



Antwort
der Landesregierung
auf die
Große Anfrage
der Fraktion der SPD

Wohnungsbaupolitik in Schleswig-Holstein

Drucksache 16/743

Federführend ist das Innenministerium

Inhalt:

I. Wohnraumförderung	5
- 1. Welche Wohnraumförderprogramme stehen der Landesregierung derzeit für eine aktive Wohnungsbaupolitik zur Verfügung?	5
- 2. Sind die Förderprogramme ausreichend, um den vorhergesagten Entwicklungen bis 2020 zu begegnen?	6
- 3. In welcher Höhe werden Investitionen im privaten und öffentlichen Sektor durch die Wohnraumförderung ausgelöst?	7
- 4. Wird die Landesregierung auch in Zukunft an dem Zweckvermögen Wohnungsbau festhalten?	9
- 5. Wird die Landesregierung die bundesgesetzlichen Regelungen nach einem Wegfall des Wohnraumförderungsgesetzes im Rahmen der Föderalismusreform in Landesrecht überführen?	10
II. Wohnungsneubau	11
- 1. Hält die Landesregierung das prognostizierte Neubausvolumen für realistisch?	11
- 2. Wie will die Landesregierung den vorhergesagten Neubaubedarf bis 2020 sicherstellen?	12
- 3. Sind in den Städten und Gemeinden – insbesondere im Hamburger Umland - ausreichend bebaubare Flächen vorhanden?	16
- 4. Mit welchen Mitteln will die Landesregierung auf die starken regionalen Unterschiede auf dem Wohnungsmarkt in Schleswig-Holstein reagieren?	18
- 5. Wie wirkt sich der Trend zum Eigenheim auf den Wohnungsmarkt aus?	21
- 6. Welche planerischen Vorgaben sind gegeben oder erforderlich, um eine heterogene Bevölkerungsstruktur in Neubausiedlungen zu erreichen?	24
III. Modernisierung/Sanierung von Mietwohnungen	26
- 1. Teilt die Landesregierung die Einschätzung der Wohnraumprognose, dass bis 2010 ca. 150.000 Wohnungen umfassend modernisiert bzw. saniert werden müssen?	26
- 2. Mit welchen Landesprogrammen kann der Modernisierungs- bzw. Sanierungsprozess des Wohnungsbestands bewältigt werden?	28
- 3. Mit welchem Fördervolumen aus dem Gebäudesanierungsprogramm des Bundes rechnet die Landesregierung für Schleswig-Holstein?	29
- 4. Welche durchschnittliche CO ₂ -Reduzierung wird erreicht, wenn der Wohnungsbestand von 150.000 Wohnungen nach dem wärmetechnisch aktuellen Standard modernisiert wird?	30
IV. Verkauf von Wohnungsbeständen:	30
- 1. In welchem Umfang ist Schleswig-Holstein vom Verkauf öffentlich geförderter Wohnungen an international tätige Großanleger betroffen?	30
- 2. Welche Auswirkungen hat die Internationalisierung und Privatisierung der Wohnungsmärkte auf die betroffenen Mieter, auf das soziale Umfeld der Quartiere und die Qualität des Wohnraums?	35
- 3. Welche Haltung hat die Landesregierung auf die eventuelle Gesetzgebung des Bundes zur Zulassung von REITs (Real Estate Investment Trusts) in Deutschland?	37
- 4. Wie schätzt die Landesregierung die Auswirkungen auf den Schleswig-Holsteinischen Wohnungsmarkt durch die Zulassung der so genannten REITs-Fonds (Real Estate Investment Trusts) ein?	38

- 5. Welche Bedingungen sind nach Auffassung der Landesregierung bei der Zulassung von REITs notwendig, um negative Auswirkungen auf die Schleswig-Holsteinischen Mietverhältnisse zu verhindern?	39
- 6. Mit welchen Instrumenten kann ein weiterer Ausverkauf von öffentlichem Wohnraum vermieden werden?	40
- 7. Inwieweit setzt das Land hierfür auch Fördergelder ein?	40
V. Demographische Entwicklung	43
- 1. Mit welchen Auswirkungen ist aufgrund der Bevölkerungsstagnation für die Wohnungswirtschaft zu rechnen?	43
- 2. In welcher Weise fördert die Landesregierung besondere Wohnbauvorhaben wie generationsübergreifendes Wohnen, neue Wohnformen im Alter und familiengerechtes Wohnen?	46
VI. Soziale Stadt/ Stadtumbau West	46
- 1. Wie bewertet die Landesregierung die Programme hinsichtlich ihrer sozialen und städtebaulichen Auswirkungen?	46
- 2. Welche Maßnahmen werden in Schleswig-Holstein im Rahmen der Programme „Soziale Stadt“ und „Stadtumbau West“ derzeit gefördert, und welche sind in Planung?	48
- 3. Welche Aussagen kann die Landesregierung über die Ergebnisse der Evaluierung des Programms auf Bundesebene, vor allem hinsichtlich der in Schleswig-Holstein geförderten Maßnahmen, treffen?	48
- 4. In wie weit ist es gelungen, in „Soziale-Stadt“-Gebieten die „Akteure“ vor Ort zu aktivieren?	50
- 5. In welcher Höhe sind Investitionen aus dem Bundesprogramm IZBB in die Projektgebiete „Soziale Stadt“ geflossen?	50
- 6. Fördert die Landesregierung im Rahmen des Programms „Stadtumbau West“, den Abriss bzw. Teilabriss von Wohnungsbeständen mit sozialer Bindung, wenn die Kommunen dieses wünschen?	51
VII. Integration	52
- 1. Wie kann die sozialräumliche Integration von Migranten in den Städten gefördert werden?	52
- 2. Die Landesregierung wird gebeten darzulegen, wie die Bildungschancen für Kinder aus benachteiligten Schichten oder mit Migrationshintergrund in Wohnquartieren, insbesondere in „Soziale Stadt“-Gebieten, gesichert und verbessert werden können?	53
- 3. Welche Möglichkeiten gezielter Maßnahmen der Beschäftigung und Qualifizierung in den „Soziale Stadt“-Gebieten sowie besonderer arbeitsmarktpolitischer Instrumente stehen der Landesregierung zur Verfügung?	55
VIII. Hartz IV	56
- 1. Welche Folgen für die Wohnungsversorgung von Langzeitarbeitslosen in Schleswig-Holstein sind durch Hartz IV entstanden?	56
- 2. Ist der Landesregierung bekannt, wie der Unterakunftsbedarf bei SGB II – Leistungen in den Kreisen und kreisfreien Städten ermittelt wird? Beabsichtigt die Landesregierung eine zeitnahe landesweite Erfassung und Fortschreibung?	56

- 3. Wie bzw. setzt die Landesregierung sich dafür ein, dass im Land Schleswig-Holstein einheitliche Kriterien aller beteiligten Entscheidungsträger bei der Ermittlung des Unterkunftsbedarfs entwickelt und vereinbart werden? 57

Die Federführung für die Stellungnahme der Landesregierung zur Großen Anfrage lag beim Innenministerium. Es wurden Beiträge aus dem Ministerium für Justiz, Arbeit und Europa aufgenommen. Zur Vollständigkeit, bzw. Gegenüberstellung wurden Stellungnahmen zu einzelnen Aspekten von den thematisch betroffenen Verbänden eingeholt:

- Verband Norddeutscher Wohnungsunternehmen e.V. gemeinsam mit Arbeitskreis Schleswig-Holsteinischer Wohnungsunternehmen ASHW (VNW);
- Bundesverband Freier Immobilien- und Wohnungsunternehmen e.V. Landesverband Hamburg, Schleswig-Holstein, Mecklenburg-Vorpommern e.V.; (LFW);
- Haus & Grund Schleswig-Holstein, Eigentümerschutzgemeinschaft, Verband Schleswig-Holsteinischer Haus-, Wohnungs- und Grundeigentümer e.V. (Haus & Grund);
- Arbeitskreis Immobilien der IHK Kiel (AK Immo);
- Deutscher Mieterbund Landesverband Schleswig-Holstein e.V.(DMB)

I. Wohnraumförderung

1. Welche Wohnraumförderprogramme stehen der Landesregierung derzeit für eine aktive Wohnungsbaupolitik zur Verfügung?

Von der Landesregierung direkt gestaltet, gesteuert und verfügbar sind derzeit folgende Programme zur objektbezogenen Förderung von Wohnraum:

- Wohnraumförderprogramm 2005/2006 vom 28.02.2005 (Beschluss der Landesregierung vom 04.11.2004)¹. Dieses Programm enthält auch die Fördermittel für Modernisierungs- und Sanierungsmaßnahmen an vorhandenem Gebäudebestand (s. Frage III.2.).

Für die Förderung in den beiden Programmjahren ist ein Ziel von rd. 5.100 zu fördernden Wohneinheiten vorgegeben. Dieses Ziel wird zum Programmende voraussichtlich erreicht sein. Die Fördergegenstände decken ein breites Spektrum von Neubaumaßnahmen und Modernisierung von gebundenem Mietwohnraum und bei der Bildung von selbst genutztem Wohneigentum ab. Schwerpunkte liegen bei der Förderung des Mietwohnraums im Bestand (Sanierung und Modernisierung) und bei Förderungen, die der Schaffung von Wohneigentum in den Ober- und Mittelzentren des Landes dienen. Zielgruppe der sozialen Wohnraumförderung sind Haushalte, die sich am Markt nicht angemessen mit Wohnraum versorgen können und auf Unterstützung angewiesen sind.

Spezielle Förderkontingente sind vorgesehen z.B. für die Schaffung von Wohnraum für dringende Wohnungsnotfälle, Studentenwohnungen, organisierte Gruppenselbsthilfemaßnahmen, Erwerbsmaßnahmen von Wohnraum nach Umwandlungen von Miet- in Eigentumswohnungen. Genossenschaftliche Vorhaben neuer Wohnungsgenossenschaften und genossenschaftliche Wohnprojekte werden besonders gefördert.

Weiterhin werden wohnungswirtschaftliche Maßnahmen z. B. die Nachrüstung von Aufzügen zur Schaffung der barrierefreien Erreichbarkeit von Wohnungen und von Balkonen gefördert.

- StadtInMode (Instandsetzung und Modernisierung in städtischen Wohnquartieren) vom 01.03.2006², Förderprogramm im Rahmen des Schleswig-Holstein-Fonds (SH-Fonds), Laufzeit 2006 - 2008.

Zuwendungsempfänger sind private Eigentümerinnen und Eigentümer (natürliche Personen und BGB-Gesellschaften) mit einem eigenen Wohnungsbestand von weniger als 50 Wohneinheiten. Förderfähig sind Instandsetzungs- und Modernisierungsmaßnahmen an Mehrfamilienhäusern mit mindestens drei Mietwohnungen pro Objekt in städtischen Wohnquartieren. Als Zuwendung werden zinsgünstige Darlehen von der Investitionsbank sowie im Rahmen des Schleswig-Holstein-Fonds ein 10%iger Zuschuss in Form eines Teilschulderlasses auf das Darlehen ausgereicht. Mit diesem Programm sind keine Belegungs- oder Mietpreisbindungen verbunden. Es zielt darauf ab, „kleine“ Vermieter zu dringend notwendigen, bisher unterbliebenen Investitionen anzuregen.

¹ <http://landesregierung.schleswig-holstein.de>

² <http://www.ib-sh.de/1145>

2. Sind die Förderprogramme ausreichend, um den vorhergesagten Entwicklungen bis 2020 zu begegnen?

Das anstehende Wohnraumförderprogramm 2007/2008 wird mit den Fördergegenständen „Neubau, Sanierung und Modernisierung von Mietwohnraum“ und „Schaffung und Erwerb von selbst genutztem Wohneigentum“ einen Beitrag zur Deckung der vorhergesagten Bedarfe leisten. Das geschieht mit dem noch laufenden Programm 2005/2006 und wird auch für die späteren Planjahre notwendig sein.

Die vorhergesagten Entwicklungen beziehen sich auf den Neubaubedarf, den Modernisierungsbedarf und den Abschmelzprozess sozialer Bindungen.

Die prognostizierten, im Wesentlichen aus der Zunahme von nachfragenden Haushalten resultierenden Entwicklungen, zeigen einen Neubaubedarf von rd. 134.000 Wohnungen im Zeitraum von 2004 bis 2020 auf, darunter rd. 70.000 Wohnungen bis 2010. Die Wohnungsmarktprognose für Schleswig-Holstein bis 2020 (WMProg 2020)³ unterscheidet diesen Bedarf nach der „Bauform“ und sieht bis 2020 eine Bedarfsquote von bis zu 58% für neu zu schaffende Ein- und Zweifamilienhäuser. Daraus folgt ein Neubaubedarf von rd. 74.000 neu zu schaffenden Wohnungen in 1-2 Familienhäusern und von rd. 60.000 Wohnungen in Mehrfamilienhäusern. Ferner wird beschrieben, dass die Wohnungsunternehmen zur Erhaltung ihres Wohnungsbestandes planen, in den „nächsten“ fünf Jahren (2005-2009) 150.000 Wohnungen zu modernisieren (30.000 p.a.).

Für den überschaubaren Zeitraum bis 2010 zeigt die WMProg 2020 folgende Bedarfe:

Tabelle 1

über 7 Jahre	Neubau 2004-2010		Modernisierung 2005-2009
	MWBau (WE)	ETM (WE)	MWBau (WE) Bedarf über 5 Jahre
rd. 70.000	30.000	40.000	150.000
10.000 p.a.	4.300 p.a.	5.700 p.a.	30.000 p.a.

Ausweislich von „Kataster-Fortschreibungen“ der Investitionsbank Schleswig-Holstein (IB) wird sich der Abschmelzprozess (Verlust von Wohnungsbindungen infolge von planmäßigen und außerplanmäßigen Rückzahlungen früherer Zuwendungen) weiter fortsetzen. In den Jahren 2007 bis 2014 müssen Verluste von rd. 10.000 Bindungen hingenommen werden, darunter in den Jahren 2007 und 2008 mehr als 8.000 Bindungen.

Vor dem Hintergrund dieses Bedarfshorizontes ist für die anstehenden Programmjahre 2007 und 2008, vorbehaltlich einer Entscheidung des Kabinetts, geplant, mit den zur Verfügung stehenden Fördermitteln aus dem Zweckvermögen Wohnraumförderung bei der IB im Mietwohnungsbereich jährlich rd. 1.400 Fördermaßnahmen mit entsprechend vielen neuen Bindungen zu ermöglichen. Da sich davon rd. 84% auf Bestandssanierungen und Modernisierungen erstrecken, werden auch weniger neue, geförderte Mietwohnungen geschaffen.

³ Wohnungsmarktprognose für Schleswig-Holstein bis 2020, Institut für Stadtforschung und Strukturpolitik GmbH, Berlin im Auftrag des Innenministeriums des Landes Schleswig-Holstein

Weitere Förderungen werden sich aus dem Wohnraumförderprogramm 2007/2008 auf das selbst genutzte Wohneigentum erstrecken. Nach den gegenwärtigen Programmplanungen können jährlich rd. 800 Maßnahmen gefördert werden, darunter rd. 28% Bestandsmaßnahmen.

Bei den Bestandsmaßnahmen im Mietwohnbereich, die lt. WMProg 2020 zur Modernisierung/Sanierung anstehen (30.000 p.a.), kann die Wohnraumförderung rd. 1.200 jährlich unterstützen. Weitere Subventionsmittel stehen hier allerdings in beträchtlichem Umfang aus dem SH-Fonds (StadtInMode) und bei der Kreditanstalt für Wiederaufbau (KfW) zur Verfügung.

Gegenüber der Bedarfsprognose (bis 2010) aus Tab. 1 zeigt sich damit als Beitrag der sozialen Wohnraumförderung für die Planjahre 2007/2008 folgendes Angebot:

Bedarfsmaßnahmen bis 2010, für Modernisierungen bis 2009 und Förderangebot 2007/2008

Tabelle 2.

	Neubau 2004-2010			Modernisierung 2005-2009
	Gesamtbedarf (WE) über 7 Jahre	MWBau (WE)	ETM (WE)	MWBau (WE) Bedarf über 5 Jahre
	70.000	30.000	40.000	150.000
	10.000 p.a.	4.300 p.a.	5.700 p.a.	30.000 p.a.
Förderangebot 2007/2008 (Planung p.a.)		240	624	1.200

Auch wenn die Differenz zwischen den prognostizierten Bedarfen und den Angeboten aus der Wohnraumförderung sehr hoch ist, wird die Wohnraumförderung dennoch ihrem Anspruch weitgehend gerecht. Denn neben dem geförderten Wohnraum, der nur für die Zielgruppen geschaffen wird, die sich nicht selbst mit entsprechendem Wohnraum versorgen können, steht natürlich der frei finanzierte Mietwohnraum und die ohne Wohnraumförderung auskommende Bildung von selbst genutztem Wohneigentum im Vordergrund des Wohnungsmarktgeschehens.

3. In welcher Höhe werden Investitionen im privaten und öffentlichen Sektor durch die Wohnraumförderung ausgelöst?

Nach Angaben der IB betragen die mit der Wohnraumförderung einhergehenden privaten und öffentlichen Investitionen rd. das 6-fache der eingesetzten Fördermittel. Die IB hat in 2005 mit Mitteln aus der Sozialen Wohnraumförderung in Höhe von rd. 64 Mio. € insgesamt 660 Eigentumsmaßnahmen und 1.339 Mietwohnungen mit konkret nachgewiesenen direkten Objektkosten in Höhe von rd. 223 Mio. € finanziert und im Zuge der Maßnahmen geschätzte Gesamtinvestitionen in Höhe von rd. 400 Mio. € ausgelöst.

Demnach kann das laufende Wohnraumförderungsprogramm 2005/2006 mit einem veranschlagten Programmvolumen in Höhe von 156 Mio. € Investitionseffekte in Höhe von rund. ca. 800 Mio. € bis 1 Mrd. € auslösen.

Die Größenordnung der Wirkung von Einzelmaßnahmen wird von der Arbeitsge-

meinschaft für zeitgemäßes Bauen e.V. (ARGE)⁴ bestätigt. Bei geförderten Neubau-
maßnahmen von Mietwohnungen werden nach Berechnungen der ARGE in der Re-
gel direkte Investitionen im privaten Sektor in Höhe von rund 2.000 €/m² Wohnfläche
ausgelöst. Die Förderung von Modernisierung und Sanierung der Wohnungsbestän-
de löst je nach Modernisierungsintensität private Investitionen in Höhe von rd. 350
€/m² bis 1.400 €/m² Wohnfläche und damit Investitionen bis zum 4-fachen der För-
dersumme aus⁵. In diesen Investitionen sind Baukosten, Baunebenkosten und sons-
tige Kosten, wie gebäudebezogene Wohnumfeldgestaltungen und Einrichtungskos-
ten enthalten. Bei größeren, städtebaulich wirksamen Maßnahmen (Quartierssanie-
rung, Stadtumbau) sind Investitionen für Wohnumfeldgestaltungen im Außenraum
und für ergänzende Gebäude und Nutzflächen hinzuzurechnen.

Geförderte Eigentumsmaßnahmen lösen als Neubau in der Regel nach Erkenntnis-
sen der ARGE im privaten Sektor Investitionen in Höhe von durchschnittlich 220.000
€ pro Maßnahme - Investitionen bis zum 5-fachen der Fördersumme - aus. In dieser
Investitionssumme sind Baukosten, Baunebenkosten und sonstige Kosten, wie Her-
richtung des Grundstücks aber auch Einrichtungskosten enthalten.

Die Höhe der im Zusammenhang mit geförderten Maßnahmen weiteren privaten
und öffentlichen Investitionen ist je nach Volumen und Art der Maßnahme unter-
schiedlich. Die Wohnraumförderung fördert Investitionsvorhaben nur anteilig, ei-
ne Förderung aller Wohneinheiten ist wegen des Ziels der sozialverträglichen
Mischung der Wohnbestände ausgeschlossen.⁶ Von daher ergeben sich direkte
private Zuzuginvestitionen in die nicht geförderten Wohneinheiten und zusätzlich
Investitionen in Infrastruktur und Wohnumfeld. Diese sind grundsätzlich allenfalls
schätzbar, insbesondere dann, wenn die Fördermittel für umfassende Quartiers-
maßnahmen eingesetzt werden. Die zum Thema vorliegenden Untersuchungen
bestätigen die o.g. eher vorsichtige Einschätzung zur Summe privater und öffent-
licher Investitionseffekte.⁷

Insgesamt ergibt sich bezüglich der volkswirtschaftlichen Wertschöpfung durch direk-
te und indirekte Investitionen in den Bau- und Folgebereiche sowie die Beschäfti-
gungswirkungen ein nicht abschätzbarer Gesamteffekt, der nicht nur die Wirkungen
auf den Bausektor sondern direkt auch durch den Dienstleistungssektor im Bereich
Wohnungs-, Grundstücks- und Immobilienwirtschaft betrifft und über den Kreislauf
von Beschäftigung, verfügbarem Einkommen und Steueraufkommen die o.g. direkten
Wirkungen deutlich übersteigt.

⁴ Arbeitsgemeinschaft für zeitgemäßes Bauen e.V. vom Innenministerium autorisiertes Förderberatungsinstitut

⁵ Kostenansätze gehen von einer mittleren Wohnungsgröße von 62 m² aus. Angaben v.d. ARGE

⁶ Aus Veröffentlichungen des Verbands der Norddeutschen Wohnungsunternehmen (VNW) zu Investitionen
der dem Verband angeschlossenen Wohnungsunternehmen geht hervor, dass trotz des allgemeinen Rück-
gangs der Bautätigkeit Investitionen im Jahr 2005 in Höhe von ca. 203 Mio. € vor allem im Bereich Moderni-
sierung aber auch in gezielte Neubaumaßnahmen in Schleswig-Holstein getätigt wurden; vnw Presse-Info
vom 17. Mai 2006

⁷ Zur Ermittlung der Multiplikatoreffekte muss auf Gutachten des DIW zur Städtebauförderung von 1996 und 2004
über die „Anstoßwirkungen öffentlicher Mittel in der Städtebauförderung“ von Lorenz Blume, Kurt Geppert und
Martin Gornig; DIW Berlin: Politikberatung kompakt 2004 und Lessat, Vera; Beiträge zur Strukturfor-
schung, 1996 abgestellt werden, da direkte Untersuchungen zur Wirkung von Fördermitteln im Wohnungsbau nicht vorliegen.
Das Gutachten des DIW aus dem Jahr 1996 kommt zum Schluss, dass die Städtebauförderungsmittel des Bun-
des und der Länder im Durchschnitt etwa das 8-fache an öffentlichen und privaten Bauinvestitionen bewirken.
Dies wird bestätigt durch die konkrete Untersuchung aus dem Jahr 2004, aus der sich als Multiplikatoren für pri-
vate Investitionen das 6,4-fache der Förderung und für privates und öffentliches Bauvolumen das 8,5-fache der
Förderung ergeben. Die Studien differenzieren nicht nach Ländern.

Insgesamt trägt die Immobilien- und Wohnungswirtschaft des Landes in erheblichem Maß zur volkswirtschaftlichen Gesamtleistung bei und ist damit ein wichtiger Konjunkturmotor auch für Schleswig-Holstein. Bundesweit wurden 2005 12,7% der Bruttowertschöpfung durch die Wohnungs- und Immobilienwirtschaft erbracht. Sie leistet auch in Schleswig-Holstein einen wesentlichen Beitrag zur Bruttowertschöpfung und zum Wirtschaftswachstum des Landes. Der aktuelle Konjunkturbericht der IHK für Schleswig-Holstein⁸ für den Bereich Dienstleistungen im Zweig Grundstücks- und Wohnungswesen dokumentiert einen mittlerweile hohen Konjunkturklima-Index von 130,7%, ein positives Klima für Investitionen, allgemeine Geschäftstätigkeit und Beschäftigung.

Allerdings umfasst dieser Sektor weit mehr, als die durch Wohnraum- und Städtebauförderung unmittelbar ausgelösten Investitionen, verdeutlicht aber in welchem auch wirtschaftsstrukturell maßgeblichen Sektor Impulse durch die investive Landesförderung erreicht werden.

4. Wird die Landesregierung auch in Zukunft an dem Zweckvermögen Wohnungsbau festhalten?

Stadtentwicklungspolitik, investive und konzeptionelle Städtebau- und Wohnungspolitik stehen im Schnittpunkt wirtschaftlicher, sozialer, kultureller und ökologischer Entwicklungen und sind wichtige Instrumente zur Schaffung von Arbeitsplätzen und damit zur Sicherung des Wohlstandes unserer Gesellschaft. Aufgrund der Herausforderungen durch die demografische und soziale Entwicklung bestehen immense Anpassungsnotwendigkeiten der Wohnbestände und der städtischen Quartiere einschließlich der sozialen und Versorgungsinfrastruktur. Nach der Leitlinie „Starke Städte für starke Regionen“ gilt es, die Städte als Wirtschafts- und Wohnstandorte auch mit ihren Auswirkungen für die regionale Entwicklung zu unterstützen und im Sinne einer nachhaltigen Landesentwicklung zukunftsfähig auch in Schrumpfungsprozessen zu gestalten. Die Ergebnisse der WMProg 2020 mit den Aussagen zu Neubaubedarf, notwendigen Wohnbestandsmaßnahmen, unterschiedlichen Entwicklungen der Regionen und Versorgung der Zielgruppe der sozialen Wohnraumförderung - wie Alte, Haushalte mit Kindern, Alleinerziehende - sind für die Landesregierung Aufforderung zur Fortsetzung einer aktiven Wohnraumförderpolitik als Instrument der nachhaltigen - sozialen, ökologischen und wirtschaftlichen - Stadtentwicklungspolitik. Dies auch vor dem Hintergrund der Anforderungen an eine zukunftsfähige und wirksame Integrations- und Migrationspolitik.

Die Föderalismusreform verlagert die Verantwortung für die soziale Wohnraumversorgung vollständig auf die Länder. Der Bund stellt zweckgebundene Kompensationszahlungen zur Fortsetzung einer investiven Wohnraumförderpolitik zunächst bis 2013 zur Verfügung.

Die Entscheidung der EU Kommission vom November 2005 zur Notifizierungsfreiheit vor der Brüsseler Wettbewerbsbehörde und die Ausnahme von der Transparenzrichtlinie bestärken folgerichtig die Sonderstellung der Förderung der sozialen Wohnraumversorgung im Rahmen des Wettbewerbs- und Beihilferechts.

⁸ Konjunkturbericht für Schleswig-Holstein, Hrsg. IHK Schleswig-Holstein Arbeitsgemeinschaft der Kammern Flensburg, Kiel und Lübeck, Juli 2006

Das Zweckvermögen Wohnraumförderung bei der Investitionsbank Schleswig-Holstein versetzt die Landesregierung in die Lage, ein haushaltsunabhängiges Wohnraumförderungsprogramm von jährlich 75 Mio. € aufzulegen. Die Landesregierung spricht sich ausdrücklich für den Erhalt des Zweckvermögens Wohnraumförderung als Basis einer unabhängigen Wohnraumförderpolitik aus. Dies entspricht auch den Festlegungen im Koalitionsvertrag zwischen CDU und SPD für die 16. Legislaturperiode von 2005 bis 2010.

