



sozialer Wohnungsbau | 10.06.2016 | Nr. 278/16

Peter Lehnert: zu TOP 30: Landesregierung handelt beim sozialen Wohnungsbau halbherzig

Es gilt das gesprochene Wort
Sperrfrist Redebeginn

In den letzten Jahren konnte erfreulicher Weise die Zahl der Fertigstellungen im Wohnungsbau bundesweit von 245.000 in 2014 auf ca. 270.000 im Jahre 2015 gesteigert werden. Dies reicht allerdings bei weitem nicht aus, um den bestehenden Neubaubedarf abzudecken.

Die Schätzungen, wie groß dieser Bedarf ist, liegen zwischen 350.000 und 430.000 Wohneinheiten. Wohnraum fehlt dabei nicht nur in Ballungsräumen. Auch im ländlichen Bereich gibt es durchaus Bedarf – und zwar durch neue Ansprüche an: Wohnungsgrundrisse, altersgerechtes Wohnen, Barrierefreiheit und eine zeitgemäße Versorgungs-Infrastruktur im Wohnumfeld.

Um die bestehende Lücke zu schließen, braucht es eine wirkliche Gemeinschaftsanstrengung von Bund, Ländern und Kommunen.

Eine Förderung von Mietwohnraum allein wird nicht ausreichen, vielmehr sind auch zusätzliche Impulse für die Wohneigentumsbildung dringend notwendig. So müssen Anreize zum Bau von Wohnraum geschaffen und Investitionshemmnisse abgebaut werden, denn Wohnungsunternehmen, Wohnbaugenossenschaften und Verbände sind hochmotiviert, sie brauchen aber für die kommenden Jahre Planungssicherheit. Nur dadurch wird bezahlbarer Wohnraum dauerhaft ausreichend zur Verfügung stehen.

Bereits die EnEV 2016 hat dazu geführt, dass die Kosten für die Schaffung von neuem Wohnraum deutlich angestiegen sind. Schon diese Regelungen erweisen sich im Hinblick auf die Sicherung ausreichend bezahlbaren Wohnraums als kontraproduktiv.

Es muss daher sichergestellt werden, dass es nicht zu einer weiteren kostentreibenden Ausuferung der Anforderungen und zu weiteren bürokratischen Ausuferungen kommt.

Weder die Kappungsgrenzenverordnung noch die Verordnung zur sogenannten Mietpreisbremse sind geeignet, die Bezahlbarkeit von Wohnraum in Schleswig-Holstein dauerhaft sicherzustellen, zumal sie für die meisten Menschen in unserem

Land überhaupt keine Wirkung entfalten.

Eine wichtige Voraussetzung für die Schaffung von zusätzlichem Wohnraum könnte dadurch geschaffen werden, dass die Geltung der Entwicklungsgrenzen im Landesentwicklungsplan für einen Zeitraum von mindestens 2 Jahren in Regionen mit erhöhter Wohnraumnachfrage ausgesetzt werden.

Kommunen im Land stehen immer wieder vor dem Problem, dass sie zwar dringenden Bedarf an zusätzlichem Wohnraum haben, durch die derzeitige Genehmigungspraxis der Landesplanung die Schaffung von zusätzlichem Wohnraum aber verhindert wird.

Dabei ist auch die interkommunale Kooperation ein wichtiges Instrument zur Fortentwicklung von Städten und Gemeinden und zur Schaffung eines Ausgleichs zwischen den Interessen der beteiligten Kommunen.

Wenn wir heute die Landesregierung auffordern, im Rahmen ihrer Zuständigkeit die Schaffung von Wohnraum in Schleswig-Holstein aktiv voranzutreiben, dann gehört natürlich auch dazu, dass die Bildung von Wohneigentum vorangetrieben wird.

Die Schaffung von Eigentum ist auch eine Maßnahme zur Preisstabilität auf dem Wohnungsmarkt und dient außerdem der Alterssicherung der Eigentümer. Deshalb ist Eigenheimförderung auch ein unverzichtbarer Bestandteil nachhaltiger Wohnbaupolitik.

Das Land muss jetzt die Grundlagen dafür schaffen, denn gerade bei jüngeren Haushalten sowie bei Haushalten mit wenig Einkommen stagniert die Bildung von Wohneigentum weitgehend, was natürlich fatal ist, weil gerade für diesen Personenkreis die Eigentumsbildung einen wichtigen Beitrag zum Aufbau zusätzlicher Altersvorsorge leisten kann.

Dabei sind die Voraussetzungen für die Bildung von Wohneigentum derzeit besser denn je, vor allem aufgrund der historisch geringen Hypothekenzinsen.

Die Gründe für die Zurückhaltung bei Beziehern geringer und mittlerer Einkommen liegen allerdings auf der Hand: Das für die Finanzierung fehlende Eigenkapital. Für solche Haushalte sollte es dem Staat ermöglicht werden, Nachrangdarlehen als Eigenkapitalersatz zur Verfügung zu stellen oder gegenüber den Banken entsprechende Garantien abzugeben.

Besonders vorteilhaft wäre es, wenn ähnlich wie beim BaföG Anreize für schnelle bzw. hohe Tilgungen gesetzt werden, beispielsweise durch Tilgungszuschüsse im Fall, dass vereinbarte Tilgungsleistungen erreicht werden. Damit könnte das Risiko einer Überbelastung bei Anschlussfinanzierungen deutlich gesenkt werden.

Das Ziel muss sein, die Wohneigentumsquote zu erhöhen und hierdurch auch einen Beitrag zur Alterssicherung zu leisten.

Die Wohnbauförderung muss so ausgerichtet werden, dass die Bezahlbarkeit von Wohnraum insgesamt erhalten bleibt. Das gilt neben Sozialwohnungen aber auch für Wohnungen für Bezieher von kleinen und mittleren Einkommen.

Dabei muss der soziale Wohnungsbau auch in Zukunft eine Säule der Wohnbauförderung sein. Die Schaffung neuer Wohnungen ist ein zentraler Baustein. Aber ebenso sollte auch noch mehr die Möglichkeit genutzt werden, bestehenden Wohnraum in die Belegungsbindung einzubeziehen.

Neubau ist nicht die einzige Möglichkeit zur Schaffung von Wohnraum. Bereits bestehende, aber ungenutzte Immobilien müssen verstärkt auch als Wohnraum nutzbar gemacht werden. Dies gilt vor allem für leerstehende Büro- und Geschäftsräume in städtischen Lagen, die für die Wohnnutzung umgewandelt werden können, genauso wie der mögliche Ausbau von Dachgeschossen zu Wohnungen. Auch hierfür müssen die entsprechenden Rahmenbedingungen geschaffen und rechtliche Hürden abgebaut werden.