



09.04.2014 | Nr. 212/14

Peter Lehnert: zu TOP 22 – Wohnen muss bezahlbar bleiben

Sperrfrist Redebeginn!
Es gilt das gesprochene Wort!

Mit unserem Antrag Zukunftsperspektiven für den Wohnungsbau in Schleswig-Holstein fordern wir die Landesregierung auf, sich im Rahmen eines Gesamtkonzeptes aktiv für die Schaffung von zusätzlichem Wohnraum in Schleswig-Holstein einzusetzen.

Es ist sinnvoll und dringend erforderlich, für die unterschiedlichen Bereiche des Wohnungsbaus klare Zukunftsperspektiven aufzuzeigen und mit deren Umsetzung zügig zu beginnen.

Als wichtigste Voraussetzung für die Schaffung von zusätzlichem Wohnraum ist dabei die Ausweisung von neuen Wohnbauflächen weiter zu beschleunigen. Dabei ist es aus unserer Sicht dringend erforderlich, neben dem in den letzten Jahren deutlich angestiegenem Geschosswohnungsbau auch die Rahmenbedingungen zur Schaffung von weiterem Wohneigentum zu verbessern.

Diese zusätzlichen Flächen sollten in den Regionen ausgewiesen werden, in denen Aufgrund der gestiegenen Nachfrage derzeit ein konkreter Mangel besteht. Dies gilt insbesondere für das Hamburger Umland, auf Sylt und in gewissem Maße auch für die kreisfreien Städte Lübeck, Kiel und Flensburg.

Hierbei sollten wir die von der Bundesregierung angekündigte deutliche Erhöhung der Mittel für alle Städtebauförderprogramme von 455 auf 700 Mio. Euro im Jahr aktiv nutzen, um das Wohnen und die Quartiersentwicklung in unseren Städten weiterzuentwickeln.

Die wirtschaftlichen Rahmenbedingungen sind dabei aufgrund der guten Arbeitsmarktsituation und der damit verbundenen guten Einkommens- und Beschäftigungslage einerseits sowie der im historischen Vergleich derzeit extrem niedrigen Zinsen andererseits, so günstig wie seit Jahrzehnten nicht mehr. Im historischen Vergleich können dadurch deutlich mehr Menschen als bisher dauerhaft Wohneigentum schaffen. Durch die staatlich geförderte Eigenheimrente auch, Wohn-Riester genannt, wird diese Entwicklung noch weiter unterstützt. Die Rendite dieser Eigenheimrente besteht in der eingesparten Miete. Diese ist extrem attraktiv: Ein Rentnerhaushalt, der in den eigenen vier Wänden statt zur Miete wohnt, spart im

Durchschnitt 520 Euro im Monat. Das entspricht ca. einem Drittel seines Einkommens. Dadurch wird außerdem der Gefahr von Altersarmut aktiv entgegen gewirkt.

Allerdings ist die Wohnraumnachfrage nicht nur eine Frage des Geldes, sondern auch der persönlichen individuellen Lebenseinstellung vieler Menschen. Will ich lieber in der Stadt, auf dem Dorf oder in einer Metropolregion leben? Lieber im Eigentum oder zur Miete? Die unterschiedlichen Möglichkeiten und Wohnformen werden, auch im Hinblick auf den demographischen Wandel, in den kommenden Jahren weiter zunehmen. Darauf müssen wir uns einstellen. Dies gelingt aber nur, wenn wir in all den Regionen, wo es starken Bedarf und hohe Nachfrage gibt, auch ein entsprechendes Angebot schaffen können.

Die Entwicklung der vergangenen Jahre hat dabei deutlich gezeigt, dass der Rückgang der Bauaktivitäten bis zum Jahre 2010 zu einer signifikanten Lücke im Bereich der Wohnraumversorgung, insbesondere in Ballungsräumen, geführt hat. Auch wenn die Zahl der Baugenehmigungen seit diesem Zeitpunkt erfreulicherweise wieder zugenommen hat, bleibt festzustellen, dass dieser Zuwachs nicht ausreicht, die Situation in angespannten Wohnraummärkten nachhaltig zu entlasten. Deshalb muss das Land in enger Kooperation mit den Kommunen in den betroffenen Regionen für eine zügige und ausreichende zur Verfügungstellung von Wohnbauflächen sorgen.

Dabei wird es aufgrund der bereits vorliegenden Zahlen in den Städten des Hamburger Umlandes in den nächsten Jahren zu einem Neubau von ca. 5.000 zusätzlichen Wohneinheiten kommen, weit überwiegend im Bereich des Geschosswohnungsbaus. Um auf den bereits festgestellten Mehrbedarf von mehr als 10.000 Wohneinheiten in dieser Region aktiv zu reagieren, benötigen wir allerdings noch eine deutlich steigende Anzahl von Wohnbauflächen für Eigentumsprojekte. Diese sollten zusätzlich in den Gemeinden des Hamburger Umlandes entstehen, die aufgrund ihrer Lage in der Nähe zur Metropole Hamburg zusätzliche Pendlerverkehre weitest gehend über einen weiter verbesserten öffentlichen Personennahverkehr bewältigen können.