Zusätzlich ist das Zweckvermögen Wohnraumförderung eine wesentliche Stütze für die IB als leistungsfähige und selbständige öffentlich rechtliche Förderbank. Die Zweckrücklage Wohnraumförderung als Teil des haftenden Eigenkapitals sichert die Funktions- und Leistungsfähigkeit der Investitionsbank Schleswig-Holstein insgesamt und somit auch im Rahmen der Wirtschafts- und Kommunalförderung. Sie entspricht den Anforderungen des Kreditwesengesetzes an die Eigenkapitalausstattung der Banken, die durch die Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht überwacht werden.

5. Wird die Landesregierung die bundesgesetzlichen Regelungen nach einem Wegfall des Wohnraumförderungsgesetzes im Rahmen der Föderalismusreform in Landesrecht überführen?

Infolge der vom Bundestag am 30.06.2006 mit Zustimmung des Bundesrats beschlossenen Änderung des Art. 74 Abs. 1 Nr. 18 GG werden große Teile des Wohnungswesens nicht mehr zu den Gegenständen der konkurrierenden Gesetzgebung des Bundes gehören. Dazu gehören u.a. die Wohnungsbindung und die Wohnraumförderung sowie diverse Bundesverordnungen.

Der neu gefasste Art. 125 a GG bestimmt zu dieser Kompetenzverlagerung auf die Länder, dass bereits erlassenes Bundesrecht zunächst fort gilt, aber durch Landesrecht ersetzt werden kann. Das gilt z.B. auch für das Wohnungsbindungsgesetz und das Wohnraumförderungsgesetz.

Das Wohnraumförderungsgesetz hat zum 01.01.2002 das seinerzeit praktizierte System der vereinbarten Förderung Schleswig-Holsteins weitgehend in Bundesrecht umgesetzt und den Ländern bereits viele Freiheiten und Ermessensspielräume für die Ausgestaltung der Fördergrundsätze und Verfahren eingeräumt. Dennoch finden sich noch einige bundesgesetzlich aufgebaute Schranken, z.B. bei den Einkommensgrenzen, beim Kostenmietrecht des Altwohnbestandes usw. Solche Fragen müssen ausgelotet und in einem intensiven vorparlamentarischen Abstimmungsprozess mit den wohnungswirtschaftlichen Verbänden und dem Mieterbund entwickelt werden. Erst danach kann die Frage, welche der bundesgesetzlichen Regelungen übernommen und welche in Landesrecht neu gestaltet werden, beantwortet werden. Die Landesregierung hat im Sommer 2006 mit den Arbeiten zur Prüfung und Ausgestaltung einer Gesetzgebungsinitiative begonnen. Schleswig-Holstein wird an einem eigenen Weg der flexiblen und effektiven Wohnraumförderung festhalten und die Aufnahme von regionalen und lokalen Besonderheiten in ein Landesgesetz intensiv prüfen. Dabei ist auch eine Abstimmung mit den Nachbarländern angestrebt.

Das Parlament wird rechtzeitig über die Initiativen der Landesregierung informiert werden.

II. Wohnungsneubau

1. Hält die Landesregierung das prognostizierte Neubauvolumen für realistisch?

In der WMProg 2020 wird neben der demografischen Entwicklung, der Entwicklung der Haushalte und der Nachfrage auf dem Wohnungsmarkt der zukünftige **Neubaubedarf** prognostiziert. Das **Neubauvolumen**, also die tatsächliche Bautätigkeit der Zukunft, ist maßgeblich von der zukünftigen wirtschaftlichen Gesamtentwicklung abhängig. Letztere vorauszu sehen ist Aufgabe der „Wirtschaftsweisen“, des Sachverständigenrats und der führenden Wirtschaftsforschungsinstitute der Bundesrepublik, die allerdings regelmäßig alle Prognosen zum Wirtschaftswachstum nach kurzer Zeit korrigieren. Ähnliches würde für die Prognose der Neubautätigkeit in weiterer Zukunft gelten. Die WMProg 2020 hatte daher zur Aufgabe, verschiedene Szenarien über mögliche Entwicklungen der **Neubautätigkeit** - des **Neubauvolumens** - aufzustellen, zu diskutieren und auf ihre Wirkungen zu überprüfen. Der Gutachter hat für den Blick in die Zukunft drei verschiedene Szenarien (mittleres, pessimistisches und optimistisches Szenario) entwickelt. Die vorgestellten Szenarien haben nicht das Ziel, künftige Entwicklungen vorherzusagen, sie sollen vielmehr das Spektrum möglicher künftiger Entwicklungen sowie möglicher künftiger Rahmenbedingungen von Wohnungsbauinvestitionen aufzeigen.⁹

Das mittlere und das pessimistische Szenario gehen bereits für 2006 von deutlich geringeren Neubauzahlen aus. Das optimistische Szenario geht von einer Absenkung der jährlichen Bautätigkeit im Vergleich zum Zeitraum 2001–2005 erst ab dem Jahr 2016 aus. Diesen Szenarien ist der prognostizierte **Neubaubedarf** gegenüberzustellen, der sich maßgeblich auf die Nachfrage- und Bedarfsentwicklung gründet. Demnach wäre am ehesten das mittlere Szenario bedarfsentsprechend. Das pessimistische Szenario würde die Bedarfsprognosen nicht decken.

Szenarien

Zeitraum	Mittl. Szenario p.a.	Pess. Szenario p.a.	Opti. Szenario p.a.
2001-05	55.100 / 11.200	55.100 / 11.200	55.100 / 11.200
2006-10	50.700 / 10.140	41.100 / 8.220	60.900 / 12.180
2011-15	42.400 / 8.480	28.500 / 5.700	62.700 / 12.540
2016-20	30.100 / 6.020	18.800 / 3.760	51.100 / 10.220
2006-20	123.200 / 8.213	88.400 / 5.893	174.700 / 11.647

⁹ Das mittlere Szenario liegt zwischen der Fortschreibung des Status Quo und einem sehr vorsichtigen Optimismus. Den Annahmen zufolge würde sich das Investitionsklima in den kommenden Jahren auf dem derzeitigen Niveau halten, die Auswirkungen des demografischen Wandels würden sich verdeutlichen, längerfristig ergäben sich negative Aussichten für Investitionen.

Das pessimistische Szenario geht davon aus, dass die wirtschaftliche Entwicklung rückläufig wäre und es somit auch insgesamt zu einer Reduzierung der Kaufkraft und Zahlungsbereitschaft der Bevölkerung käme. Die Zuwanderung würde sich verringern. Die Nachfrageschwäche würde mehr oder weniger ganz Schleswig-Holstein betreffen. Die Zahl der Haushalte mit Zugangs- und Zahlungsproblemen auf dem Wohnungsmarkt würde stark ansteigen. Die Investitionsneigung der Investoren und Vermieter würde insgesamt sehr zurückhaltend sein. Das optimistische Szenario geht von einem konjunkturellen Aufschwung in Deutschland in 2006 aus. In diesem Zusammenhang käme es zu einer spürbaren Zunahme der Beschäftigung und einem gewissen Abbau von Arbeitslosigkeit. Kaufkraft und Zuwanderung stiegen, zusätzliche Nachfrage auf den Wohnungsmärkten der Zentren insbesondere auf dem Mietwohnungssektor aber auch im Bereich des Wohneigentums entstünde. Anforderungen an die Wohnqualität stiegen. Es wäre aber auch davon auszugehen, dass ein gewisser Sockel an Haushalten in den Städten weiterhin ein niedriges Einkommensniveau sowie sonstige Zugangsprobleme aufweisen würden. Somit gäbe es auch in diesem Szenario Probleme bei der sozialen Wohnraumversorgung, wenn auch in geringerem Umfang als im pessimistischen Szenario.

Quelle: WMProg 2020, Seite 154

Wohnungsneubaubedarf in Schleswig-Holstein

Schleswig-Holstein gesamt	2004-2010	2011-2015	2016-2020	2004-2020
Neubaubedarf gesamt	69.613	39.018	24.926	133.557
Neubaubedarf gesamt p.a.	9.945	7.804	4.985	7.856

Quelle: WMProg 2020, Seite 117

Als Frühindikatoren¹⁰ zur vorsichtigen Einschätzung der Entwicklung sind Vergleiche der aktuellen Baugenehmigungszahlen und Baufertigstellungszahlen zu denen des letzten Jahres heranzuziehen. Hier ergibt sich, dass diese Zahlen im Verhältnis zu den Vergleichsmonaten im Vorjahr gestiegen sind. Die Gegenüberstellung der Baugenehmigungen und der Baufertigstellungen lässt vermuten, dass wie in den Medien zurzeit thematisiert, die Konjunktur auch in der Bauwirtschaft anspringt. Die Zahl der Baugenehmigungen von Januar bis Mai 2005 lag im Vergleichszeitraum 2006 um 1.166 WE höher, daraus lässt sich ableiten, dass auch das Jahresergebnis höher liegen wird. Genauso lag die Zahl der Baufertigstellungen von Januar bis Mai 2006 um rd. 530 WE höher als im Vergleichszeitraum 2005.

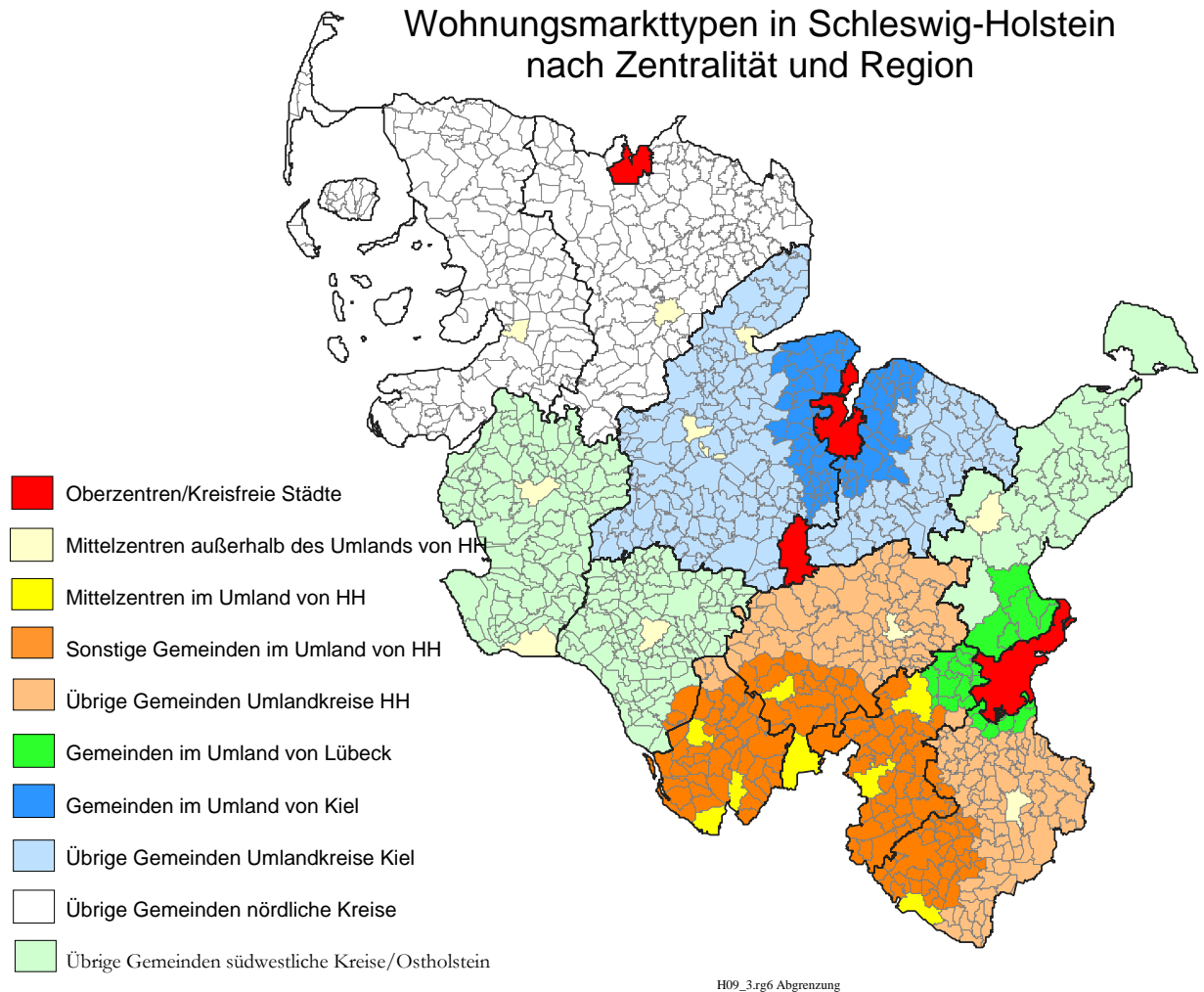
Vorsichtig optimistisch kann nach dieser ersten, auf nur geringer Datengrundlage basierenden Einschätzung, davon ausgegangen werden, dass ein Neubauvolumen zwischen dem mittleren und dem optimistischen Szenario realisierbar zu sein scheint. Dies ist allerdings nicht von der Landesregierung zu steuern sondern von den Investoren und deren Erwartungen über die langfristige Wirtschaftlichkeit der Investitionen in Wohnimmobilien am Standort Schleswig-Holstein, die Marktentwicklungen und damit maßgeblich von der tatsächlichen und erwarteten konjunkturellen Entwicklung aber auch von den gesetzgeberischen Rahmenbedingungen abhängig. Grundsätzlich muss die Entwicklung aufmerksam beobachtet werden – dies geschieht durch die jährliche systematische Wohnungsmarktbeobachtung der Investitionsbank Schleswig-Holstein, deren rückwirkend erfasste Ergebnisse den Prognosen und Szenarien der WMProg 2020 gegenübergestellt werden. Die Ergebnisse diese Abgleichs fließen in die Aufstellung der Wohnraumförderprogramme ein.

2. Wie will die Landesregierung den vorhergesagten Neubaubedarf bis 2020 sicherstellen?

Wohnungsneubaubedarf:

Insgesamt prognostiziert die WMProg 2020 einen Neubaubedarf in Höhe von 133.557 WE, davon ca. 45% des landesweiten Bedarfs in den Hamburger Umlandkreisen. Der gesamte Wohnungsneubaubedarf für die verschiedenen Regionen und Wohnungsmarkttypen des Landes lässt sich den nachfolgenden Darstellungen entnehmen:

¹⁰ Baugenehmigungen und Baufertigstellungen stehen in einem sehr engen zeitlichen Zusammenhang. Die Baugenehmigung ist „der“ Frühindikator für die tatsächliche Bautätigkeit der näheren Zukunft. Die Realisierungsquoten der letzten Jahre lagen zwischen ca. 80% bis ca. 110%.



Schaubilder Quelle: Wohnungsmarktprognose für Schleswig-Holstein bis 2020, IfS im Auftrag des Innenministeriums des Landes Schleswig-Holstein

Der jeweilige Neubaubedarf bis 2020 in % des Wohnungsbestands von 2003 bzw. in absoluten Zahlen verteilt sich dabei wie folgt:

- Oberzentren:	6%	ca. 19.000 WE
- Mittelzentren außerhalb Hamburg-Umland-Kreise:	5%	ca. 5.600 WE
- Mittelzentren Hamburg-Umland-Kreise:	12%	ca. 17.500 WE
- Sonstige Gemeinden engeres Hamburg-Umland:	15%	ca. 29.500 WE
- Übrige Gemeinden Hamburg-Umland-Kreise:	17%	ca. 11.200 WE
- Gemeinden Lübeck-Umland:	8%	ca. 3.800 WE
- Gemeinden Kiel-Umland:	11%	ca. 7.500 WE
- Übrige Gemeinden Umlandkreise von Kiel:	13%	ca. 10.900 WE
- Übrige Gemeinden nördliche Kreise:	11%	ca. 17.000 WE
- Übrige Gemeinden Südwest-Kreise und Ostholstein:	8%	ca. 11.600 WE

Die Neubaubedarfe konzentrieren sich zahlenmäßig und in Relation zum bestehenden Wohnungsbestand auf die Hamburg Randkreise. Hier wird in der Gesamtregion ein weitaus höherer relativer Neubaubedarf prognostiziert als im engeren Hamburger Umland. Profitieren werden auch in den Hamburg Randkreisen vor allem die ländlichen Regionen und hier die außerhalb des direkten Hamburger Umlands. Grundsätz-

lich gilt in allen Regionen des Landes, dass die ländlichen Regionen einen **relativ** höheren Baubedarf als ihre Mittelzentren (mit wenigen Ausnahmen im engeren Hamburger Rand) aufweisen. Und es lässt sich die Tendenz feststellen, dass sich die Umlandwanderungen in die so genannten „zweiten Ringe“ der Suburbanisierung, die Zersiedelung sich in die an das direkte Umland angrenzenden Gebiete weiter ausdehnen werden. Relativ am geringsten profitieren die Oberzentren und die Mittelzentren der Kreise außerhalb des Hamburger Umlands. Der jährliche Neubaubedarf konzentriert sich auf die nächsten Jahre und bildet damit das noch anhaltende - aber immer geringer werdende - Wachstum der Haushaltszahlen bis 2020 ab. Insgesamt geht der Neubaubedarf im Verhältnis zu den 90´er Jahren deutlich zurück.

Damit die Mittelzentren auch von der in der Gesamtregion noch zunehmenden Nachfrage profitieren und die Städte auch zukünftig ihre Funktionalität für die Regionen erfüllen können, muss ein ausreichendes und qualifiziertes - Preise und Lagen - Angebot an Bauland vorgehalten werden. Die Mittelzentren werden durch Flächenangebote, Nachverdichtungs- und Bestandsmaßnahmen die Wohnfunktion zukünftig stärken müssen, nicht nur um Teile der regionalen Zuwanderung aufzunehmen, sondern auch um Abwanderungstendenzen ins Umland weiter zu verhindern und langfristig ihre zugewiesenen Funktionen auch für die Regionen zu sichern.

Beiträge der Landes-, Regional- und Ortsplanung:

In der Regel und mit zunehmender Tendenz erfolgt die Bereitstellung von Bauland durch private Investoren. Die bedarfsgerechte Ausweisung von Wohnbauland ist Aufgabe der Kommunen, der sie in eigener Planungshoheit nachkommen.

Die Landesregierung unterstützt die Kommunen durch quantitative und qualitative Hinweise zum zukünftigen Wohnungsneubaubedarf, z.B. durch die landesweite WMProg 2020 oder durch Einschätzungen der Landesplanung zum zukünftigen Wohnungsneubaubedarf in Kommunen und Regionen, die diese im Rahmen von Stellungnahmen zu Bauleitplänen und bei der Erarbeitung von Stadt-Umland-Konzepten abgibt.

Die Informationen, die die Landesregierung liefert, sollen den Kommunen grundlegend eine bedarfsgerechte Flächenvorsorge erleichtern. Durch die Vorgabe von Siedlungsschwerpunkten im Landesraumordnungsplan und in den Regionalplänen steuert die Landesplanung die Siedlungsentwicklung im Land und trägt damit zu einer Konzentration des Wohnungsbaus an geeigneten Standorten bei. Siedlungsschwerpunkte im Land sind die zentralen Orte, Gemeinden mit einer besonderen Funktion und die Siedlungsachsen. Die Wohnungsbauentwicklung in diesen Siedlungsschwerpunkten wird durch die Landesplanung nicht quantitativ beschränkt. Im Unterschied dazu wird der wohnbauliche Entwicklungsspielraum von Gemeinden, die keine Siedlungsschwerpunkte sind, durch die Landesplanung begrenzt. Der derzeit gültige Landesraumordnungsplan ermöglicht solchen Gemeinden im Zeitraum 1995 bis 2010 Baufertigstellungen von bis zu 20% bezogen auf ihren Wohnungsbestand Ende 1994 (Ziffer 7.1 Landesraumordnungsplan 1998). Der Wert 20% wurde dabei so gewählt, dass zusammen mit der Wohnungsbauleistung in den Siedlungsschwerpunkten ein ausreichender Entwicklungsspielraum für die Kommunen gegeben ist, um zur Deckung des Wohnungsneubaubedarfs im Land beizutragen.

Im Zuge der Neuaufstellung des Landesraumordnungsplans / Landesentwicklungsplans wird die Landesplanung den Entwicklungsspielraum der Gemeinden, die keine Siedlungsschwerpunkte sind, überprüfen und an den zukünftigen Wohnungsneubaubedarf anpassen. So soll sichergestellt werden, dass die Kommunen die Möglichkeit haben, in bedarfsgerechtem Umfang Wohnbauland zur Verfügung stellen zu können.

Grundsätzlich liegt die Einschätzung vor, dass die Nachfrage nach Neubauf Flächen bereits heute in peripheren Landesteilen rückläufig ist. Zeitverzögert und längerfristig wird dieses auch im Hamburger Umland sichtbar werden. So haben erste Kommunen mit entsprechenden Nachfragerückgängen in ihren Flächennutzungsplänen von der Darstellung umfangreicher Neubauf Flächen abgesehen. Neubaugelbiete mit sofort umsetzbaren Baurechten werden deutlich langsamer umgesetzt als noch vor wenigen Jahren, einige Kommunen haben zunehmend die Schwierigkeit, in überschaubaren Zeiträumen die neu ausgewiesenen Quartiere vollständig zu entwickeln und damit Erschließungs-, Planungs- und sonstige Vorleistungen zeitnah zu refinanzieren.

Neben der Neuausweisung von Bauf Flächen kommt insoweit zukünftig der Bestandspflege, der Bestandsentwicklung und der stärkeren Pointierung der gegebenen landesplanerischen Entwicklungsspielräume eine deutlich größere Bedeutung zu. Aufgrund der demographischen Entwicklung werden sich - neben den Mehrfamilienhausquartieren - auch in den Einfamilienhausquartieren, insbesondere der 50'er, 60'er und 70'er Jahre, mittel- bis langfristig zunehmend Vermarktungs- und Leerstandsprobleme ergeben. Bei rückläufiger Nachfrage sind anhaltende Leerstandsprobleme in diesen Einfamilienhausgelbieten nicht auszuschließen, insbesondere dann nicht, wenn massiv Konkurrenzangebote im Neubaubereich vorhanden sind.

Aktuell ist es - in einer Phase noch bestehender, aber zunehmend rückläufiger Bedarfszahlen - für die Kommunen unerlässlich, ihre Stadtentwicklungsstrategien neu zu justieren. Nach den Zeiten der Bedarfsdeckung eines deutlichen Nachfrageüberhangs und überhitzten Wohnungsmarktes ist es heute notwendig, städtebauliche Entwicklungsansätze qualitätsorientiert auszurichten, um das, was heute und künftig gebaut wird, morgen noch am Markt platzieren zu können. Unter den Gesichtspunkten der Nachhaltigkeit der städtebaulichen Investitionen ist es für die Städte und Gemeinden unabdingbar, sich schon heute auch städtebaulich zu konsolidieren. D.h. anknüpfend an örtliche Potentiale vorhandene Strukturen zu stärken, Innenstädte lebendig zu entwickeln und Brachflächen zu reaktivieren, Bebauungsbestände und Wohnumfelder aufzuwerten sowie innerstädtische Grün- und Freistrukturen, die für die Städte und Kommunen wichtige Umfeldqualitäten darstellen und Ausgleichsfunktionen wahrnehmen, zu erhalten und aufzuwerten.

Die Landesregierung Schleswig-Holstein unterstützt die Bereitstellung von Bauland, indem sie über die landesplanerischen Vorgaben die Siedlungsentwicklung in die dafür geeigneten Räume leitet. Nicht zuletzt im Hinblick auf die sich ankündigenden bzw. laufenden demografischen und strukturellen Veränderungen der Wohnungsbedarfe sind hier die Städte besonders gefordert, sich der Verantwortung der bedarfsgerechten Baulandbereitstellung unter Berücksichtigung vorhandener Flächenpotentiale und Infrastrukturausstattungen zu stellen. Dementsprechend sind die Schwerpunkte der Städtebau- und Wohnraumförderung auf die Städte des Landes ausgerichtet. Auf der Grundlage von Integrierten Stadtentwicklungskonzepten, die das Land im Rahmen seines Städtebauförderungspolitik fordert und fördert, werden neben den künftigen Schwerpunkten des Stadtumbaus auch geeignete Flächen für die künftige Siedlungsentwicklung, insbesondere innerstädtische Brachflächen, die für eine Wiedernutzung bzw. eine Nachverdichtung in Betracht kommen, identifiziert.

Durch die Begleitung der Planverfahren der Kommunen durch das Innenministerium im Rahmen der Funktion als Landesplanungsbehörde und höhere Verwaltungsbehörde werden die Kommunen in dem Anliegen der bedarfsgerechten, qualitätsorientierten Baulandbereitstellung beratend unterstützt. Die Genehmigungstätigkeit der

höheren Verwaltungsbehörde wirkt auf die Aufstellung rechtssicherer, fachlich fundierter Bauleitpläne hin.

Beiträge der sozialen Wohnraumförderung

Zusätzlich zu den Beiträgen und Unterstützungen im Bereich der planerischen und beraterischen Vorgaben gibt die Landesregierung im Rahmen der Wohnraumförderungs politik den Städten Unterstützung und Impulse für eigene Wohnraumversorgungskonzepte (WVK), um ihren Entwicklungsbedarf, ihre Entwicklungsziele und ihren regionalen Wohnungsmarkt einschätzen zu können. Aus den Wohnraumversorgungskonzepten können beteiligte Akteure klare Ableitungen zum Neubaubedarf treffen. So zielt die Wohnraumförderung über die investive Förderung hinaus auf mittelbare Steuerungseffekte und Investitionsanreize, Kooperation der Akteure und auf das Erkennen städtebaulicher und sozialer Wirkungszusammenhänge in den unterschiedlich strukturierten regionalen Wohnungsmärkten.

Darüber hinaus widmet sich die soziale Wohnraumförderung jenen Fördergegenständen, die neu zu schaffenden Wohnraum zum Ziel haben, und befriedigt einen Teil des aufgezeigten Neubaubedarfs durch Neubauförderung: Mit der Förderung von Mietwohnraum neu zu schaffende Wohnungen und die Sanierung vorhandener Bausubstanz, bei der unter wesentlichem Bauaufwand Wohnraum geschaffen wird. Die Größenordnung wird u.a. durch den Abschmelzprozess der Sozialbindungen geprägt. Möglichst sollen ein Viertel der hierdurch heraus fallenden Wohnungsbindungen durch entsprechende Objektförderung mitfinanziert werden.

Auch in den Folgeprogrammen werden diese Ziele bedarfsgerechter Neubauförderung für die Zielgruppe der sozialen Wohnraumförderung weiter verfolgt.

Die Landesregierung beschränkt sich mit der investiven Förderung auf die Teilbereiche, die aus der Gemeinwohlverpflichtung, der Daseinsvorsorge sowie aus städtebaulichen und sozialen Gründen Marktkorrekturen notwendig machen.

