

A photograph of a modern multi-story apartment building with a red brick facade. Several balconies with glass railings and perforated metal side panels are visible. The building is brightly lit by sunlight, creating strong shadows.

UNSERE POLITIK FÜR BEZAHLBARES WOHNEN

Wie wir wohnen – eine Frage der Gerechtigkeit

Träumen wir nicht alle von einem schönen *Zuhause*?

Eine Wohnung oder ein Haus nah am Arbeitsort mit genügend Platz, bezahlbar und hell. Ein Garten? Ein geräumiger Balkon? Nichts an diesem Traum ist falsch, aber die Tatsache, dass er für zu viele Menschen ein Traum bleiben muss. Mit mehr Gemeinwohl statt Egoismus können wir alle diesem Traum näherkommen.

Der Grund für geplatzte Wohnungsträume ist der Mangel an Wohnraum. Wo der eine wohnt, kann die andere nicht mehr einziehen. Es gibt schlicht nicht genügend passgenaue Wohnungen.

Im Ergebnis ist ein Kampf darum entbrannt, wer die schönste Wohnung oder das beste Grundstück bekommt. Ein Kampf, den wenige gewinnen. Wer im Wettbewerb finanziell nicht mithalten kann, muss weite Wege in Kauf nehmen, weil in den Zentren die Preise immer weiter steigen. Je näher man Kiel oder Hamburg kommt, desto teurer wird der Quadratmeter zur Miete oder zum Kauf.

Die Frage lautet, ob es aus dieser Spirale der beständigen Verteuerung des Wohnens einen Ausweg gibt. Kann der Wohnungsmarkt anders werden als er heute ist? Verständlich ist doch, dass auf einem Markt mit so viel

Druck eine jede und ein jeder zuvorderst an sich selbst denkt. Wir alle sind gezwungen, egoistisch zu handeln und bei sich bietender Gelegenheit nach der erstbesten Wohnung zu greifen, weil wir andernfalls das Nachsehen haben. Wir alle sind gefangen in einer Spirale aus Preiserhöhungen, die nur zum Vorteil weniger Eigentümer*innen großer Mengen an Grund und Boden sind.

Es ist ein Gebot der Vernunft, den Markt nicht sich selbst zu überlassen, wenn seine Mechanismen so viele von uns hochgradig benachteiligen. Es ist ein Gebot der Solidarität, dass Wohnraum für alle überall erschwinglich bleibt. Deshalb zielt unsere Politik darauf ab, den Wohnungsmarkt auf eine Weise neu zu regeln, dass die Menschen in unserem Land nicht länger gegeneinander agieren müssen. Wir wollen weniger Konkurrenz und stattdessen mehr Kooperation. Gemeinsames Bauen statt Überbietungswettbewerbe. Faire Preise durch öffentlichen Wohnungsbau statt ständiger Mieterhöhungen.

Eine Politik, die Menschen zu guten Nachbarn macht statt zu Gegnern auf dem Wohnungsmarkt.



WIR SIND ÜBERZEUGT:

Wohnen ist ein und kein Luxus

Die Realität zeigt uns jedoch, dass bezahlbarer Wohnraum zunehmend knapper wird. Die Angst vor hohen Wohnkosten erreicht inzwischen breite Schichten unserer Bevölkerung. Ein stetig steigender Anteil des Einkommens muss inzwischen für Mieten aufgewendet werden. Besonders Familien, Alleinerziehende, Rentner*innen, Menschen mit Beeinträchtigungen, Studierende oder Auszubildende, aber auch Menschen, die ihren Wohnort aufgrund eines Jobwechsels ändern müssen, sind die Leidtragenden dieses Missstandes. Für sie ist die zumutbare Belastungsgrenze in vielen Regionen längst überschritten.

