



20.03.2014 | Nr. 166/14

Peter Lehnert: zu TOP 29: Durch immer neue und schärfere ordnungsrechtliche Beschränkungen wird die Schaffung und Erhaltung bezahlbarer Wohnungsangebote deutlich erschwert

Es gilt das gesprochene Wort
Sperrfrist Redebeginn

Vielen Dank Minister Breitner für Ihren Bericht. Er machte deutlich, dass die amtierende Landesregierung die erfolgreiche Wohnungsbaupolitik ihrer Vorgängerregierungen fortsetzt. Unser wohnungsbaupolitischer Standortvorteil ist es, über alle Regierungen hinweg das sehr umfangreich vorhandene Sondervermögen „Wohnungsbau“ erhalten zu haben. Die ständige Überprüfung und Weiterentwicklung der Möglichkeiten der Förderung im Bereich des Wohnungsbaus ist sicherlich nicht nur sinnvoll, sondern auch notwendig.

Der bisher schon erkennbare gemeinsame Erfolg ist auch ein Zeichen des hohen Engagements der beteiligten Wohnungswirtschaft in Schleswig-Holstein. Daneben gibt es eine immer größer werdende Zahl von kommunalen Entscheidungsträgern, die sich aktiv in die Umsetzung einbringen und zu deren Erfolg beitragen. Die deutlich steigenden Zahlen bei der Bereitstellung von Bauland und die Beschlüsse zum Geschosswohnungsbau sowie zum Eigenheimbau sind insbesondere im Hamburger Umland auf einem guten Weg und zeigen deutlich, dass alle Beteiligten bei noch besserer Zusammenarbeit das Ziel erreichen können innerhalb der nächsten 10 Jahre die benötigten 10.000 zusätzlichen Wohneinheiten auch zur Verfügung zu stellen. Dabei ist eine sinnvolle Mischung beider Wohnformen sinnvoll und wird auch den aktuellen gesellschaftlichen Entwicklungen gerecht. Im historischen Vergleich kann eine deutlich wachsende Anzahl von Haushalten aufgrund der niedrigen Zinssituation dauerhaft Wohneigentum schaffen. Hierbei helfen auch die unterschiedlichen Fördermöglichkeiten durch die Investitionsbank Schleswig-Holstein. Dadurch wird auch im einsetzenden demographischen Wandel eine nachhaltige Vermeidung von Altersarmut unterstützt.

Im Übrigen ist auch ein bedarfsgerechtes und bezahlbares Mietwohnungsangebot ein wichtiges Element zur Schaffung stabiler Nachbarschaften und sozialer Bindung in den Quartieren. Nur: Durch immer neue und schärfere ordnungsrechtliche Beschränkungen wird die Schaffung und Erhaltung bezahlbarer Wohnungsangebote deutlich erschwert.

Die Ankündigungen der Landesregierung, zu verschiedenen Initiativen im Bereich der Kappungsgrenze sowie weiteren wohnungsbaupolitischen Maßnahmen, sind ein tiefer Griff in die ordnungsrechtliche Mottenkiste. Insbesondere die ins Gespräch gebrachte so genannte Mietpreisbremse hört sich vordergründig positiv an, würde aber zu nicht wünschenswerten Verwerfungen im Bereich der Wohnungsbauinvestitionen führen. Außerdem stellt sich die Landesregierung damit in deutlichen Widerspruch zu dem von ihr in Auftrag gegebenen Mietgutachten, welches feststellt, dass wir in Schleswig-Holstein in den Jahren 2007 bis 2012 bei den Mietpreissteigerungen unterhalb der Verbraucherpreise geblieben sind.

Die deutlich größeren Verteuerungen für Mieterhaushalte stellt der Bereich der Nebenkosten dar, wo es in der Tat in den letzten Jahren zu geradezu explosionsartig angestiegenen Kosten gekommen ist. Weil Wohnungseigentümer und Vermieter hier keinen nennenswerten Einfluss auf die Kostenentwicklung haben, gebe es für die Landesregierung die viel sinnvollere Aufgabe, den weiteren Anstieg der Mietnebenkosten aktiv zu begrenzen. Helfen würde auch, wenn sich die Verantwortlichen auf Landes- und Bundesebene für eine Begrenzung von Bauvorschriften einsetzen würden. Wenn man wirklich steigenden Mieten aktiv entgegenwirken will, hilft ohnehin nur eine deutliche Steigerung des Angebotes. Dies gilt sowohl für die Bereiche des Immobilieneigentums als auch im Bereich des Mietwohnungsbaus.