3. Sind in den Städten und Gemeinden – insbesondere im Hamburger Umland - ausreichend bebaubare Flächen vorhanden?

Grundsätzlich stehen den Kommunen aus Sicht der Landes- und Ortsplanung in der Gesamtschau auf den landesplanerisch festgelegten Siedlungsachsen in den Hamburg Randkreisen ausreichend weitere Flächen zur Verfügung, die als Bauland entwickelt werden können. Die größeren Städte im Lande sind allerdings im Hinblick auf die gezogenen Gemeindegrenzen bzw. im Hinblick auf die naturräumlicher Gegebenheiten nur bedingt in der Lage, im erforderlichen Umfang Bauland neu auszuweisen. Die Bedarfe werden in der Regel im Umfeld gedeckt. Durch die Aufgabe von Bahnflächen, Bundeswehrflächen und ehemals gewerblich genutzter Flächen stehen teilweise in nicht unerheblichem Umfang innerörtliche Flächen für die Wiedernutzung zur Verfügung, die insbesondere auch für den Wohnungsneubau genutzt werden können.

Vorsorge für eine bedarfsgerechte Bauland-, Stadt- und Siedlungsentwicklung ist eine vorrangig kommunale Aufgabe. Die Kommunen steuern über ihre Bauleitpläne die zur Bebauung zur Verfügung stehenden Flächen.

In diesem Zusammenhang liegt das Hauptaugenmerk der Wohnungspolitik auf der Schaffung von Transparenz zu den Bedarfzahlen und auf der zukünftigen Entwicklung der Haushalte und der Wohnungsnachfrage.

In Schleswig-Holstein bestehen keine zentralen Kataster zu Verfügbarkeit, Qualität und Preisen von Wohnbauland. Um einen Überblick zu verschaffen, wurden im

Rahmen der WMProg 2020 die Kommunen dazu befragt.¹¹ Demnach stellt sich die Verfügbarkeit von Bauland für den Wohnungsbau der nächsten fünf Jahre aus der Sicht der Kommunen wie folgt dar:

- Oberzentren beurteilen die Verfügbarkeit von Bauland für den Wohnungsbau uneinheitlich. Die Hälfte der befragten Oberzentren hält die Verfügbarkeit von Bauland für bei weitem ausreichend, die andere Hälfte für knapp ausreichend.
- Mittelzentren außerhalb der Umlandkreise von Hamburg beurteilen die Verfügbarkeit von Bauland als bei weitem bzw. mindestens knapp ausreichend,
- Mittelzentren in den Umlandkreisen Hamburgs halten mit einem Anteil von 66% das verfügbare Baulandangebot für knapp oder für nicht ausreichend. Nur 33% dieser Mittelzentren bewerten das Baulandangebot als ausreichend.
- Übrige Gemeinden in den Umlandkreisen von Hamburg bewerten dagegen mit einem Anteil von 60% die Verfügbarkeit von Bauland als ausreichend, 30% als knapp ausreichend und nur 10% als nicht ausreichend.
- Übrige Gemeinden in den Umlandkreisen von Kiel beurteilen die Verfügbarkeit von Bauland ähnlich kritisch wie sonst nur die Mittelzentren in den Umlandkreisen Hamburgs. Mit einem Anteil von 63% sehen sie das Angebot als knapp ausreichend und mit einem Anteil von 25% als nicht ausreichend. Nur 13% beurteilen es als bei weitem ausreichend.
- In den übrigen Gemeinden der nordwestlichen Kreise und der in Ostholstein, so auch in den Gemeinden im Umland von Lübeck herrscht ebenfalls eine unterschiedliche Einschätzung. 44% der Gemeinden sehen das Angebot als bei weitem ausreichend an, 44% als knapp ausreichend. Ein Anteil von 11% der Befragten beurteilte die Verfügbarkeit als nicht ausreichend.

Ergänzend dazu liegen Ergebnisse aus einer weiteren Befragung der Kommunen im Rahmen der WMProg 2020 zu den Zielen der eigenen Baulandpolitik vor. Demnach wird das Ziel eines generell hohen Baulandangebots zur Erhöhung der Bautätigkeit landesweit von 35% der befragten Kommunen verfolgt. Auffällig ist, dass dieses Ziel von zwei Oberzentren und zwei Dritteln der Mittelzentren außerhalb der Hamburger Umlandkreise angegeben wird, obwohl diese Städte Entwicklungsdefizite und Leerstände im Bestand zu bewältigen haben. Dagegen zielen nur knapp ein Drittel der Mittelzentren der Umlandkreise Hamburgs auf ein generell hohes Baulandangebot; dies entspricht in etwa der Baulandpolitik der übrigen Gemeinden des Landes. Daraus lässt sich schließen, dass sich vor dem Hintergrund des bereits bestehenden hohen Wachstums- und Entwicklungsgrads die Mehrzahl der Kommunen auf die verfügbaren Baulandbestände und auf Entwicklungen in beplanten Gebieten und auf eine moderate Baulandausweisung konzentriert.

Die Auswertung der vorliegenden und entstehenden kommunalen Wohnraumversorgungskonzepte ergeben hinsichtlich der Baulandfragen differenziertere Hinweise auf die lokalen Entwicklungspotenziale der Städte - dies auch im Hinblick auf verschiedene Segmente des Wohnungsmarkts. Die Konzepte liegen allerdings noch nicht flächendeckend vor, sondern nur für einige Mittel- und Oberzentren. In den vorliegenden finden sich ebenso Erkenntnisse zu Überangeboten von Bauland als auch Hinweise auf erforderliche Angebotskorrekturen hinsichtlich Qualitätsanforderungen und Preisgefüge oder Neuausweisungserfordernissen.

¹¹ Befragt wurden alle Kommunen in Schleswig-Holstein mit mehr als 7.500 Einwohnern.

Die oben angeführten Einschätzungen decken sich im Wesentlichen mit den Beurteilungen der Wohnungswirtschaft.

So gehen Haus & Grund, der VNW und der AK Immo derzeit davon aus, dass ausreichend Baulandpotenziale auch im Hamburger Umland vorhanden sind. Sie sprechen sich einheitlich gegen eine weitere Flächenzersiedelung aus. Der VNW regt an, den Fokus auf Brachenüberplanungen und auf Konversionsflächen zu legen. Er erklärt, dass einige Mitgliedsunternehmen nur noch selektiv im Wohnungsneubau aktiv seien und dies ausschließlich in den Oberzentren und in den Mittelzentren des Hamburger Umlands. Der VNW umschreibt das Flächenangebot im Hamburger Umland als "knappes Gut", dies insbesondere vor dem Hintergrund der Nachfrage nach qualitativollen und kostengünstigen Wohnungen.

Dagegen reklamiert der LFW Defizite in der Ausweisung von Neubauflächen insbesondere im Hamburger Umland.

Die Bewertung, ob Neubauflächenangebote als angemessen und ausreichend angesehen werden, ist in engem Zusammenhang und in Abhängigkeit zur zukünftigen Entwicklung der Nachfrage und Haushaltsstrukturen sowie der Wohnbestände vorzunehmen. Kontinuierliche Wohnungsmarktbeobachtung und Monitoring der bestehenden Konzepte wird zur dauerhaften kommunalen Aufgabe im Bereich der Daseinsvorsorge gerade der Städte des Landes angesichts zukünftiger Stagnation oder Schrumpfung der Haushaltszahlen. Das Land gibt Hilfestellung im Rahmen der o.g. Instrumente.

4. Mit welchen Mitteln will die Landesregierung auf die starken regionalen Unterschiede auf dem Wohnungsmarkt in Schleswig-Holstein reagieren?

Nach den Ergebnissen der WMProg 2020 werden sich die bestehenden regionalen Unterschiede in der Zukunft fortsetzen und teilweise – in Abhängigkeit der unterschiedlichen wirtschaftlichen und demografischen Entwicklung – verstärken. Die Unterschiede werden sich in schrumpfenden, stagnierenden und wachsenden Regionen, auch kleinräumig bezogen auf lokale Wohnungsmärkte oder auf Zielgruppen herausbilden. Auch eine vorausschauende, aktive investive Wohnraumförderungs politik kann diese Unterschiede nicht nivellieren. Sie kann nur korrigierend beeinflussen, wo aufgrund der Gemeinwohlverpflichtung und öffentlichen Daseinsvorsorge ein öffentlicher Auftrag besteht und der Markt keine ausreichenden Versorgungs- oder Integrationsmöglichkeiten für die Bevölkerungsgruppen und Haushalte bietet, die sich selbständig nicht angemessen mit Wohnraum versorgen können und denen von daher eine Teilhabe am gesellschaftlichen Leben aus eigener Kraft erschwert oder verwehrt wird. Der Umgang mit der fortschreitenden Differenzierung

- von kleinen und großen Städten und ihrem Umland,
- der verschiedenen Wohnungsmarktregionen und -typen
- und der unterschiedlichen innerstädtischer Entwicklung,

hinsichtlich „Wachstum oder Schrumpfung“, hinsichtlich des Nebeneinanders und der aktiven Integration von „arm und reich“ sowie „alt und jung“ ist zu einer Daueraufgabe einer aktiven Wohnraumförderungs- und Stadtentwicklungspolitik geworden.

Die soziale Wohnraumförderung als Objektförderung ist damit auch zukünftig eine Aufgabe, die durch Subjektförderung nicht ersetzt werden kann. Nur Objektförderung wirkt nachhaltig und ist in ihren finanziellen und sozialen Auswirkungen kalkulierbar und planbar einsetzbar. Und im Gegensatz zur Subjektförderung kann die investive Förderung auch städtebauliche Zielsetzung mit erfüllen. Flankiert durch Kooperati-

onsverträge¹² können Ziele der sozialen Durchmischung und Integration eingebunden werden. Kooperationsverträge eröffnen den Wohnungsanbietern wirtschaftliche Spielräume für Investitionen, zur Mischung gebundener und freifinanzierter Bestände und den Kommunen die Einbindung weiterer kommunalpolitischer Zielsetzungen. Damit werden Beiträge zur Integration geleistet und kleinräumigen lokalen Unterschieden mit Segregationswirkungen auf den Wohnungsmärkten begegnet.

Die Wohnraumförderung ist in Abhängigkeit der Ausgangslage und der prognostizierten Entwicklung der regionalen Wohnungsmärkte an unterschiedlichen Schwerpunktzielen orientiert. Grundsätzlich besteht in allen Regionen der Versorgungsauftrag der Zielgruppe nach wie vor - allerdings mit unterschiedlichen Ausprägungen. In schrumpfenden und stagnierenden Wohnungsmarktregionen mit entspannteren Wohnungsmärkten, einhergehend mit relativ niedrigen Mietenniveaus, höheren Leerständen und Fluktuation besteht weniger der Versorgungsauftrag an sich, da in der Regel auch preisgünstiger Wohnraum zur Verfügung steht. Allerdings kann auf solchen Wohnungsmärkten häufig die notwendige Modernisierungsinvestition nicht über Mieterhöhungsspielräume finanziert werden und unterbleibt schlimmstenfalls. Die sozialen und städtebaulichen Folgen vernachlässigter Wohnbestände belasten nachhaltig und langfristig die öffentliche Hand. Zielsetzung der investiven Wohnraumförderung sind daher auf schwächeren Wohnungsmärkten auch städtebauliche Komponenten und die Unterstützung umfassender Bestandsentwicklungsmaßnahmen; in energetischer Hinsicht und hinsichtlich des alten- und familiengerechten, barrierefreien Umbaus der Wohnbestände und Wohnumfelder. Für umfassende Bestandsmaßnahmen sind die ausgesprochen günstigen Finanzierungsbedingungen der sozialen Wohnraumförderung in Verbindung mit den Mitteln des Bundes notwendige Bedingung, überhaupt Investitionen und zukunftsfähige Bestände zu erreichen. Nur mit diesen zinsgünstigen Finanzierungsangeboten kann langfristig eine sozial stabile Durchmischung der Wohnquartiere erreicht und die Konzentration der Zielgruppe der sozialen Wohnraumförderung in immer größer werdende, vernachlässigte Bestände verhindert werden. Verstärkt wird dies Erfordernis durch die Unterbringung der ALG II beziehenden Haushalte und die Folgen der Hartz IV Gesetzgebung.

In den regional angespannteren Wohnungsmarktlagen konzentriert sich die Wohnraumförderung auf den Versorgungsaspekt. Sie wendet sich hier häufig an Vermieter mit geringer Akzeptanz für gebundenen Wohnungsbau. Mangelnde Akzeptanz rührt entweder aus Erfahrungen der Vergangenheit mit der Konzentration schwieriger oder finanziell nicht leistungsfähiger Mieterhaushalte her oder daraus, dass die Märkte genügend Nachfrage nach teurem Wohnraum bieten. Hier muss die Wohnraumförderung besondere Maßnahmen umsetzen und weiter entwickeln, die hinreichende Flexibilität für die Vermieter garantiert und gleichzeitig in ausreichendem Maß die angemessene Versorgung der weniger zahlungskräftigen Haushalte garantiert. So dass zum Beispiel auch Familien mit mehreren Kindern ein angemessenes Wohnen nicht nur zu günstigen Mieten sondern auch in angemessenen und familiengerechten Wohnumfeldern gewährleistet wird.

¹² In Kooperationsverträgen werden soziale Wohnraumförderung und städtebauliche und soziale Gegenleistungen der Wohnungswirtschaft vereinbart. Wohnungsunternehmen werden weit reichende Kompetenzen zur Übertragung von Belegungs- und Mietpreisbindungen übertragen. Damit werden Konzentrationen von Belegungsbindungen und entstehende soziale Segregationsprobleme entschärft und Quartiere stabilisiert. Resultierende finanzielle Spielräume werden genutzt für Investitionen in soziale Infrastruktur und Betreuungsmaßnahmen sowie für städtebauliche Maßnahmen. Dadurch wird die Kommune finanziell entlastet und ein aktiver Beitrag zur Entbürokratisierung geleistet. Im Juni wurde der deutschlandweit erste strategische Kooperationsvertrag, der die Gesamtbestände eines Wohnungsunternehmens umfasst, unter Schirmherrschaft des Innenministeriums in Lübeck geschlossen.

In allen Regionen wird die soziale Wohnraumförderung in einem den lokalen Ansprüchen und Bedarf entsprechenden Mischungsverhältnis zum freifinanzierten Wohnungsbau eingesetzt. In der Regel wird nur ein kleiner Anteil der Gesamtmaßnahme gefördert, der übrige Teil von Neubau- oder Bestandsinvestition muss frei oder über die Programme des Bundes finanziert werden. Eine Bildung sozialer Gettos, wie sie teilweise durch die Belegungspolitik der Kommunen in den Großsiedlungen aus den 70'er Jahren entstanden sind, wird so für die Zukunft vermieden. Die soziale Wohnraumförderung hat mit den neu entwickelten Instrumenten wie Kooperationsvertrag, unternehmensbezogene Belegung, Förderung wohnungswirtschaftlicher Maßnahmen in Ergänzung zur Förderung von Modernisierung, Sanierung und gezieltem Neubau auch die Möglichkeit geschaffen, bestehende Bindungskonzentrationen und „Sozialgettos“ aufzulösen und kleinräumig bestehender Segregation entgegen zu treten. Ebenfalls wird in allen Regionen die Förderung auf die Städte und hier auf die innerstädtischen Mietwohnungsbestände konzentriert.

Die Wohnraumförderung setzt die Fördermittel im Übrigen bei allen Fördergegenständen nach regionalem Bedarf ein. Im Mietwohnungsbau wird die Schaffung von Wohnraum an Standorten mit nachgewiesenem Bedarf an Belegungsbindungen gefördert. Wohnraumversorgungskonzepte (ggf. im Zusammenhang mit Stadtentwicklungskonzepten) stellen in der Regel die Grundlage der Förderung dar.

Im Einzelnen geht die Wohnraumförderung auf die regionalen Unterschiede durch die Förderbedingungen ein. Je nach der örtlichen Mietensituation sind die Bewilligungsmieten für den geförderten und gebundenen Mietwohnraum in drei unterschiedliche Höchststufen aufgeteilt.

Der Versorgungsauftrag umfasst in allen Regionen auch die Eigentumsförderung - in erster Linie zur Eigentumsbildung junger Familien und von „Schwellenhaushalten“. Die Eigentumsförderung wird aber auch zunehmend im städtebaulichen Wirkungszusammenhang mit der Sicherung stabiler, familiengerechter Wohngebiete und zur Funktionsstärkung der Städte eingesetzt. Das selbst genutzte Wohneigentum wird ebenso unter regionalen Zielsetzungen gefördert. Städte und Gemeinden, die nach dem zentralörtlichen System der Landesplanung als Ober- und Mittelzentren ausgewiesen sind, gelten als sog. Präferenzgemeinden. Förderungen sind dort mit höheren Darlehenssummen verbunden als in anderen Belegenheitsgemeinden. Um die Anreizwirkung zum Eigenheim und die Stärkung gerade jener zentralen Städte zu sichern, gelten dort auch höhere Einkommensgrenzen für die Förderberechtigung als an anderen Standorten. Gegenwärtig wird erwogen, aus Gründen der weiteren Siedlungsabrundung auch Städte und Gemeinden mit Funktion eines Mittelzentrums sowie einige Standorte im Ordnungsraum Hamburg in diese Präferenz einzuschließen. Förderungen des selbst genutzten Wohneigentums in anderen als Präferenzgemeinden sind grundsätzlich auch möglich, aber in der Regel nur innerhalb eines begrenzten Kontingents und mit Förderkonditionen, die zwar weniger attraktiv sind als die vorgenannten, aber immer noch hinreichen, auch dort die Schaffung oder den Erwerb von selbst genutzten Wohneigentum für die Zielgruppe der sozialen Wohnraumförderung sicherzustellen.

Schließlich wird die Regionalisierung der Wohnraumförderung dadurch ergänzt, dass die Höhe der im selbst genutzten Wohneigentum einzuhaltenden Kostenobergrenzen an drei Regionalstufen geknüpft ist. Mit dieser Einteilung wird den differenzierten Erwerbs-, Bau- und Wohnkosten in Schleswig-Holstein Rechnung getragen. Diese Regionalstufen sind identisch mit den o.b. Regionen zur Herleitung der unterschiedlichen Höchststufen bei den Bewilligungsmieten im geförderten Mietwohnungsbau.

Innerstädtische Mietwohngebiete sind häufig auch durch eine sehr kleinteilige Eigentümerstruktur geprägt. Gerade in Gebieten der sozialen Stadt der Oberzentren beschränkt dies die Wirksamkeit und Umsetzbarkeit investiver Quartiersmaßnahmen und führt insoweit teilweise zu lokal stark differenzierten Wohnungsmärkten - je nach Eigentümerstruktur. Deshalb ist zusätzlich zu den Wohnraumförderprogrammen aus dem Schleswig-Holstein-Fonds das Programm „StadtInMode“ aufgelegt worden. Es soll Investitionsvorhaben für stark vernachlässigte innerstädtische Bestände kleiner Vermieter initiieren, die bisher aufgrund unsicherer Gesamtentwicklung oder mangelnder Finanzierungsmöglichkeiten nicht durchgeführt wurden. Dieses investive Programm wird ergänzt durch umfassende Beratungs- und Informationsveranstaltungen der IB, zusammen mit Haus & Grund und der ARGE. Belegungs- oder Mietpreisbindungen sind nicht mit der Förderung verbunden.

In Städtebauförderungsgebieten, in denen Wohnungsbauprojekte realisiert werden, werden Mittel der Städtebau- und Wohnraumförderung eng verzahnt eingesetzt. So können integrierte Konzepte der Quartiersentwicklung auf privaten und öffentlichen Flächen umgesetzt und die Wirkung der Förderung insgesamt optimiert werden.

Insbesondere das Programm „Stadtumbau West“ ist darauf ausgerichtet, auf die stadtentwicklungspolitische Herausforderung von Städten mit schrumpfenden Einwohnerzahlen zu reagieren. Bei der Umsetzung städtebaulicher Entwicklungskonzepte spielen hier Maßnahmen, die zur Entschärfung der jeweils vor Ort erkennbaren Wohnungsmarktprobleme beitragen, eine herausgehobene Rolle.

Bei der Umsetzung des Programms „Soziale Stadt“ stehen die regionalen Unterschiede des Wohnungsmarkts in Schleswig-Holstein nicht im Fokus der Betrachtung. Vielmehr geht es hierbei darum die innerhalb der Städte bestehenden starken Unterschiede der Lebens- und Wohnqualität zu entschärfen, indem die Stadtteile und Quartiere mit den größten sozialen, wirtschaftlichen und städtebaulichen Entwicklungsdefiziten durch die Umsetzung integrierter Handlungskonzepte aufgewertet werden. Da jedoch die Auswirkungen der regionalen Unterschiede des Wohnungsmarktes in den „Soziale Stadt“-Gebieten oftmals in verschärfter Form wirken, wird auch dieses Städtebauförderungsprogramm als Instrument zur Minderung regionaler Wohnungsmarktverwerfungen eingesetzt.

5. Wie wirkt sich der Trend zum Eigenheim auf den Wohnungsmarkt aus?

Seit etwa Mitte der 90´er Jahre ist ein verstärkter „Trend“ zum Eigenheim zu beobachten. So ist die Eigentumsquote von 40% in 1990 auf 49,4% im Jahr 2005 in Schleswig-Holstein gestiegen. Laut Statistischem Bundesamt lag die Zahl der bewohnten Wohneinheiten im Bereich des Wohneigentums im Jahr 2002 bei rd. 612 TS WE von insgesamt 1.240 TS WE und damit im bundesweiten Vergleich prozentual an vierter Stelle.¹³ Die hohen Baufertigstellungszahlen von 1-2 Familienhäusern bzw. deren Anteil am Gesamtbauvolumen seit Mitte der 90´er Jahre verdeutlichen diese Entwicklung genauso wie die Inanspruchnahme der Eigenheimzulage oder der Finanzierungsmittel der Investitionsbank Schleswig-Holstein (einschließlich sozialer Wohnraumförderung). Gemessen am Anteil der 1-2 Familienhäuser an den Baufertigstellungszahlen wird sich dieser Trend auch in den nächsten Jahren nach der WMProg 2020 und nach Expertenmeinung auch für Schleswig-Holstein noch fortsetzen - mit geringerer Dynamik. Vor dem Hintergrund der aktuell geführten Diskussion

¹³ Angabe des Statistischen Bundesamts, 13.8.2003

zur Einbeziehung von Wohneigentum in die Altersvorsorge gibt es Anhaltspunkte dafür, dass trotz der bei Käufern bestehenden Unsicherheit hinsichtlich der Arbeitsmarktsituation zumindest in den kommenden Jahren noch mit einer gleich bleibenden Nachfrage durch Eigennutzer zu rechnen ist. Wie sich der Wegfall der Eigenheimzulage auf die Entwicklung auswirken wird, ist derzeit noch nicht abschließend zu bewerten.

Für die Zukunft wird sich der Trend allerdings abschwächen. So ist davon auszugehen, dass mittelfristig die Nachfrage sinkt, vor allem angesichts des alterstrukturbedingten deutlichen Rückgangs der klassischen Nachfragergruppe für Eigentumsbildung und der Haushaltszahlen insgesamt spätestens ab 2020. In der **WMProg 2020** weist Schleswig-Holstein von 2004 bis 2020 mit + 0,2% eine günstigere Bevölkerungsentwicklung auf als das gesamte Deutschland, das einen Rückgang von 2,4% verzeichnet. Die Zahl der Haushalte bzw. die Nachfrage nach Wohnungen wird in Schleswig-Holstein bis 2020 sogar um 5,5% steigen. Dies wird mit der überdurchschnittlichen Zunahme kleinerer Haushalte (bis 2 Personen) begründet, durch die eine erwartete deutliche Reduktion der Anzahl größerer Haushalte überkompensiert werden kann. Die demografische Entwicklung zeigt auf, dass diese kleineren Haushalte überwiegend aus älteren Personen bestehen werden. Insofern ist zu erwarten, dass es im Nachfrageverhalten auch spürbare altersspezifische Verschiebungen geben wird. Ansprüche an die Ausstattung der Wohnung/des Hauses wie z.B. Barrierefreiheit, aber auch lagespezifische Bedingungen (ÖPNV, Einkaufsmöglichkeiten, ärztliche Versorgung, Pflegemöglichkeiten etc.) werden bestimmende Faktoren der Nachfrage und somit auch direkt der Preisentwicklung dieser Angebote werden. Prognostiziert ist auch, dass die Zahl der Eigenheime nachfragender Altersgruppen - meistens Neubaumaßnahmen - in den kommenden Jahren stärker zurückgehen wird als die Gesamtnachfrage.

Zusätzlich zu der altersmäßigen Entwicklung wird auch die künftige strukturelle Entwicklung der privaten Haushalte zu einer Veränderung der Nachfragegruppen von Wohneigentum führen. Geringere Geburtenrate und die zunehmende Singularisierung führen dazu, dass sich die Zahl der klassischen Nachfrager wie Familienhaushalte und größere Haushalte weiter verringern wird. Zudem werden unterschiedliche Haushalts- und Familienkonstellationen und Erfordernisse, die aus beruflicher Mobilität und/oder den gebremsten Einkommenssteigerungen der Haushaltsvorstände erwachsen, sowie aus den lebensphasengerechten Wohntrends dazu führen, dass das klassische Einfamilienhaus ab 2010 schwächer nachgefragt wird. Dennoch wird der Anteil am Gesamtneubaubedarf bis 2020 für 1-2 Familienhäuser bei einer Quote von 56% gegenüber 44% Mietwohnungsbau liegen. Er wird auf insgesamt 74.000 Wohnungen bis 2020 prognostiziert, davon allein 35.000 in den Umlandkreisen Hamburgs. Damit wird er allerdings deutlich geringer als in der Vergangenheit ausfallen. Nach Einschätzung der IB führt diese Entwicklung dazu, dass z.B. das Einfamilienhaus auf dem Land genauso wie das Reihenhaus, welches nicht die Möglichkeit bietet durch Teilung mehrere Generationen unterzubringen, nur noch in einem deutlich geringeren Umfang nachgefragt wird. Die IB erwartet gerade bei diesen Objekten erhebliche Wertverluste. Umwandelbare und/oder bereits heute diese Aspekte berücksichtigende Immobilien - insbesondere Innenstadtlagen - werden ihren Wert möglicherweise noch steigern können.

Der Wohnungsbestand hat auch im Eigentumsbereich bereits heute gegenüber dem Neubau bei der Wohnungsversorgung spürbar an Gewicht gewonnen. So wird sich durch den so genannten Generationenwechsel bei den gebrauchten 1-2 Familien-

häusern und Reihenhäusern aus den 60´er und 70´er Jahren ein Teil der Nachfrage nach Eigentum zukünftig auf diese in der Regel preisgünstigeren Häuser richten. Es wird erwartet, dass sich diese Tendenz auch künftig fortsetzen wird. Insgesamt wird dies nicht ohne Auswirkungen auf den Trend zum Eigenheim und auf die Mietwohnungsbestände bleiben. Mit einem geschätzten Eigentümerwechsel von ca. 12.000 WE/Jahr¹⁴ hat der Bestandshäusermarkt bereits heute den Neubau überholt.

