

Schleswig-Holsteinischer Landtag
Innen- und Rechtsausschuss
Frau Barbara Ostmeier
Vorsitzende
Landeshaus
Düsternbrooker Weg 70
24105 Kiel

Schleswig-Holsteinischer Landtag
Umdruck 19/4252

Ansprechpartner
Christoph Kostka
Tel. 040/520 11-225
E-Mail: kostka@vnw.de

29. Juni 2020

Stellungnahme

Förderung von Dach- und Fassadenbegrünung in Schleswig-Holstein Drs. 19/2068

Sehr geehrte Frau Vorsitzende,

für die Gelegenheit zur Stellungnahme herzlichen Dank. Kurz zu uns: Unsere Mitgliedsunternehmen als langfristig orientierte Bestandhalter bewirtschaften 1/4 des Mietwohnungsbestandes in Schleswig-Holstein. Mit einer Durchschnittsmiete von 5,99 Euro stehen sie für gutes, bezahlbares Wohnen. **Es sind Vermieter mit Werten.** Dafür investieren sie kontinuierlich hohe Summen in den Neubau und Bestandserhalt. Zahlreiche Arbeitsplätze im regionalen Baugewerbe werden gesichert, wichtige Beiträge zur Bewältigung des Klimawandels und der demografischen Entwicklung geleistet. Der 1900 in Kiel gegründete VNW vertritt knapp 400 Mitgliedsunternehmen und ist Unterzeichner zahlreicher wohnungspolitischer Bündnisse.

Grundsätzlich

Die Wohnraumförderung des Landes Schleswig-Holstein ist ein wichtiges wie leistungsstarkes Instrument zur Begleitung und Umsetzung u.a. wohnungspolitischer Ziele. Aufgabe der Förderung ist die Schaffung und langfristige Erhaltung eines nachhaltig bedarfsgerechten Wohnraumangebots. Qualität und Bezahlbarkeit stehen dabei im Fokus.

Einzelne Qualitäten müssen zum einzelnen Projekt passen. In der Gesamtheit muss etwas Sinnvolles und für alle Beteiligten Leistbares entstehen. Wo sinnvoll und wirtschaftlich nachhaltig können Dach-/Fassadenbegrünungen durchaus ein Qualitätsmerkmal sein. Zur wirtschaftlichen Darstellung bei gleichzeitig weiterhin niedrigen Mieten müsste durch geeignete Förderung ein entsprechender Beitrag geleistet werden. Soweit dann auch die Kommunen im Flächenland Schleswig-Holstein einheitlich ganz oder mindestens zur Hälfte auf die Berechnung der Niederschlagswassergebühr bei entsprechenden Flächen verzichten, wäre das ein Signal.

Allerdings würden wir eine (im vorliegenden Antrag nicht verlangte) Regelanforderungen zur Herstellung von Dach-/Fassadenbegrünungen ablehnen. Im Weiteren begründen wir unsere Position.

Qualitäten verursachen auch Kosten – mehrfache Anpassung der Wohnraumförderung

Insbesondere auflagen-/qualitätsbedingt sehr hohe Gestehungskosten im Neubau wie bei der Bestandsmodernisierung bedingen grundsätzlich und notwendig steigende Wohnkosten (Kostendeckungsprinzip).

Die Wohnraumförderung Schleswig-Holstein (Investitionszuschuss und Förderdarlehen zusammen) ermöglicht trotz bereits sehr hoher Gestehungskosten noch immer vergleichsweise niedrige Förder-Mieten.

Die Förderung ist hier die Brücke zur Wirtschaftlichkeit.

Gleichwohl hat die Kostenentwicklung wiederholt Anpassungen der wirtschaftlichen Förderrahmenbedingungen notwendig gemacht. Ohne die Anpassungen hätte es auch für die von uns vertretenen Wohnungsbaugenossenschaften und kommunalen Wohnungsunternehmen oft keine wirtschaftliche Grundlage für Investitionen in den geförderten Wohnungsbau gegeben - ungeachtet des realen Bedarfs.

