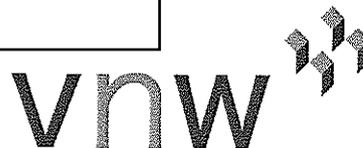




Arbeitsgemeinschaft  
Schleswig-Holsteinischer  
Wohnungsunternehmen



Hamburg  
Mecklenburg-Vorpommern  
Schleswig-Holstein

Herrn  
Werner Kalinka  
Vorsitzender des Innen- und  
Rechtsausschusses  
Schleswig-Holsteinischer Landtag  
Landeshaus  
Postfach 71 21  
24171 Kiel

Ansprechpartner  
Christoph Kostka

Tel. 040/520 11-225  
E-Mail: kostka@vhw.de

18. März 2008

### **Wohnraumförderung: Neue Instrumente für veränderte Herausforderungen**

Sehr geehrter Herr Kalinka,

*„Die Menschen sind sehr offen für neue Dinge - solange sie nur genau den alten gleichen.“*  
(Charles F. Kettering).

Dieses Zitat passt zu der Haltung des Mieterbundes zum Entwurf des Schleswig-Holsteinischen Wohnraumförderungsgesetzes, wenn er dort angedachte Neuerungen kategorisch ablehnt.

Worum geht es: Das Land Schleswig-Holstein kann nach der Föderalismusreform erstmals die Wohnraumförderung regionalen Gegebenheiten und veränderten Anforderungen der Wohnungsmärkte anpassen. Ein Gesetzentwurf liegt vor. Er steht in der Kritik einzelner Interessengruppen. Auch die Wohnungswirtschaft hat Verbesserungen vorgeschlagen. Insbesondere kritisieren wir die Beschränkung des Gesetzes auf eng definierte Zielgruppen. Die demografischen Veränderungen sowie energie- und klimapolitische Aufgabenstellungen betreffen die Gesellschaft als Ganzes – nicht nur einzelne Zielgruppen. Ein zeitgemäßes Fördergesetz muss angesichts entspannter Wohnungsmärkte nicht mehr mit den Instrumenten der Nachkriegszeit die Wohnungsnot bekämpfen.

Es geht um die Frage, ob man weiterhin mit Preis- und Belegungsbindungen sowie Wohnberechtigungsscheinen den scheinbaren Mangel verwalten will oder ob Investitionen in Neubau und Modernisierung bedarfsgerecht gefördert werden sollen. Wir werben auch beim Mieterbund für die Erkenntnis, dass Investitionen in den Wohnungsbau der beste Mieterschutz sind. Sie sollten stimuliert und nicht abgeschreckt werden.

Nach dem Krieg musste die Wohnungsnot mit Zuteilung und Preiskappung verwaltet werden. Die Wohnungswirtschaft baute im großen Stil Sozialwohnungen, zu denen breite Schichten – rund 70% der Bevölkerung – Zugang hatten. Unsere Mitgliedsunternehmen verantworten auch heute noch rund 90 Prozent aller Sozialwohnungen. Seit dem Fall des Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetzes agieren sie aber vollständig im freien Wettbewerb des Wohnungsmarktes. Bezogen auf ihren Sozialwohnungsbestand sind sie allerdings bis heute nicht frei.

Überlange Belegungsbindungen nehmen den Unternehmen die Möglichkeit, auf wechselnde Marktanforderungen flexibel zu reagieren. Erlaubt ist die Vermietung an Wohnberechtigte. Sie dürfen bestimmte Einkommensgrenzen nicht überschreiten. Seit 2002 sind zudem nicht mehr die breiten Schichten der Bevölkerung Adressat der Sozialwohnungen, sondern Haushalte, die sich am Markt nicht angemessen mit Wohnraum versorgen können und auf Unterstützung angewiesen sind.

Belegungsbindungen verhindern, auch bei fehlender Nachfrage wohnberechtigter Haushalte, dass Sozialwohnungen an „Nicht-Wohnberechtigte“ vermietet werden. Die Möglichkeit des Bindungstausches bzw. der Freistellung ist häufig aus rein praktischen Gründen nicht nutzbar. Faktisch werden Eigentümer von Sozialwohnungen für eine von ihnen nicht zu verantwortende geringe Wohnungsnachfrage sehr langfristig bestraft. Viele Bindungen laufen bis zum Jahr 2080. Das in der Vergangenheit bei der Bekämpfung

des Wohnungsmangels gezeigte Engagement wird nicht honoriert. Deshalb werden keine neuen Belegungsbindungen eingegangen und Fördermittel vorzeitig zurückgezahlt. Infolgedessen ist die Zahl der Sozialwohnungen seit langem rückläufig. Das 2007 gestiegene Interesse an Fördermitteln ist vor dem Hintergrund des Fördergesetzentwurfes zu sehen. Erwartet wurde eine Lockerung der Bindungen.