Zukünftig erfährt der Trend zum Eigenheim durch ein stärker nachgefragtes Mietwohnungsangebot - vor allem nach modernisiertem Wohnungsbestand - eine größere Konkurrenz. Inwieweit die künftigen Nachfrager zu Wohneigentumsformen tendieren, bleibt abzuwarten. Dies ist sicher auch davon abhängig, welches Mietwohnungsangebot die Wohnungswirtschaft für diese Zielgruppe vorhalten wird. Insofern ist auch hier die aktuelle und prognostizierte Entwicklung zu betrachten. Demografisch und strukturell ist mittelfristig ein Zuwachs der Zielgruppe für Mietwohnungen zu erwarten, der in allen Marktsegmenten nur dann versorgt werden kann, wenn die Angebotslage an nachfragegerechten Mietwohnungen steigt.

Derzeit beträgt die aktuelle Leerstandsquote bei Mietwohnungen im Schnitt über ausgewählte befragte Kommunen 3% und ist seit 2000 relativ konstant. Knapp 2/3 der Kommunen sehen allerdings bereits jetzt ein Defizit beim Angebot an altersgerechten Wohnungen (64%) und ein noch höherer Anteil erwartet in den kommenden fünf Jahren einen Anstieg der Nachfrage (81%) nach solchen Wohnungen.

Somit liegen Investitionserfordernisse für die Modernisierung der Bestände vorrangig bei der Wohnungswirtschaft, um künftige Leerstände im Wohnungsbestand zu vermeiden und um der Abwertungsspirale von Wohnvierteln nachhaltig zu begegnen. Die Wohnungsunternehmen und die private Wohnungswirtschaft sind einem anhaltenden Aufwertungsdruck und Preisdruck ausgesetzt. Die Umsetzung von Stadtentwicklungszielen hängt zunehmend davon ab, inwieweit es gelingt, sie als aktive Akteure in ganzheitliche Entwicklungsprozesse einzubinden - von der Aufwertung der Wohnquartiere profitieren auch ältere Einfamilienhausgebiete im Einzugsbereich. Gelingt es nicht, das Investitionsverhalten der Wohnungswirtschaft durch z.B. das Schaffen monetärer Anreize zu verbessern, sind in deren Beständen zukünftig höhere Leerstände zu befürchten.

Der Trend zum Eigenheim wirkt sich vor allem regional sehr unterschiedlich aus und die Märkte werden sich auch für diese Wohnform weiter ausdifferenzieren. In peripheren Lagen wird sich zwar tendenziell noch eine im Vergleich zu Mittel- und Oberzentren relativ hohe Nachfrage ergeben - dies insbesondere im Bereich der sogenannten zweiten Ringe um die Umlandgebiete der Zentren. Dennoch muss gleichzeitig befürchtet werden, dass die Werthaltigkeit von Wohneigentum in ländlichen strukturschwachen Gebieten langfristig nicht als gesichert angesehen werden kann. In den Oberzentren Kiel und Flensburg und in den Mittelzentren in den Hamburger Umlandkreisen wird es möglicherweise zu Auswirkungen aus einer Baulandverknappung kommen, wenn die Städte nicht bedarfsentsprechend ausweisen können.

Die wohnungswirtschaftlichen Verbände stützen in ihren Stellungnahmen die Prognose der kleinräumig und strukturell sich weiter ausdifferenzierenden Wohnungsmärkte mit unterschiedlichen Entwicklungspotenzialen. Allerdings beurteilen sie entsprechend ihrer verbandspolitischen Ausrichtung den Trend zum Eigenheim unterschiedlich und entsprechend auch die Auswirkungen auf den Wohnungsmarkt.

¹⁴ Wohnungsmarkt in Schleswig-Holstein bis 2020 LBS/Pestel

Haus & Grund erwartet eine Verschärfung der Wettbewerbssituation zwischen Miete und Eigentum und befürchtet den Preisverfall von Wohneigentum in der Fläche. Deshalb fordert er die Schwerpunktsetzung in den Städten und im Bestand.

Vom AK Immo wird die Eigentumswohnform als die Wohnform mit der zukünftig höchsten Bedeutung für breitere Schichten der Bevölkerung eingeschätzt und entsprechend ein Bedeutungsverlust für den Mietwohnungsbau erwartet.

Der LFW fokussiert hauptsächlich den Eigentumsmarkt der Metropolregion in den er hohe Erwartungen setzt, auch im Hinblick auf weitere hohe Zuwanderungsquoten von Familien aus Hamburg. Während für die strukturärmeren Gebiete die Gefahr der Leerstände im Mietwohnungsmarkt gesehen/bzw. erwartet wird.

Dagegen sieht der VNW die Nachfragezuwächse nach Wohneigentum zukünftig kritisch, ebenso die Werthaltigkeit von Wohneigentum im ländlichen Raum ohne direkte Anbindung an Infrastruktur und städtische Zentren. Zudem befürchtet der Verband in den prosperierenden Regionen hohe Steigerungsraten der Grundstückskosten. Im Hamburger Umland wird der Trend der Zuwanderung in Mietwohnungen als konstante Alternative gesetzt, ebenso die preisgünstige, eigentumsähnliche Wohnform in Wohnungsgenossenschaften.

Aus diesen Erkenntnissen und Prognosen zieht die Landesregierung ein differenziertes Fazit:

Der Trend zum Eigenheim hat unterschiedliche regionale und strukturelle Auswirkungen auf den Markt, auf die Nachfrage nach Beständen und Neubau sowohl im Einfamilienhausbereich als auch im Mietwohnungsbereich. Wesentlich scheint die Modernisierungsbereitschaft der Wohnungsunternehmen hinsichtlich der Mietwohnbestände aber auch die nutzeroffene Gebrauchsfähigkeit und Verwertbarkeit und der Standort des klassischen 1-2 Familienhauses zu sein. Die Entwicklung im Bereich vor allem der bestehenden 1-2 Familienhausgebiete muss zukünftig noch stärker in den Focus der kommunalen Stadtentwicklungskonzepte gebracht werden.

Die Gesamtentwicklung bleibt abzuwarten, vor allem vor dem Hintergrund unterschiedlicher Nachfragestrukturen und kleinräumiger, ausdifferenzierter Märkte. Entsprechend sind kleinräumige und differenzierte ständige Wohnungsmarktbeobachtungen und Analysen im Rahmen von Wohnraumversorgungskonzepten notwendig, um nachhaltige Wohnungsangebote sicherzustellen und um die Kommunen in der Umsetzung von Stadtentwicklungszielen und der Standortsicherung zu unterstützen.

6. Welche planerischen Vorgaben sind gegeben oder erforderlich, um eine heterogene Bevölkerungsstruktur in Neubausiedlungen zu erreichen?

Eine heterogene Bevölkerungsstruktur lässt sich planerisch nur erreichen, wenn entsprechend unterschiedliche Wohnformen angeboten werden. Die Wohnbedürfnisse differieren in Zukunft noch stärker nach generativem Lebensabschnitt. In den klassischen Einfamilienhausgebieten in Stadtrandlagen, aber auch in Mehrfamilienhaus-siedlungen mit einer geringen Angebotsbreite, wird man daher tendenziell weitgehend homogene Bevölkerungsstrukturen vorfinden. Um eine möglichst vielfältige Bevölkerungsstruktur zu erreichen, müsste an geeignetem Standort eine Durchmischung von Eigenheimen bzw. Miethäusern und Eigentumswohnungen bzw. Mietwohnungen mit unterschiedlichen Größen und Ausstattungen in der Planungskonzeption der Kommune wie auch der Bauträger vorgegeben sein. Weiterhin muss das

Umfeld für die entsprechenden Bevölkerungsgruppen die notwendige Infrastruktur aufweisen (Spielplätze, Grünanlagen, Kindergärten, Schulen, Volkshochschulen, Bibliothek, Theater, Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte, etc.). Über die Ausrichtung an den Wohnbedürfnissen der einzelnen Bevölkerungsgruppen könnte bei Neubauvorhaben die Zusammensetzung der Bevölkerung beeinflusst werden.

Generell sollte ein nutzerinnen- und nutzerfreundliches Umfeld geschaffen werden. Die Umgestaltung von Wohnumfeldern, Innenstädten bzw. Stadtteilzentren zugunsten von barrierefreien Zugängen (ebene Geh- und Fahrbahnen, gut markierte Treppen und Wege, sichere Straßenquerungsmöglichkeiten) ist aufgrund der demografischen Entwicklung geboten und nützt allen Zielgruppen (Senioren, Gehbehinderte, Sehbehinderte und Eltern mit Kleinkindern). Überschaubar gestaltete Grünflächen erleichtern nicht nur die Beaufsichtigung der Kleinkinder, sondern nehmen auch den Vorsichtigeren die Angst vor Übergriffen. Gute Anbindungen an den Öffentlichen Verkehr, gut ausgebaute Rad- und Fußwegverbindungen zu den möglichst nahe gelegenen Einkaufs- und Kulturangeboten, Arbeits- und Ausbildungsplätzen machen neue Wohnquartiere für viele Bevölkerungsgruppen attraktiver. Insoweit zeigt sich, dass insbesondere städtische Strukturen gute Voraussetzungen für heterogene Bevölkerungsstrukturen aufweisen.

Das Baugesetzbuch (BauGB) ermöglicht nur bedingt durch Regelungen im Bebauungsplan heterogene Bevölkerungsstrukturen zu befördern:

- Die Art und Weise der baulichen Nutzung und die Bauweise (§ 9 Abs.1 Nr.1 und Nr. 2 BauGB), die höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden, um eine Angebotsvielfalt in der Art der Bebauung zu ermöglichen.
- Flächen, auf denen ganz oder teilweise nur Wohngebäude, die mit den Mitteln der sozialen Wohnraumförderung gefördert werden können, errichtet werden dürfen (§ 9 Abs.1 Nr.7 BauGB) und Flächen, auf denen ganz oder teilweise nur Wohngebäude errichtet werden dürfen, die für Personengruppe mit besonderem Wohnbedarf bestimmt sind (§ 9 Abs.1 Nr.8 BauGB), um die Wohnbedürfnisse bestimmter Bevölkerungsgruppen gezielt decken zu können.
- Spiel-, Freizeit- und Erholungsflächen sowie Sport- und Spielanlagen (§ 9 Abs.1 Nr. 4 und Nr.5 BauGB), Grünflächen, wie Parkanlagen, Dauerkleingärten, Zelt- und Badeplätze (§ 9 Abs.1 Nr.15 BauGB), um die Wohnqualität zu sichern und die notwendigen Infrastrukturen sicher zu stellen.

Ein Bebauungsplan kann insoweit regelmäßig nur für eine städtebauliche Grundkonzeption und das mit den Investoren ausgehandelte Bebauungskonzept den verlässlichen rechtlichen Rahmen bieten.

Im Übrigen hat sich gezeigt, dass nicht nur heterogene Bevölkerungsstrukturen tragfähig sind, sondern durchaus auch homogene Bevölkerungsstrukturen Vorteile haben. Die im Hinblick auf die Entwicklung von städtebaulicher Urbanität wünschenswerte Vielfalt und Vielschichtigkeit von Bevölkerungsstrukturen kann durchaus auch im quartiersübergreifenden Gesamtzusammenhang entwickelt werden. Diese Erkenntnis floss mit Europarechtsanpassungsgesetz im Jahr 2004 auch in das Baugesetzbuch ein. Aus dem zu berücksichtigendem Belang in § 1 Abs.1 Nr. 2 BauGB „Vermeidung einseitiger Bevölkerungsstrukturen“ wurde 2004 der „neue“ § 1 Abs. 6 Nr. 2 BauGB „Schaffung und Erhalt sozial stabiler Bevölkerungsstrukturen“.

Das Leitbild einer heterogenen Bevölkerungsstruktur lässt sich im ländlichen Raum nur bedingt realisieren. Aufgrund der absehbaren Abnahme der Gesamtzahl der Bevölkerung im Land, der zahlenmäßigen Abnahme der klassischen Nachfrager nach

Einfamilienhäusern, wird sich gerade im ländlichen Bereich das Problem ergeben, dass die oben geschilderten Anforderungen an das Wohnumfeld und die Infrastrukturen nicht in allen Orten gewährleistet werden können. Daher sollte die verbliebene Nachfrage im ländlichen Raum auf die zentralen Orte gelenkt werden, um diese zu stärken und die dort vorhandene Infrastruktur auszulasten und zu erhalten.

Planerische Vorgaben und Leitsätze sind eingebunden und flankiert durch wohnungspolitische und städtebauliche Zielstellungen einer nachhaltigen Stadtentwicklung, die eine ausgewogene und bedürfnisgerechte Wohnraumversorgung auf der Basis von stabilen, bzw. stabilisierbaren und sicheren sozialen Wohnverhältnissen zu Grunde legt. Deshalb sind Monostrukturen in Wohnquartieren, die eine Durchmischung von Haushalten unterschiedlicher sozialer Hintergründe und Einkommenschichten verhindern, in der Wohnraumförderung grundsätzlich ausgeschlossen. Integrative Ziele von gemeinsamen Stadtentwicklungs- und Stadtumbaumaßnahmen der Wohnraum- und Städtebauförderung sind u.a. ausgewogene Belegungsstrukturen und soziale Stabilisierung.

Zudem sind die Anforderungen, die sich aus dem demografischen Wandel der Gesellschaft ergeben, nicht auf Einzelaspekte und Einzelmaßnahmen beschränkt, sondern ein wichtiges Leitziel der nachhaltigen Stadtentwicklung. So ist das altengerechte Bauen und Wohnen gemäß dem Motto „im Quartier alt werden“ in Stadtentwicklungs- und Baumaßnahmen eingebunden und ebenso sind die Rahmenbedingungen von Pflege- und Serviceleistungen darauf eingestellt.

Zukünftig wird die Wohnraumförderung zugunsten einer Wiederbelebung und Erneuerung städtischer Wohnformen die wichtigen Zielgruppen der älteren Haushalte und die der Haushalte mit Kindern zugunsten einer ausgewogenen Durchmischung stärker ins Visier nehmen.

III. Modernisierung/Sanierung von Mietwohnungen

1. Teilt die Landesregierung die Einschätzung der Wohnraumprognose, dass bis 2010 ca. 150.000 Wohnungen umfassend modernisiert bzw. saniert werden müssen?

Die im Rahmen der WMProg 2020 erhobene Vermieterbefragung bei den Mitgliedern der Arbeitsgemeinschaft Schleswig-Holsteinischer Wohnungsunternehmen (ASHW), des LFW und von Haus & Grund (hierbei wurden ca. 22% der insgesamt ca. 665.000 Mietwohnungen in Schleswig-Holstein erfasst) ergab, dass die überwiegende Mehrheit der Vermieter der Auffassung ist, dass ein Teil ihrer Bestände in den nächsten Jahren nur wettbewerbsfähig ist und damit am Markt gehalten werden kann, wenn umfangreiche Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt werden. Hochgerechnet auf den gesamten Wohnungsbestand in Schleswig-Holstein müssen bis ca. 2010 26.000 Wohneinheiten pro Jahr umfassend modernisiert werden. Insgesamt ergibt sich ein Investitionsbedarf von 2,7 Mrd. € oder 530 Mio. €/Jahr. Als wesentliche Modernisierungsmaßnahmen werden die energetische Erneuerung der Bestände und die Aufwertung der Sanitärbereiche genannt. Im Mittel werden Modernisierungsinvestitionen in Höhe von 22.500 € pro Wohnung zu tätigen sein. 14% der Vermieter halten altengerechte Modernisierung oder Umbau für vordringlich. Wirtschaftlich umsetzbar, d.h. über erwartete Mietsteigerungen finanzierbar sind nur die Modernisierungen von 28% der Wohnungen, für den Rest entstehen leichte bis erhebliche Unterdeckungen. Für knapp 90.000 Wohnungen können die dafür anfallenden Finanzierungskosten nicht vollständig auf die Mieten umgelegt werden.

Modernisierungserfordernisse sind auch im Bereich der Altbestände von Wohneigentum umzusetzen. Hierzu stehen Erkenntnisse aus weiteren Untersuchungen zur Verfügung. Im Bereich „Eigenheime“ wird der Modernisierungsbedarf zur Sicherung der Werthaltigkeit und zur Anpassung an zeitgemäße Bedürfnisse und erforderliche Energiestandards für den Zeitraum bis 2010 mit mindestens ca. 12.000 WE pro Jahr abgeschätzt, dabei wird das Kriterium „Besitzerwechsel/Erbschaft/Verkauf“ von Gebäuden, die dem Wohnungsmarkt erneut zur Verfügung stehen, als Größenordnung angesetzt.¹⁵ Über den tatsächlichen energetischen Modernisierungsbedarf dieses Teilmarktes lässt sich ansonsten keine Aussage machen. Somit lässt sich auf dem Sektor der Bestandsmodernisierung für die nächsten Jahre ein Investitionsvolumen von ca. 95 Mio. € pro Jahr für ca. 38.000 – 40.000 WE p.a. hochrechnen.

Auf der Basis der Erkenntnisse der WM Prog 2020 und der weiteren zur Verfügung stehenden Untersuchungen für den Eigentumsbereich teilt die Landesregierung die Ansicht, dass die hohe Anzahl von 150.000 WE aufwändig modernisiert werden muss. Gestützt wird diese Erkenntnis darüber hinaus auch durch die Tatsache, dass die Wohnbestände in Schleswig-Holstein - sowohl im Eigentums- als auch im Mietwohnungsbereich - zu großen Anteilen aus den 50´er und 60´er Jahren stammen. Zusätzlich wird dies bestätigt durch Erkenntnisse aus den kommunalen Wohnungsmarktanalysen. Städtebauliche Erneuerung, Preisdruck auch in der Konkurrenz zum Neubau, dies insbesondere angesichts steigender Energie- und Verbrauchskosten, werden eine regional unterschiedliche Dynamik auf dem Wohnungsmarkt erzeugen.

Damit müssen sich Wohnungswirtschaft, private Eigentümer und Kommunen einem gewaltigen Modernisierungsdruck und einem längerfristigen Aufgabenfeld stellen. Die Bewältigung der Investitionen in die Bestandsmodernisierungen wird für viele insbesondere städtische Wohnquartiere den Ausschlag geben, ob sie angesichts des demografischen und strukturellen Wandels zukunftsfähig bleiben, am Markt bestehen können und damit die Städte Schleswig-Holsteins attraktiv auch gegenüber einer immer wählerischeren Nachfrage erhalten können.

Neben städtebaulichen, sozialen und wohnungswirtschaftlichen Belangen erfordert angesichts steigender Energiepreise und Klimaschutzanforderungen mit zunehmendem Gewicht das Ziel der Energieeinsparung die umfangreiche Modernisierung der Wohnbestände in Schleswig-Holstein. Energiebedingte Wohnnebenkosten sind im letzten Jahr je nach Energieträger um mindestens 25% gestiegen und werden weiter steigen.¹⁶ Angesichts der Zahlen der Arbeitslosen und der Bezieher von Transferleistungen stellt sich die Forderung nach angemessenen Verbrauchskosten durch effizienten Energieeinsatz zur Reduktion der „Zweiten Miete“ - letzteres auch zur Entlastung öffentlicher Kassen - mehr denn je. Haushalte werden die Höhe der Nebenkosten zum zunehmend ausschlaggebenden Auswahlkriterium für eine Wohnung machen - und damit vor allem in „Mietermärkten“ zukünftig energieeffiziente Wohnungen nachfragen. Unsanierete Wohnungen werden weiter in einen Abwärtstrend durch Leerstand und hohe Fluktuationsraten geraten. Zusätzlich wird sich die Energie- und Baupolitik des Bundes 2006 mit der nationalen Umsetzung der EU-Richtlinie „Energieeffizienz für Gebäude“ befassen und Qualitätssicherung und Energieeinsparung

¹⁵ Wohnungsmarkt in Schleswig-Holstein bis 2020 LBS/Pestel

¹⁶ Im bundesdeutschen Durchschnitt zahlen die Haushalte z.z. monatlich ca. 120 € an Energiekosten im Bereich Wohnen. Schleswig-Holstein liegt mit einem Durchschnittswert von 135 € leicht über dem bundesdeutschen Durchschnitt und damit auch über dem Bundesdurchschnitt für Mietnebenkosten mit 20-35% der Mietkosten und ca. 7% der privaten Konsumausgaben mit steigender Tendenz.

für Wohngebäude im Rahmen der EnEv-Novelle und der Einführung eines Energiepasses für den Bestand intensiver regeln.¹⁷

Die Landesregierung verfolgt in der Bündelung der Landes- und Bundesprogramme das bereits in den 90'er Jahren eingeführte Klimaschutz-Leitziel der Energieeinsparung und der Nutzung energiesparsamen Heizungstechnologie im Wohnungsbau nicht nur weiter, sondern wird die Anstrengungen verstärken weitere monetäre Anreize zu schaffen, um den Investitionswillen der Investoren anzustoßen.

2. Mit welchen Landesprogrammen kann der Modernisierungs- bzw. Sanierungsprozess des Wohnungsbestands bewältigt werden?

Die Landesprogramme sind nicht ausreichend, um die unter III.1. umrissenen Modernisierungserfordernisse zu bewältigen. Allerdings kann dies auch nicht Ziel der Wohnraumförderung sein. Die Wohnraumförderpolitik erreicht mit ihren Impulsen grundsätzlich nur Teile des Wohnungsmarkts. Die Wohnraumförderung des Landes hat in erster Linie „Versorgungscharakter“, Markt Anpassungsmechanismen werden in den Marktsegmenten durch Fördermittel beeinflusst, wo diese nicht ausreichende Versorgung der Zielgruppen oder zu geringe Investitionsanreize zur nachhaltigen Stadt- und Bestandsentwicklung bieten.

In erster Linie wird das Wohnraumförderprogramm mit den Fördergegenständen Modernisierung/Sanierung von Mietwohnraum seinen Beitrag leisten. Die Finanzierungsrichtlinien (a.a.O.) legen die Fördervoraussetzungen und -möglichkeiten fest. Hinzu kommt die (geplante) Neuordnung der Fördervoraussetzungen für den Erwerb von selbst zu nutzendem Wohneigentum aus dem Bestand mit gleichzeitiger Modernisierung der zu erwerbenden Immobilie. Das Förderangebot 2007/2008 soll vorbehaltlich einer Entscheidung des Kabinetts die Modernisierungs-/Sanierungsförderung von rd. 1.200 WE mit Belegungsbindungen im Mietwohnungsbereich und im Zusammenhang mit dem Erwerb von selbst genutztem Wohneigentum vorrangig Maßnahmen in den Städten umfassen.

Hinzu kommt im Rahmen des SH-Fonds das Programm „StadtInMode“. Hierbei werden in den Jahren 2006 bis 2008 Fördermittel für Teilschuldenerlasse der IB-Förderdarlehen zur Verfügung gestellt. Hiermit können je nach Modernisierungs-/Sanierungsgrad bis zu 1.000 Wohnungen pro Jahr gefördert werden. Zielgruppe ist insbesondere die private Wohnungswirtschaft mit ihren kleinteiligen städtischen Mietwohnungsbeständen. Die Förderung geht in Kooperation mit den Hauseigentümerverbänden mit Angeboten zur Modernisierungsberatung einher.

Die Landesförderung verstetigt mit der Fortsetzung der Förderprogramme die Modernisierungsförderung. Im Rahmen des Landeswohnraumförderungsprogramms sind in den letzten fünf Jahren 4.422 neue belegungsgebundene WE mit einem Fördervolumen in Höhe von 159 Mio. € als Modernisierungs- bzw. Sanierungsmaßnahmen des Wohnungsbestands gefördert worden. Zum großen Teil sind diese Maßnahmen mit KfW-Mitteln gekoppelt worden und so in ihrer mengenmäßigen und qualitativen Wirkung verstärkt worden. In städtebaulichen Sanierungsgebieten erfolgen durch Kopplung mit Mitteln der Städtebauförderung umfangreiche Quartierserneuerungen.

¹⁷ Novelle der EnergieeinsparVO, Einführung von Energiepässen für Gebäude, Einführung der DIN V18599 Energetische Gesamtbilanz von Gebäuden; Inspektionspflicht für Heizungen und Klimaanlage

Das Spektrum der Modernisierungsförderung ist in seinen Ansätzen mehrstufig, die Fördermittel werden unter Ausnutzung von Synergie- und Kopplungseffekten effizient und mit großer quantitativer und qualitätsverbessernder Wirkung eingesetzt. Das Spektrum reicht dabei von umfassenden Wohnungsmodernisierungen über wohnungswirtschaftliche Einzelmaßnahmen mit Breitenwirkung für die Quartiere bis zu umfassenden Quartiersmaßnahmen, die auch das öffentliche Wohnumfeld, soziale und Versorgungsinfrastruktur einbeziehen. Mit der „traditionellen“ Förderung im Bereich Modernisierung und Sanierung erfolgt durch Verbesserung der Grundrisse, des baulichen und technischen Gebäudestandards, Verringerung des Energieverbrauchs, Verbesserung des direkten Wohnumfelds eine aufwändige Aufwertung der einzelnen Wohnungen.

Besonderes Gewicht wird auf innerstädtische, umfassende Maßnahmen durch die Wohnungsunternehmen gelegt. Die Förderung zielt in der Regel auf eine Vielzahl von Wohnungen. Jede einzelne Wohnung wird dabei mit hohem finanziellem Einsatz auch öffentlicher Mittel umfassend modernisiert. Für jede geförderte Wohnung wird ein neues Belegungsrecht generiert. Allerdings wird im Durchschnitt immer nur ein Anteil von ca. 30% aller Wohnungen sozial gefördert. Die restlichen 70% müssen frei finanziert werden, damit hat die soziale Wohnraumförderung eine breit angelegte Impulswirkung. Mit relativ geringerem Mitteleinsatz pro Wohnung wird die Erneuerung ganzer Bestände und Quartiere durch wohnungswirtschaftliche Maßnahmen gefördert. Hierzu zählen die Nachrüstung mit Aufzügen, Balkonen, Freisitzen, besonderen Qualitätsausstattungen oder Einzelmaßnahmen zur Verbesserung des Wohnumfelds. Hiermit werden mit geringerem Fördermitteleinsatz weit mehr Wohnungen an heutige Wohnansprüche für alle Zielgruppen angepasst und so umfassende Qualitätsverbesserungen für ganze Wohnbestände erreicht. Belegungsbindungen werden entsprechend dem Mitteleinsatz für nur eine geringe Anzahl der verbesserten Wohnungen erzeugt. Damit wird neben der Aufwertung auch die soziale Durchmischung und Stabilität der Wohnquartiere unterstützt. Am umfassendsten wirken städtebauliche und soziale Fördermaßnahmen, in denen die Mittel der sozialen Wohnraumförderung kombiniert werden mit der Städtebauförderung.

