

Schleswig-Holsteiner Erklärung Wohnbündnis für Schleswig-Holstein Starke Städte - starke Partner - attraktive Regionen

Städte sind Organisationen der Daseinsvorsorge

Und sie sind bedeutende Wohn- und Wirtschaftsstandorte. Doch nicht alles was Bürgerinnen/Bürger sowie Unternehmen dazu heute erwarten, kann von ihnen allein erbracht werden.

Um Einwohner und Wirtschaftskraft stehen Städte im ständigen Wettbewerb. Um zu bestehen, müssen sie zeitgemäße Antworten auf das wieder erwachte Interesse am urbanen Wohnen und Leben finden, wie auf die infrastrukturellen und sonstigen Anforderungen einer modernen Gesellschafts- und Arbeitswelt. Zwischen der Wohn- und Lebensqualität einer Stadt und ihrer Attraktivität als Wirtschaftsstandort besteht eine enge Wechselwirkung.

Wohnraumversorgung ist Aufgabe der Daseinsvorsorge

Die Wohnraumversorgung gehörte schon immer zu den wichtigsten Aufgaben kommunaler Daseinsvorsorge. Die Städte und Gemeinden sind zwar nach den Grundsätzen des Ordnungsrechts lediglich verpflichtet, obdachlose Haushalte unterzubringen, dennoch lässt sich aus den Artikel 28 des Grundgesetzes, Art. 46 der Landesverfassung Schleswig-Holstein und § 2 der Gemeindeordnung die grundsätzliche Aufgabe der Städte und Gemeinden ableiten, die Versorgung der Bevölkerung mit bezahlbarem und angemessenem Wohnraum sicherzustellen.

Der Erfolg starker Städte liegt im kooperativen Zusammenspiel mit allen relevanten Akteuren

Zu Recht definiert die amtierende Bundesregierung „eine hohe Wohn- und Lebensqualität“ als wichtiges Politikziel und empfiehlt dazu ein „... Bündnis mit Ländern, Kommunen und allen relevanten gesellschaftlichen Akteuren ...“. Auch der Koalitionsvertrag der Landesregierung steht unter der Überschrift „Bündnis für den Norden“. Mit Blick auf das Wohnen ist die Landesregierung mit den Verbänden der Wohnungswirtschaft und dem Mieterbund bereits ein Bündnis eingegangen (Offensive für bezahlbares Wohnen). Die Offensive bildet das Fundament für Einzelbündnisse auf kommunaler Ebene.

Städteverband Schleswig-Holstein unterstützt Bündnisgedanken

Schon heute sind mehr als die Hälfte aller Schleswig-Holsteiner in Städten zu Hause. Tendenz steigend. Dazu trägt auch ein vernünftiges und erschwingliches Wohnungsangebot bei, das die Menschen in die Stadt zieht und dort hält. Zur bedarfsgerechten und nachhaltigen Weiterentwicklung dieses Angebotes brauchen Städte starke, regional fest verwurzelte und langfristig verlässliche Partner.

Regionale Wohnungswirtschaft - verlässlicher Partner mit Gesicht

Die Schleswig-Holsteinische Wohnungswirtschaft unter dem Dach des VNW ist stark, regional fest verwurzelt und verlässlich. Die Wohnungsbaugenossenschaften und Gesellschaften bauen und bewirtschaften oft seit über 100 Jahren zeitgemäßen Wohnraum für alle Nachfrageschichten. Mit den Anforderungen und Gegebenheiten in ihren Regionen sind sie bestens vertraut. Um langfristig erfolgreich vermieten zu können, passen sie ihre Wohnungsbestände laufend an die sich verändernden Anforderungen der Menschen an. Das Ziel sind zufriedene Mieter. Zufriedenheit erzeugt Bindung. Mit dem Ziel engagieren sich Wohnungsunternehmen auch bei der Förderung des sozialen Zusammenhalts in lebendigen Nachbarschaften. Zudem sind sie eine wichtige Säule der Regionalwirtschaft.