Zudem schrumpft der Bestand an mietpreis- und belegungsgebundenen Wohnungen stetig. Damit spitzt sich die Lage weiter zu, vor allem in Ballungszentren, aber auch in Küstenregionen wird bezahlbarer Wohnraum zum knappen Gut. Gleiches gilt für die Ressource Boden. Wohnraumangel darf nicht zum sozialen Pulverfass werden.

Wohnen wird damit zu einer zentralen Gerechtigkeitsfrage unserer Zeit.

Der Rückzug des Staates aus dem Wohnungsmarkt auf allen Ebenen war ein Fehler. Es braucht wieder einen handlungsfähigen Staat, der den steigenden Mieten und dem aktuellen Wohnungsmangel aktiv und in sinnvoller Weise entgegenwirkt und nicht hilflos auf die „heilende Hand“ des Marktes hofft.

Mietwucher muss jetzt gestoppt und bezahlbarer Wohnraum zügiger realisiert werden. Der heutigen Wohnungsknappheit und Mietpreisentwicklung lässt sich durch konsequente kommunale Investitionen, die wirkungsvolle Nutzung der Instrumente der öffentlichen Wohnraumförderung und durch attraktivere und flexiblere Förderkonditionen entgegenwirken.

Hierbei sind auch kluge Kooperationen mit Partnern aus der Wohnungswirtschaft ein wichtiger Bestandteil. Bezahlbarer Wohnungsbau ist gemeinsame gesellschaftliche Verantwortung für alle. Das gilt verstärkt für Mietwohnungen, aber auch für den Erwerb von Eigentum als Altersvorsorge. Nur eine durchmischte

Grundrecht IS.

Bebauung mit öffentlich geförderten und frei finanzierten Wohnungen sowie Eigentumswohnungen und Eigenheimen verhindert die soziale Spaltung.

Kommunen müssen sich stärker als aktive Player der Wohnungsbaupolitik einbringen.

Hierzu müssen sie zum einen durch eine bessere finanzielle Ausstattung in die Lage versetzt werden, Grund und Boden zu kaufen und damit mehr Einfluss auf die Ausgestaltung von bezahlbarem Wohnen bei Bauprojekten nehmen. Wir wollen stärker darauf hinwirken, dass Kommunen Instrumente wie z. B. das Vorkaufsrecht intensiver in Anspruch nehmen oder Aufstellungs- und Feststellungsbeschlüsse für bezahlbaren Wohnraum stärker berücksichtigen.

Für die unterschiedlichen Zielgruppen wie z. B. Studierende, Auszubildende, ältere Menschen oder Wohnungslose müssen bedarfsgerechte Lösungen entwickelt werden. Wohnungsbau, Städtebau, Quartiersentwicklung als Dorf- und Stadtentwicklung müssen wir insgesamt stets zusammendenken und fortentwickeln.



WARUM DER WOHNUNGSMARKT SO UNGERECHT GEWORDEN IST

Die Ursachen

Die Ursachen für die Entwicklungen auf dem Wohnungsmarkt in den letzten Jahren sind vielschichtig und können sich regional erheblich unterscheiden. Zu den wichtigsten Entwicklungen, die den Wohnungsmarkt auch in Schleswig-Holstein beeinflussen, gehören:

Erheblicher Wegfall von Belegbindungen im sozialen Wohnungsbau – In den vergangenen Jahren ist die Zahl der Wohnungen mit Belegbindung erheblich gesunken. So waren es Ende 2018 nur noch rund 46.000 Wohnungen. 1999 waren es noch doppelt so viele. Mehrere tausend Wohnungen werden in den kommenden Jahren aus der Bindung fallen. Neu geschaffene Belegbindungen reichen nicht einmal aus, um den Wegfall zu kompensieren.

Tendenz zu kleineren Haushalten und Versingelung – Die Menschen in Schleswig-Holstein leben in immer kleineren Haushalten sowie immer häufiger allein. Gab es 2004 nur 481.000 Einpersonenhaushalte in Schleswig-Holstein, so waren es 2017 schon 613.000. Grund ist neben einer insgesamt gesunkenen Geburtenrate und sich wandelnder Lebensplanung und Lebensmodelle auch die gestiegene Zahl der im Alter alleinstehenden Personen.

