nur negativ auf die Attraktivität der betroffenen Städte als Wohn- und Wirtschaftsstandort aus; er macht sich infolge steigender Unterkunftskosten für die Transferleistungsempfänger auch unmittelbar in den städtischen Haushalten bemerkbar. Zudem kommt es durch die allgemeine Mietpreisentwicklung und durch Modernisierungsmieterhöhungen zu Verdrängungseffekten und damit zu einer räumlichen Konzentration von einkommensschwachen Haushalten in bestimmten Wohnlagen. Dies widerspricht den mit der Stadtentwicklungspolitik verfolgten Zielen. Strategien und Maßnahmen gegen steigende Wohnkostenbelastungen und zunehmende Versorgungs-

schwierigkeiten vor allem für einkommensschwächere Haushalte müssen jeweils regionale und örtliche Unterschiede der Wohnungsmärkte berücksichtigen.

Ziel städtischer Wohnungspolitik ist es, allen Einwohnerinnen und Einwohnern eine angemessene Wohnungsversorgung zu ermöglichen. Dabei kommt den einkommensschwachen und sozial benachteiligten Haushalten besonderes Augenmerk zu, indem sie zum Teil direkt mit Wohnraum versorgt werden. Daneben gibt es aber auch die Förderung mittlerer Einkommensschichten, wie beispielsweise junger Familien, die gefördert werden, damit sie sich auf dem Wohnungsmarkt behaupten können. Vitale Städte sind insgesamt auf eine ausgeglichene Sozialstruktur angewiesen.

Kommunale Wohnungspolitik ist mehr und mehr Teil nachhaltiger und sozialer Stadtentwicklungspolitik. Soziale Wohnraumversorgungspolitik ist nicht mehr allein auf das Schaffen von preisgünstigem Wohnraum ausgerichtet, sondern nimmt Maßnahmen zur Wohnumfeldverbesserung, Quartiersgestaltung, Unterstützung neuer Wohnformen, Programme der Städtebauförderung ebenso in den Blick wie Aspekte der Nutzungsdichte, der Baustruktur und der Baulandpolitik und Bauleitplanung. Hinzu tritt die Intensivierung der Kooperationsebene mit den Wohnungsmarktakteuren.

Um die Wohnraumversorgung auf den angespannten Märkten in vielen Städten zu sichern, ist Kooperation das Gebot der Stunde. Die Rahmenbedingungen für ein investitionsfreundliches Klima zu schaffen ist Aufgabe von Bund, Ländern und Kommunen. Insoweit fordert der Deutsche Städtetag<sup>1</sup> in seinem Positionspapier u.a.:

- Der Bund muss durch Fortführung der Kompensationszahlungen zur finanziellen Basis für die soziale Wohnraumförderung beitragen und Initiativen für ein Programm Neuer Sozialer Wohnungsbau in Deutschland ergreifen.
- Der Bund ist gefordert, die Mietentwicklung immer auch im Kontext der Quartiers- und Stadtentwicklung zu sehen und die für den sozialen Zusammenhalt von Quartieren und Stadtvierteln erforderlichen Programmmittel auf ein Niveau aufzustocken, dass es den Städten erlaubt, sozialen Zusammenhalt und Quartiersentwicklung aktiv zu betreiben.
- Im Rahmen der Kfw-Förderprogramme und durch Verbesserung der steuerlichen Rahmenbedingungen (z.B. in Form einer Investitionszulage für den Wohnungsneubau in angespannten Märkten) müssen die nötigen Investitionsanreize für den frei finanzierten Wohnungsbau im mittleren Preissegment gesetzt werden.
- Der Bund muss dafür Sorge tragen, dass die im Eigentum der BImA stehenden militärischen Konversionsflächen zügig und zu finanziell adäquaten Konditionen für die Wohnbebauung zur Verfügung gestellt werden.
- Die geplante Erhöhung baulicher Standards ist hinsichtlich ihrer Auswirkungen auf die Wirtschaftlichkeit von Investitionen und die Entwicklung der Mieten einer Kosten-Nutzen-Analyse zu unterziehen.
- Die Länder sind gefordert, ihre Wohnraumförderung inhaltlich auf die bestehenden Herausforderungen und Aufgaben auszurichten und finanziell angemessen auszustatten.

---

<sup>1</sup> Positionspapier des Deutschen Städtetages zum Wohnraummangel und steigenden Mieten in Deutschland gemäß Beschluss des Hauptausschusses vom 23.04.2013.

- Die Städte müssen durch ihre Bauland- und Liegenschaftspolitik für die Bereitstellung ausreichender Wohnbauflächen zu adäquaten Konditionen und für ein breites Spektrum an Zielgruppen sorgen. Durch Nutzung von Instrumenten wie der sozial gerechten Bodennutzung können sie den Bau öffentlich geförderter Wohnungen auch trotz derzeit insgesamt schwieriger Rahmenbedingungen aktiv unterstützen.
- Um eine adäquate Wohnraumversorgung einkommensschwächerer Haushalte zu tragbaren Kosten trotz steigender Mieten und Nebenkosten zu gewährleisten, ist ferner eine Anpassung des Wohngeldes an die Mietentwicklung sowie die Wiedereinführung des Heizkostenzuschusses dringend geboten.

Soweit es den im Betreff bezeichneten Antrag betrifft ist festzuhalten, dass die Regional- und Landesplanung für einen Ausgleich zwischen den Einzelinteressen der Kommunen im Sinne einer nachhaltigen Wohnbauentwicklung sorgt. Die im LEP und Regionalplänen formulierten Siedlungsachsen und das Zentralörtliche System definieren dabei Siedlungsschwerpunkte. Als wesentlicher Teil der Stadtentwicklung steht die Wohnraumversorgung in Abwägung mit weiteren öffentlichen und privaten Belangen. Hierbei sind unter anderem wirtschaftliche Aspekte, die Ausweisung von Gewerbegebieten, die Versorgung der Bevölkerung mit Grün- und Freiflächen, der Denkmalschutz, Eigentumsrechte sowie der Natur- und Artenschutz zu nennen. Die entsprechenden Steuerungsinstrumente der Bauleitplanung, wie auch der Landesplanung sind unverzichtbar und bilden den rechtlichen Rahmen.

Mit freundlichen Grüßen  
In Vertretung



Marc Ziertmann  
Stv. Geschäftsführer