

## **PRESSEMITTEILUNG**

**Pressesprecher**

**Dirk Hundertmark**

Landeshaus, 24105 Kiel

Telefon 0431-988-1440

Telefax 0431-988-1444

E-mail: [info@cdu.ltsh.de](mailto:info@cdu.ltsh.de)

Internet: <http://www.cdu.ltsh.de>

### **Es gilt das gesprochene Wort**

Wohnungsbaupolitik

#### **Wilfried Wengler zu TOP 14:**

#### **Dem Wandel auf dem Wohnungsmarkt angemessen begegnen**

Zunächst möchte ich dem Ministerium und seinen Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern für die umfassende Beantwortung der Anfrage danken und ebenso den Verbänden, die dazu beigetragen haben.

Eine vollständige Stellungnahme würde sicherlich den Rahmen dieser Rede sprengen. Ich werde mich daher nur auf wenige Schwerpunkte beschränken.

Wohnraumförderung ist und bleibt ein wichtiges Thema der Landespolitik. Dem trägt die Regierung mit dem Wohnraumförderprogramm 2005/2006 und dem Förderprogramm „StadtInMode“ im Rahmen des Schleswig-Holstein-Fonds zur Instandsetzung und Modernisierung in städtischen Wohnquartieren für den Zeitraum 2006 bis 2008 Rechnung.

Das für die Jahre 2007/2008 geplante Wohnraumförderungsprogramm soll den Neubau von jährlich 800 Einheiten und die Modernisierung/Sanierung von 1200 Einheiten unterstützen. Gegenüber dem in der Wohnungsmarktprognose 2020 vorhergesagten Bedarf von jährlich 10.000 Neubauten bzw. 30.000 Modernisierungen/Sanierungen erscheinen die Förderungen zunächst recht gering. Es ist aber zu bedenken, dass der geförderte Wohnraum nur für Zielgruppen geschaffen wird, die sich nicht selbst mit entsprechendem Wohnraum versorgen können. Dem gegenüber stehen der frei finanzierte Mietwohnraum und privat finanziertes Wohneigentum.

Das „Statistische Amt für Hamburg und Schleswig-Holstein“ weist in einer Veröffentlichung vom Juli dieses Jahres aus, dass im Jahr 2005 in Schleswig-Holstein 9078 Wohneinheiten fertig gestellt wurden, d.h. ca. 22% weniger als im Vorjahr. Bauherren waren zu mehr als zwei Dritteln private Haushalte. In den ersten fünf Monaten dieses Jahres liegt die Zahl der Baugenehmigungen und Baufertigstellungen deutlich höher als im Vergleichszeitraum 2005 und lässt daher für das Jahr 2006 eine Steigerung erwarten.

Nicht unerwähnt sollte hier auch die gesamtwirtschaftliche Auswirkung bleiben, dass die Förderung von Neubauten das sechsfache Volumen an privaten und öffentlichen Investitionen auslöst und Modernisierung und Sanierung je nach Intensität private Investitionen bis zum Vierfachen der Fördersumme erzeugen können.

Die Föderalismusreform verlagert die Verantwortung für die soziale Wohnraumversorgung vollständig auf die Länder. Den Festlegungen im Koalitionsvertrag folgend hat sich die Landesregierung eindeutig für den Erhalt des Zweckvermögens Wohnraumförderung ausgesprochen. Sie ist dadurch in der Lage, ein Förderprogramm mit einem jährlichen Volumen von 75 Mio. € für Wohnraum zu gestalten – unabhängig vom Landeshaushalt.

Darüber hinaus sind die Fördermittel aus den Modernisierungsprogrammen der Kreditanstalt für Wiederaufbau für Schleswig-Holstein von großer Bedeutung. Von 2001 bis 2005 wurden 460 Mio. € für über 33.000 Wohneinheiten in Anspruch genommen. In den Jahren 2006 bis 2008 kann mit einem Volumen von weiteren ca. 120 Mio. € gerechnet werden.