Urbanisierung – In Schleswig-Holstein wandern vor allem jüngere Menschen (15 bis 34 Jahre) aus den ländlichen Gebieten dauerhaft in die Oberzentren zu den Arbeits-, Ausbildungs- und Studienorten, aber auch zur Infrastruktur. Damit einher gehen die Suburbanisierung und der Siedlungsdruck: Als Folge des Zuzugs in die Städte, aber auch zur Eigentumsbildung weichen vor allem Menschen mittleren Alters aus den Städten ins direkte Umland aus.

„Unser Ziel ist, allen Schleswig-Holsteinerinnen und Schleswig-Holsteinern angemessenen und für sie bezahlbaren Wohnraum zur Verfügung zu stellen. Wir wollen deshalb eine aktive Rolle des Landes bei der Städtebau- und Wohnraumförderung, in der Landesplanung, in der Bodenpolitik und beim Schutz der Mieterinnen und Mieter!“ – Özlem Ünsal

Dauerhaft niedrige Kreditmarktzinsen, gestiegene Immobilien- und Baupreise

– Durch die anhaltende Phase niedriger Kapitalmarktzinsen ist die bisherige Form der Wohnraumförderung für Investoren weniger attraktiv, denn sie basierte bisher vor allem auf zinsvergünstigten Krediten. Gleichzeitig sorgen die niedrigen Zinsen für gestiegene Immobilien- und Baupreise, was die Kosten auch im geförderten Wohnungsbau nach oben treibt.

Steigende Nachfrage nach Wohnimmobilien –

Die Zahl der Bewohner*innen von selbst genutztem Wohneigentum in Schleswig-Holstein ist in den letzten zwei Jahrzehnten deutlich gestiegen. Die Entwicklung hin zu mehr Wohneigentum führt – zusammen mit den niedrigen Kreditmarktzinsen – zu einer gestiegenen Nachfrage nach Wohnimmobilien und damit zu weiter steigenden Immobilienpreisen. Gleichzeitig wird dadurch die Umwandlung von Mietwohnraum in Wohneigentum immer attraktiver, wodurch Mietwohnraum verloren geht.

WIE WIR FÜR BEZAHLBAREN WOHNRAUM SORGEN WOLLEN

Unsere Lösungen

Mietspiegel

Für Mieter*innen ist es oft nur schwer nachvollziehbar, ob eine Neuvertragsmiete oder eine Mieterhöhung angemessen und zulässig ist. Oft gibt es keine transparenten Vergleichsmöglichkeiten. Hier helfen qualifizierte Mietspiegel, die auf wissenschaftlicher Basis erstellt und zwischen Mieter- und Vermieterverbänden geeint sind – wie ein Tarifvertrag! Sie machen die zulässige Miethöhe für beide Seiten leichter nachvollziehbar.

In Schleswig-Holstein gibt es jedoch nur in wenigen großen Städten qualifizierte Mietspiegel. Bislang ist der hiermit verbundene Zeit- und Kostenaufwand ein Hemmnis für die Kommunen. **Hier wollen wir Abhilfe schaffen: Wir wollen die Städte und Gemeinden durch qualifizierte Mietspiegel dabei unterstützen, die Transparenz auf den lokalen Wohnungsmärkten zu erhöhen, die Vergleichbarkeit der Miethöhen für die Mieterinnen und Mieter zu verbessern und unrechtmäßige Mieterhöhungen zu verhindern.** Kooperationen von Gemeinden sollen dabei besonders gefördert werden.

