A6 Eine neue Wohnungsbaupolitik für Schleswig Holstein – fair, gut und günstig wohnen

Antragsteller*in:	Andreas Tietze, KV Nordfreisland; Ann-Kathrin Tranziska, KV Pinneberg; Eka von Kalben, KV Pinneberg; Steffen Regis, KV Kiel; Rasmus Andresen, KV Flensburg; Amina Touré, KV Kiel; Lasse Petersdotter, KV Kiel; Marret Bohn, KV Rendsburg-Eckernförde; Kerstin Mock-Hofeditz, KV Nordfriesland
Tagesordnungspunkt:	3 Anträge

Die Wohnungsbaupolitik in Schleswig Holstein steht vor großen Herausforderungen

Für Bündnis 90/ Die Grünen ist der soziale und ökologische Aspekt des Wohnens ein besonderes Anliegen. Wir möchten, dass alle Menschen in Schleswig Holstein gut und günstig wohnen können – dass sie Zugang zu angemessenem Wohnraum, zu fairen Bedingungen haben.

In Schleswig Holstein leben derzeit 2,8 Millionen Menschen. Prognosen zeigen, dass bis zum Jahr 2020 die Bevölkerung auf 2,9 Millionen Einwohner ansteigen wird. Insbesondere das Hamburger Umland und die zentralen Orte sind wachsende Regionen. Das ist erfreulich. Noch vor Jahren gab es große Sorgen, wie Schleswig-Holstein den demografischen Wandel bewältigen sollte. Ein erheblicher Bevölkerungsrückgang wurde prognostiziert. Schleswig-Holstein hat durch seine Weltoffenheit und Hilfsbereitschaft von der Flüchtlingsbewegung profitiert. Durch die besonders erfolgreiche Integrationsarbeit und durch Zuwanderung sind wir mittleiweile eine boomende Region und konnten so die Folgen des demografischen Wandel für unser Land erheblich abmildern. Allerdings steht der wachsenden Bevölkerung in den Ballungszentren nur eine dramatisch abnehmende Zahl von günstigen Wohnungen zur Verfügung. Im Hamburger Umland und in den Oberzentren Kiel, Lübeck, Flensburg und Neumünster führt diese Entwicklung zu einem enormen Druck auf die regionalen Wohnungsmärkte und zu sozialer Ungerechtigkeit.

Neben der reinen Einwohnerzahl ist die Zahl der Haushalte von entscheidender Bedeutung. In Schleswig-Holstein wird es bis zum Jahr 2030 76.000 Haushalte mehr geben als heute, denn immer Menschen leben in Single-Haushalten. Aufgrund dieser Entwicklung ergibt sich ein zusätzlicher Wohnungsbedarf von 70.000 Wohnungen bis 2030.

Wir brauchen dringend politische Lösungen, um dieser Herausforderung gerecht zu werden.

Wohnungsbaupolitik ist Sozialpolitik

Jetzt rächt es sich, dass die Wohnungspolitik mit der Bevölkerungsentwicklung nicht Schritt gehalten hat. Besonders problematisch ist, dass die Anzahl von Sozialwohnungen bei uns in den letzten zehn Jahren dramatisch zurückgegangen ist. Allein 2009 sind 26.000 Wohnungen aus der sozialen Bindung gefallen, da der Bindungszeitraum im Wohnbauförderungsgesetz von 80 auf 35 Jahren verkürzt wurde. Das, was 2009 noch sinnvoll erschien - Modernisierung des Altbestandes und Konsolidierung aufgrund des demographischen Wandels - wirkt sich heute fatal aus.