Wohnbündnisse – Miteinander für eine gute Zukunft unserer Städte

Es liegt im gemeinsamen Interesse von Städten und Wohnungswirtschaft, die jeweiligen Stärken und guten Potentiale durch Ausbau und Verstetigung der partnerschaftlichen Zusammenarbeit noch besser zu nutzen. Den passenden Rahmen dazu können städtische Wohnbündnisse schaffen. Nicht zuletzt mit Blick auf die Diskussion um Einführung einer weiter abgesenkten Kappungsgrenze und ggf. auch der Mietbremse gilt: Ordnungsrecht schafft keinen Wohnraum, dort, wo er benötigt wird. Notwendig sind Investitionsanreize, der Erhalt des Zweckvermögens Wohnraumförderung und die dauerhafte Absicherung der Regionalisierungsmittel über das Jahr 2019 hinaus.

Zentrale Felder der Zusammenarbeit

Demografie

Eine der größten Herausforderungen ist die Bewältigung des demografischen Wandels. Dessen Ausprägung in Form der Bevölkerungszu- bzw. -abnahme hat gegenwärtig noch sehr unterschiedliche Ausmaße. Hingegen trifft der Wechsel der Altersstruktur Städte und Gemeinden in gleicher Weise.

Eine alternde, ggf. langfristig auch schrumpfende Gesellschaft hat Folgen für die Gesamtentwicklung der Städte. Dabei ist der demographische Wandel in vielen Fällen als Chance der Stadtentwicklungspolitik zu begreifen. Zur Chance wird sie, wenn rechtzeitig tragfähige Antworten auf die sich wandelnden Anforderungen an die zentralen Grundfunktionen der Daseinsvorsorge gefunden werden. Die müssen demografiefest gemacht werden. Das gilt auch für das Wohnangebot. Möglichst viele Bürgerinnen/Bürger sollte das zu ihrer jeweiligen Lebenssituation passende in der Stadt finden können. Wer gut wohnt, bleibt lange treu.

Landesentwicklung/Stadtentwicklung/Wohnungsbaustrategie

Starke Städte - starke Partner - attraktive Regionen: Angesichts der demografischen Perspektiven planen Städte ihre Zukunft zunehmend regional vernetzt. Dazu gehört auch eine regional abgestimmte Wohnungsbaustrategie, die Investitionen in eine bedarfsgerechte und deshalb nachhaltige Entwicklung des Wohnungsbestandes wie des Neubaus lenkt.

Kommunale Wohnungspolitik ist mehr und mehr Teil nachhaltiger und sozialer Stadtentwicklungspolitik und längst nicht mehr allein auf das Schaffen von preisgünstigem Wohnraum ausgerichtet. Sie nimmt Maßnahmen zur Wohnumfeldverbesserung, Quartiersgestaltung, Unterstützung neuer Wohnformen, Programme der Städtebauförderung ebenso in den Blick wie Aspekte der Nutzungsdichte, der Baustruktur und der Baulandpolitik und Bauleitplanung.

Hinzu tritt die Intensivierung der Kooperationsebene mit den Wohnungsmarktakteuren. Wohnungsbauinvestitionen wirken langfristig und Fehlentscheidungen treffen nicht allein den Investor oder die Bewohner. Die gemeinsame Entwicklung einer Wohnungsbaustrategie bietet Vorteile für alle Akteure.

Liegenschaftspolitik für dauerhaft ausgewogene Einwohnerstrukturen

In unseren Städten ist ein Querschnitt der Gesellschaft zu Hause – mit einer dementsprechenden Einkommensbandbreite. Ziel städtischer Wohnungspolitik ist es, allen Bürgerinnen/Bürgern eine angemessene Wohnungsversorgung zu ermöglichen. Vitale Städte zeichnen sich auch durch eine ausgeglichene Sozialstruktur aus.

Der preußische Stadtplaner *James Hobrecht* hat deshalb das Postulat vom "*empfehlenswerten Durcheinanderwohnen*" aller Schichten vertreten. Wie oft im Leben macht die Mischung den langfristigen Erfolg – das gilt auch für die Stadt. Es liegt im Interesse einer Stadt, wenn Menschen aller Bevölkerungs- und Einkommenschichten langfristig guten und bezahlbaren Wohnraum finden.

