

Wohnungspolitisches Förderungsprogramm

2022

Herausgeber:

**Deutscher Mieterbund
Landesverband Schleswig-Holstein e.V.
Eggerstedtstr. 1, 24103 Kiel
Telefon (0431) 9 79 19 – 0
Telefax (0431) 9 79 19 - 31
info@mieterbund-schleswig-holstein.de
www.mieterbund-schleswig-holstein.de**

Eggerstedtstr. 1 24103 Kiel
Telefon 0431/979190 Telefax 0431/9791931
www.mieterbund-schleswig-holstein.de info@mieterbund-schleswig-holstein.de

Präambel des Forderungsprogramms

Der Bedarf an bezahlbaren Wohnungen in Schleswig-Holstein ist ungebrochen. Auch wenn die Anzahl der Bevölkerung bis 2030 rückläufig sein soll, wird mit einem Anstieg der Haushalte gerechnet.

Die Anzahl an Sozialleistungsempfänger überschreitet mit 301.201 den Bestand von 46.750 (Stand 2020) Sozialwohnungen um ein Vielfaches. Selbst wenn man berücksichtigt, dass einige Transferleistungsempfänger aus mehreren Bereichen Sozialleistungen beziehen, reicht die Anzahl der Sozialwohnungen bei weitem nicht aus.

Aus dem einstiegen Ziel der Landesregierung, jährlich 1.600 geförderte Wohnungen zu bauen, wurde das Eingeständnis, dass max. 1.000 Wohneinheiten realisierbar seien. Diese Zahl ist besorgniserregend, wenn man bedenkt, dass bis 2030 jährlich im Durchschnitt 2.850 geförderte Wohnungen aus den Bindungen fallen.

Aus diesen Gründen ist es dringend geboten den aktuellen Bestand auf mindestens 120.000 Wohneinheiten auszubauen. Einen Anreiz zu mehr gefördertem Wohnungsbau könnte eine prozentual anteilige Grunderwerbsteuerbefreiung bieten.

Auch die Abschaffung der Mietpreisbremse und das Auslaufenlassen der Kappungsgrenze waren herbe Rückschläge für Mieterinnen und Mieter in Schleswig-Holstein. Beide Instrumente müssen umgehend wiedereingeführt werden.

Schleswig-Holstein entschied sich als bisher einziges Bundesland die Mietpreisbremse zum 01.12.2019 abzuschaffen. Dieser Schritt ist nicht nachvollziehbar, insbesondere unter dem Aspekt, dass die Bundesregierung diese Verordnung zunächst am 01.01.2019 verschärfte und im Oktober 2019 zudem beschloss, dass die Mietpreisbremse nun bis 2025 verlängert wurde und Mieter zukünftig auch das Recht hätten, überzahlte Mieten der letzten 30 Monate zurückzuverlangen. Die von der Landesregierung vorgebrachten Alternativen greifen entweder erst in ferner Zukunft oder schlugen fehl.

Das Auslaufenlassen der Kappungsgrenzenverordnung ist ebenso verheerend. Durch diese Verordnung konnte die Miete innerhalb von 3 Jahren in Gebieten mit einem angespannten Wohnungsmarkt statt um 20 % nur um 15 % erhöht werden. Viele Vermieter agieren rein wirtschaftlich und nutzen überwiegend die vollen 15 % aus. Nach dem Wegfall dieser Verordnung werden Vermieter sich weiterhin wirtschaftlich verhalten und von ihren Mietern das rechtlich mögliche Maximum, also 20% innerhalb von 3 Jahren, verlangen. Diese Entwicklung ist besonders bedauerlich, da nun innerhalb der Bundesregierung geplant ist, die maximale Erhöhung in Gebieten mit einem angespannten Wohnungsmarkt auf 11 % zu senken.

Wegen des stark angespannten Wohnungsmarktes ist es ebenso geboten die Zweckentfremdungsverordnung wieder einzuführen. In der heutigen Zeit werden Airbnb und andere Ferienwohnungsportale immer mehr zu einer kostengünstigen Alternative für Hotels. Durch die erhöhte Nachfrage steigt auch das Angebot, da es für Vermieter lukrativer ist, die Wohnung ausschließlich über Portale zu vermieten statt als dauerhaften Mietraum. Dadurch wird dem Wohnungsmarkt noch mehr dringend benötigter Wohnraum entzogen.

Auch die Umwandlung in Eigentumswohnungen wird zunehmend zu einem schwerwiegenden Problem. Dort wo Wohnraum knapp ist und die Immobilienpreise ins Unermessliche steigen wandeln Eigentümer:innen Miet- in Eigentumswohnungen um, um sie dann gewinnbringend zu veräußern. Für Mieter:innen ist meistens der Erhalt einer Eigenbedarfskündigung die Folge.

