

Ausschuss für die Zusammenarbeit
der Länder Schleswig-Holstein und Hamburg
Herrn Dr. Bernd Buchholz
Vorsitzender
Landeshaus
Düsternbrooker Weg 70
24105 Kiel

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

Schleswig-Holsteinischer Landtag
Umdruck 20/1848

8. August.2023

Stellungnahme

Die Metropolregion innovativ und nachhaltig für eine gute Zukunft ausrichten Bericht der Schleswig-Holsteinischen Landesregierung – Drucksache 20/900 Ersuchen der Hamburgischen Bürgerschaft – Drucksache 22/11489

Sehr geehrter Herr Vorsitzender,

für die Einbindung herzlichen Dank. Unsere Mitgliedsunternehmen als langfristig orientierte Bestandhalter pflegen und bewirtschaften 37 % des Mietwohnungsbestandes in Schleswig-Holstein, Hamburg und Mecklenburg-Vorpommern. Mit einer Durchschnittsmiete von 6,41 Euro stehen sie für gutes, bezahlbares Wohnen. Es sind Vermieter mit Werten. Dafür investieren sie kontinuierlich gut 2 Milliarden Euro jährlich in den Neubau und Bestandserhalt. Viele Arbeitsplätze im regionalen Baugewerbe werden gesichert, wichtige Beiträge zur Bewältigung des Klimawandels und der demografischen Entwicklung geleistet. Der 1900 in Kiel gegründete VNW vertritt gut 420 Mitgliedsunternehmen.

Allgemein

Die Metropolregion Hamburg (MRH) hat ihre Position zur Nutzung globaler Zukunftschancen durch die OECD untersuchen lassen. Der VNW hatte sich hier für die Wohnungswirtschaft im Rahmen der OECD-Vorortbesuche und den dort geführten Interwies eingebracht. Der Abschlussbericht wurde im September 2019 im Rahmen einer Regionalkonferenz diskutiert. Im Schwerpunktthema Planung lag der Fokus auf den Bereichen Wohnen und Verkehr. Da die Raumplanung in den vier Ländern der MRH auf verschiedenen Verwaltungsebenen erfolgt, würde laut OECD eine integrierte Wohnungsbau- und Verkehrsplanung helfen, den Anforderungen des Wohnungsmarktes und der Verkehrsentwicklung besser gerecht zu werden.

Wir konzentrieren uns in der folgenden Stellungnahme auf das Thema Wohnungsbau bzw. -markt. Klar ist, dass eine solide wirtschaftliche Entwicklung und die dazu u.a. erforder-

liche Sicherung von Fachkräften wesentlich durch die Qualität der lokalen/regionalen Infrastruktur beeinflusst wird. Wohnraum ist in diesem Zusammenhang *eine* wesentliche Infrastruktur. Eine gut ausgebaute, funktionierende Verkehrsinfrastruktur muss die Anforderungen von Menschen und Wirtschaft im wahrsten Sinn des Wortes sicher und effizient verbinden. Gleiches gilt für die digitale Infrastruktur. Dass Menschen und Wirtschaft auf nachhaltige (und bezahlbare) Energiesysteme angewiesen sind, sollen die Klimaschutzziele des Bundes (KSG) bzw. der Länder (EWKG-SH/HmbKliSchG) umgesetzt werden, liegt auf der Hand.

Auszug Drs. 20/900: 5. Wohnungsbau: Die Landesregierung wird ersucht,

1. sich für eine regelmäßige und fachübergreifende Abstimmung in Fragen der Wohnungsmarktentwicklung einzusetzen,
2. um die Bereitstellung von ausreichend bezahlbarem Wohnraum abzusichern.
3. Das Leitbild einer flächensparenden und kompakten Siedlungsentwicklung soll weiterverfolgt werden.
4. Ziel sollte der Aufbau eines gemeinsamen Monitorings des regionalen Wohnungsmarktes sein. Hierbei sollten auch die bestehenden und zukünftigen Nachbarschaftsforen eingebunden werden.

