

Schleswig-Holsteinischer Landtag
Innenausschuss
Frau Barbara Ostmeier
Vorsitzende
Düsternbrooker Weg 70
24103 Kiel

Schleswig-Holsteinischer Landtag
Umdruck 19/776

19.03.18

Schriftliche Anhörung des Innen- und Rechtsausschusses des Schleswig-Holsteinischen Landtages zu den Anträgen

- a) **Kommunalen Wohnungsbau stärken – innovative Wohnkonzepte fördern**
Antrag der Fraktion der SPD
- b) **Voraussetzungen für die Schaffung von Wohnraum weiter verbessern**
Alternativantrag der Fraktionen von CDU, BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN und FDP

Stellungnahme der ARGE-SH Arbeitsgemeinschaft für zeitgemäßes Bauen GmbH

Sehr geehrte Frau Ostmeier,
sehr geehrte Damen und Herren,

vielen Dank für die Gelegenheit eine Stellungnahme zu dem wichtigen Themenkomplex des Bezahlbaren Wohnraums, mit dem sich der Schleswig-Holsteinische Landtag beschäftigt hat, abzugeben.

Die intensive Auseinandersetzung sowohl der Regierungsfractionen CDU, BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN und FDP als auch der Oppositionsfraction der SPD mit den Voraussetzungen für die Schaffung von Bezahlbarem Wohnraum ist außerordentlich zu begrüßen.

Dazu bedarf es vielfältiger Anstrengungen und Ausnutzung vorhandener oder (wieder) zu beschaffender Potenziale:

1. Die Überprüfung der im Landesentwicklungsplan vorgesehenen Grenzen der wohnbaulichen Entwicklung ist zu begrüßen. Dieser Prozess muss allerdings mit einer intensiven Beratung der Kommunen begleitet werden, um diese über die Rahmenbedingungen von zukunftsfähigem, flächenverdichtetem Bauen, sowohl im Eigentumssektor als auch im (angepassten) Geschosswohnungsbau im ganzen Land ausreichend zu informieren.