Ein qualifizierter Mietspiegel ist eine Maßnahme, die nach anerkannten wissenschaftlichen Grundsätzen erstellt und von allen Beteiligten – Kommune, Mieter, Vermieter – anerkannt wird. Mit diesem Instrument wollen wir einen weiteren wichtigen Beitrag leisten, um die Konflikte über die zulässige Miethöhe auf angespannten Wohnungsmärkten zwischen Mietern und Vermietern zu verringern. Denn ein qualifizierter Mietspiegel erhöht für beide Seiten die Transparenz. **Insbesondere Mieterinnen und Mieter, die keinen Zugriff auf eine eigene Rechtsabteilung oder eigene Datenbanken haben, können so die Rechtmäßigkeit einer Mieterhöhung leichter überprüfen.**

UNSERE ARBEIT IM LANDTAG

Mit einem Antrag haben wir die Landesregierung aufgefordert, im Haushalt jährlich 100.000 Euro für die Förderung von qualifizierten Mietspiegeln vorzusehen. Andere Länder wie Baden-Württemberg sind hier viel weiter!

Mietpreisbremse

Mit der Abschaffung der Mietpreisbremse und der Kappungsgrenzenverordnung hat die schwarz-grün-gelbe Landesregierung die einzige Möglichkeit aus der Hand gegeben, die Mieten in den angespannten Wohnungsmärkten im Land zu begrenzen. Nun können die Mieten in vielen Städten bei Neuvermietung und Mieterhöhungen wieder deutlich stärker steigen als zuvor. Dies trifft die Menschen gerade dort, wo die Mieten sowieso schon besonders hoch sind. Mehrere „Alternativen“, die die Regierung angeboten hat, können dies nicht auffangen. Wir wollen die Mietpreisbremse wieder einführen.

UNSERE ARBEIT IM LANDTAG

Wir haben uns im Landtag massiv gegen die Abschaffung der Kappungsgrenzenverordnung und der Mietpreisbremse eingesetzt. Dass die Grünen, die auf Bundesebene sogar für eine Verschärfung der Mietpreisbremse eintreten, auf Landesebene die Abschaffung mitgemacht haben, ist dabei schon skandalös.

Baulandfonds

Durch einen Liegenschaftsentwicklungs- oder Baulandfonds und eine Entwicklungsgesellschaft könnten die Kommunen in Schleswig-Holstein bei aktiver Standort- und Liegenschaftspolitik unterstützt werden und so effektiver Bauland mobilisieren. Denn Bauland ist knapp, und der Flächenverbrauch darf nicht unbegrenzt steigen. Oftmals ist es aber für eine Kommune zu teuer oder zu riskant, ungenutzte Flächen wie z. B. Industriebrachen zu entwickeln. Deshalb brauchen sie dabei Unterstützung. Andere Bundesländer wie Nordrhein-Westfalen sind hier bereits viel weiter.

UNSERE ARBEIT IM LANDTAG

Die Landesregierung hat unsere Forderung aufgegriffen und richtet einen Baulandfonds ein. Dies wurde erst möglich, nachdem wir in die milliardenschweren Corona-Hilfspakete des Landes erhebliche zusätzliche Mittel für den Wohnungsbau hineinverhandelt haben. Ohne dieses zusätzliche Geld wäre der Fonds nicht machbar gewesen.

Trendwende für Innenstädte und Ortszentren

Unsere Innenstädte und Ortszentren befinden sich im Wandel. Was früher oft dem Handel und Büroflächen vorbehalten war, steht heute oft leer.

Wir brauchen eine innovative und zukunftsorientierte Weiterentwicklung der Zentren auch in Schleswig-Holstein.

Die Zentren müssen von reinen Gewerbegebieten zu Lebensräumen werden, in denen auch die Wohnnutzung wieder eine größere Rolle spielt. Damit lassen sich auch die Wohnungsmärkte in den größeren Städten weiter entlasten.