Analoges findet sich in der Drs. 22/11489 (Ziffern 5 und 6)

Stellungnahme

Zu 1. Gewohnt, gearbeitet und gelebt wird in der Region. Eine regelmäßige fachübergreifende Abstimmung in (u.a.) Fragen der Wohnungsmarktentwicklung ist insofern essenziell für eine gute wie nachhaltige Entwicklung der MRH. Der OECD-Bericht bzw. die vorliegenden Drucksachen liefern hier keine neuen Erkenntnisse. Da die Raumplanung in den Ländern der MRH auf verschiedenen Verwaltungsebenen erfolgt, kann eine integrierte Wohnungsbau- (und auch Verkehrsplanung) helfen, den Anforderungen des Wohnungsmarktes und der Verkehrsentwicklung besser gerecht zu werden. Die OECD stellte fest, dass die dafür nötigen Strukturen erst zu schaffen wären. Empfohlen wurde die Einrichtung eines *regionalen Planungsverbands*. Dieser sollte nach unserer Kenntnis als Austauschplattform dienen, aber *zunächst* nicht in die bestehenden Raumordnungskompetenzen in der MRH eingreifen. Im Weiteren hat der Regionsrat (und damit oberstes Beschlussgremium der MRH) die Idee des Planungsverbandes verworfen. Stattdessen wurde der Lenkungsausschuss um Erstellung eines *Räumlichen Leitbildes* für die MRH unter Federführung eines 2021 eingerichteten *Koordinierungskreises Raumentwicklung* gebeten (vgl. Drs. 20/900 Ziffer 6). Zwischenzeitlich liegen zwei Konzepte vor.

Unabhängig von den Details der Konzepte kann ein innerhalb der MRH abgestimmtes, akzeptiertes und laufend fortgeschriebenes *Räumliches Leitbild* ein gutes Instrument zur Steuerung der künftigen Entwicklung der MRH sein. Ein solches Leitbild schafft Klarheit über die Ziele und die künftigen Rollen der Teilräume und der Akteure innerhalb der MRH und kann so das Fundament für die folgende Umsetzung konkreter Maßnahmen zur Regionalentwicklung sein.

Wir maßen uns gegenüber den Ländern und Kommunen in der MRH keine Empfehlungen zur praktischen Ausgestaltung einer in den Zielen und Maßnahmen abgestimmten Zusammenarbeit an. Gleichwohl halten wir es mit Verweis auf die Länge des Planungszeitraums für entscheidend, dem schlussendlich gewählten *Räumlichen Leitbild* über Legislaturperioden und wechselnde politische Mehrheiten hinweg Verbindlichkeit zu geben. Die von der OECD festgestellte Fragmentierung der MRH ist das Resultat einer zwar oft beschworenen „grenzüberschreitenden“ Zusammenarbeit, die vielfach letztlich auch an politischen Einzelinteressen teilweise/ganz gescheitert ist. Zudem braucht es nach unserer Einschätzung eine mit den notwendigen Kompetenzen ausgestattete übergreifende Organisationsstruktur, die die laufende praktische Umsetzung des *Räumlichen Leitbildes* sicherstellt. Zwar war die Einrichtung eines *regionalen Planungsverbands* nicht mehrheitsfähig. Jedoch könnte das perspektivisch der Rahmen sein, in dem Kompetenzen gebündelt werden.

Zu 2. Wohnraum ist, wie eingangs geschrieben, *eine* für den Erfolg der MRH wesentliche Infrastruktur. Die dauerhaft sichere/bedarfsgerechte Bereitstellung von ausreichend bezahlbarem Wohnraum ist somit ein Thema, mit dem sich die MRH *fachlich* beschäftigen muss.

Defacto ist festzustellen, dass es hier Defizite gab und gibt. Im Ergebnis hat das Thema teilweise nicht die erforderliche politische und fachliche Aufmerksamkeit erhalten. Primär auf kommunaler Ebene. Gemessen am realen Bedarf wurde lange Zeit vielfach zu wenig gebaut. Parallel sind die ordnungsrechtlichen Anforderungen an das Bauen laufend gestiegen. Und damit die Umsetzungskosten. Das gilt vor dem Hintergrund der Klimaschutzziele auch für den Wohnungsbestand. Zudem gab es vielfach keine strategische kommunale Baulandentwicklung, was zur Flächenknappheit und stark steigenden Baulandpreisen beigetragen hat. Dies, die aktuelle Zinsentwicklung und Weiteres hat in der Summe zu den heute extrem schwierigen Wohnungsbaurahmenbedingungen geführt. Ohne massive Förderunterstützung ist Wohnraum, der das Prädikat bezahlbar verdient, heute nicht realisierbar. Daraus sollte auch die MRH lernen. Die Schaffung und Erhaltung eines bedarfsgerechten Wohnraumangebots ist eine Daueraufgabe, zu deren Bewältigung es auch gesicherter fachlicher Kapazitäten auf Ebene der Länder wie der Kommunen bedarf (Planung/Genehmigung). Und einer laufenden fachlichen Zusammenarbeit mit den verschiedenen Wohnungsmarktakteuren. Erst auf dieser Basis kann sich ein allgemeines Verständnis für die lokalen/regionalen Wohnraumbedarfe wie die faktischen Handlungsspielräume der unterschiedlichen Wohnungsmarktakteure entwickeln. Erst dieses *fachliche* Verständnis ermöglicht ein effizientes Zusammenwirken von Politik, Verwaltung und Wohnungsmarktakteuren. Und damit eine dauerhaft sichere/bedarfsgerechte Bereitstellung von Wohnraum.