Daran wird deutlich, dass sich die Modernisierungsförderung nicht nur auf einzelne Wohneinheiten beschränkt, sondern auch als Impuls und Katalysator für Quartiers-Sanierungsmaßnahmen wirkt, insbesondere dann, wenn diese Maßnahmen in Stadtentwicklungsziele eingebunden sind. Im Rahmen begrenzter Förderbudgets und vor dem Hintergrund der Investitionsbereitschaft der Wohnungswirtschaft muss sich die Wohnraumförderung des Landes beschränken und hat trotzdem eine umfassende Wirkung, die allein durch die Anzahl neuer Belegungsbindungen nicht ausreichend gemessen werden kann.

3. Mit welchem Fördervolumen aus dem Gebäudesanierungsprogramm des Bundes rechnet die Landesregierung für Schleswig-Holstein?

Die Programme der Kreditanstalt für Wiederaufbau (KfW) haben in den vergangenen Jahren eine Breitenwirkung in der Förderung erreicht. In der Stadtentwicklung gewinnen Themen der Bestandsmodernisierung, Flächen- und Gebäudekonversion, Sanierung, Umbau und Erweiterung von Gebäuden konstant an Bedeutung. Die Landesregierung rechnet mit einer Verstetigung der Bestandsinvestitionen des im bundesweiten Vergleich hohen Niveaus der Nachfrage nach Förderdarlehen aus dem Gebäudesanierungsprogramm des Bundes bzw. der KfW für die nächsten vier Jahre. Zudem ist davon auszugehen, dass das Programm „Wohnraum Modernisie-

ren“ in den Sparten „Standard“ und „Öko-Plus“ für die Modernisierung und für allgemeine Maßnahmen zur Gebrauchswertverbesserung von Wohnimmobilien weiter auf hohem Niveau nachgefragt wird.

Insgesamt sind von 2001 bis 2005 Fördermittel aus den Modernisierungsprogrammen der KfW in Höhe von ca. 460 Mio. € für insgesamt 33.250 WE abgerufen worden.¹⁸ Die Förderung fiel in den Jahren 2003 und 2004 mit ca. 10.000 – 12.000 WE p.a. besonders intensiv aus. In 2005 wurden allein aus dem CO₂-Gebäude-sanierungsprogramm in Schleswig-Holstein insgesamt rd. 800 Anträge mit einem Gesamtfördervolumen von 36 Mio. € bewilligt. Grundsätzlich geht die KfW bundesweit von einem leicht steigenden Antragsvolumen aus, so dass bei einer Fortschreibung des Programms in den Jahren 2006 bis 2008 mit dem Einsatz von insgesamt ca. 120 Mio. € in Schleswig-Holstein gerechnet werden kann. Dabei ist unberücksichtigt, wie sich die Nachfrage bei eventuell steigenden Zinssätzen entwickeln wird. Die Investitionsbank war in allen Programmen und Jahren jeweils mit bis zur Hälfte der ins Land geflossenen Förderleistung beteiligt und hat insbesondere größere Bestandsmodernisierungen begleitet.

4. Welche durchschnittliche CO₂-Reduzierung wird erreicht, wenn der Wohnungsbestand von 150.000 Wohnungen nach dem wärmetechnisch aktuellen Standard modernisiert wird?

Bei einem durchschnittlichen Modernisierungsaufwand, der sich sowohl auf Wärmedämmmaßnahmen der Gebäudehüllflächen als auch auf eine Modernisierung der Heizungstechnik bezieht, lässt sich ein durchschnittlicher Minderungseffekt von ca. 80 kg/m² Wfl. CO₂ Erzeugung hochrechnen. Bei 150.000 Wohneinheiten und einer durchschnittlichen Wohnungsgröße von 62 m² ergibt sich eine CO₂-Minderung in Höhe von 744.000 Tonnen p.a.¹⁹. Diese CO₂-Einsparung wäre als nennenswerter Beitrag für das seit den 90' er Jahren eingeführte Klimaschutz-Leitziel der Energieeinsparung und der Nutzung energiesparsamer Heizungstechnologie und regenerativer Energieträger zu bewerten, da im Gebäudebereich ca. 1/3 der Klima schädigenden Emissionen (neben Industrie und Verkehr) in Höhe von 10 Tonnen pro Einwohner/Jahr verursacht werden. Das Ziel ist, die Klima schädigenden Emissionen um den Faktor 10 zu senken.

Der Bericht des Landesrechnungshofs zu „Zielerreichung bei der Umstrukturierung des Schleswig-Holsteinischen Energieversorgungs“ (52-Pr141172004) attestiert der sozialen Wohnraumförderung des Landes im „Nebeneffekt“ eine hohe Effizienz durch entsprechende Kriteriensetzung und einen nennenswerten Beitrag zum klimaschutzpolitischen Ziel der Energieeinsparung im Handlungsfeld „Wohnen“.

IV. Verkauf von Wohnungsbeständen:

1. In welchem Umfang ist Schleswig-Holstein vom Verkauf öffentlich geförderter Wohnungen an international tätige Großanleger betroffen?

Im Auftrag des Bundesministeriums für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung (BMVBS) und des Bundesamts für Bauwesen und Raumordnung (BBR) erarbeitet das Institut für Stadtforschung und Strukturpolitik (IfS) derzeit eine Studie zur „Veränderung der

¹⁸ Quelle: KfW-Länderauswertung

¹⁹ lt. Berechnungen der Arbeitsgemeinschaft für zeitgemäßes Bauen e.V.

Anbieterstruktur im deutschen Wohnungsmarkt“. Die Endergebnisse der Studie werden erst im Herbst des Jahres vorliegen. Zur Beantwortung der Großen Anfrage werden die uns bisher vorliegenden Zwischenergebnisse herangezogen. Die bundesweite Studie erfasst nur Verkäufe von mehr als 800 Wohneinheiten; Schleswig-Holstein ist allerdings in nicht unwesentlichem Umfang auch von kleineren Paketverkäufen - häufig auch im Rahmen von Zweitverkäufen betroffen. Die hier präsentierten Ergebnisse basieren zusätzlich auf der Vorstudie des IfS im Rahmen der WMProg 2020 und eigenen Recherchen der Investitionsbank und des Innenministeriums.

Verschiedene Vorgehensweisen von national und international agierenden Kapitalanlegern zum **Kauf** von Wohnbeständen sind im Allgemeinen zu beobachten:

- Kauf von Forderungen v.a. notleidender Kredite von Kreditinstituten
- Kauf ganzer Wohnungsunternehmen
- Kauf der Gesamt-Geschäftsanteile
- Paketkäufe

Über Forderungskäufe und die Anzahl betroffener Wohneinheiten in Schleswig-Holstein liegen keine Informationen vor. Einige der in Schleswig-Holstein aufgetretenen Käufer sind international tätige Großanleger am Immobilienmarkt. Hierzu zählen THESAURUS, Fortress, Blackstone, arsago/Morgan Stanley und die GAIA-Group. Daneben sind auch noch überregional operierende Investoren aufgetreten, bei denen noch nicht abschließend beurteilt werden kann, ob deren Unternehmensstrategie tatsächlich international ausgerichtet ist. Hierzu würden die K/S Danske Immobilien sowie die Colonia Real Estate zählen.

Die folgenden Angaben beziehen sich auf den Besitzerwechsel von Wohnbeständen.

Komplette Wohnungsunternehmen werden von der öffentlichen Hand **verkauft** - i.d.R. primär aus haushalterischen Gründen, häufig unter hohem Zeitdruck. Dabei werden tlw. vernachlässigte Bestände mit defizitären Jahresergebnissen gehandelt. Verkauft wird auch von privaten Eigentümern, hierbei werden nennenswerte Bestände gehandelt, die Anfang der 90´er Jahre von der „Neuen Heimat“ übernommen wurden und mittlerweile häufig hohe wohnungswirtschaftliche und soziale Defizite aufweisen. Verkäufe von (Gesamt) -**Geschäftsanteilen** können das Ergebnis von Zweitverkäufen sein und auf die Integration in bestehende Unternehmen zielen. Paketverkäufe von Wohnungen werden auch von Wohnungsunternehmen und Genossenschaften aber auch als Weiterverkäufe von Kapitalgesellschaften betrieben. I.d.R. betreibt die Wohnungswirtschaft die Verkäufe zur Arrondierung der Bestände also zur Bereinigung von unattraktiven - nicht in die langfristigen Strategien passenden - Beständen nach Lage oder sonstiger Qualität oder zum Beschaffen liquider Mittel - zum Einsatz dieser Mittel für die Modernisierung der übrigen Bestände. Kapitalgesellschaften betreiben teilweise auch schnelle Verkäufe zur Erzielung kurzfristiger, hochgesteckter Renditeziele.

In Schleswig-Holstein kam es nach Informationen des Innenministeriums zu den folgenden Verkäufen größerer Wohnungspakete. Da Verkäufe von Wohnbeständen nicht offiziell registriert werden, haben die Angaben keinen Anspruch auf Vollständigkeit.

Datum	Verkäufer/ Verkaufsgegenstand	Käufer	Einheiten	Bestand in SH / 1- bzw. Weiter- Verkauf	Kaufsumme
	Thormählen	CRE Colonia Real Estate	ca. 1.600	ja 1-Verkauf	ca. 39 Mio. €
08/2006	WoBau Flensburg	Selbsthilfebauverein Flensburg	4.800	ja 1-Verkauf	ca. 36 Mio. €
03/2006	GEWOG E Pinne- berg	neue Gewoge Pinneberg	ca. 2.200	ja 1-Verkauf	ca. 32,5 Mio. €
03/2006	Kreissiedlungsges. RD/ECK	Windle Holding + Grinlow Investments Limasol, Zypern	460	ja 1-Verkauf	ca. 16 Mio. €
2005	NiLEG	Fortress	ca. 2.600	ja 1-Verkauf	1,5 Mrd. € für ca. 30.000 WE
12/2005	Gemeinnützige Wo- Ge für den Kreis Hzgt. Lauenburg	DGAG Deutsche Grund- vermögen AG	ca. 1.500	ja 1-Verkauf	nicht bekannt
09/2005	unbekannte Privatei- gentümer	Vivacon AG	4.600	teilweise nicht bek.	nicht bekannt
08/2005	Gesellschaft für Wohnungsbau Lü- beck mbH	DGAG Deutsche Grund- vermögen AG	2.500	ja 1-Verkauf	nicht bekannt
05/2005	Viterra AG	Deutsche Annington	150.000	teilweise nicht bek.	ca. 7 Mrd. €
01/2005	Bund	KLM Westerland	124	ja 1-Verkauf	ca. 11 Mio. €
01/2005	Rendsburger Woh- nungsgesellschaft mbH	J.S. Immobilienbeteili- gungsgesellschaft	1.364	ja 1-Verkauf	nicht bekannt
01/2005	Babcock & Brown Ltd.; Krüger Immobilien	Kristensen Properties A/S	3.579	ja, Weiter- Verkauf	145,9 Mio. €
12/2004	WE der Gemeinde Mönkeberg	Fa. Burmann, Heikendorf	109	ja 1-Verkauf	3,125 Mio. €
12/2004	WCM (u.a. KWG)	Blackstone Group	ca. 9.600	ja, Weiter- Verkauf	1,4 Mrd. € für ca. 31.000 WE
12/2004	nicht bekannt	iii-invetments	988	ja nicht bek.	nicht bekannt
2. Hj. 2004	Densch, Schmidt, Urbschat	dän. Investor	mglw. 300	ja, Weiter- Verkauf	8,4 Mio. €
2004	Deutschbau (49%)	Viterra AG (siehe auch 1997)		teilweise	nicht bekannt
2004	DGAG	ASAGO-Gesellschaft	ca. 900	ja	nicht bekannt
2004	Gagfah	Fondgesellschaft Fortress	ca. 2.262	ja 1-Verkauf	2,1 Mrd. für ca. 81.000 WE
1. Hj. 2004	Allianz Lebensvers. AG (Ahrensburg/ Großhansdorf)	Deutsche Annington	275 + 47	ja 1-Verkauf	nicht bekannt
01/2004	WE der Stadt Heide	WoBau Eiderstedt / Dithmarschen	124	ja 1-Verkauf	2,5 Mio. €
12/2003	WE der Gemeinde Heikendorf	Fa. Burmann, Heikendorf	97	ja 1-Verkauf	1,55 Mio. €
12/2003	DAL	Babcock & Brown	6.000	ja, Weiter- Verkauf	nicht bekannt

10/2003	<i>WE der Gemeinde Laboe</i>	Wankendorfer Baugen. für SH	118	ja 1-Verkauf	3 Mio. €
09/2003	DZ Bank, HSH Bank, Kleinaktionäre (BiG Heimbau AG)	Deutsche Annington Immobilien GmbH	ca.10.000	ja 1-Verkauf	400 Mio. €
08/2003	Land Schleswig-Holstein (verkauft 50,07% der LEG SH)	DGAG (HSH Nordbank und B&L Immobilien)	(siehe 2001)	ja 1-Verkauf	nicht bekannt
07/2003	DGAG	K/S Danske Immobilien	3.027	ja, Weiter-Verkauf	nicht bekannt
07/2003	<i>KWG</i>	avege	670	ja	nicht bekannt
2003	LEG SH	WoBau Flensburg	956	ja 1-Verkauf	ca. 30 Mio. €
07/2002	Dr. Uthoff	Densch,Schmidt,Urbschat	ca. 300	ja 1-Verkauf	ca. 3 Mio. €
01/2002	<i>Lütjenburger Wohnungsgesellschaft</i>	Wankendorfer Baugen. für SH	ca. 500	ja 1-Verkauf	ca. 4,3 Mio. €
12/2001	<i>Hansestadt Lübeck (verkauft Heimstätten GmbH)</i>	LEG SH	4.500	ja 1-Verkauf	ca. 20 Mio. €
06/2001	Land Schleswig-Holstein (verkauft 49,9% der LEG SH)	DGAG (HSH Nordbank und B&L Immobilien)	22.000	ja 1-Verkauf	nicht bekannt
2001	Unbekannt	BIG-Heimbau	223	Ja nicht bekannt	nicht bekannt
2000/2001	Preussag Immobilien GmbH	Deutsche Anlagen Leasing GmbH (DAL)	6.000	ja, Weiter-Verkauf	nicht bekannt
2000	Eisenbahner WE	Deutsche Annington	ca.65.000	teilweise 1-Verkauf	2,1 Mrd. € (500 €/m ²)
07/1999	<i>Kieler Wohnungsbaugesellschaft (KWG)</i>	WCM Beteiligungs- und Grundbesitz AG	11.000	ja 1-Verkauf	ca. 128 Mio. €
1999	Wohnungsverw. und Dienstleistungsges.	Corpus Immobiliengruppe	7.000	möglich nicht bek.	nicht bekannt
1998	Deutsche Post AG	Corpus Immobiliengruppe	9.000	möglich nicht bek.	nicht bekannt
1997	Deutsche Post und Bund (ca. 50% Deutschbau)	Deutsche Grundbesitz Management GmbH	39.000	teilweise 1-Verkauf	1,1 Mrd. €
1997	Preussag Immobilien GmbH	Alexander Falk	2.000	ja, Weiter-Verkauf	nicht bekannt
1997	Preussag Konzern (verkauft Kieler Werkwohnungen)	Preussag-Immobilien GmbH	9.400	ja 1-Verkauf	nicht bekannt

Quelle: Wohnungsmarktprognose für Schleswig-Holstein bis 2020, IfS im Auftrag des Innenministeriums des Landes Schleswig-Holstein und eigene Recherchen aufgrund von Presseveröffentlichungen in Tageszeitungen und Zeitschriften sowie Expertengesprächen – Die Eigentümerwechsel im Rahmen der Auflösung der „NEUEN HEIMAT“ wurden in der Tabelle nicht erfasst und ebenfalls nicht als Verkäufe betrachtet. *Bei den kursiv markierten Verkäufern/Verkaufsgegenständen handelt es sich um kommunale Wohnungsunternehmen/-bestände.*

Insgesamt ergibt sich aus dieser unvollständigen Recherche ein geschätzter und hier ermittelbarer Gesamtbestand von ca. 76.000 gehandelten WE in Schleswig-Holstein. In dieser Gesamtsumme sind nur Erstverkäufe und hierbei nur die eindeutig in ihrer Anzahl Schleswig-Holstein zuzuordnenden Bestände erfasst. Überregional wirksame Transaktionen (z.B. Verkauf der WG Norden - ehemalige Eisenbahner Wohnungen) können in ihrer quantitativen Auswirkung auf Schleswig-

Holstein nicht beziffert werden; insgesamt sind also weitaus mehr WE im Land gehandelt worden, als hier zuzuordnen sind. Bei einem Gesamtmietwohnungsbestand in Schleswig-Holstein von ca. 650 000 WE entsprechen die bezifferbaren 76.000 WE ungefähr 12% aller landesweit verfügbaren Mietwohnungen. Durch die regionale Konzentration werden einige kommunale Mietwohnungsmärkte durch die neuen Eigentümerstrukturen dominiert. Bei den durchgeführten Erwerbsvorgängen sind nach Unterlagen der IB insgesamt **17.889 öffentlich geförderte Wohnungen** von „Neuen“ Anlegern erworben worden - also ca. 20% der insgesamt gehandelten Bestände. Damit sind die öffentlich geförderten Wohnungen im Verhältnis zu ihrem Anteil am gesamten Mietwohnungsmarkt (ca. 10% im Durchschnitt des Landes: Restbindungen im Verhältnis zum Mietwohnungsbestand) in den Verkäufen deutlich überrepräsentiert. Das mag die Qualität der gehandelten Bestände abbilden aber auch am Anteil der (ehemals) kommunalen Wohnungsunternehmen liegen. Nach Informationen der Landesregierung werden daneben zu großen Teilen die Bestände gehandelt - die teilweise auch nach ausgelaufener Mietpreis- und Belegungsbindung heute noch einen wichtigen Beitrag zur Versorgung der Zielgruppe der sozialen Wohnraumförderung mit preisgünstigen Wohnungen leisten. Besorgniserregend ist dabei, wie in einem Fall eines größeren Wohnungsunternehmens zu beobachten, dass die Erwerber die Darlehen der sozialen Wohnraumförderung ablösen und damit nach Ablauf der gesetzlich festgelegten max. Restbindungsdauer von 10 bzw. 12 Jahren ein Großteil der Belegungsbindungen in einer Stadt auslaufen wird. Noch gravierender sind die Auswirkungen bei Zwangsversteigerung, dann verkürzt sich die Restbindungsdauer und Nachwirkungsfrist auf drei Jahre. Da ein Großteil allgemeiner Belegungsrechte und kommunaler Benennungsrechte auf ehemalige oder bestehende kommunale Wohnungsunternehmen oder -bestände konzentriert sind, kann sich aus einer solchen Entwicklung binnen weniger Jahre ein gravierendes, kommunales Versorgungsproblem für die Haushalte mit Wohnberechtigungsscheinen ergeben.

Nach der neuesten IfS-Studie im Auftrag von BMVBS und BBR nimmt Schleswig-Holstein eine herausragende Position unter den Ländern/in Deutschland bei den Verkäufen mit mehr als 800 WE ein, also ohne Berücksichtigung der kleineren Verkäufe, die sich auch in o. a. Tabelle finden. So war Schleswig-Holstein nicht nur eines der ersten Länder, das durch große Verkäufe betroffen war, Schleswig-Holstein ist auch - gemessen am Wohnungsbestand - das höchst betroffene Flächenland. Die Wohnungsverkäufe konzentrieren sich in der Regel auf größere Städte und Verdichtungsräume. Die Landeshauptstadt Kiel ist vor Berlin und dem Rhein-Main-Gebiet mit 15,6% der Wohnbestände, die relativ am stärksten vom Handel größerer Portfolios betroffene Region in Deutschland. Deutschlandweit werden nach Erkenntnissen des IfS eher Bestände gehandelt, die dem mittleren Qualitätssegment zuzuordnen sind und keine erwähnenswerten Defizite aufweisen. Zum größten Teil werden deutschlandweit und in Schleswig-Holstein Bestände der 50'er und 60'er Jahre gehandelt. Weiter sind Bestände aus den 70'er Jahren im Focus der Anleger. In Schleswig-Holstein werden Bestände aller Qualitätsniveaus gehandelt - politisch spektakulär und öffentlich kommentiert sind eher die vernachlässigten Bestände wie in Rendsburg, Elmshorn oder Itzehoe; während andere Verkäufe ohne weitere Aufmerksamkeit abgewickelt werden. Besorgniserregend sind nach wie vor die teilweise stark vernachlässigten Teilbestände in schrumpfenden Wohnungsmarktgebieten, für die sich eine nachhaltige Sanierung nicht lohnt. Im Übrigen haben gerade Kapitalfonds nur beschränktes Interesse neben der Kaufpreisfinanzierung auch noch umfangreiche Modernisierungsinvestitionen zu finanzieren.

Insgesamt sind vor allem Wohnungsmarktreionen mit eher unterdurchschnittlicher Entwicklung in den letzten Jahren und entspannten Wohnungsmärkten betroffen. Die genannten Kriterien prädestinieren Schleswig-Holstein.

Die Landesregierung wird im Rahmen der Wohnraumförderung weiter Wege und Modelle erarbeiten, mit denen eine wirksame Einbindung der „Neuen“ Eigentümer in die Stadtentwicklungspolitik möglich sein wird. Erste Ansätze versprechen Erfolg.

2. Welche Auswirkungen hat die Internationalisierung und Privatisierung der Wohnungsmärkte auf die betroffenen Mieter, auf das soziale Umfeld der Quartiere und die Qualität des Wohnraums?

Eine Pauschalantwort für Schleswig-Holstein ist derzeit noch nicht zu geben. Auswirkungen der Transaktionen auf den Wohnungsmärkten und Verkäufen großer Wohnungsbestände sind sehr unterschiedlich und von den einzelnen Anlage-, und Investitionsstrategien, verbunden mit Renditevorgaben sowie von den Erwartungen der Anleger zu den regionalen Entwicklungsmöglichkeiten der Teilwohnungsmärkte abhängig. Das bestätigt auch die IfS-Studie und die bisherigen Erfahrungen mit den neuen Anlegern. Die neuen Eigentümer haben unterschiedliche Strategien bezüglich der Haltedauer, groß angelegter Mieterprivatisierung, Ausstiegsszenarien und Weiterverkäufen, Aufwertungsinvestitionen, Ausschöpfung von Mieterhöhungspotentialen, Beseitigung des Risikos von Mietrückständen, Reduktion von Verwaltungskosten und damit verbunden der Entmietung von „Risikomieter“. Auswirkungen auf bestehende Mietverhältnisse, das soziale Umfeld und die Qualität des Wohnraums sind nicht nur vom Einsatz, der Intensität und Mischung der vorgenannten Strategien beeinflusst. Sie sind maßgeblich auch davon abhängig, ob ganze Wohnungsunternehmen einschließlich des vorhandenen wohnungswirtschaftlichen Know Hows und Mietermanagements gekauft werden, alternativ ein (teures) wohnungswirtschaftliches Fachwissen eingekauft und aufgebaut wird oder die Wohnbestände von fachfremden Verwaltungsgesellschaften betreut oder abgewickelt werden. Je nach Offenheit und Strategie des neuen Eigentümers ergeben sich hieraus Chancen oder Risiken. Noch sind großmaßstäbliche Mieterhöhungen oder Kündigungen ausgeblieben, möglicherweise auch den zu großen Teilen noch entspannten Mietwohnungsmärkten in Schleswig-Holstein geschuldet. Dagegen wirken sich die Geschäftspraktiken schon atmosphärisch und unterschwellig aus. Sie treffen bisher vorrangig Mieterhaushalte mit engeren finanziellen Spielräumen und in sozialen Problemlagen. Wenn - wie vom Mieterbund befürchtet, von den neuen Anlegern erhofft und für einzelne lokale Wohnungsmarktsegmente bereits belegbar - sich wieder Anspannungstendenzen herausbilden, können sich zumindest mittelfristig die Auswirkungen verschärfen, bisher nicht erfolgte Mieterhöhungsspielräume ausgeschöpft werden und sich merklich auf weite Schichten der Mieterschaft ausweiten.

Grundsätzlich sind geltende Mietverträge auch bei Internationalisierung und Privatisierung großer Wohnungsbestände zunächst genauso bindend, wie das allgemeine Mietrecht, das Wohnungsbindungsrecht und der übliche Mieterschutz auch nach Verkäufen unvermindert gelten und Anwendung finden.

Darüber hinausgehende Verpflichtungen in Kaufverträgen sind häufig dem kurzfristigen politischen und sozialen Frieden für die Dauer des Verkaufsprozesses geschuldet, da Verkäufe gerade der öffentlichen Hand zunehmend mit öffentlich geführter Debatte einhergehen. Erfahrungen häufen sich, dass rechtlich nicht bindende Kauf-

verträge ins Leere laufen oder in Form von nicht durchsetzungsfähigen Vertragsstrafen ihre Ziele wie soziale Sicherung der Mieter, Investitionsvorgaben oder Weiterveräußerungsaufgaben verfehlen. In diesen Fällen ist die Entwicklung allein vom nicht einklagbaren „good will“ der neuen Eigentümer abhängig; häufig zudem mit dem Risiko belastet, dass die Eigentümer bei wirtschaftlichen Schwierigkeiten kurzfristig nicht mehr existieren, von der Zwangsversteigerung bedroht sind oder aus wirtschaftlichen Zwängen weiterveräußern. Besonders gravierend kann sich die Ablösung von Darlehen der sozialen Wohnraumförderung auf die Versorgungsmöglichkeiten von Haushalten, die sich selbst nicht angemessen mit Wohnraum versorgen können und aufgrund finanzieller oder anderer sozialer Merkmale öffentlich unterstützt werden müssen, auf die kommunale Handlungsfähigkeit auswirken. (Siehe hierzu auch die Ausführungen in III. 1.).

Es ist konkret in Schleswig-Holstein zu beobachten, dass die Erwerber im operativen Geschäft unterschiedliche Mischstrategien aus Mieterprivatisierung, aktivem Wohnungsmanagement mit dem Ziel der Mietenanpassung und der Aufwertung von Objekten verfolgen, wobei zur Optimierung von angestrebten Renditen auch der Weiterverkauf von Teilportfolios eine wichtige Rolle spielt. Die Auswirkungen auf betroffene Mieter, den sozialen Frieden und Stadtentwicklungspotenziale in den betroffenen Wohnquartieren und Wohnungsmärkten sind entsprechend der individuellen Unternehmensstrategien der Erwerber unterschiedlich. Hierzu liegen aber weder aus der bundesweiten Untersuchung noch für Schleswig-Holstein allgemein gültige Erfahrungen vor. Es wird allerdings erwartet, dass diese Unternehmen Erträge aus der Wertdifferenz zwischen dem niedrigen Buchwert eines Ertragswertobjektes und dem Marktpreis der einzelnen Wohnungen generieren, in dem kurzfristig gute Objekte als Erwerbs-(Sachwert-)objekte an die Mieter oder andere verkauft werden. Für den verbleibenden und zu vermietenden Bestand kann bei diesen Großanlegern eine ausgeprägte Gewinnerzielungsabsicht vorausgesetzt werden. Vor dem Hintergrund der aktuellen Marktsituation für Mietwohnungen muss allerdings nicht nur von kurzfristiger reiner Abschöpfung ausgegangen werden. Vielmehr können sich auch vor dem Hintergrund einer längeren Halteabsicht durchaus Investitionen in die Bestände ergeben. Dies letztendlich auch, weil solche weiterentwickelten Bestände leichter an z.B. deren Mieter veräußerbar sind. Probleme am Markt werden derzeit eher durch „Trittbrettfahrer“, die kleinere bis mittelgroße Bestände erworben haben, gesehen. Hierbei handelt es sich fast ausschließlich um private Investoren bzw. kleine Gesellschaften. Bei diesen darf unterstellt werden, dass hier ausschließlich kurzfristige Gewinnmaximierungsabsichten und eine Teilhabe am als allgemein befristet angesehenen Boom deutscher, im Allgemeinen als unterbewertet angesehenen Wohnimmobilien im Vordergrund stehen.

