



Der Verbandsvorsitzende

Haus & Grund Schleswig-Holstein, Stresemannplatz 4, 24103 Kiel

Schleswig-Holsteinischer Landtag
Innen- und Rechtsausschuss
Der Vorsitzenden
Frau Barbara Ostmeier

Per E-Mail: Innenausschuss@landtag.ltsh.de

Haus & Grund Schleswig-Holstein
Verband Schleswig-Holsteinischer Haus-,
Wohnungs- und Grundeigentümer e.V.

Durchwahl 04 31 / 66 36 - 111
Unser Zeichen bž-rd
Datum 23.03.2016

Änderung des Schleswig-Holsteinischen Wohnraumförderungsgesetzes

Gesetzentwurf der Landesregierung - Drucksache 18/3685; Ihr Zeichen: L 21

Sehr geehrte Frau Vorsitzende, sehr geehrte Frau Abgeordnete Ostmeier,

zunächst bedanken wir für die Möglichkeit, zur bezeichneten Änderung des Schleswig-Holsteinischen Wohnraumförderungsgesetzes Stellung nehmen zu dürfen.

Einleitend erlauben wir uns, zunächst auf folgende Fakten hinzuweisen:

Der Verband Haus & Grund Schleswig-Holstein vertritt die Interessen von rund 66.500 Mitgliedern in 92 Haus & Grund-Ortsvereinen. Die Eigentumsquote in Schleswig-Holstein beträgt 50,6 %. Diese Quote ist signifikant höher als die in Deutschland (45,9 %). Von den auf dem Wohnungsmarkt angebotenen rund 708.000 Wohnungen (von 1.431.751 Wohnungen insgesamt), befinden sich im Eigentum privater Kleinvermieter rund 432.500 Wohnungen. Dies stellt eine Quote von über 60 % dar. Damit tragen die privaten Grundeigentümer maßgeblich zur Wohnraumversorgung in Schleswig-Holstein bei.

Nach unserer Einschätzung findet die soziale Wohnraumförderung bislang überwiegend ohne die privaten Kleinvermieter statt.

Des Weiteren weisen wir auf folgendes Problem der sozialen Wohnraumförderung hin:

Die soziale Treffsicherheit ist gering. Die Mieter in Sozialwohnungen sind zu einem großen Teil nicht armutsgefährdet. Dies belegt eine aktuelle Untersuchung des IW Köln (vgl. Michael Schier und Michael Voigtländer, Die soziale Wohnraumförderung auf dem Prüfstand, in: IW-Trends, Heft 1/2016, S. 21-35). Das liegt an dem Umstand, dass die Wohnberechtigung lediglich beim Einzug geprüft und spätere Einkommenszuwächse nicht berücksichtigt werden.

In Bezug auf die vorgeschlagenen Änderungen nehmen wir wie folgt Stellung:

Aus unserer Sicht lässt sich die Herausforderung, die Flüchtlinge mit Wohnraum zu versorgen, **nicht** über die Wohnraumförderung lösen. Zwar ist es sinnvoll, die Flüchtlinge als Zielgruppe der sozialen Wohnraumförderung mit aufzunehmen. Allerdings dauert der Neubau zu lange, um die derzeitigen Herausforderungen zu bewältigen.

Vor diesem Hintergrund schlagen wir vor, die Wohnraumförderung weg von der **Objektförderung** für die Zielgruppe der Flüchtlinge auf eine **Subjektförderung** umzustellen. Dies könnte für einen begrenzten Zeitraum dazu beitragen, diese hilfsbedürftigen Menschen mit bestehendem Wohnraum zu versorgen. Die Subjektförderung ist darüber hinaus zielgenauer, da sie nur solange gewährt wird, wie der Empfänger tatsächlich hilfsbedürftig ist - anders als bei den zuvor dargestellten Fehlbelegungen. Die Subjektförderung könnte auch wesentlich dazu beitragen, die Flüchtlinge in unsere Gesellschaft zu integrieren. Das wird aus folgenden Gesichtspunkten deutlich:

Bei einer Subjektförderung wären die Hilfsbedürftigen in der Lage, auch Wohnraum in begehrten Wohnlagen anzumieten, der bislang aufgrund der Mietobergrenzen seitens der Kommunen nicht zur Verfügung gestellt werden kann. Nach unserer Erfahrung mieten die Kommunen derzeit Wohnraum in Lagen mit niedrigeren Mieten an. Dabei handelt es sich – insbesondere in den Oberzentren – um sozialproblematische Stadtteile. Allerdings wäre es sinnvoll, wenn die Kommunen auch in begehrteren Wohnlagen Wohnraum zu den dort marktüblichen Konditionen anmieteten. Insbesondere durch private Vermieter oder die bestehende Hausgemeinschaft könnte dann ein erheblicher Anteil an notwendiger Integrationsleistung erbracht werden.

Desweiteren besteht aus unserer Sicht die Gefahr, dass mit Mitteln der sozialen Wohnraumförderung sozusagen auf der „grünen Wiese“ Schlichtwohnungen in Wohnsilos entstehen, um die Flüchtlinge schnell mit Wohnraum zu versorgen. Dies birgt mehrere Gefahren:

Zum einen besteht die Gefahr der Ghattobildung. Dies haben die Erfahrungen mit den Trabantenstädten, die in den 70er Jahren entstanden sind, gezeigt. Desweiteren könnten derartige Vorhaben die gewünschte Zielrichtung der Stadtplanung – nämlich die innerstädtische Verdichtung – gefährden. Schließlich besteht die Gefahr, dass wir jetzt den Leerstand von morgen fördern.

In Bezug auf die weiteren Änderungsvorschläge – vorzeitige Ablösung von Förderdarlehen – enthalten wir uns einer Stellungnahme, da wir aus Reihen unserer Mitgliedschaft nicht mit derartigen Anliegen konfrontiert worden sind. Im Übrigen halten wir Verfahrenserleichterungen stets für sinnvoll, da der Abbau bürokratischer Hürden die soziale Wohnraumförderung auch für die privaten Kleinvermieter zugänglicher macht.

Aus unserer Sicht sind die Probleme der Wohnraumversorgung in Ballungsräumen für die Zielgruppen der Wohnraumförderung **nicht** über den großvolumigen Neubau lösbar. Zum einen steht hier kein Bauland für einen derartigen Neubau in den erschlossenen innerstädtischen Strukturen zur Verfügung. Die Ausweisung von Neubaugebieten für Geschosswohnungsbau im Außenbereich lehnt Haus & Grund aus den vorgenannten Erwägungen ab.

Wir fordern daher, die Wohnraumförderung für eine Umnutzung des Gebäudebestands auszuweiten. Damit meinen wir zum einen den **Dachgeschossausbau**. Nach einer Studie der Technischen Universität Darmstadt und des Pestel-Instituts könnten in Deutschland insgesamt mehr als 1,5 Millionen Wohnungen durch Dachaufstockung entstehen; insbesondere in Ballungsräumen (vgl. Frankfurter Allgemeine Zeitung vom 16. März 2016, Seite 17). Zum anderen stehen gerade in Innenstädten vielfach Büroräume und Geschäfte "in der zweiten Reihe" leer. Diese könnten in Wohnraum umgewandelt werden. Das hätte den Vorteil, Leerstand zu minimieren und innerhalb gut erschlossener Lagen Wohnraum zu schaffen.

Wir würden uns freuen, im Rahmen einer etwaigen Anhörung des Ausschusses eingeladen zu werden, um unseren Standpunkt persönlich darlegen zu können.

Mit freundlichen Grüßen

A handwritten signature in black ink that reads "Alexander Blažek". The signature is written in a cursive, flowing style.

Alexander Blažek
Verbandsvorsitzender