UNSERE ARBEIT IM LANDTAG

Mit einem breit angelegten Antrag, begleitet von mehreren Veranstaltungen und Fachgesprächen, haben wir dieses Thema aufgegriffen. Wir haben erreicht, dass über das Corona-Hilfspaket 10 Millionen Euro z. B. für innovative Konzepte und Planungs- und Ideenprozesse zur Verfügung gestellt werden. Die Krise muss als Chance genutzt werden, um den Innenstädten und Ortszentren ein neues Gesicht zu geben.

Im Rahmen des milliardenschweren Corona-Hilfspaketes des Landes haben wir erfolgreich verhandeln können, dass ab 2021 insgesamt 60 Millionen Euro bereitgestellt werden, um die Zuschüsse für den sozialen Wohnungsbau zu erhöhen und studentisches Wohnen voranzutreiben. Auch für den Baulandfonds wurden so Mittel frei. Ohne unser Zutun hätte die Landesregierung aus dem Hilfspaket nicht einen Cent für bezahlbares Wohnen bereitgestellt.



WIR ENTWICKELN UNSERE POLITIK DIREKT VOR ORT

Wohnraum stapeln oder Lebensraum gestalten?



Im Rahmen unserer Veranstaltungsreihe „Wohnraum stapeln oder Lebensraum gestalten?“ sind wir vielfältigen Fragen im Bereich des Wohnungs- und Städtebaus nachgegangen. Dabei konnten wir mit ausgewiesenen Expertinnen und Experten aus unterschiedlichsten Fach- und Politikbereichen Entwicklungen diskutieren und an Lösungsvorschlägen arbeiten. Viele Ergebnisse haben Eingang in unsere Initiativen gefunden:

Den Auftakt bildete unsere Veranstaltung am 25. September 2018 mit dem Titel „Soziales und bezahlbares Wohnen – ein Dauerbrenner der Stadtentwicklung!“, zu der wir u. a. Prof. Dr. Kunibert Wachten, Leiter des Instituts für Städtebau und Landesplanung an der RWTH Universität Aachen, gewinnen konnten.

Wir richten unsere Politik immer nach den konkreten Bedürfnissen vor Ort aus – zum Beispiel wie bei dieser Regionalkonferenz in der Hansestadt Lübeck.





Wien zeigt uns, wie es geht!

Der größte öffentliche Träger für bezahlbares Wohnen hat seinen Sitz in Wien. Das „Wiener Wohnen“ gehört zu 100 Prozent der Stadt. Weltweit besitzt keine andere Stadt so viele öffentliche Wohnungen im eigenen Bestand. Hohe Mieten oder Kündigungen sind für die Bewohnerinnen und Bewohner des roten Wien kein Problem.

Als SPD-Fraktion haben wir uns das vor Ort angeschaut und sagen auch für Schleswig-Holstein: Bezahlbares Wohnen ist auch staatliche Aufgabe.

Der heutigen Wohnungsknappheit und Mietpreisentwicklung wollen wir durch konsequente kommunale Investitionen, die wirkungsvolle Nutzung der Instrumente der öffentlichen Wohnraumförderung und durch attraktivere und flexiblere Förderkonditionen entgegenwirken.



Aktuelle Positionen zum Thema, sowie Berichte und Ankündigungen zu unseren Terminen vor Ort finden Sie auch auf unserer Webseite unter:

www.spd-fraktion-sh.de/tag/bezahlbares-wohnen/



Liebe Schleswig-Holsteinerinnen und Schleswig-Holsteiner,

Die Mehrheit unserer Bevölkerung wohnt zur Miete, und Deutschland bleibt weiterhin europaweit Mieterland Nummer 1. Bezahlbares Wohnen ist damit eines der zentralen Gerechtigkeitsthemen auch in unserem Bundesland.

Wir brauchen eine offensive Wohnungs- und Städtebaupolitik, die die Menschen in besonderen Lebenslagen und unsere Kommunen mit dieser großen Aufgabe nicht alleinlässt. Der Ausstieg der öffentlichen Hand aus dem Wohnungsbau trägt einen Teil zum steigenden Wohnungsmangel bei. Markt und Investor allein können das Problem nicht lösen.