Der Gesamtbestand an Sozialwohnungen in Schleswig Holstein beträgt nur noch ca. 50.000 Wohnungen. Das ist viel zu wenig. Prognosen gehen davon aus, dass bis zum

Jahr 2030 jährlich weitere ca. 1.500 Wohnungen aus der Belegungsbindung (insgesamt 20.000 Wohnungen) herausfallen. Hinzu kommt, dass ca. 20-25% unserer bestehenden Sozialwohnungen fehlbelegt sind. Die Situation ist dramatisch. Sozialer Wohnraum, der für Familien und Menschen mit durchschnittlichem oder kleinem Einkommen reserviert ist und zu sozialen Mietpreisen vermietet wird, geht verloren. Immer mehr Menschen können sich eine Mietwohnung in unseren Städten nicht mehr leisten.

Das wiederum führt zu Verdrängung und zu sozialen Spannungen.

In den Großstädten Kiel, Lübeck, Neumünster und Flensburg kommen oft 40-50 Interessenten auf eine Wohnung. Den Zuschlag bekommt meistens die solventeste Mietpartei, Normal- und Geringverdiener*innen und Familien mit Kindern haben das Nachsehen. Die von der Bundesregierung eingeführten Instrumente, wie Mietpreisbremse und Mietspiegel erweisen sich als nicht ausreichend. In Zeiten von Niedrigzinsen stellt der Wohnungsmarkt ein ideales Spielfeld für Großanleger und Offshore-Fonds dar. Die Mieter*innen wissen in gefragten Lagen gar nicht mehr, an wen sie ihre Miete überweisen.

Der freie Markt versagt zunehmend.

Die Hälfte des verfügbaren Einkommens für das Wohnen aufwenden zu müssen, führt Haushalte in die Armutsgefährdung – das können wir nicht akzeptieren. Wohnungsnot kommt zunehmend in der Mitte der Gesellschaft an.

Für Bündnis 90/ Die Grünen gilt, die Wohnungsbaupolitik ist Sozialpolitik. Das müssen wir in der Zukunft wieder umsetzen.

Wir unterstützen die „Volksinitiative für bezahlbaren Wohnraum“ vom Deutschen Mieterbund und dem Sozialverband Deutschland. Eine Aufnahme dieser Forderung in die Landesverfassung, ist eine wichtige Anerkennung der vorliegenden Problematik.

Unsere Aufgabe ist es, Rahmenbedingungen zu schaffen, damit auch in Zukunft der Wohnungsmarkt funktionieren kann und eine ausreichende Versorgung mit Wohnraum gewährleistet wird. Im Zuge der Föderalismusreform I wurde die soziale Wohnraumförderung ab 2007 Ländersache. Bis Ende 2019 erhält Schleswig-Holstein noch Kompensationsmittel aus dem Bundeshaushalt, danach läuft diese Förderung aus. Ab dem Jahr 2020 sollen dem Land Schleswig-Holstein zusätzliche Umsatzsteuermittel zur Verfügung gestellt werden.

Diese Mittel werden allerdings im allgemeinen Haushalt veranschlagt. Es gilt also haushaltspolitisch auszuloten, was uns der soziale Wohnungsbau im Land wert ist. Das Land und seine Regierung sind dabei in der Pflicht, weiterhin im notwendigen Umfang Sozialwohnungen zu bauen.

Trotz veränderter Rahmenbedingungen zwischen Bund und Land gilt für uns nach wie vor der Dreiklang in der Wohnungspolitik:

1. Förderung vom Maßnahmen der sozialen Wohnraumförderung (Objektförderung)

2. Soziale Absicherung einkommensschwacher Haushalte mit Wohngeld und der Übernahme der Kosten der Unterkunft und Heizung im Rahmen der Grundsicherung (Subjektförderung)

3. Sozialer Schutz über Regelungen des allgemeinen Wohnmietrechts vor willkürlichen Kündigungen und übermäßigen Mieterhöhungen

Diesen Dreiklang sehen wir in seiner Wirkung immer im Zusammenhang und im Sinne dieses ordnungspolitischen Rahmens gilt es, Vorschläge für eine faire und sozial gerechte Wohnungsbaupolitik in Schleswig-Holstein zu entwickeln.

Was ist zu tun?

