

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

Antragsteller*in: Andreas Tietze, KV Nordfriesland; 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

44 **Die Wohnungsbaupolitik in Schleswig Holstein steht vor großen Herausforderungen**

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

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

64 Neben der reinen Einwohnerzahl ist die Zahl der Haushalte von entscheidender
65 Bedeutung. In Schleswig-Holstein wird es bis zum Jahr 2030 76.000 Haushalte mehr
66 geben als heute, denn immer Menschen leben in Single-Haushalten. Aufgrund dieser
67 Entwicklung ergibt sich ein zusätzlicher Wohnungsbedarf von 70.000 Wohnungen bis
68 2030.

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

71 **Wohnungsbaupolitik ist Sozialpolitik**

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

80 Der Gesamtbestand an Sozialwohnungen in Schleswig Holstein beträgt nur noch ca.
81 50.000 Wohnungen. Das ist viel zu wenig. Prognosen gehen davon aus, dass bis zum
82 Jahr 2030 jährlich weitere ca. 1.500 Wohnungen aus der Belegungsbindung
83 (insgesamt 20.000 Wohnungen) herausfallen. Hinzu kommt, dass ca. 20-25% unserer
84 bestehenden Sozialwohnungen fehlbelegt sind. Die Situation ist dramatisch.
85 Sozialer Wohnraum, der für Familien und Menschen mit durchschnittlichem oder
86 kleinem Einkommen reserviert ist und zu sozialen Mietpreisen vermietet wird,
87 geht verloren. Immer mehr Menschen können sich eine Mietwohnung in unseren
88 Städten nicht mehr leisten.

89 Das wiederum führt zu Verdrängung und zu sozialen Spannungen.

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

98 Der freie Markt versagt zunehmend.

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

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

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

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

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

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

- 121 1. **Förderung vom Maßnahmen** der sozialen Wohnraumförderung (Objektförderung)
- 122 2. **Soziale Absicherung einkommensschwacher Haushalte** mit Wohngeld und der
123 Übernahme der Kosten der Unterkunft und Heizung im Rahmen der
124 Grundsicherung (Subjektförderung)

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

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

130 **Was ist zu tun?**

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

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

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

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

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

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

161 **Natur und Bauen schließen sich nicht aus**

162 Für Bündnis 90/Die Grünen gilt der Grundsatz, dass Eingriffe in die Natur
163 möglichst vermieden und wenn das nicht geht, ausgeglichen werden. Es geht uns um
164 die Ausbalancierung eines gesunden und guten Lebens im Einklang mit der Natur.
165 Dennoch kann es bei den zukünftigen Herausforderungen, nicht gänzlich ohne
166 weitere Flächenversiegelung gehen. In der Wohnungsbaupolitik hat die
167 Innenentwicklung für uns Vorrang vor der Außenentwicklung. Wir setzen dabei
168 zuerst auf Maßnahmen der Nahverdichtung, z.B. den Ausbau von Dachgeschossen oder
169 die Bebauung von Flachdächern. Dazu gehört für uns auch eine zunehmende
170 Förderung des Geschosswohnungsbaus vor dem Neubau von Eigenheimen. Wir stellen
171 uns ein landesweites Innenentwicklungsmanagement vor. Bei Neuausweisungen für

172 Gewerbe- und Wohngebiete setzen wir auf nachhaltige und öko-effiziente
173 Kriterien, die eingehalten werden sollen. Wir erwarten, dass innerörtliche,
174 leerstehende Gewerbeimmobilien stärker zur Wohnraumgewinnung herangezogen
175 werden. Wir setzen daher zukünftig auf landespolitische Instrumente im
176 Förderbereich, die Umnutzung, Modernisierung und Aktivierung von
177 Bestandsimmobilien umfasst.

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

197 **Experimentierklausel für neue innovative Ideen**

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

213 **Wohnungsbau- und Mobilitätspolitik zusammen denken**

214 80% aller Wege, die Menschen in unserem Land zurücklegen, beginnen und enden am
215 Wohnort.

216 Unser Ziel ist es, durch die Verbindung von Wohnungsbau- und Mobilitätspolitik,
217 die Wege in Schleswig-Holstein zu optimieren. Dabei setzen wir auf eine
218 integrierte und vernetzte Mobilitätsentwicklung. Die Ausgestaltung des
219 Wohnumfeldes und das Angebot einer guten Mobilitätsoption entscheiden über die
220 Qualität des Standortes. Eine kluge Vernetzung von Wohnungsbau, Stadt-,

221 Landentwicklung und Mobilität hat ein enorm hohes Potenzial, CO₂-Emissionen
222 einzusparen. Wir wollen daher sowohl bei der Nachverdichtung, aber besonders bei
223 der Neuausweisung von Baugebieten eine attraktive Anbindung den ÖPNV/SPNV
224 verpflichtend machen. Dazu gehört für uns auch eine attraktive
225 Fahrradinfrastruktur und Ladeinfrastruktur für Elektromobilität. Gerade in
226 ländlichen Räumen unterstützen wir z.B. Bürgerbuskonzepte oder „Dörps-Mobile“,
227 die neue Mobilitätsideen ausprobieren.

228 **Wohnungsbaupolitik muss gerecht, fair und sozial sein**

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

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

249 **Wohngemeinnützigkeitsrecht schaffen**

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

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

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

271 Klar grün machen!

Unterstützer*innen

Anette Reinders