Die Landesregierung wird sich zukünftig verstärkt mit den Befürchtungen seitens der Mieter und Mieterorganisationen auseinandersetzen haben und auch die Auswirkungen auf die soziale und städtebauliche Entwicklung der Quartiere gemeinsam mit den Kommunen stärker fokussieren. Die in der Stellungnahme des Mieterbunds geäußerten umfassenden Befürchtungen rekrutieren sich z.z. noch im Wesentlichen aus den Erfahrungen in Einzelfällen. Insgesamt wird auch dort konstatiert, dass befürchtete gravierende Auswirkungen der Veräußerung auch „öffentlich kontrollierter“ Wohnungsbestände an Finanzinvestoren bislang überwiegend ausgeblieben sind. Allerdings wird in diesem Zusammenhang - mit Hinweis auf Wettbewerbseffekte in Mietermärkten und entsprechende geringe Mieterhöhungsspielräume, eine nicht ausreichende Bereitschaft zu Modernisierungsinvestitionen beklagt. An zahlreichen Einzelbeispielen v.a. aus der frühzeitig und stark betroffenen Landeshauptstadt Kiel

weist der Mieterbund auf die Folgewirkungen für Einkommensschwache und Problemhaushalte hin. Er weist nachdrücklich darauf hin, dass sich gerade in Kiel die Versorgung sowie das Mietermanagement problematisch darstellen und Segregations Tendenzen zu erwarten bzw. bereits zu beobachten sind.

Die Gefahr von Abwärtsspiralen von Wohnbeständen durch Zweit- und Dritt-Verkäufe ist nicht von der Hand zu weisen, doch auch in Schleswig-Holstein werden immer wieder entweder ganze Wohnungsunternehmen oder aber große Teilpakete von Wohnbeständen binnen kurzer Frist mehrfach verkauft. Da nicht davon auszugehen ist, dass Verkäufer unter Einstiegspreis verkaufen bzw. mit dem Weiterverkauf auf Gewinnrealisierung verzichten, verringern sich die verbleibenden Finanzierungsspielräume für Modernisierungsmaßnahmen oder eine sozial gerechte Verwaltung der Wohnbestände mit jedem Verkauf. Die sozialen in städtebaulichen Folgewirkungen sind durch die öffentliche Hand kaum aufzuhalten. Einzige Möglichkeit bieten enge Kooperationen und Überzeugung der Eigentümer durch Kommunen und Land.

3. Welche Haltung hat die Landesregierung auf die eventuelle Gesetzgebung des Bundes zur Zulassung von REITs (Real Estate Investment Trusts) in Deutschland?

Ein REIT (Real Estate Investment Trust) ist eine zumeist börsennotierte Immobilien-Gesellschaft, die sich mit dem Besitz und der Bewirtschaftung von Immobilien beschäftigt. REITs erzielen ihre Gewinne durch Vermietung und Verpachtung eigener Immobilien sowie aus Veräußerungsgewinnen dieser Immobilien. Ihr Vermögen besteht ganz überwiegend aus Immobilien und Beteiligungen an anderen Immobiliengesellschaften. Liquide Mittel machen in der Regel nur einen geringen Anteil aus. Die Gewinne werden vom REIT in hohem Umfang an die Anteilseigner ausgeschüttet. Mindestausschüttungen werden gesetzlich vorgeschrieben, sie reichen von 80% bis zu 100%. REITs gibt es bislang in Deutschland nicht.

Die insbesondere von Banken getragene „Initiative Finanzstandort Deutschland“ (IFD) forderte Ende 2003 die Einführung von REITs in Deutschland. So könne in den Unternehmen gebundener Immobilienbesitz mobilisiert werden, den Unternehmen dadurch Liquidität zugeführt werden und zugleich der Finanzmarkt in Deutschland attraktiver gestaltet werden.

CDU/CSU und SPD haben im Koalitionsvertrag (dort Ziffer II. 3.) der Bundesregierung vereinbart, dass sie „Rahmenbedingungen für neue Anlageklassen in Deutschland schaffen“ wollen, hierzu gehöre auch „die Einführung von Real Estate Investment Trusts (REITs) unter der Bedingung, dass die verlässliche Besteuerung beim Anleger sichergestellt wird und positive Wirkungen auf Immobilienmarkt und Standortbedingungen zu erwarten sind“.

Die Besonderheit der REITs in steuerlicher Hinsicht besteht darin, dass diese in vollem Umfang von der Körperschaft- und Gewerbesteuer befreit sind. Die Erträge werden ausschließlich auf der Ebene der Anteilseigner besteuert. Aufgrund der Durchleitung der Erträge aus der Immobilienverwaltung durch eine Kapitalgesellschaft liegen keine Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung, sondern Einkünfte aus Kapitalvermögen vor. Anders als bei der zuerst genannten Einkunftsart besteht bei Einkünften aus Kapitalvermögen nur eine der Höhe nach begrenzte Möglichkeit des Quellensteuerabzugs (Kapitalertragsteuerabzug). Bei Beteiligung einer ausländischen Kapitalgesellschaft aus einem Staat, mit dem ein Doppelbesteuerungsabkommen abgeschlossen worden ist, ist ferner Voraussetzung, dass die Beteiligungshöhe des Anteilseigners bestimmte Höchstgrenzen nicht überschreitet, da sonst wegen des

sog. Schachtelprivilegs keine bzw. lediglich eine deutlich herabgesetzte Kapitalertragsteuer erhoben werden darf. Diese steuerlichen Rahmenbedingungen müssen im Rahmen der Einführung von REITs unbedingt beachtet werden, da sonst hohe Steuerausfälle drohen, wie das Beispiel Frankreichs zeigt.

Weiter dürften die vorgesehenen Renditen der REITs aus heutiger Sicht sozialverträglich kaum zu erwirtschaften sein.

Der Bundesverband Freier Immobilien- und Wohnungsunternehmen e.V. Berlin hat im Frühsommer 2006 ein umfangreiches Gutachten zur „Bedeutung von nicht-börsengehandelten REITs für den Erfolg von REITs in Deutschland“ vorgelegt. Darin wird aufgezeigt, dass ein REIT aufgrund seiner langfristig angelegten Ziele keinen Widerspruch zwischen wohnungspolitischen und wohnungswirtschaftlichen Zielen erzeugt. Konkrete Vorschläge zur Lösung der oben gezeigten Fragen enthält das Gutachten jedoch nicht.

Die Bundesregierung hat bislang keinen Gesetzentwurf zur Einführung von REITs vorgelegt. Die Länder sind in diese Überlegungen nicht einbezogen, so dass eine Bewertung noch nicht einmal ausformulierter Überlegungen der Bundesregierung derzeit weder möglich noch gewollt ist. Die Landesregierung wird die Entwicklung weiter beobachten.

4. Wie schätzt die Landesregierung die Auswirkungen auf den Schleswig-Holsteinischen Wohnungsmarkt durch die Zulassung der so genannten REITs-Fonds (Real Estate Investment Trusts) ein?

Zum jetzigen Zeitpunkt werden die Auswirkungen durch die Zulassung von so genannten REITs auf den schleswig-holsteinischen Wohnungsmarkt eher als gering eingeschätzt, allerdings werden die Auswirkungen auf eine Zusammenarbeit mit REITs hinsichtlich der sozialen Wohnraumförderung zz. als eher problematisch gesehen. Die Landesregierung schließt nicht aus, dass sich in Folge der Einführung von REITs die Tendenz der rein auf Wirtschaftlichkeitsbetrachtungen ausgerichtete Bewirtschaftung der Wohnungsbestände mit dem möglichen Effekt der Herabstufung des Sozialcharakters von Wohnungen weiter verschärfen könnte.

In diesem Kontext können Folgewirkungen, die sich aus marktbeherrschenden Stellungen großer Wohnungsunternehmen ergeben, wie z.B. die Anhebung des Mietpreisniveaus nicht ausgeschlossen werden. So würde unter einer solchen Annahme die mögliche Folgewirkung von höheren Kosten für die Träger der Sozialleistungen bei der Gewährung von Unterkunftskosten im Bereich von Arbeitslosengeld II, dem Wohngeld und der Sozialhilfekosten, sowie die Gefahr höherer kommunaler Aufwendungen im Zuge von Unterbringungsproblemen zu befürchten sein. Grundsätzlich wäre es als Verlust einzustufen, wenn es durch die Einführung von REITs zu einem Wegfall der Wohnungsunternehmen als Partner der Kommunen in der Stadt- und Quartiersentwicklung, der Integration ausländischer Mitbewohnerinnen und Mitbewohner und der Schaffung und Erhaltung sozialer Stabilität käme. Wenn diese nicht auszuschießende Entwicklung zuträfe, käme es damit auch zu einem Verlust von Partnern und Adressaten staatlicher Förderprogramme. Die Landesregierung wird die Entwicklungen auf dem Wohnungsmarkt aufmerksam beobachten.

Zuletzt hat die Bauministerkonferenz das Thema Zulassung der REITs im Februar 2006 behandelt. Da die Bauminister und -senatoren der Länder bei der Diskussion um die Einführung von REITs neben den steuerlichen auch die wohnungs- und stadtentwicklungspolitischen Aspekte für unverzichtbar halten, ging ein Schreiben mit diesbezüglichen Hinweisen dem Bundesfinanzminister zu. Die weitere Entwicklung ist abzu-

warten. Die IB berichtet über die Erwartung in der Immobilienbranche, wonach REITs im Wesentlichen als Bestandshalter am Markt operieren werden. Hier stehen ebenfalls weniger kurzfristige Gewinnerzielungsabsichten als vielmehr die dauerhafte Ertragsoptimierung im Vordergrund. In Anbetracht der zu erwartenden Bevölkerungs- und Haushaltsentwicklung in Schleswig-Holstein wird sich das mögliche Interesse von REITs auf die Bereiche Kiel, Lübeck und Hamburger Umland konzentrieren.

Die Verbände der privaten und freien Wohnungswirtschaft, sowie der AK Immo und der LFW sehen mögliche Auswirkungen auf den hiesigen Wohnungsmarkt durch die Zulassung von REITs als tendenziell positiv und im Übrigen als nicht gravierend an. Sie verkennen allerdings auch nicht mögliche negative Auswirkungen auf den Wohnungsmarkt und auf die Wettbewerbssituation.

So schätzt Haus & Grund, dass Schleswig-Holstein mit vielfältigen und relativ kleinen Wohnungsbeständen der privaten Wohnungswirtschaft für REITs keinen attraktiven Markt darstellen und daher für das Land nur von geringer Bedeutung sein wird. Der Verband befürchtet gleichzeitig eine Verschärfung der Wettbewerbssituation für private Hauseigentümer und die Distanz der verantwortlich Handelnden und somit den Verlust der Regionalität.

Der VNW ist skeptisch, ob die Einführung von REITs für Wohnimmobilien mehr Chancen als Risiken bietet. Zu den Risiken zählt er die Gefahr, dass kurzfristige Renditeziele an die Stelle einer nachhaltigen und sozial verantwortlichen Bestandsbewirtschaftung treten und die Gefahr des Substanzverzehr aufgrund der geplanten hohen Ausschüttungen. Er empfiehlt, die Auswirkungen umfangreicher Bestandskäufe durch Fonds mit eher kurzfristig orientierten Geschäftsmodellen und hohen Renditeerwartungen zu untersuchen, bevor zusätzliche Unwägbarkeiten durch neue Geschäftsmodelle durch REITs zur Einführung kommen.

Weiter äußert der Mieterbund Befürchtungen und grundsätzliche Vorbehalte. Der überdurchschnittliche Renditedruck - mit allen Folgewirkungen - würde den Druck der öffentlichen Haushalte zu Einnahmenerzielung durch den Verkauf der Wohnungsbestände erhöhen. Dies würde mit der Reduzierung von Arbeitsplätzen, Privatisierungen und Mieterhöhungen einhergehen, die Einführung von REITs wirke wie ein zusätzlicher Anreiz zum Verkauf der kommunalen Wohnungsunternehmen an internationale Finanzinvestoren.

5. Welche Bedingungen sind nach Auffassung der Landesregierung bei der Zulassung von REITs notwendig, um negative Auswirkungen auf die Schleswig-Holsteinischen Mietverhältnisse zu verhindern?

Mietverhältnisse sind die durch Mietvertrag begründeten Rechtsverhältnisse zwischen Mieterinnen und Mietern sowie Vermieterinnen und Vermietern. Diese gegenseitigen Verträge, durch den sich Vermieterinnen und Vermieter zur Überlassung des Gebrauchs einer Sache gegen Entgelt - dem sog. Mietzins - verpflichten (§ 535 BGB), können sich auf bewegliche wie unbewegliche Sachen (wie Grundstücks- und Wohnungsmiete) beziehen. Der Inhalt von Wohnungsmietverträgen bestimmt sich vielfach - z.T. abweichend von den Vorschriften des BGB - nach Einheits- oder Mustermietverträgen, ihr Inhalt muss von den Beteiligten ausdrücklich vereinbart worden sein. Es obliegt den Vertragsparteien darüber zu wachen, dass die vereinbarten Regelungen der jeweiligen Mietverträge eingehalten werden.

Die Landesregierung bzw. die Kommunen im Lande wären nur dann betroffen, wenn öffentlich-rechtliche Schutzvorschriften durch eine der Vertragsparteien verletzt wer-

den. Eine (potentielle) Verletzung von öffentlich-rechtlichen Schutzvorschriften allein durch die bundesweite Zulassung von REITs oder einem Eigentümerwechsel von Wohnraum auf einen REIT steht nach Ansicht der Landesregierung nicht zu befürchten; die mietvertraglich vereinbarten Rechte und Pflichten sowie die unabdingbaren Mieterschutzrechte bleiben unberührt.

Die Stellungnahmen der Verbände spiegeln positive Erwartungen und Befürchtungen. Haus & Grund hält mit dem Hinweis auf das geltende Mietrecht die Mietverhältnisse für ausreichend geschützt und die Möglichkeiten der Mieter, eine ordnungsgemäße Bewirtschaftung und den Erhalt einer Immobilie durchzusetzen für allgemein hinreichend. Auch der AK Immo warnt davor, den Einführungsprozess der REITs länderspezifisch mit besonderen Zulassungsbedingungen zu belasten. Der LFW glaubt an die Dynamik des Wohnungsmarkts und geht davon aus, dass durch REITs keine negativen Einflüsse ausgehen werden.

Der Mieterbund setzt sich für eine Wohnungspolitik ein, die dafür sorgt, dass auch in Zukunft kommunale Wohnungsunternehmen die ihnen zugewiesenen Aufgaben dauerhaft wahrnehmen können und müssen. Dazu müsse „die Kommune Akteur bleiben und nicht zum bloßen Intermediär werden.“ Aus Sicht des Verbandes sind kommunale Wohnungsunternehmen auch in Zukunft unverzichtbar und sollten - soweit bereits veräußert - sukzessive wieder aufgebaut bzw. zurückgekauft werden. Sie hätten - wie bisher - für die betriebswirtschaftlich nicht gesondert bewertete „Stadt- und Sozialrendite“, d.h. für die Sicherstellung einer angemessenen Wohnraumversorgung für einkommensschwache Haushalte zu sorgen.

6. Mit welchen Instrumenten kann ein weiterer Ausverkauf von öffentlichem Wohnraum vermieden werden?

7. Inwieweit setzt das Land hierfür auch Fördergelder ein?

Zusammengefasste Antwort zu 6. und 7.:

Der Verkauf von Wohnbeständen - ob öffentlich oder privat - ist durch das Land nicht zu vermeiden. Verkaufsentscheidungen der öffentlichen Hand - in Schleswig-Holstein verfügen nur noch wenige Kommunen über nennenswerte Wohnbestände - sind das Ergebnis kommunalpolitischer Entscheidungsprozesse, die seitens des Landes nicht zu beeinflussen sind. Das kommunale Wirtschaftsrecht (§§ 101 ff. Gemeindeordnung für Schleswig-Holstein - GO) ist nicht auf den Schutz öffentlichen Wohnraums ausgerichtet. Es enthält deshalb keine Instrumente, um einen Verkauf zu vermeiden.

Der Verkauf öffentlicher Wohnungsunternehmen ist auch nicht grundsätzlich zu verurteilen. Die Frage, ob im Rahmen der Daseinsvorsorge Kommunen sich eines eigenen Unternehmens versichern müssen, ist nicht eindeutig zu beantworten. Dieses Ermessen ist abhängig von der lokalen Situation und Entwicklungsperspektive - Schrumpfung, Stagnation oder Wachstum der Bevölkerung - kommunaler Haushaltslage, verfügbaren wohnungswirtschaftlichen Know Hows aber auch von der Anbieterstruktur auf den Wohnungsmärkten. Wird der Wohnungsmarkt dominiert von leistungsfähigen, langfristigen Bestandhaltern so sinkt tendenziell die Notwendigkeit eines eigenen Wohnungsunternehmens. In diesem Fall kann davon ausgegangen werden, dass Kommunen in der ansässigen Wohnungswirtschaft eher einen Partner für notwendige Stadtentwicklungs- und soziale Prozesse haben. Kommunalen Verkaufsentscheidungen sollte aber ein Prozess zugrunde gelegt werden, der neben

den unmittelbaren finanziellen Erwägungen auch indirekte soziale Folgekosten, die Rolle eines kommunalen Wohnungsunternehmens in Stadtentwicklungs-, Stadumbauprozessen und im Sozialmanagement bewertet.

Das Land hat Instrumente entwickelt, die die Entscheidungsprozesse der Kommunen unterstützen bzw. dabei helfen, nachhaltig sozialverträgliche Lösungen und gleichzeitig angesichts der kommunalen Haushaltsprobleme befriedigende Kaufpreise oder aber Renditen aus kommunalen Wohnungsunternehmen erzielen lassen. Stichworte, die im Folgenden kurz erläutert werden, sind hierbei: Kommunale Wohnraumversorgungskonzepte, Entwicklung leistungsfähiger kommunaler Wohnungsunternehmen, Erzielen von „Stadttrendite“, Gründung von Genossenschaften, Verkauf an Genossenschaften, durchsetzbare vertragliche Verpflichtungen der Käufer.

Zunächst geht es dabei um die Herstellung von Transparenz und umfassender Information. Hierzu zählen die Initiierung, Förderung und Begleitung kommunaler Wohnraumversorgungskonzepte im Rahmen von Stadumbauprozessen oder Stadtentwicklungskonzepten (gefördert durch die städtebaulichen Programme „Soziale Stadt“ und „Stadumbaue-West“), die umfassende Erkenntnisse über die Ausgangssituation und Entwicklungsperspektiven der Wohnungsmärkte - nicht nur der sozialen Wohnungsteilmärkte - angesichts demografischer und soziostruktureller Herausforderungen liefern und eine gute Ausgangsbasis für alle den Wohnungsmarkt umfassenden kommunalpolitischen Entscheidungen darstellen.

Diese Initiative ist mittlerweile von allen Oberzentren und einer großen Zahl von Mittelzentren aufgegriffen und teilweise umgesetzt. Aus diesen Konzepten ergibt sich eine Vielzahl für die Stadtentwicklung notwendiger, qualitativer und quantitativer Anpassungsprozesse, die in privat-öffentlicher Partnerschaft umgesetzt werden müssen. Es ergeben sich Hinweise für die weitere Ausweisung und zukunftsfähige Qualität von Baugebieten aber auch - und das teilweise parallel - Erfordernisse für Abriss von nicht mehr haltbaren Wohnbeständen. Daneben wird die qualitative und quantitative Notwendigkeit der Versorgung mit Wohnraum für die Zielklientel der sozialen Wohnraumförderung eruiert. Und es ergeben sich Maßnahmen und Zielsetzungen für wohnungswirtschaftliche Stadumbauprozesse und sozialpolitische Begleitmaßnahmen zur sozialen Stabilisierung von Wohnquartieren.

Diese Erkenntnisse stellen u.U. schon beschlossene Verkaufsabsichten öffentlichen Wohnraums in einen anderen Focus und verdeutlichen die Notwendigkeit, die Aufgaben aber auch Möglichkeiten **leistungsfähiger** kommunaler Wohnungsunternehmen. Hier kann durch die unmittelbaren und mittelbaren Beiträge kommunaler Wohnungsunternehmen finanziell zu bewertende „Stadttrendite“ erzeugt werden, die den kurzfristigen Entlastungswirkungen kommunaler Haushalte durch den Verkauf entgegenzusetzen sind. Voraussetzung ist dabei, dass die kommunalen Wohnungsunternehmen wirtschaftlich leistungsfähig aufgestellt sind und die kommunalen Haushalte durch die Verpflichtung zur Defizitabdeckung nicht belasten. Diese Voraussetzung ist nicht überall gegeben.

Zur Unterstützung der wohnungswirtschaftlichen Leistungsfähigkeit kann die soziale Wohnraumförderung nach einer umfassenden Portfoliuntersuchung (unterstützt durch die IB und den VNW) notwendige Investitionen in Modernisierung und Sanierung und die nachhaltige, soziale und wirtschaftliche Leistungsfähigkeit der kommunalen Wohnungsunternehmen fördern. Aufgabe der Kommune wäre die fachliche, wohnungswirtschaftliche Sicherstellung der Unternehmen. Im Zusammenhang mit

den lokalen Erfordernissen kann auf dieser Basis eine Verkaufsentscheidung neu in den politischen Entscheidungsprozess gebracht werden und es ergibt sich u.U. die Perspektive eines langfristig attraktiven kommunalen Wohnungsunternehmens. Erste positive Erfahrungen für Schleswig-Holstein liegen vor. Diese Wohnungsunternehmen übernehmen soziale Aufgaben, wie Integration nicht mietfähiger Haushalte, Bereitstellung sozialer und Versorgungsausstattung, Verwaltung und Bewirtschaftung öffentlicher Liegenschaften, Beiträge zur städtebaulichen Entwicklung und entlasten so mittelbar oder unmittelbar die kommunalen Haushalte. Das Präsidium des Deutschen Städtetags hat kürzlich diesbezüglich einen umfassenden Beschluss zum Erhalt kommunaler Wohnungsunternehmen gefasst.²⁰

Perspektiven für öffentliche Wohnungsunternehmen ergeben sich auch durch genossenschaftliche Lösungen. Hier kann einerseits nach politischer Willensbildung der Verkauf an bestehende Genossenschaften oder an zu diesem Zweck neu gegründete Genossenschaften erfolgen. Genossenschaften sind satzungsgemäß an den Erhalt ihrer Bestände und an dementsprechend geringe Eigenkapitalrenditen gebunden. Zu beachten ist daher, dass sowohl neu gegründete Genossenschaften als auch bestehende Genossenschaften aus der Verpflichtung zum Bestandserhalt, die notwendigen Modernisierungsinvestitionen in den zu leistenden Kapitaldienst und damit in die Kaufpreiskalkulation einbeziehen müssen. Im Vergleich zu Kapitalgesellschaften, die an kurzfristig zu erzielenden Renditen i.d.R. zu Lasten von Modernisierungsinvestitionen und an kurzen Haltedauern sowie Weiterverkauf mit Gewinnerwartung interessiert sind, wird der zu erlösende Verkaufspreis für Kommunen niedriger sein. Allerdings wird - gestützt auf Gutachten zur Ermittlung des Ertragswerts unter Einbeziehung der notwendigen Investitionen - der Erlös dem so zu erzielenden Marktwert entsprechen. Gewinn für die Kommune ist auf diese Weise ein langfristiger Bestandhalter mit den entsprechenden sozialen Verpflichtungen. Die Wohnraumförderung kann den Ankauf für neue Genossenschaften durch die Förderung des Erwerbs von Belegrechten und alte und neue Genossenschaften mit Modernisierungs- und Sanierungsförderung unterstützen. Zu beachten sind wettbewerbsrechtliche Problematiken. Erste positive Erfahrungen für Schleswig-Holstein liegen vor; damit hat Schleswig-Holstein deutschlandweit eine Vorreiterrolle, die auch im Rahmen eines Projekts des Experimentellen Wohnungs- und Städtebaus (ExWoSt) des Bundesbauministeriums zum Thema „Modelle genossenschaftlichen Wohnens - Genossenschaftliche Lösungen beim Verkauf von Wohnungsbeständen“ deutschlandweite Beachtung und erste Nachahmer findet.

Kapitalgesellschaften als Käufer, die in der Regel nicht über wohnungswirtschaftliche Erfahrungen verfügen, die Ziele maximaler Eigenkapitalrendite und Wertzuwachs verfolgen sind durch interessante Finanzierungsangebote der Wohnraumförderung und „normale“ Immobilienförderung zu überzeugen. Kurze Halte- oder mögliche Weiterverkaufsstrategien der Eigentümer sind hierbei nicht unbedingt der Förderung hinderlich, wenn die im öffentlichen Interesse stehenden, erforderlichen Modernisierungsinvestitionen erfolgen und städtebauliche und soziale Stabilität erreicht werden. Die möglicherweise auch nur kurzzeitige Einbindung in die Quartiersentwicklung steht dem Einsatz öffentlicher Mittel nicht entgegen, sofern eine nachhaltige Quartiersentwicklung erreicht werden kann. Die Zielrichtung einer weiter erhöhten Eigenkapitalrendite ist hierbei der maßgebliche Hebel für weitergehende Investitionen der Kapitalgesellschaft. Als Gegenwert der zusammen mit der IB in Schleswig-Holstein entwickelten attraktiven (Förder-)Finanzierung wird nicht nur eine umfassende Mo-

²⁰ Beschluss des Präsidiums des Deutschen Städtetags vom 01.06.2006

modernisierung der Wohnbestände und des Wohnumfelds durchgeführt, es wird außerdem die verbindliche Verpflichtung des personellen und finanziellen Einsatzes für soziale Aufwertungs- und Durchmischungsstrategien durchgesetzt. Diese Maßnahmen zu sichern ist Aufgabe von Kooperations- bzw. Städtebaulichen Verträgen und den Bewilligungszusagen der IB mit sanktionsfähigen und juristisch tatsächlich durchsetzbaren Auflagen.

Unterstützt wird diese Einbindung von Kapitalgesellschaften in nachhaltige Aufwertungsstrategien durch Kommunen, die sich des Risikos für ihre städtischen Quartiere bewusst sind und im Rahmen von Sanierungssatzungen und städtebaulichen Verträgen Modernisierungserfordernisse formulieren und durchsetzen.