Für Bündnis 90/Die Grünen steht der Mensch ganz klar im Mittelpunkt der Wohnungsbaupolitik. Wir richten daher unsere Vorschläge konsequent, nachhaltig und ganzheitlich an den Menschen und ihren Bedarfen aus.

Was also brauchen die Menschen, um individuell und gut zu leben?

Für uns ist zunächst das soziale und natürliche Wohnungsumfeld wichtig, die Vielfalt der individuellen Lebensformen muss gelebt werden können, die Finanzierbarkeit und Bezahlbarkeit von Wohnen muss gewährleistet sein. Wir wollen vor dem Hintergrund der sich rasant verändernden gesellschaftspolitischen Lebensbedingungen , wie Digitalisierung der Arbeitswelt, Klimawandel oder demographischer Wandel, Antworten finden. Nur so können die Veränderungen, die individuellen Bedürfnisse und die unterschiedlichen gesellschaftlichen Entwicklungen in Schleswig-Holstein langfristig zusammengebracht werden.

Wir setzen als Grüne besonders auf soziale Gerechtigkeit und auf gesunde und naturnahe Rahmenbedingungen in ländlichen und städtischen Wohnumgebungen. Wir wollen das soziale Zusammenleben im Quartier, zwischen verschiedenen Kulturen, Einkommensgruppen und Generationen gestalten und vor allem neue Mobilitätskonzepte gewährleisten. Nachhaltigkeit ist in allen Dimensionen des Wohnens und Bauens zu verankern.

Für eine neue zukunftsbezogene Wohnungsbaupolitik ist der Schulterschluss zwischen Kommunen und dem Land besonders wichtig. Stadt- und Flächenentwicklungsplanung kann nachhaltig nur Kommunen-übergreifend s gelingen. Wir setzen dabei auf eine Vernetzung und Kooperation aller Akteure.

Wir wollen, dass die Wohn- und Lebensbedingungen an individuelle Lebenslagen flexibel anpassbar gestaltet werden. Daher setzen wir in der Kommune auf quartiersbezogene Ansätze. Wir wollen integrierende Wohnkonzepte, bei denen ältere Menschen, Menschen mit Behinderungen und unterschiedliche Familienformen miteinander harmonieren. Land und Kommunen sollen Bauland verbilligt für sozialen Wohnungsbau bereitstellen und Grundstücke in öffentlicher Hand sollten zukünftig nach Konzeptqualität vergeben werden (z.B. Quartiersmanagement, ökologische Sanierung etc.).

Natur und Bauen schließen sich nicht aus

Für Bündnis 90/Die Grünen gilt der Grundsatz, dass Eingriffe in die Natur möglichst vermieden und wenn das nicht geht, ausgeglichen werden. Es geht uns um die Ausbalancierung eines gesunden und guten Lebens im Einklang mit der Natur. Dennoch kann es bei den zukünftigen Herausforderungen, nicht gänzlich ohne weitere Flächenversieglung gehen. In der Wohnungsbaupolitik hat die Innenentwicklung für uns Vorrang vor der Außenentwicklung. Wir setzen dabei zuerst auf Maßnahmen der Nahverdichtung, z.B. den Ausbau von Dachgeschossen oder die Bebauung von Flachdächern. Dazu gehört für uns auch eine zunehmende Förderung des Geschosswohnungsbaus vor dem Neubau von Eigenheimen. Wir stellen uns ein landesweites Innenentwicklungsmanagement vor. Bei Neuausweisungen für Gewerbe- und Wohngebiete setzen wir auf nachhaltige und öko-effiziente Kriterien, die eingehalten werden sollen. Wir erwarten, dass innerörtliche, leerstehende Gewerbeimmobilien stärker zur Wohnraumgewinnung herangezogen werden. Wir setzen daher zukünftig auf landespolitische Instrumente im Förderbereich, die Umnutzung, Modernisierung und Aktivierung von Bestandsimmobilien umfasst.

