

Kiel, 25.02.2009

Landtag aktuell

Es gilt das gesprochene Wort!
Sperrfrist: Redebeginn

TOP 5, Schleswig-Holsteinisches Wohnraumförderungsgesetz (Drucksache 16/2134 und 16/2486)

Thomas Hölck:

Zweckvermögen erhalten für aktive Wohnungs- und Städtebaupolitik

Der sozialen Wohnraumförderung ist die Schaffung eines ausreichenden und preiswerten Wohnungsangebotes für große Teile der Bevölkerung in der Vergangenheit zu verdanken. Die SPD-Landtagsfraktion hält an dem Grundsatz fest, dass jede Bürgerin, jeder Bürger Anspruch auf das Sozialgut Wohnung hat. Dieser Anspruch gilt auch dann, wenn das eigene Einkommen nicht ausreicht, um die Wohnkosten selbst bezahlen zu können.

Sozialer Wohnungsbau ist **soziale Grundversorgung**, zu der wir uns in besonderer Weise bekennen. 1950 standen der Bevölkerung in Schleswig-Holstein 450.000 Wohnungen zur Verfügung, heute sind es rund 1,4 Mio. Dabei ist die Bevölkerungszahl mit 2,8 Mio. BürgerInnen relativ konstant geblieben.

In der Nachkriegszeit war die Versorgung der Flüchtlinge und Kriegsoffer mit Wohnraum die zentrale Aufgabe der Wohnungspolitik. Nach und nach wurden Schlicht- und Behelfswohnungen aufgelöst. Es wurde eine einzigartige Integrationsleistung vollbracht. Besonders hervorzuheben ist damals wie heute die **Rolle der Wohnungsgenossenschaften**. Sie haben großen Anteil am sozialen Element des Wohnungsbaus.

Der Neubau von Sozialwohnungen steht folgerichtig nicht mehr allein im Vordergrund. Die soziale Wohnraumförderung der Zukunft muss **neue Förderziele und neue Zielgruppen** definieren. Die Auswirkungen der Demographie, das Wohnen im Alter, muss ebenso umgesetzt werden wie Schaffung von Wohnraum für Familien.

Das erste landeseigene Wohnraumförderungsgesetz in Schleswig-Holstein stellt die soziale Wohnraumförderung auf ein modernes Fundament. Die Ziele sozialdemokratischer Wohnungspolitik bleiben dabei unverändert: Wir wollen BürgerInnen, die sich nicht aus eigener Kraft mit angemessenem Wohnraum versorgen können, den **Zugang zu preiswerten und qualitativ hochwertigen Wohnungen** auch zukünftig ermöglichen. Wir wollen **stabile Wohnquartiere** und energetisch moderne Wohnverhältnisse schaffen und erhalten.

Dafür liefert das Wohnraumförderungsgesetz einen neuen Ansatz. Es **verzahnt Wohnungsbau mit Städtebaupolitik**. Als gleichrangiges Förderziel wird die soziale Wohnraumversorgung mit stabilen Quartiersstrukturen auf eine Ebene gestellt. Der Schwerpunkt liegt nicht mehr ausschließlich auf der quantitativen Wohnraumversorgung, sondern auch auf der Verbesserung des Wohnumfeldes und der Wohnqualität. Denn Wohnen ist nur dann sozial, wenn neben dem preiswerten Wohnraum auch das Wohnumfeld lebenswert ist.

Wohnen ist mehr als Unterbringung, wohnen ist erleben. Das heute zu verabschiedende Gesetz zur Wohnraumförderung wird diesen Grundsätzen gerecht.

Nicht unumstritten ist die **Verkürzung der Belegungsbindungen** im Bereich der Altbestände auf eine einheitliche Laufzeit von 35 Jahren. Es handelt sich dabei um Altbestände, die vor Inkrafttreten der ersten Wärmeschutzverordnung 1978 gebaut wurden, der Heizölverbrauch liegt nicht selten bei 22 Litern pro Quadratmeter Wohnfläche. Etliche Wohnungsbestände sind somit Energiefresser, die Mieter bei weiter steigenden Energiekosten in die Armut treiben werden.

Diese Armutsfalle gilt es zu verhindern. Die vermeintlich günstigen Mieten dieser Altbestände werden durch unverhältnismäßig hohe Nebenkosten zunichte gemacht. Daher bedeutet soziales Wohnen zukünftig auch, in **energetisch modernen Wohnungen** leben zu können. Die Belegungs- und die Mietpreisbindung bis zu 80 Jahren wird von der Wohnungswirtschaft als Investitionshemmnis empfunden. Es ist auch nicht mehr zeitgemäß, Vermietern 80 Jahre lang vorzuschreiben, welche Mieterklientel sie aufzunehmen haben.