2. Eine stete Fortschreibung und Anpassung der Landesbauordnung (LBO), insbesondere zu erleichternden Bedingungen zum aufgerufenen Thema, wurde von uns bereits bei der schriftlichen Anhörung zur letzten Novellierung der LBO angeregt.
3. Ein großes Problem ist der Mangel an Bauland. Es ist deshalb sehr sinnvoll, sowohl landeseigene Grundstücke als auch insbesondere die Liegenschaften der BIMA zu entsprechenden besonderen Konditionen für Bezahlbaren Wohnraum nutzen zu können. Eine anteilige Quote (Faustregel 30 %) geförderten Wohnraums kann als regelmäßige Wohnraumflächenverteilung angesetzt werden, da dies ohnehin im Rahmen der Sozialen Wohnraumförderung, um gemischte Finanzierungen und damit auch sozial gemischte Quartiere zu erreichen, bereits seit langer Zeit geübte Praxis ist.
4. Die aktuellen Förderprogramme der Sozialen Wohnraumförderung des Landes Schleswig-Holstein erfreuen sich einer großen Nachfrage. Diese müssen langfristig fortgeschrieben werden, um die im Wohnungsbau so notwendige nachhaltige Sicherheit guter Finanzierungsbedingungen sicherzustellen. Die Kompensationsmittel des Bundes tragen erheblich dazu bei, dass die Mittel der Sozialen Wohnraumförderung eine höhere Marktattraktivität haben. Es ist erfreulich, dass keine Lücke bei einem drohenden Auslaufen der Kompensationsmittel des Bundes eintritt, da im Landeshaushalt Alternativ-Mittel eingestellt wurden. Trotzdem ist es natürlich für Schleswig-Holstein bedeutend, wenn der Bund seine Verantwortung für den Wohnungsbau erkennt.
5. Im Wohnungsbau, der zukunftsfähig sein will, ist Nutzungsvielfalt gefragt. Nutzerbeteiligungen und generationengerechter Zuschnitt der Grundrisse, Wohnprojekte, Neuschaffung genossenschaftliche Bauvorhaben und viele andere Qualitätsmerkmale nachhaltigen Wohnungsbaus sind bereits Bestandteil der Zielsetzung der Wohnraumförderung in Schleswig-Holstein und werden von der Landesregierung, der Investitionsbank Schleswig-Holstein und der Arbeitsgemeinschaft für zeitgemäßes Bauen e. V. betreut und gefördert.
6. Nur wenn alle Potenziale geborgen und alle Akteursgruppen (wieder) aktiviert werden, können die Herausforderungen für die Schaffung bezahlbaren Wohnraums gemeistert werden. Notwendig sind alle Investorentypen: Genossenschaften, freie Wohnungsunternehmen, kirchliche und soziale Wohnungsunternehmen, private Vermieter, kommunale Wohnungsunternehmen etc. Die aktuelle Bilanz der Nachfrage der Sozialen Wohnraumförderung im Jahr 2017 zeigt, dass in einigen Segmenten eine erhebliche Steigerung möglich ist. So konnte die Investitionstätigkeit der privaten Vermieter mit Mitteln der Sozialen Wohnraumförderung im letzten Jahr um 89 %, von neuen Wohnungsgenossenschaften um 66 %, der freien Wohnungsunternehmen um 132 % und auch der Kommunen um 70 % gesteigert werden. Dies sind erfreuliche Zahlen, die jedoch nicht darüber hinwegtäuschen können, dass wir noch mehr erreichen müssen, um das Niveau der frühen 1990er Jahre zu erreichen. Insbesondere auch bei den Kommunen besteht Nachholbedarf, da sich diese gegen Ende der 90er Jahre in weiten Teilen aus dem Wohnungsbau zurückgezogen haben. Die wenigen, noch existierenden kommunalen Wohnungsunternehmen investieren kontinuierlich. Die Kommunen ohne eigene

Wohnungsunternehmen arbeiten derzeit teilweise investiv aus den bestehenden Amtsstrukturen heraus. Dies ist kein zukunftsweisendes Geschäftsmodell. Auch für diese Kommunen müssen wieder wohnungswirtschaftliche und organisatorische Rahmenbedingungen über eigene Wohnungsunternehmen geschaffen werden, um sinnvoll am Markt agieren zu können. Selbstverständlich werden diese kommunalen Wohnungsunternehmen den Markt nicht alleine „richten“ können, aber sie leisten ihren wichtigen Beitrag, um alle notwendigen Marktsegmente, auch bezüglich der notwendigen Nutzungsvielfalt, abdecken zu können.

7. Gelegentlich sind Machbarkeitsstudien, vorbereitende Untersuchungen oder Gutachten notwendig, um besonderen Projekten den Weg zu bereiten. Die Mittel der Sozialen Wohnraumförderung stehen hierfür teilweise - aber nur eingeschränkt - zur Verfügung, da diese vorrangig Investitionen fördern sollen. Unterstützung aus Landeshaushaltsmitteln könnte gegebenenfalls hier und da einen wichtigen Beitrag für die Realisierung spezifischer Projekte leisten.

Die vorliegenden Anträge der Fraktion der SPD „Kommunalen Wohnungsbau stärken – innovative Wohnkonzepte fördern“ und der Fraktionen von CDU, BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN und FDP „Voraussetzungen für die Schaffung von Wohnraum weiter verbessern“ stellen aus unserer Sicht keinen Widerspruch dar, sondern können sich inhaltlich sinnvoll ergänzen. Wir empfehlen daher eine interfraktionelle Konsensbildung, um alle Aspekte, die zur Verbesserung der Rahmenbedingungen für die Schaffung von bezahlbarem Wohnraum beitragen, zu berücksichtigen.

Mit freundlichen Grüßen



Dietmar Walberg
Geschäftsführer