Die Baukosten sind in den letzten Jahren in Schleswig-Holstein mit ca. 25 % Steigerung geradezu explodiert. Bauen ist zum Luxusgut geworden, das sich nur noch wenige leisten können. Die Jamaica-Koalition hat sich die Entbürokratisierung politisch zum Ziel gesetzt. Wir wollen in den nächsten Jahren eine Überprüfung der landesweiten Regularien in der Wohnungsbaupolitik initiieren. Dazu gehört für uns auch eine Vereinfachung rechtlicher Rahmenbedingungen in der Landesbauordnung. Vereinfachung heißt für uns nicht, Klimastandards zu senken. Vielmehr geht es uns darum, technische Innovationen zuzulassen, die Ökologie und Ökonomie neu ausbalancieren. Wir unterstützen die Entwicklung neuer effektiver Planungs- und Produktionsprozesse für zukünftiges Bauen. Wir setzen auf innovative Baumaterialien, die im Rahmen eines effektiven Kosten-Nutzen-Verhältnisses, sowohl kostengünstiges, wie nachhaltiges Bauen ermöglichen. Digitale Gebäudedatenmodellierung, Lebenszyklusmodelle und serielles Bauen nach dem Baukastenprinzip zu günstigen Preisen halten wir für sinnvoll. Traditionelle Baumaterialien, wie Holz z.B. im Geschosswohnungsbau, andererseits innovative Materialien, wie Textil- bzw. Carbon-Beton, scheinen hoch interessant zu werden. Auch die Digitalisierung (Fab-Labs und 3D-Druck) birgt neue innovative Bautechniken, die in Schleswig-Holstein im Wohnungsbau eingesetzt werden können.

Experimentierklausel für neue innovative Ideen

Bündnis 90 /Die Grünen befürworten eine Experimentierklausel in der Landesbauordnung, um innovative Wohnungsbauprojekte zu erproben. Die Bauindustrie ist unser Partner für die Entwicklung Grüner und nachhaltiger Bauentwürfe. Beispiele sind intelligente Häuser mit multifunktionalen Fassaden, Zero-Emissions- Passivhäuser mit stadtklimatisch begrünten Fassaden und Dächern, Gebäude, die als kleine Kraftwerke Energie für den Eigenbedarf produzieren oder an die Nachbarn abgeben. Warum ist in der Landesbauordnung nicht schon längst verankert, dass in Neubauten auch Ladeinfrastruktur für Elektromobilität zur Verfügung stehen muss? Wir wollen die bestehenden Vorschriften in Schleswig-Holstein weiterentwickeln zu Gestaltungsvorschriften für nachhaltiges und zukunftsfähiges Bauen. Für Bündnis90/Die Grünen ist das Bedürfnis des Menschen nach gutem Leben der Ausgangspunkt für eine nachhaltige Wohnungsbaupolitik. Wir nehmen die Herausforderungen des Klimawandels, der Energiewende und der

Digitalisierung an und wollen in Schleswig-Holstein durch innovatives, umweltbewusstes und intelligentes Bauen neue Wege gehen.

Wohnungsbau- und Mobilitätspolitik zusammen denken

80% aller Wege, die Menschen in unserem Land zurücklegen, beginnen und enden am Wohnort.

Unser Ziel ist es, durch die Verbindung von Wohnungsbau – und Mobilitätspolitik, die Wege in Schleswig-Holstein zu optimieren. Dabei setzen wir auf eine integrierte und vernetzte Mobilitätsentwicklung. Die Ausgestaltung des Wohnumfeldes und das Angebot einer guten Mobilitätsoption entscheiden über die Qualität des Standortes. Eine kluge Vernetzung von Wohnungsbau, Stadt-, Landentwicklung und Mobilität hat ein enorm hohes Potenzial, C02-Emissionen einzusparen. Wir wollen daher sowohl bei der Nachverdichtung, aber besonders bei der Neuausweisung von Baugebieten eine attraktive Anbindung den ÖPNV/SPNV verpflichtend machen. Dazu gehört für uns auch eine attraktive Fahrradinfrastruktur und Ladeinfrastruktur für Elektromobilität. Gerade in ländlichen Räumen unterstützen wir z.B. Bürgerbuskonzepte oder „Dörps-Mobile“, die neue Mobilitätsideen ausprobieren.