Zunächst wird allen Erwerbern von Wohnungsbeständen offen zu begegnen sein, auch wenn zu befürchten ist, dass bei größeren Transaktionen Unternehmensziele anders als bei der angestammten und regional eingebundenen Wohnungswirtschaft ausgerichtet sind und soziale Aspekte des Wohnens nicht im Vordergrund stehen. Dies stellt die besondere Herausforderung für die Landesregierung dar und eine wesentliche Steuerungsaufgabe in Rahmen kommunaler Entwicklungsprozesse.

V. Demographische Entwicklung

1. Mit welchen Auswirkungen ist aufgrund der Bevölkerungsstagnation für die Wohnungswirtschaft zu rechnen?

Die für das Land Schleswig-Holstein prognostizierte, durchschnittlich stagnierende Entwicklung der Bevölkerungszahl bis 2020 setzt sich zunächst noch in einer jährlichen Steigerung der Haushaltszahlen um - mit regional sehr unterschiedlichen Ausprägungen. Land, Kommunen und Wohnungswirtschaft müssen sich bereits heute und zukünftig, verstärkt mit den Auswirkungen von Stagnation und teilweise auch Schrumpfung auseinandersetzen. Daneben wird es Wachstumsregionen geben. Kleinräumig wird es teilweise auch zu einer lokalen Parallelentwicklung von Wachstum attraktiver Stadtgebiete und Schrumpfung von weniger attraktiven Quartieren kommen. Auch wenn die prognostizierten Entwicklungen noch weit von den Schrumpfungsszenarien Ostdeutschlands mit hohen Erfordernissen von Rückbau der Wohnbestände aber auch von Versorgungs- und sozialer Infrastruktur entfernt sind, muss doch für einige Teilregionen mit weit gefächerten Wirkungen gerechnet werden. Stichworte sind hierbei die Ausdifferenzierung der Nachfrage, neue nachbarschaftliche Wohnformen, Konkurrenz von Neubau und Bestand, Konkurrenz von Mietwohnraum und Eigentum, regionale Konkurrenzen, Abriss und gleichzeitiger Neubau.

Die Nachfrage, die geäußerten Wohnwünsche werden sich weiter ausdifferenzieren und die vorher genannten Modernisierungsnotwendigkeiten der Bestände werden immer deutlicher werden. Dabei wird es weiterhin um umfassende Investitionen in Grundriss- und Wohnumfeldanpassungen aber auch in die energetische Aufwertung der Quartiere gehen. Angebotsdefizite werden nicht mehr durch überschießende Nachfrage aufgefangen. Es wird ohne Bestandsanpassungsmaßnahmen zu zunehmenden Leerständen kommen. Die Wohnbestände müssen in ihrer Qualität angepasst werden - entweder durch Modernisierung und Sanierung oder auch durch Neubau nach Abriss nicht mehr zukunftsfähiger Bestände. Damit werden entsprechend den Wohnwünschen größere, energetisch optimierte Wohnungen gebaut.

Die Wohnungswirtschaft ist gehalten, sich möglichst umfassende Informationen zu beschaffen und Wohnbestände zu gestalten, die einer möglichst großen Zielgruppe von Haushalten entsprechen. Auch im Interesse der Wohnungswirtschaft, sozial stabiler Quartiere und einer zukunftsfähigen Durchmischung sollte daher vor allem für Ältere Haushalte Wohnraum und Wohnumfelder geschaffen werden genauso wie für Haushalte mit einem oder mehreren Kindern. Gerade letztere haben allein durch die Anzahl der Kinder ohne weitere soziale Merkmale bereits Schwierigkeiten, angemessene und bezahlbare Wohnungen in sicheren und guten Wohnumfeldern zu finden. Diese Entwicklung muss vor allem durch die Anpassung der Wohnbestände aber auch durch eine intensive Kooperation mit den Kommunen hinsichtlich der sozialen Infrastruktur forciert werden. Zunehmend werden Familien mit Kindern auch wieder im Mietwohnungs- oder Genossenschaftsbereich mit innerstädtischen Wohnraum zu versorgen sein. Aber auch „Junges Wohnen“ ist zu etablieren. Zusätzlich werden die Wohnungsgesellschaften immer stärker gefragt sein, die neuen nachbarschaftlichen und genossenschaftlichen Wohnmodelle in ihre bestehenden Strukturen zu integrieren. Kommunen werden zunehmend damit konfrontiert, Rahmenbedingungen und Netzwerke für gemeinschaftliche Wohnformen zu schaffen. Die Wohnungswirtschaft wird sich darüber hinaus als umfassender Dienstleister im Bereich Wohnen (Rund um Sorglos Wohnen) aufzustellen haben und Serviceangebote für die verschiedensten Haushaltskonstellationen anbieten müssen. Die Ausweitung der Conciergeangebote ist eine der Maßnahmen.

Zusätzlich werden sie zur Gestaltung stabiler Wohnquartiere auch ihre sozialen Dienste verstärken müssen. Die Strategie der Genossenschaften neuer Marketingmodelle, aktiver Presse- und Öffentlichkeitsarbeit muss weiter verfolgt werden, nicht zuletzt um neue Zielgruppen für städtisches Miet- und Genossenschaftswohnen zu erreichen. Genossenschaftliches Wohnen wird mit der besonderen Rechtsform und der Sicherheit des lebenslangen Wohnens seine Marktanteile für alle Zielgruppen ausbauen können.

Regional unterschiedlich wird sich vor allem mittel- bis langfristig die Reduktion der Anzahl der Haushalte bemerkbar machen. Eine Entwicklung, die durch die Wohnungswirtschaft im Rahmen ihrer langfristigen Engagements bereits heute in die Planungen einbezogen werden muss. Die Wohnungswirtschaft trägt dem bereits Rechnung. So werden Neubaumaßnahmen auf die größeren Städte und die Regionen konzentriert, die nachhaltige Entwicklungsmöglichkeiten bieten.

In einigen Städten des Landes ist bereits heute ein großes auch quantitatives Überangebot von Mietwohnungen zu verzeichnen, was sich zukünftig noch verstärken und durch nachhaltige Leerstände verdeutlichen wird. Diese konzentrieren sich zwar bisher noch auf die qualitativ schlechteren Bestände; sie sind aber vor allem auch im mengenmäßigen Überangebot zu sehen. Die Wohnungswirtschaft muss sich dort mit Abriss ohne ersetzenden Neubau auseinandersetzen. Die Konsequenzen für Vermögenswerte und Ertragswerte der Unternehmen sind nicht leicht zu verkraften. Darüber hinaus wird eine finanzielle Belastung durch die Sicherung der entstehenden Brachflächen und für die Herrichtung der Flächen für Zwischennutzungen z. B. als öffentliche zugängliche Grünflächen entstehen. Dies ist besonders schwer zu verkraften, wenn die Städte gleichzeitig zur Stabilisierung ihrer Einwohnerzahlen und zur Eindämmung anhaltender Stadt-Umland-Wanderung gezwungen sind, an anderer, geeigneterer Stelle für andere Wohnformen, z. B. im 1-2 Familienhaus Bereich neue Bauflächen auszuweisen und so die Konkurrenz für die Mietwohnbestände erhöht wird.

Hier sind die Kommunen intensiv gefragt mit Hilfe des Programms „Stadtumbau West“ den wohnungswirtschaftlichen Stadtumbau zu moderieren und auch unter kommunaler finanzieller Beteiligung Modelle und Lösungen für den Interessensausgleich zu erarbeiten. Das setzt nicht nur das Engagement der Kommunen sondern auch eine umfassende öffentlich-private Partnerschaft voraus, die alle Wohnungsgesellschaften einbezieht, so dass die Lasten der Marktbereinigung sich nicht auf einige wenige Wohnungsunternehmen konzentriert, die in ihrer wirtschaftlichen Leistungsfähigkeit und mglw. Existenz sonst nachhaltig gefährdet werden.

Zusätzlich wird sich die Wohnungswirtschaft auch in Zukunft nicht nur auf die einkommensstarken Haushalte konzentrieren können. Viele Kommunen weisen einen großen Bevölkerungsanteil von Haushalten mit relativ geringen Haushaltseinkommen, gerade Rentner, Starter und Haushalte mit Kindern auf. Es ist nicht damit zu rechnen, dass wirtschaftlicher Aufschwung hier zu einer umfassenden strukturellen Änderung der verfügbaren Einkommen und damit zur Möglichkeit höherer Mietzahlung oder Kaufpreise kommen wird. Die Wohnungswirtschaft - primär im Miet- und genossenschaftlichen Bereich muss also auch langfristig preisgünstigen und bezahlbaren aber qualitätvollen und angemessenen Wohnraum für die große Nachfragergruppe zur Verfügung stellen. Im Sinn stabiler sozialer Verhältnisse der städtischen Quartiere, der Integration aller Bevölkerungsgruppen und nachhaltiger Vermietbarkeit der Wohnbestände muss daher auch in den Anpassungsinvestitionen auf den Erhalt preisgünstiger Wohnungen geachtet werden.

Der Neubau von Eigentumsmaßnahmen muss sich auf die infrastrukturell gut ausgestatteten Regionen und auch vor dem Hintergrund nachhaltiger Stadtentwicklung aber auch der Werthaltigkeit der Wohnimmobilien auf die Städte konzentrieren.

Die wohnungswirtschaftlichen Verbände bestätigen im Wesentlichen die Einschätzung der Landesregierung vor allem bezüglich der regionalen Entwicklung und der Anpassungserfordernisse.

Die private Wohnungswirtschaft sieht sich insbesondere im Segment der hochwertigen und individuellen Qualitätsansprüche für die unterschiedlichen Zielgruppen gefordert. Die Wohnungsangebote sollen in den Städten konzentriert und weiter entwickelt werden. Haus & Grund sieht sich gefordert, sich mit dem anhaltenden den infrastrukturell schwächeren Regionen im Norden und Westen des Landes, wie dem zunehmendem Leerstand bei vermieteten Objekten und Preisverfall bei kleineren Immobilien wie Eigenheimen konstruktiv auseinanderzusetzen.

Der AK Immo hält die Anpassungspotenziale und die Dynamik des Wohnungsmarktes für ausreichend, sich den zukünftigen sich weiter ausdifferenzierenden Anforderungen und den z.T. rasant voranschreitenden Veränderungen am Wohnungsmarkt zu stellen.

Der LFW geht davon aus, dass die Abwärtstrends der Märkte in den strukturschwachen Regionen noch zunehmen werden, sich dagegen die Metropolregion als prosperierender Wohnungsmarkt auswächst. Weiterhin werden Abrissmaßnahmen zur Marktbereinigung insbesondere in Mittelzentren als erforderliches Mittel angesehen.

Der prognostizierten veränderten Wohnraumnachfrage muss die Wohnungswirtschaft aus der Sicht des VNW durch „entsprechende Wohnungsangebote - ergänzt durch Service und Dienstleistungspakete - Rechnung tragen“. Ziel ist die langfristige

Bindung der Mieter, Schwerpunkte sollten in den Bereichen altengerechtes Wohnen, familienfreundliches, Nachbarschaft förderndes und sozialeingebundenes Wohnen liegen.

2. In welcher Weise fördert die Landesregierung besondere Wohnbauvorhaben wie generationsübergreifendes Wohnen, neue Wohnformen im Alter und familiengerechtes Wohnen?

Die Landesregierung fördert besondere Wohnbauvorhaben im Rahmen des Landeswohnraumförderungsprogramms²¹ sowohl als sozialen Mietwohnungsbau als auch im Rahmen der Förderungsgrundsätze für Wohnungen von privaten Wohnungsgenossenschaften²². Zudem können förderfähige Haushalte, die an innovativen und familiengerechten Modellvorhaben teilnehmen, im Rahmen der Eigenheimförderung unterstützt werden. Wohnprojekte und Initiativgruppen oder auch Modellvorhaben für innovative Wohnformen können, sofern sie in genossenschaftlicher Trägerschaft organisiert sind, sowohl für Bestandserwerb und Modernisierung oder Sanierung als auch für Neubaumaßnahmen Förderdarlehen gegen soziale Bindungen erwirken. Für Wohnprojekte auf genossenschaftlicher Basis ergibt sich somit die Chance einer nachhaltigen und sozial ausgleichenden und unterstützenden Finanzierung von Wohnungen für generationsübergreifende, nachbarschaftliche oder für besondere Formen des altengerechten und dabei weitgehend selbst bestimmten - aber solidarisch eingebundenen Wohnens.

Zu den Schwerpunkten des generationsübergreifenden Wohnens und des Wohnens im Alter ist bereits im Bericht der Landesregierung an den Landtag vom Mai 2006 (Drs.16/714, s.a. 3.1.2, 3.4 und 4.1) Stellung genommen worden. Ebenso ist im Rahmen der Großen Anfrage des Landtags: Familienpolitik eine Querschnittsaufgabe (Drs.16/463) parallel zu den besonderen Fördermöglichkeiten von familiengerechten Wohnformen ausgeführt worden. Auf diese Berichte wird an dieser Stelle verwiesen, zusammen mit dem Hinweis, dass ausgehend von Ergebnissen der WMProg 2020 vom Innenministerium ein Gutachten mit dem Titel „Wohnen im Alter- Chancen für die Städte?“ in Auftrag gegeben wurde, um die Entwicklung des Wohnungsmarkts noch differenzierter zu beleuchten und Erfordernisse für die Wohnraumförderung daraus zu ziehen. Die bereits erfolgten Weichenstellungen für eine Stärkung und Schwerpunktsetzung des familiengerechten- und altengerechten innerstädtischen Wohnens werden kurz- und mittelfristig durch neue modellhafte Fördervorhaben in direkter Zusammenarbeit mit Kommunen vertieft. Zudem wird z.z. geprüft, inwieweit in der Eigentumsförderung auch Investitionsanreize für Einliegerwohnungen, die für generationsübergreifende Wohnformen genutzt werden, gegeben werden können.

VI. Soziale Stadt/ Stadtumbau West

1. Wie bewertet die Landesregierung die Programme hinsichtlich ihrer sozialen und städtebaulichen Auswirkungen?

Die Prognosen über die mittel- und langfristige demografische Entwicklung stellen uns vor neue Herausforderungen. Bis zum Jahr 2050 wird ein Rückgang der Bevölkerung von ca. 2,83 Mio. auf ca. 2,44 Mio. Einwohnerinnen und Einwohner in Schleswig-Holstein erwartet. Hinzu kommt, dass es mit der Bevölkerungsabnahme aus verschiedenen Gründen zu einem Älterwerden der Gesellschaft kommt. Auch der

²¹ s.a. Fußnote 1

²² www.bauen-sh.de Ergänzung zum Programmerrlass vom 08.10.2004

Anteil an Menschen mit Migrationshintergrund wird sich prozentual und absolut erhöhen. Der wirtschaftliche Strukturwandel überlagert diese demografischen Entwicklungen. Durch die strukturellen, insbesondere altersbedingten Bevölkerungsveränderungen entsteht die Notwendigkeit zur Umwandlung und Ergänzung der sozialen Infrastruktur. Eine insgesamt rückläufige Nachfrage zieht ein Nachgeben der Marktpreise von Grundstücken und Immobilien bis hin zu Leerständen im gewerblichen Bereich, beim Einzelhandel und im Wohnungssektor nach sich. Funktionsverluste von Stadtbereichen führen mit dem Entstehen von Brachflächen zu Brüchen in der Siedlungsstruktur. Und nach wie vor setzt sich die räumliche Entmischung der Bevölkerung fort; Arme und Reiche, Mobile und Immobile sowie Deutsche und Nichtdeutsche streben räumlich auseinander. Zusammen führen diese Phänomene zu sozialen, siedlungsstrukturellen und städtebaulichen Auswirkungen, die ein Gegensteuern der öffentlichen Hand erfordern.

Die Städtebauförderungsprogramme „Soziale Stadt“ und „Stadtumbau West“ mit ihren unterschiedlichen Schwerpunkten sind hierbei wichtige und notwendige Steuerungs- und Finanzinstrumente für die Städte. Zusammen mit dem Programm „Sanierung und Entwicklung“ stehen so sich ergänzende Programme zur Verfügung, die die Mitfinanzierung der anstehenden Stadtentwicklungsaufgaben ermöglichen.

Der Umbau unserer Städte als Antwort auf die Herausforderungen des demografischen und wirtschaftsstrukturellen Wandels gehört schon jetzt zu den wichtigsten städtebaupolitischen Aufgaben. Mit Unterstützung des Programms „Stadtumbau West“ besteht für die Kommunen in den alten Bundesländern die Chance, sich bereits frühzeitig diesen Aufgaben zu stellen. Einerseits unterstützen Bund und Land die Kommunen finanziell bei der Bewältigung dieser Aufgabe, andererseits - und ebenso wichtig - bietet das Programm mit seiner baugesetzlichen Grundlage die notwendige Plattform für eine gesamtstädtische strategisch konzeptionelle Auseinandersetzung aller relevanten Akteursgruppen mit dem anstehenden Stadtumbau. Das Umdenken von der wachsenden zur schrumpfenden Stadt, erfordert eine Überprüfung und Überarbeitung bisheriger Konzepte der Stadtentwicklung. „Stadtumbau West“ ist in diesem Kontext jedoch nicht als „Abrissprogramm“ zu verstehen, sondern als Programm, mit dem die Attraktivität und damit die Zukunft von Städten und Stadtteilen aktiv gestaltet und weiterentwickelt werden kann.

Das Städtebauförderungsprogramm „Stadtteile mit besonderem Entwicklungsbedarf – die soziale Stadt“ dient als Instrument gegen die fortschreitende soziale Entmischung in den Städten und die dadurch entstehende Konzentration benachteiligter Haushalte in Quartieren, die aufgrund vielfältiger räumlicher, städtebaulicher und baulicher Mängel nicht mit anderen Quartieren konkurrieren können. Die Probleme in diesen Stadtteilen sind aufgrund der Überlagerung sozialer, wirtschaftlicher und städtebaulicher Probleme vielfältig und für deren Lösung gibt es keine „einfachen“ Strategien. Mit dem umfassenden Ansatz des Programms kann hier eine zukunftsfähige Entwicklung gelingen. Um die sozialen Problemgebiete wieder zu selbstständig lebensfähigen Stadtteilen mit positiver Zukunftsperspektive zu machen, ist ein gebündelter und zielgenauer Einsatz aller verfügbaren Ressourcen und Programme notwendig. Das Städtebauförderungsprogramm „Soziale Stadt“ dient dabei „nur“ als investives Leitprogramm. Um die positiven sozialen Auswirkungen des Programms „Soziale Stadt“ zu verstärken, können (zunächst nur) im Programmjahr 2006 auch nicht-investive Modellvorhaben mit Städtebauförderungsmitteln finanziert werden.

2. Welche Maßnahmen werden in Schleswig-Holstein im Rahmen der Programme „Soziale Stadt“ und „Stadtumbau West“ derzeit gefördert, und welche sind in Planung?

Zurzeit werden folgende Gebiete im Programm „Soziale Stadt“ gefördert: Elmshorn Hainholz, Flensburg Neustadt, Itzehoe Edendorf, Kappeln Ellenberg, Kiel Mettenhof, Kiel Ostufer, Lauenburg Moorring, Lübeck St. Lorenz, Neumünster Hans-Böckler-Siedlung, Neumünster Vicelinviertel, Rendsburg Mastbrook, Trappenkamp Gablonzer Straße, Wahlstedt Ortskern/westliche Randzone.

Die Maßnahme Lübeck Hudekamp ist bereits abgeschlossen, die 2003 begonnene Maßnahme Schleswig Süd wurde aus verschiedenen Gründen von der Stadt abgebrochen und soll zu einem späteren Zeitpunkt ggf. alternativ im Programm „Stadtumbau West“ fortgeführt werden.

Die Neuaufnahme der Maßnahme Lübeck Buntekuh, die bereits seit Ende 2001 im Rahmen des Forschungsprogramms „Experimenteller Wohnungs- und Städtebau“ (ExWoSt) mit Bundesmitteln unterstützt wird und der Maßnahme Lütjenburg Gildenplatz/Kieler Straße in das Programm 2006 wurde bereits durch das Kabinett bestätigt; die formale Programmaufnahme durch verbindliche Förderbescheide erfolgt in Kürze.

Das Innenministerium ist mit den Städten Büdelsdorf und Glückstadt bezüglich möglicher Programmaufnahmen sowie mit Flensburg (Neustadt), Kiel (Ostufener) und Rendsburg (Mastbrook/Rotenhof) wegen Fördergebietserweiterungen im Gespräch.

Im Programm „Stadtumbau West“ werden zurzeit folgende Städte gefördert: Elmshorn, Flensburg, Itzehoe, Eckernförde, Neumünster, Rendsburg und Husum. Gespräche über mögliche Programmaufnahmen führt das Innenministerium mit den Städten Bad Oldesloe, Heide, Lübeck und Schleswig.

3. Welche Aussagen kann die Landesregierung über die Ergebnisse der Evaluierung des Programms auf Bundesebene, vor allem hinsichtlich der in Schleswig-Holstein geförderten Maßnahmen, treffen?

Die Ergebnisse der Zwischenevaluierung des Programms „Soziale Stadt“, die im Auftrag der Bundesregierung nach einer Programmlaufzeit von vier Jahren durchgeführt wurde, decken sich mit den Erfahrungen und Einschätzungen der Landesregierung.

Als übergeordnetes Ergebnis kommt die Zwischenevaluierung zu dem Schluss, dass das Programm „Soziale Stadt“ ein geeignetes Instrument ist, um den Folgen der wachsenden Segregation in Quartieren entgegenzuwirken. Hinsichtlich einer Gesamtbewertung ist jedoch festzuhalten, dass nach vier Jahren der Programmumsetzung noch keine wesentliche Verbesserung der Gesamtsituation in den betroffenen Stadtteilen und Quartieren festzustellen war. Dies bestätigt die Annahme, dass für die Umkehrung von komplexen Abwertungsprozessen längere Zeiträume erforderlich sind.

Positive Veränderungen sind in den geförderten Stadtteilen und Quartieren im baulichen und städtebaulichen Bereich, beim Zustand des öffentlichen Raumes sowie beim Angebot an sozialen Einrichtungen und dem Angebot für Kinder und Jugendliche zu verzeichnen. In den meisten Gebieten ist eine Verbesserung des nachbar-

schaftlichen Zusammenlebens und eine steigende Identifikation von dem Quartier festzustellen. In den Bereichen Wirtschaft und Arbeitsmarkt ist jedoch überwiegend keine positive Entwicklung erkennbar. Hierzu ist anzumerken, dass die wirtschaftliche Lage in den Problemgebieten und die Chancen auf dem Arbeitsmarkt durch das Programm „Soziale Stadt“ kaum zu beeinflussen sind.

Der positiven Bewertung des Quartiersmanagements und der Stadtteilbüros als unverzichtbares Instrument der Prozesskoordination und Moderation und der Aktivierung der Statteilakteure und der Bevölkerung steht Kritik bezüglich des Erfolgs der auch durch den investiven Charakter des Programms notwendigen Ressourcenbündelung und Ressortkoordination gegenüber. Die Kritik betrifft sowohl das Handeln der Bundesebene als auch das der Länder und der Kommunen.

Neben etlichen Hinweisen auf Verbesserungsmöglichkeiten hinsichtlich der Steuerung der Programmumsetzung und der Schärfung der Instrumente wurden im Rahmen der Zwischenevaluierung zentrale Empfehlungen für die Themenkomplexe Finanzierung und Schwerpunktsetzung formuliert. Aus der Begrenzung der Finanzhilfen des Bundes auf Investitionen erwachsen erhebliche Hemmnisse für die Umsetzung einer integrierten Stadtteilentwicklung, so dass neben der Forderung nach ergänzenden Programmen auch für die Städtebaufördermittel eine Einsatzmöglichkeit für nicht-investive Projekte gefordert wird. Zudem wird empfohlen, die Handlungsfelder „Bildung“ „Zusammenleben von ethnischen Gruppen im Stadtteil“ und „Lokale Ökonomie und Beschäftigung“ deutlich stärker in den Fokus der Stadtteilentwicklung zu rücken.

Hinsichtlich der Förderung nicht-investiver Projekte hat die Bundesregierung im Programmjahr 2006 für Bundesmittel in Höhe von 40 Mio. € (1,3 Mio. € für Schleswig-Holstein) zugelassen, dass sie auch für Modellvorhaben in den Gebieten der Sozialen Stadt und dann auch für Zwecke wie Spracherwerb, Verbesserung von Schul- und Bildungsabschlüssen, Betreuung von Jugendlichen in der Freizeit sowie im Bereich der lokalen Ökonomie eingesetzt werden können. Die Landesregierung beabsichtigt dieses Förderangebot anzunehmen und entsprechend kofinanzieren. Bei der Mittelvergabe in Schleswig-Holstein sollen Modellvorhaben vorrangig berücksichtigt werden, die auf die Verbesserung der sozialräumlichen Integration von Migrantinnen und Migranten hinwirken sowie zur stärkeren Vernetzung von Schule und Stadtteil beitragen. Hinsichtlich des Handlungsfeldes „Lokale Ökonomie und Beschäftigung“ beabsichtigt die Landesregierung im Zukunftsprogramm Schleswig-Holstein insbesondere in der Maßnahme „Nachhaltige Stadteinwicklung“ die Förderungsmöglichkeiten für die Soziale Stadt-Gebiete zu verbessern.

Im Rahmen ihrer finanziellen und personellen Möglichkeiten beabsichtigt die Landesregierung die geforderte Verbesserung der Maßnahmensteuerung durch die Schärfung der für die Maßnahmensteuerung und -umsetzung notwendigen Instrumente und ein verbessertes Controlling vorzunehmen. Hierzu wird auch geprüft, ob eine landesweit agierende Servicestelle „Soziale Stadt“ ein sinnvoller Beitrag sein kann und wie ihre Finanzierung über Bundes-, Landes- und Kommunalmittel des Programms zu erreichen ist.

4. In wie weit ist es gelungen, in „Soziale-Stadt“-Gebieten die „Akteure“ vor Ort zu aktivieren?

Für das Programm „Soziale Stadt“ wird eine möglichst umfassende Beteiligung und Aktivierung der relevanten Akteursgruppen und insbesondere der in den Quartieren wohnenden Bevölkerung gefordert.

Hinsichtlich der Einbeziehung verwaltungsexterner vor Ort tätiger Akteursgruppen ist diese Forderung im Wesentlichen erreicht worden. Die Vernetzung und Kooperation im Stadtteil ist insbesondere durch das Wirken der Quartiersmanagements auf einem guten Weg. Durch die Diskussion um die in Kürze anlaufende Förderung von Modellvorhaben ist das Interesse der Trägerorganisationen der Gemeinwesenarbeit an der Programmumsetzung noch einmal gesteigert worden. Die kommunalpolitische Aufmerksamkeit und Unterstützung des Programms in den geförderten Stadtteilen ist als sehr hoch einzustufen. Auch die Aufmerksamkeit der Medien auf die Umsetzung von Projekten der Sozialen Stadt sowie auf die Probleme in den Programmgebieten ist sehr groß. In den Gebieten, in denen die Wohnbestandsentwicklung ein zentrales Handlungsfeld ist, bestehen in der Regel gute Kooperationen mit den in den Fördergebieten präsenten Wohnungsunternehmen. Auch die Schulen und Kindergärten, soziale und kirchliche Einrichtungen sind in den Prozess der integrierten Stadtteilentwicklung eingebunden. Im Bereich der Einbindung der Gewerbetreibenden und des Einzelhandels bestehen in einigen Gebieten noch Defizite.