Die Anbieterstruktur auf dem deutschen Wohnungsmarkt befindet sich im Wandel. Die unvollständige Recherche des Innenministeriums – Verkäufe von Wohnungsbeständen werden nicht registriert – ergab einen geschätzten Bestand von ca. 76.000 Wohneinheiten, die seit 1997 in Schleswig-Holstein erstmalig den Besitzer gewechselt haben. Dabei handelt es sich um Arrondierung von Beständen, also zur Bereinigung um unattraktive Bestände, oder um Beschaffung von Liquidität für Modernisierung/Sanierung der übrigen Bestände. Aber es gab auch schnelle Verkäufe zur Erzielung kurzfristiger Renditen oder den Verkauf kompletter Wohnungsunternehmen durch die öffentliche Hand. Bei ca. 20% dieser Mietwohnungen handelt es sich um öffentlich geförderte Einheiten.

Im Vergleich der Bundesländer nimmt Schleswig-Holstein bei Verkäufen von Wohneinheiten eine herausragende Position ein. Schleswig-Holstein ist gemessen am Wohnungsbestand das Flächenland, das am stärksten von Verkaufsaktivitäten betroffen ist.

Die Gefahr, dass sich durch Mehrfachverkäufe innerhalb kurzer Frist die Finanzierungsspielräume für Modernisierungsmaßnahmen oder eine sozial gerechte Verwaltung der Bestände verringern, darf nicht vernachlässigt werden. Soziale und städtebauliche Folgewirkungen wären kaum aufzuhalten.

Eine eventuelle Zulassung von Real Estate Investment Trusts auf dem deutschen Markt wird im Hinblick auf die soziale Wohnraumförderung von der Landesregierung kritisch gesehen. Diese Trusts zeichnen sich durch hohe Gewinnausschüttungen an die Anteilseigner sowie geringe liquide Mittel aus. Die Bundesregierung hat jedoch bisher keinen für die Zulassung erforderlichen Gesetzentwurf vorgelegt.

Der Verkauf von öffentlichen oder privaten Wohnbeständen ist durch das Land nicht zu vermeiden. Verkaufsentscheidungen der öffentlichen Hand ergeben sich aus kommunalen Entscheidungsprozessen, die durch das Land nicht zu beeinflussen sind. Zu begrüßen sind hier die Instrumente, die das Land zur Unterstützung der Entscheidungsprozesse in den Kommunen entwickelt hat: Kommunale Wohnraumversorgungskonzepte, Entwicklung leistungsfähiger kommunaler Wohnungsunternehmen, Gründung von Genossenschaften, Verkauf an Genossenschaften, durchsetzbare vertragliche Verpflichtungen der Käufer.

Wichtig ist, dass allen Käufern von Wohnbeständen offen gegenüber getreten wird. Das gilt auch für den Fall, dass soziale Aspekte des Wohnens nicht im Vordergrund stehen. Hier ergibt sich eine bedeutende Steuerungsaufgabe für die Landesregierung im Rahmen kommunaler Entwicklungsprozesse.

Auf die demographische Entwicklung in unserem Lande und die damit verbundene regional unterschiedliche Reduzierung der Haushalte reagiert die Wohnungswirtschaft schon heute durch Konzentration der Neubaumaßnahmen auf die größeren Städte und Regionen, die nachhaltige Entwicklungsmöglichkeiten bieten. Dazu gehören ebenso Einrichtungen für generationsübergreifendes Wohnen. Die Landesregierung trägt dem ebenfalls Rechnung durch modellhafte Fördervorhaben in Zusammenarbeit mit den Kommunen mit dem Schwerpunkt familien- und altengerechten innerstädtischen Wohnens.

Ein weiterer Schwerpunkt ist für die Landesregierung die Integration von Migrantinnen und Migranten und der Verbesserung ihrer Wohnsituation. Hier werden gemeinsam mit den Kommunen Kooperationsverträge im Rahmen der Wohnraumförderung genutzt, um eine Beteiligung der Wohnungsunternehmen an der Finanzierung und Durchführung von Integrationsprojekten zu erreichen. Modellvorhaben zur Verbesserung der sozialräumlichen Integration sollen vorrangig bei der Mittelvergabe berücksichtigt werden.

Hinzu kommen Förderungsprogramme im Bildungsbereich und Förderangebote im Rahmen des Arbeitsmarktprogrammes „Arbeit für Schleswig-Holstein 2000“.

Insgesamt zeigt der Bericht, dass der Landesregierung die Herausforderungen vielfältigster Art in der vor uns liegenden Zeit bewusst sind und geeignete Maßnahmen eingeleitet wurden bzw. geplant sind, um ihnen angemessen zu begegnen.

Wir beantragen Ausschussüberweisung zur weiteren Beratung.