Familien, Alleinstehende, Seniorinnen und Senioren, Studierende, Berufstätige ebenso wie Arbeitslose und Menschen in sozialen Notlagen und gesellschaftlich benachteiligte Gruppen benötigen Wohnungen. Dass alle gleichermaßen ihre Wohnbedarfe, auch langfristig im vertrauten Umfeld, decken können, tragen Städte und die Wohnungsunternehmen gemeinsam Sorge.

Die Rahmenbedingungen für den Wohnungsbau können durch eine aktive Baulandpolitik verbessert werden, damit der Neubau von frei finanziertem und sozialem Wohnraum zur Schließung von bestehenden Lücken zwischen Wohnungsangebot und –nachfrage führt. Hierzu bedarf es der Bereitstellung von Grundstücken zu angemessenen Konditionen. Im Rahmen einer aktiven Baulandpolitik und durch geeignete Maßnahmen zur Nachverdichtung und Schließung von Baulücken können Städte für die Bereitstellung der benötigten Wohnbauflächen sorgen. Abhängig von den Entwicklungen vor Ort sollten Städte prüfen, was sie zur Schaffung eines entsprechenden Wohnungsangebotes beitragen können.

Sind geeignete städtische Grundstücke vorhanden, können sie über Vergabekonzepte, die den Bodenpreis nicht zum ausschlaggebenden Kriterium erheben, Einfluss auf die Art der Wohnbebauung und das Preisgefüge nehmen. Ein moderater Grundstückspreis schafft Spielraum für geringere Mieten, die durch Vereinbarung zeitlich abgesichert werden können. Denkbar ist auch, bei verbilligten Grundstückspreisen eine Quote mietpreis-/belegungsgebundener Wohnungen vorzugeben. Bundesweit nutzen Städte bereits diesen Weg. Aber auch wenn keine städtischen Flächen verfügbar sind, kann über die Bauleitplanung auf ein bedarfsgerechtes Angebot an guten/bezahlbaren Wohnungen hingewirkt werden.

Bauleitplanung

Bauleitplanung ist kommunale Zuständigkeit. Die §§ 1 Abs. 5 und 6 sowie 9 Abs. 1 S. 7 und 8 BauGB gestatten es, Richtung und Mix der Wohnungsbauentwicklung zu steuern. So ist es zulässig, im Rahmen von Bebauungsplänen Flächen auszuweisen, die ganz oder teilweise für Wohnraum bestimmt sind, der mit Mitteln der Wohnraumförderung errichtet wird. Festzustellen ist, dass die Wohnraumförderung heutiger Prägung einen großen Personenkreis anspricht.

Städte haben Einfluss auf die Wohnqualität und das örtliche Preisgefüge. Bei der Nutzung ihrer Einflussmöglichkeiten sollten sie aber darauf achten, dass der Bau und dauerhafte Erhalt preiswerter Wohnungen ohne eine Mindestwirtschaftlichkeit für den Investor/Risikoträger nicht möglich ist.

Partner im Klimaschutz und bei der Energiewende

Klimaschutz ist unverzichtbar - aber auch teuer. Abgestimmte Strategien mit dem Ziel einer langfristig sicheren, klimafreundlichen und bezahlbaren Energieversorgung können für mehr Effizienz sorgen und so zum Gewinn für alle werden. Gerade in Städten bewirtschaften Wohnungsunternehmen oft größere Liegenschaften, die Chancen für den Aufbau einer dezentralen Erzeugung und dem Verbrauch am Ort bieten. Hier sind Potentiale für den Einsatz regenerativer Energien und Synergien zu identifizieren und gegebenenfalls gemeinsam zu heben. Mit steigenden Energiepreisen steigen auch die Kosten für das Wohnen wie für die städtische Infrastruktur. Es gibt also ein gemeinsames Interesse und Anlass für gemeinsames Handeln. Gemeinsam sind wir stärker!

			
Bernd Saxe	Hans-Joachim Grote	Raimund Dankowski	Dr. Joachim Wege
Vorsitzender Städtetag Schleswig-Holstein	Vorsitzender Städtebund Schleswig-Holstein	Vorsitzender VNW Landesverband Schleswig-Holstein e.V.	Verbandsdirektor VNW Verband norddeutscher Wohnungsunternehmen e.V.