Die Aktivierung der Wohnbevölkerung und insbesondere die Herstellung einer diesbezüglichen Kontinuität stellt sich schwieriger dar. Wirtschaftlich und sozial stark benachteiligte Bevölkerungsgruppen werden noch nicht in einem wünschenswerten Umfang erreicht und die Beteiligung von Migrantinnen und Migranten ist noch auf einem (zu) niedrigen Niveau.

Die Beteiligung am Programm fällt bei den unterschiedlichen Akteursgruppen unterschiedlich aus. Auch sind nicht alle Gruppen in allen Beteiligungsformen gleichermaßen vertreten. Arbeitskreise, Runde Tische und Stadtteilkonferenzen werden überwiegend von „professionellen“ Akteurinnen und Akteuren genutzt. Allgemeine Informationsveranstaltungen, Stadtteilstefen und andere öffentlich wirksame Veranstaltungen werden von allen Gruppen angenommen. Bei der Beteiligung zur Gestaltung konkreter Projekte wie z. B. der Umgestaltung öffentlicher Plätze, Grünanlagen, Spielplätze und Straßen oder der Einrichtung von Bürger- und Stadtteilhäusern werden die künftigen Nutzergruppen, also im Schwerpunkt die Bewohnerinnen und Bewohner am besten erreicht. Hierbei spielt die oftmals in Kooperation mit Kindergärten und Schulen organisierte Beteiligung von Kindern und Jugendlichen eine große Rolle.

5. In welcher Höhe sind Investitionen aus dem Bundesprogramm IZBB in die Projektgebiete „Soziale Stadt“ geflossen?

Bisher (2003-2006) wurden aus Mitteln des Bundesprogramms „Zukunft Bildung und Betreuung“ bei einem Investitionsvolumen in Höhe von 9.113.784 € Zuwendung in Höhe von 8.201.606 € für Schulen bereitgestellt, die unmittelbar in einem der Fördergebiete des Programms „Soziale Stadt“ liegen. In dieser Summe enthalten sind die Investitionen in Schulen, die sich in dem zurzeit aufgegebenen Programmgebiet Schleswig Süd befinden (Investitionsvolumen gesamt: 1.950.000 € / Zuwendung insgesamt: 1.755.000 €).

Hinzuzurechnen sind die Mittel für Schulen, die räumlich unmittelbar an die Sozialen Stadt-Gebiete anschließen, da diese Maßnahmen ebenfalls direkt auf die Soziale Stadt-Gebiete wirken. Hierbei handelt es sich um Zuwendungen in Höhe von 3.220.724 € bei einem Investitionsvolumen von 3.578.082 €.

6. Fördert die Landesregierung im Rahmen des Programms „Stadtumbau West“, den Abriss bzw. Teilabriss von Wohnungsbeständen mit sozialer Bindung, wenn die Kommunen dieses wünschen?

Bei städtebaulichen Sanierungsmaßnahmen, Maßnahmen der Sozialen Stadt und Stadtumbaumaßnahmen der Gemeinden in Schleswig-Holstein, die mit Städtebauförderungsmitteln gefördert werden, hat die Bestandserhaltung und -entwicklung von Wohnraum und Gebäuden anderer Nutzung stets Priorität vor dem Rückbau. Die Beseitigung von Gebäuden ist immer erst das letzte Mittel. Dies kommt nur in Betracht, wenn nachgewiesen wurde,

- dass Missstände und Mängel an den Gebäuden auch durch eine Modernisierung und Instandsetzung nicht behoben werden können,
- die für Nach- und Umnutzung leer stehender Gebäude anzusetzenden Kosten die Kosten eines Neubaus einschließlich der Rückbaukosten überschreiten,
- das Gebäude keine baukulturelle, das Stadtbild prägende Bedeutung hat oder der Zustand des Gebäudes die städtebauliche Situation der Umgebung wesentlich beeinträchtigt.

Zur Klärung der Bezuschussung der Kosten der Beseitigungen von Wohngebäuden mit Sozialbindung durch das Land kommt ein Abwägungsprozess hinzu, der auf der Grundlage fundierter Kenntnisse des Wohnungsmarktes sowie der Wohnraumversorgung für die Zielgruppen der sozialen Wohnraumförderung zu führen ist. Hierfür bilden die Wohnraumversorgungskonzepte der Kommunen eine gute Basis. Da die Erstellung von Stadtentwicklungskonzepten, deren Bestandteil u.a. auch Wohnraumversorgungskonzepte sind, für die Durchführung von Stadtumbaumaßnahmen gesetzlich vorgeschrieben ist, liegen im Programm „Stadtumbau West“ ausreichende Grundlagen für Entscheidungen über Fördermittel für Beseitigungen von Wohngebäuden mit Sozialbindung vor.

Bisher hat sich im Rahmen des Programms „Stadtumbau West“ noch keine Kommune konkret um die Förderung der Abrisskosten von Sozialwohnungen bemüht. Dies liegt in erster Linie daran, dass die Programmumsetzung noch am Anfang steht. Noch liegen nicht für alle Programmstädte abgeschlossene Stadtentwicklungskonzepte vor und somit konnten noch nicht überall kommunalpolitische Beschlüsse über konkrete Stadtumbaugebiete getroffen werden.

In den Städten, die nicht von einem spürbaren Wohnungsüberangebot betroffen sind, stellt sich die Frage nach einem Wohnungsrückbau ohnehin nicht. Anders stellt sich die Situation in den Programmstädten dar, die seit Jahren einen deutlichen Bevölkerungsrückgang zu verzeichnen haben und daher dort Wohnungsüberangebote vorhanden sind. Hier steht jedoch der Klärungsprozess darüber, welchen Wohnungen tatsächlich „vom Markt genommen“ werden sollen, welche Wohnungseigentümer wie betroffen sein werden und wie ein Ausgleich zwischen den Wohnungsabbrüchen wirtschaftlich negativ und positiv betroffenen Eigentümerinnen und Eigentümern herzustellen ist, noch am Anfang.

Vor dem Hintergrund einer zahlenmäßig zunehmenden Gruppe wirtschaftlich benachteiligter Haushalte und unter Beachtung des baulichen Zustandes der für Abbrüche in Frage kommenden Wohngebäude kann zum jetzigen Zeitpunkt nicht davon ausgegangen werden, dass zukünftig tatsächlich in nennenswertem Umfang Wohnungen mit Sozialbindung abgebrochen werden.

Wenn im Einzelfall der Rückbau bestimmter Sozialwohnungen nachweislich sinnvoll ist, wird sich die Landesregierung einem Fördermitteleinsatz aus dem Programm „Stadtumbau West“ in den Fällen nicht verschließen, bei denen eine Bezuschussung der Abbruchkosten wirtschaftlich notwendig ist.

In der Frage des Umgangs mit den aus der gewährten Wohnungsbauförderung resultierenden Restansprüchen bezüglich der Belegungs- und Mietpreisbindung wird die Landesregierung in jedem Einzelfall und unabhängig von der Frage der Förderung der Abrisskosten prüfen, ob es möglich und sinnvoll ist, die Bindungen auf andere Wohnungsbestände zu übertragen.

VII. Integration

1. Wie kann die sozialräumliche Integration von Migranten in den Städten gefördert werden?

Das Land setzt bei der Ausgestaltung der Städtebau- und der Wohnraumförderung einen Schwerpunkt bei der Verbesserung der Wohnsituation von Migranten. Die Modernisierung und der zeitgemäße Umbau der Wohnbestände und die Aufwertung der direkten Wohnumfelder gehören hier ebenso dazu wie die Anpassung quartiersbezogener sozialer Infrastruktur.

Das Land nutzt gemeinsam mit den Kommunen das Instrument der Kooperationsverträge im Rahmen der Wohnraumförderung, um die Beteiligung der Wohnungsunternehmen an der Finanzierung und Durchführung von Integrationsprojekten zu erreichen. Durch ein vorausschauendes und mit der Wohnungswirtschaft abgestimmtes Belegungsmanagement sollen ethnisch abgeschlossene Wohnquartiere vermieden werden.

In den in das Programm „Soziale Stadt“ aufgenommenen Stadtteilen mit besonderem Entwicklungsbedarf werden Quartiersmanagerinnen und -manager eingesetzt, die die Stadtteilentwicklung vor Ort begleiten und eine umfassende Bewohnerbeteiligung gewährleisten. In fast allen geförderten Stadtteilen liegt der Migrantenanteil an der Wohnbevölkerung deutlich über dem Landesdurchschnitt. Mit Hilfe ganzheitlicher Aufwertungsstrategien und mit finanzieller Unterstützung der EU, des Bundes und des Landes setzen die Kommunen in den Gebieten der Sozialen Stadt neben den auf bauliche und städtebauliche Aufwertung des Wohnumfeldes und der sozialen und kulturellen Infrastruktur zielenden investiven Maßnahmen eine Fülle von Projekten um, die der Verbesserung der Lebenssituation der Einzelnen und des Zusammenlebens im Stadtteil dienen sowie zur Aufwertung des Stadtteilimages und zur Stärkung der Identifikation mit dem Wohnort beitragen. In fast allen Fördergebieten wurden und werden Projekte entwickelt und umgesetzt, die speziell auf die bessere Integration von Migrantinnen und Migranten abzielen.

Im Rahmen der Weiterentwicklung des Programms „Soziale Stadt“ setzt das Innenministerium in Kooperation mit dem Bildungsministerium einen neuen Schwerpunkt

auf das Thema „Stadtteilschule“. Ziele hierbei sind, die Bildungschancen sozial benachteiligter Kinder und Jugendlicher zu verbessern, die gesellschaftlichen Potenziale der Schule gemeinsam mit außerschulischen Kooperationspartnern besser zu nutzen und die Schulen in Problemstadtteilen stärker in den Stadtteil hinein zu öffnen.

Als Reaktion auf die im Rahmen der Zwischenevaluierung des Programms „Soziale Stadt“ bestätigte Knappheit sozialräumlich wirksamer Finanzmittel für nicht-investive Projekte hat der Bund im Jahr 2006 Mittel zur Finanzierung auch nicht-investiver Modellvorhaben für die Sozialen Stadt-Gebiete bereitgestellt. Die Landesregierung beabsichtigt dieses Förderangebot anzunehmen und entsprechend kofinanzieren. Bei der Mittelvergabe in Schleswig-Holstein sollen Modellvorhaben vorrangig berücksichtigt werden, die auf die Verbesserung der sozialräumlichen Integration von Migrantinnen und Migranten hinwirken.

2. Die Landesregierung wird gebeten darzulegen, wie die Bildungschancen für Kinder aus benachteiligten Schichten oder mit Migrationshintergrund in Wohnquartieren, insbesondere in „Soziale Stadt“-Gebieten, gesichert und verbessert werden können?

Die Landesregierung verfolgt das Ziel, allen Kindern und Jugendlichen unabhängig von ihrer sozialen Herkunft bessere Bildungschancen zu eröffnen. Sie hat dazu ein Bündel von Maßnahmen ergriffen. Insbesondere soll künftig in allen Bildungseinrichtungen die Förderorientierung verstärkt werden. Es gilt, schrittweise eine Lernkultur zu etablieren, die den Blick auf die individuellen Fähigkeiten der Kinder und Jugendlichen und auf deren Unterstützung richtet, und so zu einer besseren Ausschöpfung der Begabungspotentiale und zu einer Steigerung des Leistungsniveaus der Schülerinnen und Schüler aller Schularten zu kommen.

Eine wesentliche Grundlage für den Schulerfolg ist die Beherrschung der deutschen Sprache. Durch eine Intensivierung der vorschulischen Sprachförderung soll allen Kindern ein erfolgreicher Start in die Grundschule ermöglicht werden.

Im Rahmen der Weiterentwicklung des integrativen Sprachförderkonzeptes werden seit Anfang 2006 landesweit SPRINT-Kurse angeboten, die Kindern mit Sprachdefiziten im letzten Halbjahr vor Schulbeginn eine gezielte zusätzliche Sprachförderung ermöglichen.

Bei Eintritt in die Schule wird unterschiedlichen Lernausgangslagen durch die flexible Eingangsphase in der Grundschule Rechnung getragen, deren Besuch entsprechend der Lernentwicklung eines Kindes ein bis drei Schuljahre dauern kann. Werden Schwierigkeiten oder aber auch besondere Begabungen erkennbar, soll mit Hilfe von Lernplänen eine individuelle Förderung erfolgen.

Auch in allen weiterführenden Schulen soll die Förderung der einzelnen Schülerin und des einzelnen Schülers deutlicher als bisher das Ziel aller schulischen Arbeit und durchgängiges Unterrichtsprinzip werden. Fördern ist dabei nicht nur als Beheben von Defiziten zu verstehen, sondern auch und vor allem als Weiterentwicklung der je individuell vorhandenen Lernkompetenz, und betrifft deshalb keinesfalls nur Schülerinnen und Schüler mit Lernproblemen, sondern alle Schülerinnen und Schüler.

Jede Schule wird verpflichtet, ein Förderkonzept zu entwickeln, das beschreibt, wie die individuellen Lernpläne gestaltet und für die Förderung genutzt werden sollen,

wie die Eltern in die Förderung eingebunden werden sollen und welche zeitlich begrenzten Hilfen zur Überwindung von konkret bestimmbareren Lerndefiziten ggf. zur Anwendung kommen sollen.

Dadurch soll erreicht werden, dass künftig das Wiederholen einer Klasse und „Schrägversetzungen“ vermieden werden. Alle Schülerinnen und Schüler sollen die Schule möglichst mit einem Abschluss verlassen. Die schulrechtlichen Regelungen werden deshalb so gestaltet, dass jede Schule die im Rahmen ihres Bildungsganges möglichen Abschlüsse vergeben kann.

Besondere Anstrengungen werden unternommen, um die Schülerinnen und Schüler aus bildungsbenachteiligten Milieus und mit Migrationshintergrund zu unterstützen, zu stärken und auch ihnen zu ermöglichen, möglichst hochwertige Abschlüsse zu erreichen und den Übergang in die berufliche Bildung erfolgreich zu bewältigen. Die Angebote einer flexiblen Übergangsphase (FlexPhase) für Schülerinnen und Schüler werden deutlich ausgeweitet werden. FlexPhasen werden von mehreren Hauptschulen in Zusammenarbeit mit einem Förderzentrum gebildet; sie beginnen mit Jahrgangsstufe 8 und können drei Jahre dauern. Sie umfassen verstärkte Praktika und eine intensive Berufsorientierung, mit dem Ziel, die Lernmotivation zu wecken und den Hauptschulabschluss zu ermöglichen.

Gerade mit Blick auf die Bildungschancen benachteiligter Kinder und Jugendlicher braucht es jedoch die Unterstützung von Eltern und Gesellschaft, damit alle Kinder und Jugendlichen die Schule regelmäßig und mit Erfolg besuchen, dass sie Schulabschlüsse erwerben, und dass sie ausbildungsfähig bzw. fähig für weitere Bildung und lebenslanges Lernen werden. Alle beteiligten Politikfelder (Bildung, Jugend, Soziales, Arbeit, Wirtschaft) müssen deshalb auf Landes- und regionaler Ebene dazu ihren Beitrag leisten. Im Rahmen regionaler Bildungslandschaften müssen komplexe sozialräumliche Konzepte entwickelt werden, die insbesondere auch Strategien zur Aktivierung der betroffenen Kinder und ihrer Eltern beinhalten.

Eine besondere Bedeutung in den „Soziale-Stadt“-Gebieten kommt der „Offenen Ganztagschule“ zu: In ihrem Rahmen arbeiten Eltern, Schulen, Schulträger, die freien und öffentlichen Träger der Jugendhilfe sowie ggf. weitere Kooperationspartner eng zusammen.

Offene Ganztagschulen bieten zusätzlich zum planmäßigen Unterricht Möglichkeiten der Förderung, Betreuung oder sinnvollen Freizeitgestaltung für Kinder und Jugendliche. Musik, Kunst und Kultur haben ebenso ihren Platz in den Angeboten der Offenen Ganztagschule wie Sport, soziales Engagement oder Hausaufgabenhilfe, spezielle Angebote für Schüler/innen aus bildungsbenachteiligten Elternhäusern und Migrantenfamilien, für Schüler/innen mit besonderen Begabungen oder Interessen.

Dadurch dass Schulen, Jugendhilfe, andere örtliche Träger sowie die Schulträger eng miteinander zusammenarbeiten, trägt die Offene Ganztagschule dazu bei, Schule als „Haus des Lernens“ in ihrem lokalem Umfeld noch stärker als Bildungs- und Lebensraum zu verankern und das gemeinsame Ziel einer bestmöglichen Bildung von Kindern und Jugendlichen zu erreichen.

3. Welche Möglichkeiten gezielter Maßnahmen der Beschäftigung und Qualifizierung in den „Soziale Stadt“-Gebieten sowie besonderer arbeitsmarktpolitischer Instrumente stehen der Landesregierung zur Verfügung?

Mit dem Arbeitsmarktprogramm „Arbeit für Schleswig-Holstein 2000“ (ASH 2000) der Landesregierung Schleswig-Holstein sollen vorhandene Arbeitsplätze gesichert, neue Beschäftigungsmöglichkeiten geschaffen und die Langzeitarbeitslosigkeit in Schleswig-Holstein bekämpft werden. Ziel ist dabei, eine Ausgewogenheit zwischen struktur- und sozialpolitischer Ausrichtung zu erreichen.

ASH 2000 umfasst verschiedene Förderangebote in den Handlungsfeldern Jugendliche, Arbeitsmarktintegration, Impulse und Chancengleichheit, Mittelstand, Qualifizierung und Existenzgründung.

ASH 2000 steht mit seinen Förderangeboten grundsätzlich allen Zielgruppen offen. Mit der Förderrichtlinie ASH J 5 „Berufsfördernder Sprachunterricht für junge Migrantinnen und Migranten“ wird ein Förderangebot insbesondere für junge Migrantinnen und Migranten bis 25 Jahre mit nicht deutscher Muttersprache in schulischer Ausbildung, deren Ausbildungsziel durch sprachliche und/oder interkulturelle Benachteiligungen gefährdet ist und für Jugendliche und junge Erwachsene bis 25 Jahre mit nicht deutscher Muttersprache, die zur Aufnahme einer Berufsausbildung oder Beschäftigung Deutschkenntnisse erwerben bzw. erweitern müssen, vorgehalten.

Die Förderangebote von ASH 2000 können in ganz Schleswig-Holstein - und damit auch in den Stadtteilen, die nach dem Programm Soziale Stadt gefördert werden - in Anspruch genommen werden.

Eine Ausnahme bilden lediglich die Förderangebote „Förderung der wissenschaftlichen Weiterbildung und Qualifizierung“ (ASH Q 3), Wissens- und Kompetenztransfer für den regionalen Strukturwandel (ASH M 1) und „Förderung von Existenzgründungen aus der Arbeitslosigkeit heraus (ASH E 1). Dabei handelt es sich um Förderangebote, die lediglich im Ziel 2-Gebiet und damit in strukturschwachen Regionen in Schleswig-Holstein in Anspruch genommen werden können. Die Ziel 2-Fördergebietskulisse erstreckt sich in Schleswig-Holstein beispielsweise im Kreis Plön auf den Nahbereich Lütjenburg, auf Teile der Städte Kiel, Flensburg und Lübeck, so dass es hier zu einer Überschneidung mit den „Soziale Stadt“-Gebieten kommt.

Mit der Förderrichtlinie ASH I 2 fördert die Landesregierung innovative arbeitsmarktpolitische Projekte, mit denen neue Wege der Arbeitsmarkt- und Beschäftigungspolitik beschritten werden. Beispielhaft werden nachfolgend zwei Projekte erwähnt, die mit Mitteln des Europäischen Sozialfonds und ergänzenden Landesmitteln gefördert werden und in „Soziale Stadt“-Gebieten angesiedelt sind.

Im Stadtteil Flensburg Neustadt wird seit dem 1. Oktober 2005 das Projekt „job train“ - Frauen erfinden und managen den Weg in ihre berufliche Zukunft“ der Beschäftigungs- und Qualifizierungsgesellschaft Flensburg gefördert. In Stadtteilprojekten werden gemeinnützige Arbeitsgelegenheiten angeboten oder innovative Arbeitsfelder, wie z.B. häusliche Betreuung im Vorfeld der Pflege, erprobt, um Frauen mit Kindern den Wiedereinstieg in den 1. Arbeitsmarkt zu ermöglichen.

Am Kieler Ostufer werden seit dem 1. August 2005 Arbeitslosengeld II-Empfängerinnen und –Empfänger in einem Projekt auf dem Weg in die Selbständigkeit qualifiziert und gecoacht, um erfolgreich den Weg von der Arbeitslosigkeit in die Selbständigkeit zu gehen.

Seit 2003 flankiert das aus dem Europäischen Sozialfonds finanzierte Programm „Lokales Kapital für soziale Zwecke“ des Bundesministeriums für Familie, Senioren, Frauen und Jugend (LOS) das Programm „Soziale Stadt“. LOS hat das Ziel, die Bedingungen zur sozialen und beruflichen Integration in Problemstadtteilen zu verbessern. Die sozialen und beschäftigungswirksamen Potenziale vor Ort, die durch große zentrale Programme in der Regel nicht erreicht werden, sollen so aktiviert werden. Mit Mikroprojekten von bis zu 10.000 €, insgesamt bis zu 100.000 € pro Gebiet und Jahr werden lokale Initiativen angeregt und unterstützt. Die Mittel müssen nicht kofinanziert werden. LOS richtet sich an alle Gruppen, die von einer strukturellen Benachteiligung betroffen sind. Da in den Programmgebieten der „Sozialen Stadt“ der Migrantanteil an der Wohnbevölkerung überdurchschnittlich hoch ist und Migrantinnen und Migranten häufig strukturell benachteiligt sind, ergibt es sich zwangsläufig, dass die Förderung von Projekten, die der Integration von Migrantinnen und Migranten dienen, zu den Schwerpunkten der LOS-Förderung gehören.

VIII. Hartz IV

1. Welche Folgen für die Wohnungsversorgung von Langzeitarbeitslosen in Schleswig-Holstein sind durch Hartz IV entstanden?

Der Landesregierung liegen keine empirischen Daten vor, ob bzw. welche Folgen für die Wohnungsversorgung von Langzeitarbeitslosen in Schleswig-Holstein durch Hartz IV entstanden sind.

Die Folgewirkungen auf Wohnquartiere, auf Modernisierungsinvestitionen der Wohnungswirtschaft und die Sicherung einer angemessenen und bedarfsgerechten Wohnraumversorgung nimmt zukünftig eine bedeutende Stellung im Rahmen der Wohnungspolitik ein. Dabei wird angestrebt, in der Förderung zu Vereinbarungen in Zusammenarbeit mit den Kommunen und zu Rahmenvereinbarungen mit der Wohnungswirtschaft zu kommen, um einseitige Belastungen in Versorgungsbrennpunkten und Härtefälle für die betroffenen Haushalte zu vermeiden.

Die Förderung durch Kooperationsverträge und die Möglichkeiten von Wohnflächenpools für Belegungsbindungen bietet den Wohnungsunternehmen Spielräume an, um auch Sozialwohnungen wirtschaftlich am Markt zu positionieren und um bedarfsgerechte Angebote auch für diese Zielgruppe zu unterbreiten.

2. Ist der Landesregierung bekannt, wie der Unterkunftsbedarf bei SGB II – Leistungen in den Kreisen und kreisfreien Städten ermittelt wird? Beabsichtigt die Landesregierung eine zeitnahe landesweite Erfassung und Fortschreibung? Beabsichtigt die Landesregierung eine zeitnahe landesweite Erfassung und Fortschreibung?

Der Bedarf für die Unterkunft wird für jede SGB II-Bedarfsgemeinschaft individuell ermittelt, Leistungen hierfür sind gem. § 22 Abs. 1 SGB II in Höhe der tatsächlichen Kosten zu erbringen, soweit diese angemessen sind.

In den Kreisen und kreisfreien Städten richtet sich die Angemessenheit der Unter-

kunftskosten vornehmlich nach den individuellen Verhältnissen des Einzelfalls und nach den Verhältnissen auf dem örtlichen Wohnungsmarkt. Es kommt darauf an, zu welchem Mietzins Wohnungen angeboten werden, die ein Hilfebedürftiger bei entsprechenden Bemühungen zu erlangen vermag und die nach Lage, Größe und Ausstattung geeignet sind, seinen entsprechenden Wohnbedarf zu decken.

In Anlehnung an die bisherige Sozialhilfepraxis bestimmen sich die angemessenen Kosten nach denjenigen vergleichbarer Wohnungen im unteren Bereich am Wohnort. Deshalb wird darauf abgestellt, welche Wohnungen Bezieher unterer Lohngruppen üblicher- und vernünftigerweise anmieten. Dieser Personenkreis unternimmt regelmäßig erhebliche Anstrengungen, Wohnungen mit einem ihrer Einkommenssituation angemessenen Mietzins anzumieten, weil diese Personen wissen, dass sie anderenfalls ihren Lebensunterhalt im Übrigen aus ihrem Einkommen nicht decken können. Die Festlegung der Mietobergrenzen in den Kreisen und kreisfreien Städten erfolgt u.a. anhand des örtlichen Mietspiegels, in Anlehnung an § 8 Wohngeldgesetz, einer Auswertung der Wohnungsanzeigen in der Region oder einer regelmäßigen Abfrage bei den örtlichen Wohnungsunternehmen und privaten Vermietern.

3. Wie bzw. setzt die Landesregierung sich dafür ein, dass im Land Schleswig-Holstein einheitliche Kriterien aller beteiligten Entscheidungsträger bei der Ermittlung des Unterkunftsbedarfs entwickelt und vereinbart werden?

Die einzelnen KdU-Richtlinien der Kreise und kreisfreien Städte sind der Landesregierung bekannt. Eine systematische Erfassung oder Fortschreibung ist nicht beabsichtigt.

Die Landesregierung beabsichtigt nicht sich für die Entwicklung und Vereinbarung einheitlicher Kriterien einzusetzen, denn gerade die Kenntnisse des kommunalen Trägers über die jeweiligen Besonderheiten des örtlichen Wohnungsmarktes, erlauben es ihm angemessene Entscheidungen bezüglich der Mietobergrenzen zu treffen.

Unabhängig davon beabsichtigt die Landesregierung im Rahmen der Arbeit der Steuerungsgruppe des Netzwerkes „Chancen für Arbeit in Schleswig-Holstein“ sich dieser Thematik, unter Einbindung der beteiligten Akteure, anzunehmen. Dabei wird es aber nicht um die Vereinheitlichung der Kriterien gehen, sondern um die Nutzung von Optimierungsmöglichkeiten durch „Good-Practice-Beispiele“.