Kritiker unterstellen der Wohnungswirtschaft, dass mit dem Verschwinden von Bindungen auch das Angebot preiswerter Wohnungen abnimmt. Die Realität sieht anders aus: Rund 130.000 SGB II-Haushalten, mit sehr wenig Wohnkaufkraft, stehen ca. 60.000 Sozialwohnungen gegenüber. Sozialwohnungen werden aber bei weitem nicht nur von SGB II- oder XII-Empfängern bewohnt. Selbst die gesetzlich begrenzten Sozialmieten werden von vielen Kommunen nicht anerkannt. Sie rechtfertigen ihre Haltung mit dem Hinweis auf entspannte Wohnungsmärkte. Einkommensschwache Haushalte wohnen folglich im gesamten Wohnungsbestand. Und das ist auch gut so: Sozialghettos sind zu vermeiden. Mieter sollten nicht in Sozialmieter, Fehlbeleger und Sonstige eingeteilt werden. Auch stellt sich die Frage, warum Mieter „Sozialmieten“ zahlen sollen, deren Höhe von Zufälligkeiten der Förderart und des Förderjahrs abhängt.

Das Innenministerium Schleswig-Holstein hat dem Gesetzentwurf eine Untersuchung zur Mietstruktur in Schleswig-Holstein vorgeschaltet. Zweck war die Abschätzung möglicher Gesetzesfolgen. Die Kritiker des Gesetzentwurfes weisen auf den teilweise vorhandenen Abstand zwischen Sozialmieten und freien Mieten hin. Sozialmieten seien günstiger, was für den Erhalt möglichst langer Bindungen spreche. Dabei wird übersehen, dass Sozialwohnungen oft nach Lage und Ausstattung preislich unterhalb der frei finanzierten Wohnungen liegen. Sie bleiben deshalb auch bei Ersatz der Kosten- durch die Vergleichsmiete günstiger.

Warum überhaupt noch Förderung? Angesichts demografischer Veränderungen sowie wohnungs-, städtebau-, energie- und klimapolitischer Aufgaben besteht erheblicher Handlungs- und Investitionsbedarf. Steigende Energiekosten und klimapolitische Zielsetzungen erhöhen den Modernisierungsdruck zusätzlich. Rund 80 Prozent des Bestandes wurde vor Inkrafttreten der WärmeschutzVO gebaut. Die Zahl älterer Menschen steigt. Deshalb ändern sich auch die Anforderungen an Wohnungen und Wohnumfelder.

Unsere Mitgliedsunternehmen investieren in Schleswig-Holstein jährlich 200 bis 250 Mio. Euro in die Pflege bzw. Erneuerung ihres Bestandes. Zusätzliche Investitionen, sind wünschenswert, aber nur möglich, wenn Mieter und Vermieter dadurch nicht finanziell überfordert werden. Angesichts einer stagnierenden oder rückläufigen Wohnkaufkraft bleibt Wohnraumförderung auch in Zukunft eine Notwendigkeit.

Gemeinsam konnte durch Förderung der gravierende Wohnungsmangel der Vergangenheit überwunden werden. 1950 gab es in Schleswig-Holstein ca. 450.000 Wohnungen. Heute sind es rund 1,4 Mio. Damals wie heute zählte Schleswig-Holstein 2,8 Mio. Einwohner. Die dahinter stehende Leistung verdient international Anerkennung. Gemeinsam sollte es gelingen, die jetzt anstehenden Aufgaben erfolgreich zu lösen. Neben ausreichender Quantität ist auch ein in der Qualität zeitgemäßes Wohnungsangebot zu entwickeln. Den veränderten Wohnbedürfnissen sowie dem Interesse an einer preiswerten Wohnraumversorgung würde so am Besten entsprochen. Der Wohn- und Wirtschaftsstandort Schleswig-Holstein würde profitieren, wenn die schleswig-holsteinische Landespolitik den Mut hat, Neues zu wagen und die Balance zwischen Markt und Lenkung neu auszutarieren.

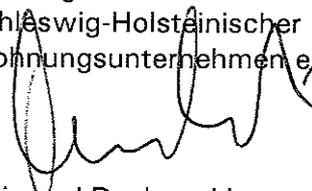
Freundliche Grüße

Verband norddeutscher  
Wohnungsunternehmen e.V.



Dr. Joachim Wege  
Verbandsdirektor

Arbeitsgemeinschaft  
Schleswig-Holsteinischer  
Wohnungsunternehmen e.V.



Raimund Dankowski  
Vorsitzender