

Frau Vorsitzende
Barbara Ostmeier (MdL)
Innen- und Rechtsausschuss im
Schleswig-Holsteinischen Landtag
Düsternbrooker Weg 70
24105 Kiel

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

06. August 2013

**Stellungnahme zum Antrag der Fraktion der FDP (Drs. 18/599)
Schaffung bezahlbaren Wohnraums ermöglichen**

Sehr geehrte Frau Ostmeier,

für die Gelegenheit zur Stellungnahme herzlichen Dank. Unsere Mitgliedsunternehmen bewirtschaften gut 1/4 des gesamten Mietwohnungsbestandes in Schleswig-Holstein und sind dort nahezu flächendeckend vertreten. Mit einer Durchschnittsmiete von 5 Euro netto-kalt stehen sie für bezahlbares Wohnen. Im Interesse eines attraktiven und zeitgemäßen Wohnungsangebotes haben sie allein in den letzten 12 Jahren über 3 Mrd. Euro in Instandhaltung und Modernisierung sowie in den Neubau von gut 6.800 Wohnungen investiert. Zahlreiche Arbeitsplätze im regionalen Baugewerbe und Handwerk wurden so gesichert und zugleich wichtige Beiträge zur Bewältigung der Herausforderungen des Klimawandels und der demografischen Entwicklung geleistet. Unser Verband ist Mitglied im *Klimapakt Schleswig-Holstein* und Anstoßgeber sowie Mitunterzeichner der *Offensive für bezahlbares Wohnen*.

Stellungnahme zur Drs. 18/599

Im Interesse von mehr bezahlbarem Wohnraum insbesondere im Hamburger Umland und anderen Regionen mit steigendem Bedarf wird die Landesregierung zur Aufhebung der planerischen Beschränkungen bei der Wohnungsbauentwicklung aufgefordert. Hintergrund dürften Medienberichte über steigende Wohnkosten sein.

Wir gehen davon aus, dass der Antrag 18/599 die Regelungen zur Wohnungsbauentwicklung im Landesentwicklungsplan meint (LEP). In der Sache verfehlt er damit das erklärte Ziel. Zwar unterliegen laut LEP Gemeinden die *nicht* Schwerpunkte der Siedlungsentwicklung sind bis zur Aufstellung von Regionalplänen gewissen Beschränkungen bei der Ausweitung ihres Wohnungsangebotes. Gleichwohl können diese nach interkommunaler Abstimmung überschritten werden – ein reagieren auf lokal erhöhte Bedarfe ist also möglich. Für Städte und zentrale Orte gibt es ohnehin *keine* Beschränkungen.

Wohnungsneubaubedarf konzentriert sich auf wenige Städte und dort bestimmte Teillagen

Das jüngst vom Innenministerium veröffentlichte *Mietgutachten* bestätigt, dass Bestands- wie Angebotsmieten sich in den jeweiligen Regionen auf unterschiedlichem aber moderatem Niveau bewegen. Lediglich in einzelnen bevorzugten regionalen Wohnlagen und bei bestimmten Wohnungstypen übersteigt die aktuelle Nachfrage das bestehende Angebot. Dort steigen die Mieten wieder - nach einer Dekade mit stagnierenden, teils auch sinkenden Nettomieten.

Hintergrund

Grund sind Nachfrageveränderungen, ausgelöst durch hohe Studentenzahlen, die Wiederentdeckung der Stadt als Wohnstandort und eine hohe Zahl an Transferleistungsempfängern. Sie stehen als Nachfrager kleinerer, besonders preiswerter Wohnungen in wachsender Konkurrenz zu Studenten und Senioren.

Der Neubau bezahlbarer Wohnungen kann hier für Entspannung sorgen. Hier sind vor allem auch die Kommunen gefragt. Denn zwingende Voraussetzung für den Wohnungsneubau ist die Verfügbarkeit geeigneter bezahlbarer (ggf. kommunaler) Grundstücke und eine entsprechende kommunale Bauleitplanung. Angesichts der gerade in den Städten vergleichsweise hohen Zahl von Transferleistungsempfängern ist zudem eine Sozialpolitik erforderlich, die sich hinsichtlich der Höhe der zu übernehmenden Unterkunftskosten an den Mieten des sozialen Wohnungsbaus orientiert. Es ist widersinnig mehr Sozialwohnungen zu fordern und gleichzeitig die für eine Mindestwirtschaftlichkeit notwendige Sozialmiete als unangemessen hoch abzulehnen.

Bezahlbares Wohnen durch bessere Rahmenbedingungen fördern

Im vorstehenden Absatz sind bereits drei konkrete Punkte genannt, um den Neubau langfristig bedarfsgerechter Wohnungen zu fördern. Wenn Politik ernsthaft etwas zur Bezahlbarkeit von Wohnraum beitragen will, muss sie darüber hinaus bei den Bau- und Planungskosten ansetzen. Und ebenso bei den Energie- und Wohnnebenkosten. Wenn es hier endlich gelänge, die ungebremste, *vom den Wohnungsunternehmen nicht zu verantwortende*, Kostenentwicklung zu stoppen, wäre im Interesse der Mieter viel gewonnen!

Allein in den letzten 12 Jahren sind die Baukosten vor allem wegen immer schärferer ordnungsrechtlicher Vorgaben um 30% gestiegen. Das Plus für Architekten und Ingenieure lag bei 25% - nach der jetzt in Kraft getretenen HOAI-Novelle ist hier absehbar mit weiteren deutlichen Steigerungen zu rechnen (bis zu 30%). Im selben Zeitraum haben sich die Energiekosten (ohne Strom) um 117% und Haushaltsstrom um 80% verteuert. Die Baulandpreise haben im Schnitt um rund 60% angezogen – die laufenden Grunderwerbsteuererhöhungen sind hier noch nicht eingerechnet. Das alles macht Wohnen immer teurer – nicht nur in angespannten Teilmärkten.

Wir wollen, dass gutes Wohnen bezahlbar bleibt. Das ist essenziell auch für den langfristigen Bestand unserer Unternehmen. Dazu wünschen wir uns eine ressortübergreifende Wohnungs-, Klima- und Sozialpolitik, die die vielfältigen politischen Ansprüche so austariert, dass weder Mieter noch Wohnungsunternehmen überfordert werden.

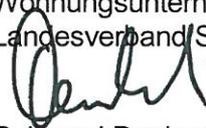
Freundliche Grüße

Verband norddeutscher
Wohnungsunternehmen e.V.



Dr. Joachim Wege
Verbandsdirektor

Verband norddeutscher
Wohnungsunternehmen
Landesverband Schleswig-Holstein e.V.



Raimund Dankowski
Vorsitzender