Wohnungsbaupolitik muss gerecht, fair und sozial sein

Bündnis 90 / Die Grünen setzen sich auf allen Ebenen, in Kommunen, Land und Bund für eine soziale, faire und gerechte Wohnungsbaupolitik ein. Wir werden politisch dafür streiten, dass in Schleswig-Holstein, auch nach Auslaufen der Bundesmittel, ab 2020 der Wohnungsbau weiterhin massiv gefördert wird. Eine Absenkung der Förderquote wollen wir verhindern. Gemeinsam in der Jamaica-Koalition werden wir dafür sorgen, dass wieder mehr in den sozialen Wohnungsbau investiert wird.

Wir setzen dabei auf eine bewährte Allianz zwischen Land und Wohnungsbaugenossenschaften. Das allein wird nicht reichen, ohne die Aktivierung privaten Kapitals für den sozialen Wohnungsbau wird es nicht gehen. Wir setzen uns daher für stärke steuerliche Anreize und verbesserte Abschreibungsmöglichkeiten im sozialen Wohnungsbau ein. Steuerschlupflöcher bei Immobilienspekulation müssen konsequent geschlossen werden. Dazu gehört vor allem die Unterbindung von sogenannten „Share Deals“. Während Bürger*innen bei der Grunderwerbsteuer zur Kasse gebeten werden, entziehen sich Immobilienspekulant*innen erfolgreich der Steuerpflicht. Weiterhin setzen wir uns langfristig für eine Reform der Grunderwerbsteuer ein. Wir wollen bis 20 % der Einnahmen der Grunderwerbssteuer reinvestieren für eine soziale, gerechte und nachhaltige Wohnungspolitik. Bündnis 90/ Die Grünen halten die Einrichtung eines Landeswohngeldes für besonders bedürftige Personen für sinnvoll.

Wohngemeinnützigkeitsrecht schaffen

Wir in Schleswig-Holstein befürworten das von der grünen Bundestagsfraktion unterstützte Konzept der Wohngemeinnützigkeit. Die Wohngemeinnützigkeit wurde in den 1990er Jahren abgeschafft und hat dazu geführt, dass Kommunen ihre gemeinnützigen Wohnungsbaugesellschaften verscherbelt haben. Heute sind diese Gesellschaften in der Hand von Hedgefonds und Offshore-Gesellschaften. Das war ein schwerer politischer Fehler.

Gemeinnütziger Wohnungsbau ist für uns Daseinsvorsorge und ist allein dem Gemeinwohl verpflichtet. Die Gewinnausschüttung ist beschränkt und nur zu Reinvestition in den Bestand erlaubt. Das Konzept der Wohngemeinnützigkeit stellt für uns eine sinnhafte Ergänzung zur Mietpreisbremse dar. Die Miete einer gemeinnützigen Wohnbaugenossenschaft ist unabhängig vom freien Wohnungsmarkt und von Immobilienspekulationen. Die Wohngemeinnützigkeit orientiert sich bei ihrer Mietzinsberechnung nicht an einer Vergleichsmiete, sondern an einer sozial gerechten Kostenmiete. Modellprojekte in den Niederlanden (woning corporaties) oder in Österreich zeigen, wie in diesem Bereich sozialpolitisch erfolgreich agiert werden kann. Bezahlbare und angemessene Mieten für niedrige und mittlere Einkommensschichten stehen bei diesen Projekten im Vordergrund, die Gesellschaften sind öffentlich oder auch privatrechtlich organisiert.

Mit unseren Ideen zu einer neuen, fairen und sozial gerechten Wohnungsbaupolitik wollen wir Schleswig-Holstein zu einem lebenswerten und zukunftsfähigen Land machen.

Klar grün machen!

Unterstützer*innen

Anette Reinders