Es ist zu befürchten, wenn in diesen Altbeständen kein **Modernisierungsschub** erfolgt, dass sich diese Bestände wieder zu Schlichtwohnungen früherer Jahre entwickeln. Eine Ghettobildung wird sich anschließen, instabile Wohnquartiere werden die Folge sein. Zur ehrlichen Betrachtung dieses durchaus nicht Kritik freien Vorhabens muss zugegeben werden, dass Wohnen teurer wird, auch wenn die Übergangsbestimmungen den Abschmelzungsprozess sozial verträglich begleiten. Aber ein Status Quo in den Altbeständen würde das Mietpreisniveau erheblich stärker belasten. Deshalb ist die **Veränderung der Rahmenbedingungen für die Wohnungen im Altbestand richtig**, um einen Modernisierungsschub auszulösen.

Das Mieterhöhungspotenzial in Schleswig-Holstein ist als gering einzuschätzen. Denn der Mietpreisunterschied zwischen frei und öffentlich finanziertem Wohnraum beträgt landesweit 42 Cent. Mieten öffentlich geförderter Wohnungen liegen beispielsweise in Neumünster über der ortsüblichen Vergleichsmiete. Der Wohnungsmarkt gilt mit einer landesweiten Leerstandsquote von 3 % als entspannt.

Sicher, die landesweite Betrachtungsweise reicht für die Beurteilung des Wohnungsmarktes allein nicht aus. Die **regionalen Unterschiede** sind gegeben. Leerstände in Rendsburg, vollständig vermieteter Wohnraum im Hamburger Umland. Um den regionalen Unterschieden gerecht zu werden, ist das Instrument des **Kooperationsvertrags** geschaffen worden.

Die Kommunen erhalten damit ein neues Steuerungsinstrument. Damit wird die Partnerschaft aus Kommunen und Wohnungswirtschaft sowie landeseigener Wohnraumförderung auf eine neue Grundlage gestellt. Ziel der Kooperationsverträge ist die Verbesserung der Wohnraumversorgung, des Wohnumfeldes und des Quartiers. Mit dieser Vertragsform können Belegungsbindungen, Mietpreisbindungen oder auch andere Gegenleistungen wie z.B. die Schaffung eines Jugendraumes, Einstellung eines Sozialpädagogen, Bildung eines Wohnumfeldbetreuungsteams oder die Bereitstellung von Gemeinschaftsräumen vereinbart werden. Damit wird eine spezielle und zielgerichtete Betrachtungsweise eines Wohnquartiers vorgenommen und individuelle, **auf die jeweiligen Bedürfnisse angepasste Lösungswege** vereinbart.

In dem einen Quartier sind Belegungsbindungen wichtiger, in einem anderen Wohngebiet sind soziale Wohnumfeldmaßnahmen notwendig. Diese **Flexibilität ist ein wichtiges Instrument**, um auf die regionalen Unterschiede im Land, in der Region aber auch in den größeren Städten passgenaue Lösungsmöglichkeiten zu finden.

Zur ehrlichen Betrachtungsweise gehört doch auch die Erkenntnis, dass Wohnungsämter häufig ihren Versorgungsauftrag mit der Zuweisung in eine belegungsgebundene Wohnung als beendet angesehen haben. Mit der ganzheitlichen Betrachtung von Wohnquartieren durch den Kooperationsvertrag wird eine aktive Wohnungs- und Städtebaupolitik umgesetzt.

Die SPD-Landtagsfraktion bekennt sich ausdrücklich zu einer aktiven Wohnungsbau- und Städtebaupolitik in Schleswig-Holstein. Dafür ist die Zweckrücklage Wohnraumförderung bei der Investitionsbank ein hervorragendes Förderinstrument. Haushaltsunabhängig ist **eine Wohnraumförderung auf hohem Niveau möglich**. Deshalb wird die SPD-Fraktion **am Zweckvermögen Wohnungsbau festhalten**. Wir halten auch an dem Grundsatz fest, Förderung darf es nur geben, wenn eine soziale Gegenleistung erfolgt.

Zukünftig können Belegungs- oder Mietbindungen, Wohnumfeld- oder Quartiersgestaltungsmaßnahmen oder auch sonstige Maßnahmen vereinbart werden, solange sie den Zielen des Gesetzes nicht widersprechen. Auch Kombinationen aus verschiedenen Gegenleistungen sind möglich. Die zahlreichen Wohnungsbaugenossenschaften in Schleswig-Holstein sind seit Jahrzehnten verlässlicher Partner der sozialen Wohnungsbaupolitik. Deshalb ist es zu begrüßen, dass der **Erwerb von Genossenschaftsanteilen** als ein neuer Fördergegenstand definiert wird. Auch das aufzubringende Eigenkapital bei der Gründung neuer kleinerer Genossenschaften soll zukünftig gefördert werden.

Der Gesetzentwurf ist eine zeitgemäße Antwort, um auf künftige Herausforderungen am Wohnungsmarkt zu reagieren, der auch dazu beitragen kann, Fehlentwicklungen zu korrigieren. Der soziale Wohnungsbau der Vergangenheit ist eine beeindruckende Erfolgsgeschichte, der sich die SPD-Landtagsfraktion in besonderer Weise verpflichtet fühlt. Daher bitte ich um Zustimmung zu dem ersten landeseigenen Wohnraumförderungsgesetz für Schleswig Holstein.