Im Rahmen der Vorstellung der Zwischenergebnisse zur Offensive für bezahlbares Wohnen hat Herr Dankowski vom Verband der norddeutschen Wohnungsunternehmen (zugleich Vorstandsvorsitzender einer großen Wohnungsbaugenossenschaft mit Sitz in Flensburg) unmissverständlich deutlich gemacht, dass es aus Sicht sowohl seines Verbandes als auch des BfW Nord sowie Haus und Grund durch die angekündigten Maßnahmen zu negativen Auswirkungen bei der Offensive kommen wird. Die Gefahr ist real, dass sich die Landesregierung dabei mit Blick auf ihre Glaubwürdigkeit ein Eigentor schießt. Bei den Menschen werden Erwartungen geweckt, die mit den angekündigten Instrumenten gar nicht erfüllbar sind. Niemand bekommt dadurch zusätzlichen bezahlbaren Wohnraum.

Durch die geplanten Rechtsänderungen würden ausgerechnet die Vermieter benachteiligt, die bisher nicht jede Mieterhöhungsmöglichkeit mitgenommen haben, diejenigen allerdings, die keine Erhöhungsrunde ausgelassen hätten, könnten sich dagegen entspannt zurück legen. Auch bei Neubau und nach Modernisierung seien diejenigen im Vorteil, die ihre Mieten von Anfang an möglichst hoch setzten. So sei zu erwarten, dass noch vor in Kraft treten der neuen Regelung zunächst vielerorts die Mieten kräftig steigen würden. Daneben würden viele Vermieter künftig nicht mehr in den Bau von Mietwohnungen investieren, Eigentumswohnungen werden dann wirtschaftlich viel interessanter. Unerfreulicher Nebeneffekt: Mit der einziehenden kaufkräftigen Klientel steigen auch die Mieten im Umfeld.

Ich fordere Sie deshalb im Namen der CDU-Landtagsfraktion noch einmal eindringlich auf, von den durch Staatssekretär Küppersbusch öffentlich gemachten Vorhaben abzulassen. Wir haben bis auf die Sondersituation auf Sylt keine dauerhaft angespannten Märkte. Ja, auch die Mieten steigen in den nachgefragten

Wohnungsmärkten. Der Blick zurück macht aber klar, dass eine Dekade mit niedrigen, oft auch stagnierenden Mieten hinter uns liegt. Aber auch ganz aktuell empfehle ich einen differenzierten Blick auf die Realität der schleswig-holsteinischen Wohnungsmärkte.

So sorgen Wohnungsbaugenossenschaften und kommunale Unternehmen bei einem Viertel der Wohnungen bereits seit Jahrzehnten dafür, dass die Mieten bezahlbar blieben. Mit rund 5 Euro pro Quadratmeter liegen deren Mietpreise noch unter dem Landesdurchschnitt in Schleswig-Holstein. Damit leisten sie einen wichtigen Beitrag zur Begrenzung von Mietsteigerungen. Man könnte sogar sagen, sie sind die gewünschte Mietbremse. Hier können das Land und die Kommunen durch die Begründung von Partnerschaften reale Beiträge für ein dauerhaft bezahlbares Wohnungsangebot leisten. Nach meiner festen Überzeugung würden sich die Wohnungsunternehmen einem solchen Ansinnen nicht verweigern.

Minister Breitner, Sie als zuständiger Fachminister müssen erkennen, dass eine erfolgreiche Fortsetzung der Offensive für bezahlbares Wohnen nur dauerhaft erfolgreich fortgesetzt werden kann, wenn die durch Herrn Staatssekretär Küpperbusch angekündigten staatlichen Reglementierungen unterbleiben. Sie sind ja durchaus dafür bekannt, fachpolitische Erwägungen auch über die Parteilaison zu stellen, tun Sie dies bitte auch im Bereich des Wohnungsbaus.