Im Bereich der Insel Sylt werden dagegen in erster Linie zusätzliche Flächen für den Bau von Mietwohnungen benötigt. Dabei kann das Land einerseits durch die zur Verfügungstellung von Grundstücken aus seinem Besitz, andererseits durch die positive Begleitung und Genehmigung durch die Landesplanung den Erfolg dieser Maßnahmen selbst aktiv beeinflussen.

Dafür benötigen wir auch eine deutliche Beschleunigung von Genehmigungsverfahren und die Begrenzung von Baukostensteigerungen. Wohnen muss für alle Bürgerinnen und Bürger bezahlbar bleiben.

Ein ständiger deutlicher Anstieg von Wohnnebenkosten wie in den vergangenen Jahren muss für die weitere Zukunft verhindert werden. Die Kosten für Strom, Wasser und Heizung dürfen Wohnen nicht zu einem Luxusgut werden lassen. Auch die Landespolitik muss an dieser Stelle ihre Möglichkeiten nutzen, Kostensteigerungen

einздämmen, anstatt durch eigenes Zutun die Kosten weiter in die Höhe zu treiben.

Die Erhöhung der Grunderwerbsteuer auf den höchsten Satz aller Bundesländer sollte daher rückgängig gemacht werden. Außerdem muss Forderungen aus den regierungstragenden Fraktionen, die Grundsteuer in den Kommunen flächendeckend anzuheben, eine klare Absage erteilt werden. Davon unberührt bleibt selbstverständlich das Recht der kommunalen Selbstverwaltung, in begründeten Einzelfällen zu einer Anpassung der Hebesätze zu kommen.

Durch die Weiterentwicklung der Fördermöglichkeiten des Landes Schleswig-Holstein wird die erfolgreiche Wohnungsbaupolitik der Vorgängerregierungen fortgesetzt die unter anderem dafür gesorgt haben, dass das vorhandene Sondervermögen „Wohnungsbau“ erhalten bleibt. In enger Abstimmung mit allen Partnern aus der Wohnungswirtschaft in Schleswig-Holstein ist dadurch eine jahrelange erfolgreiche Zusammenarbeit entstanden. Durch das große Engagement aller Beteiligten und die immer wieder auf die aktuellen Marktgegebenheiten angepassten Förderbedingungen ist es gelungen, insbesondere im Bereich des Mietwohnungsbaus zusätzlich attraktiven und bezahlbaren Wohnraum zu schaffen.

Dabei spielen neben zahlreichen privaten Anbietern vor allen Dingen die vielen Wohnungsbaugenossenschaften in unserem Land eine positive, marktstabilisierende Rolle. Durch ihre jahrzehntelange kontinuierliche Arbeit sorgen sie in weiten Teilen des Landes dafür, dass wir über eine gute Wohnraumversorgung zu bezahlbaren Preisen verfügen. Sie sind es, die zusammen mit vielen kleinen und mittleren privaten Vermietern eine echte Mietpreisbremse für unser Land sicherstellen.

Diese wichtige sozialpolitisch stabilisierende Funktion darf die Landesregierung nicht leichtfertig aufs Spiel setzen, indem sie versucht, zusätzliche bürokratische Hürden zu schaffen, die den künftigen Erfolg der gemeinsam verabredeten wohnungsbaupolitischen Initiativen gefährden.

Dies gilt nicht nur für die angekündigte Verordnung über die Kappungsgrenzen sowie das geplante Wohnungsaufsichtsgesetz oder eine Zweckentfremdungsverordnung, sondern auch für die geplante Vorgehensweise bei der Unterschutzstellung von Denkmälern.

Je mehr die Bürokratie zunimmt und massiv in Eigentumsrechte eingreift, desto größer ist die Gefahr, dass sich die Akteure im Bereich des Wohnungsbaus nach und nach aus ihrer aktiven Mitarbeit verabschieden. Die Warnungen davor werden immer unüberhörbarer.

Die Vertreter des Verbandes der norddeutschen Wohnungsunternehmen, darunter zahlreiche Wohnungsbaugenossenschaften sowie der Verband Haus und Grund und der BfW Nord erwarten durch die angekündigten Maßnahmen negative Auswirkungen auf die Offensive für bezahlbares Wohnen.

Wir sollten deshalb vielmehr auf die Erfahrung und die Zuverlässigkeit dieser Partner vertrauen und mit ihnen gemeinsam die weiteren Zukunftsperspektiven des

Wohnungsbaus in Schleswig-Holstein aktiv gestalten.

Dabei muss es unser gemeinsames Ziel sein, für alle Menschen in unserem schönen Schleswig-Holstein ein angemessenes Angebot an Wohnraum und Wohnumfeld zu schaffen, dass es ihnen ermöglicht ein selbstbestimmtes Leben nach ihren individuellen Vorstellungen zu führen.