Zu 3. Das Leitbild einer flächensparenden und kompakten Siedlungsentwicklung ergibt sich aus den Nachhaltigkeitszielen des Bundes und der Länder. Damit (auch durch eine verschärfte Nutzungskonkurrenz) wächst der Druck auf das theoretisch noch überplanbare Flächenpotenzial. Was wiederum Rückwirkungen auf die Bodenpreisentwicklung haben wird.

Gleichwohl ist ein grundsätzlich sparsamer Umgang mit Flächen in der Sache notwendig und richtig. Dem muss dann aber auch das Verständnis von Orts- und Siedlungsentwicklung besser Rechnung tragen. Das gilt für alle Beteiligte: Gemeinden (Politik/Verwaltung), deren Bürger*innen und Wohnungsmarktakeure.

Zu 4. Viele Städte und Gemeinden haben in der Vergangenheit Wohnungsmarktanalysen beauftragt. Diese Analysen sind in der Regel Momentaufnahmen, die Bedarfe auf Basis einer zurückliegenden Entwicklung antizipieren. Das ist problembehaftet. Ein MRH-weiteres gemeinsamen Monitoring des regionalen Wohnungsmarktes kann helfen, Bedarfe der Wohnraumentwicklung besser zu identifizieren. Um darauf schneller passende Antworten zu finden. Die Probleme am Wohnungsmarkt sind nicht zuletzt das Resultat einer zu späten und zu langsamen Reaktion auf die tatsächliche Entwicklung der Bedarfe. Schleswig-Holstein hat hier mit seinem Mietenmonitor und seiner laufenden Wohnungsmarktbeobachtung gute Instrumente geschaffen.

Die Wohnungswirtschaft trägt mit der Lieferung eigener Daten zur Qualität des Instrumentariums in Schleswig-Holstein aktiv bei. Die Grundlagen der Zusammenarbeit sind Neutralität und die Qualität der Daten, mit denen gearbeitet wird. Und die Objektivität mit Blick auf die Ursachen und Hintergründe der jeweils festgestellten Marktentwicklung. So wird transparent, dass steigende Wohnkosten insbesondere das Resultat seit Jahren stark steigender Kosten für die Schaffung, Erhaltung, Sanierung und Bewirtschaftung von Wohnraum sind. Dass ein immer teurerer Neubau zwar zur Angebotsausweitung beiträgt, aber nicht mehr zur Ausweitung eines insbesondere auch bezahlbaren Wohnraumangebots. Die für das „Produkt“ Wohnraum anfallenden Kosten müssen gedeckt werden. Im Fall von Mietwohnungen kann die dafür nötige Liquidität allein aus den Mieten kommen. Bzw. auch aus ergänzenden Fördermitteln, womit ein Teil der Rolle und Verantwortung insbesondere des Bundes und der Länder adressiert ist. Mit Verweis auf das Vorstehende hat sich der VNW fachlich in die Diskussion zur Machbarkeitsstudie eines MRH-weiteren Wohnungsmarktmonitorings laufend eingebracht. Uns ist wichtig, hier noch einmal festzustellen, dass ein Wohnungsmarktmonitoring auf dauernde Akzeptanz von allen Seiten angewiesen ist. Das setzt Neutralität, Fachlichkeit und Objektivität gerade auch mit Blick auf die Schlussfolgerungen voraus, die daraus gezogen werden. Ein Wohnungsmarktmonitoring ist kein Instrument, mit dem schlichte Forderungspolitik gemacht werden sollte.

Freundliche Grüße

Verband norddeutscher
Wohnungsunternehmen e.V.



Andreas Breitner
Verbandsdirektor

Verband norddeutscher
Wohnungsunternehmen
Landesverband Schleswig-Holstein e.V.



Marcel Sonntag
Vorsitzender