Die reale Kostenentwicklung der letzten 20 Jahre im Bereich Wohnen verdeutlicht ein grundlegendes Dilemma. Die wohnraumbezogene Kostenkurve hat sich komplett von der allgemeinen Teuerung abgekoppelt. Hier driftet etwas in unguter Weise auseinander, ohne das die Wohnungswirtschaft nennenswert gegensteuern könnte. Während die allgemeine Teuerung um „nur“ 33 % zugelegt hat, sind es gut 70 % bei den reinen Bauwerkskosten. Insbesondere die (technischen) Ausbaugewerke sind um bald 160 % gestiegen (was sich auch in der Modernisierung niederschlägt). Die Instandhaltungskosten sind um 46 % in die Höhe gegangen. Das ist ein Problem: denn an der Art wie unsere Mitgliedsunternehmen die Tragfähigkeit ihrer Projekte berechnen (müssen), hat sich nichts verändert – mit Ausnahme eben der Kosten.

Potenzial für weitere Anpassung der wirtschaftlichen Förderrahmenbedingungen?

Mit weiteren Kostensteigerungen im Wohnungsbau ist zu rechnen – u.a.:

- in der Planung,
- auf der bauausführenden Seite und im Handwerk,
- bei Grund und Boden und eben auch
- durch zusätzliche Qualitäten.

Die im vorliegenden Antrag angesprochene Dach-/Fassadenbegrünung ist dafür nur ein Beispiel. Dementsprechend ist in der Tendenz mit weiteren Anpassungsbedarfen bei der Wohnraumförderung zu rechnen. Die steht mit dem Ziel, den zweckgebundenen Wohnungsbestand zumindest zahlenmäßig zu erhalten, aber bereits jetzt vor erheblichen Herausforderungen.

Wenn gutes Wohnen bezahlbar sein soll, muss Wohnungsbau wieder kostengünstiger werden

Das gilt ganz grundsätzlich und nicht nur mit Blick auf Haushalte mit kleinen Einkommen. Inwieweit Spielraum vorhanden ist, die Wohnraumförderung noch stärker nach sozialen und nachhaltigen Kriterien auszurichten und die resultierenden Kosten im Interesse geringer Mieten herunter zu fördern, wissen wir nicht.

Allerdings erleben wir in der Diskussion und beim täglichen Ringen um gutes und bezahlbares Wohnen, dass es im Kern seit Jahren und zentral um die Frage geht, wie Bauen, Modernisieren und Instandhalten wieder kostengünstiger werden kann. Die dazu bisher verfolgten Ansätze bieten keinen breientauglichen Lösungsansatz (u.a. modulares/serielles Bauen).

Fazit

Die von uns vertretene bestandshaltende Wohnungswirtschaft lebt seit 100 Jahren davon, dass sie für viele Menschen ein gutes Wohnangebot macht. Allein das erzeugt Zuspruch und Bindung. Unsere Mitgliedsunternehmen bauen, um zu bleiben.

Ein gutes Wohnangebot ist ein bedarfsgerechtes Angebot, was Qualität zu bezahlbaren Preisen ausdrücklich einschließt.

Bis heute arbeiten unsere Mitglieder nach dem Kostendeckungsprinzip (auch nach Wegfall der Wohnungsgemeinnützigkeit). Was aber auch bedeutet: bei steigenden Kosten steigen mittelfristig und notwendig die Mieten - oder der Förderbedarf. Beides ist aus guten Gründen aber nicht beliebig ausdehnbar.

Darum wird es immer schwerer, eine gute Balance zwischen Qualität, Bezahlbarkeit und Wirtschaftlichkeit sicherzustellen. Ohne die hätten unsere Mitgliedsunternehmen aber keine Zukunft. Insoweit mahnen wir bei allem Verständnis für Qualität im Wohnungsbau weiterhin mehr Kostensensibilität an.

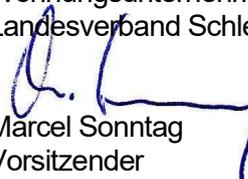
Freundliche Grüße

Verband norddeutscher
Wohnungsunternehmen e.V.



Andreas Breitner
Verbandsdirektor

Verband norddeutscher
Wohnungsunternehmen
Landesverband Schleswig-Holstein e.V.



Marcel Sonntag
Vorsitzender