Unser Ziel muss deshalb sein, städtische Eingriffsreserven im Bestand mit Belegungsrecht und Mietpreisbindung aufzubauen und konstant zu halten. Für uns gehört auch dazu, kommunale Wohnungsunternehmen und Genossenschaften zu gründen und zu stärken, die somit vor Ort als Korrektiv am Markt auftreten, da viele Akteure am Markt gewinnorientiert agieren und das Interesse, Wohnungen mit Sozialbindung zu schaffen, gering ist. Schleswig-Holstein braucht eine breit getragene Wohnungsbauoffensive von Land, Kommunen und Wohnungswirtschaft!

Özlem Ünsal

Kieler Landtagsabgeordnete
Baupolitische Sprecherin der SPD Landtagsfraktion



Özlem Ünsal ist unsere Sprecherin für Baupolitik der SPD-Landtagsfraktion. Die Politik- und Sozialwissenschaftlerin hat als Sozialberaterin bei der AWO, in der Wirtschaft und im öffentlichen Dienst gearbeitet und ist seit 2017 unsere Kieler Abgeordnete. Özlem Ünsal war in der Zeit von 2013 bis 2018 Vizechefin der Kieler SPD-Ratsfraktion und der Kieler SPD.

Ihren Initiativen im Wohnungsbau finden Sie hier:

<http://lissh.lvn.parlanet.de/shlt/start.html>

Ihre E-Mailadresse: O.Uensal@spd.ltsh.de

„Ungerechtigkeiten zu beseitigen, ist auch das historische Fundament der SPD. Wir kümmern uns um die Menschen, sorgen für bessere Wohn-, Arbeits- und Lebensverhältnisse und für den starken gesellschaftlichen Zusammenhalt. Dieser Tradition fühle ich mich als Sozialdemokratin verpflichtet. Mein politisches Ziel bleibt, dafür zu sorgen, dass wir als Land eine aktive Rolle bei der Städtebau- und Wohnraumförderung, bei der Bodenpolitik und beim Mieterschutz einnehmen.“

Arbeitskreis Innen, Wohnen, Kommunales, Recht und Gleichstellung

Die Themen der Innenpolitik umfassen die gesamte Bandbreite des Bauens und Wohnens, der inneren Sicherheit, Kommunales, Recht und die Gleichstellung. Das Wohnen bleibt hierbei zentraler Bestandteil unserer Daseinsvorsorge und stellt für die kommenden Jahre ein zentrales Politikfeld für uns dar. Wir nehmen uns der Herausforderungen an und entwickeln vielfältige Lösungsansätze mit den Betroffenen. Wir bleiben auch zukünftig mit Ihnen im Gespräch!



SPD-Landtagsfraktion

Schleswig-Holstein

Düsternbrooker Weg 70

24105 Kiel

+49 431 988 13 12

+49 431 988 13 13

www.spd-fraktion-sh.de

info@spd.ltsh.de

 @SPDSH

 [fb.com/SPD.Schleswig.Holstein/](https://www.facebook.com/SPD.Schleswig.Holstein/)

 [instagram.com/spdsh/](https://www.instagram.com/spdsh/)

V. i. S. d. P.:

Heimo Zwischenberger

Gedruckt auf Umweltpapier

Das Papier *Circleoffset Premium White* ist FSC®-zertifiziert und ausgezeichnet mit dem Blauen Umweltengel und EU Ecolabel.

Druckerei Schmidt & Klaunig e. K.

Ringstraße 19, 24114 Kiel

www.schmidt-klaunig.de

Gestaltung

Squirrel & Nuts GmbH

Bismarckstraße 50, 50672 Köln

+49 221 5 69 65 70

www.squirrelandnuts.de