Insofern hat die Bundesregierung § 250 Abs. 1 BauGB geschaffen. Dieser Paragraph ermächtigt die einzelnen Bundesländer eine Verordnung zu erlassen, nach der bei angespannten Wohnungsmärkten eine Behördengenehmigung erforderlich wird, sofern sich mehr als fünf Wohnungen im Wohngebäude befinden.

Im Zuge der aktuellen Wohnungssituation ist es dringend geboten, dass Schleswig-Holstein von dieser Möglichkeit Gebrauch macht.

Die Neugründung von landeseigenen und kommunalen Wohnungsbaugesellschaften würde sich ebenfalls positiv auf die angespannte Wohnungssituation auswirken, da diese preisdämpfend durch den Bau geförderter Wohnungen und zurückhaltender Mieterhöhungspolitik im Bestand agieren könnten. Durch landeseigene oder kommunale Wohnungsbaugesellschaften kämen eben jene Akteure zum Zug, deren vorrangiges Interesse die (mietrechtlichen) Belange der Bevölkerung sind.

Zudem würde es zu einer enormen Entlastung des Mietenmarktes kommen, wenn die Landesregierung für ihre Bediensteten ausreichend Werkwohnungen vorhalten und die Kommunen sich ansiedelnden Unternehmen die Auflage machen würden, Werkwohnungen in ausreichendem Umfang für ihre Mitarbeiter zu schaffen.

Ver mehrt ist ebenfalls zu beobachten, dass nicht nur die Kaltmieten stetig ansteigen, sondern auch die Nebenkosten. Aus diesem Grund ist es insbesondere nicht hinnehmbar, dass die gesetzliche Frist zum Einbau von Kaltwasserzählern im Jahr 2018 gestrichen wurde. Nach bereits erfolgten Fristverlängerungen, letztmalig mit der Frist bis zum 31.12.2020, stand gemäß § 44 Abs.2 LBO a.F. der verpflichtende Einbau unmittelbar bevor. Kurzerhand entschied sich die Landesregierung 2018 die Einbaufrist vollumfänglich aus dem Paragraphen zu streichen. Insofern wird es weiterhin zu inakzeptablen und ungerechten Verteilungen der Kaltwasserkosten kommen.

Auch die Energiekosten gestalten sich immer problematischer, da die Preise an den Energiemärkten explodieren. Insofern wird davon ausgegangen, dass der beschlossene einmalige Zuschuss des Bundestages nicht ausreichend wird, weshalb die Landesregierung aufzufordern ist, diesen Zuschuss um mindestens 50% zu erhöhen, damit auch weiterhin eine ausreichende Versorgung mit Energie für Mieter:innen möglich ist.

Insgesamt ist die mietrechtliche Lage in Schleswig-Holstein vielerorts prekär und bedarf dringend der Entspannung. Wohnen ist ein wesentlicher Aspekt der Daseinsvorsorge und sollte kein Luxusgut sein. Wir erwarten von den verantwortlichen Akteuren in Politik und Wohnungswirtschaft, dass sie die Sorgen der Mieterinnen und Mieter des Landes endlich ernst nehmen und langfristig für spürbare Verbesserungen im Mietrecht und am Wohnungsmarkt sorgen.

I. Recht auf eine angemessene Wohnung

Der schleswig-holsteinische Landtag wird aufgefordert, das "Recht auf eine angemessene Wohnung" in der Landesverfassung zu verankern.

Wie Horst Seehofer es bereits sagte: "Wohnen ist die soziale Frage unserer Zeit". Insofern sollte es auch allen Menschen in Deutschland möglich sein, eine angemessene Wohnung zu mieten. Aktuell besteht in Schleswig-Holstein diese Möglichkeit jedoch nicht. Dies ist darauf zurückzuführen, dass in immer mehr Regionen ein angespannter Wohnungsmarkt herrscht. Gerade benachteiligte Bevölkerungsgruppen haben erhebliche Schwierigkeiten, angemessenen Wohnraum zu finden.

Diese dramatische Situation wird durch die Corona-Pandemie noch erschwert. Gerade jetzt ist die Bevölkerung auf ihre Wohnungen angewiesen.

Die enormen Verluste im Sozialmietwohnungsbestand, der Ausverkauf öffentlich kontrollierter Mietwohnungsbestände und die nicht ausreichende Anzahl von fertiggestellten, öffentlich geförderten Wohneinheiten machen es absehbar, dass auf lange Sicht die Zahl der am Mietwohnungsmarkt benachteiligten Haushalte auf einem hohen Niveau bestehen bleibt und sich vermutlich noch erhöhen wird.

Soziale Wohnungspolitik hat dafür zu sorgen, dass Wohnungs-, Obdachlose und Geringverdiener ein Recht auf angemessenen und bezahlbaren Wohnraum gewährt wird. Für den sozialen Rechtsstaat muss es selbstverständlich sein, für diese Personengruppen einzutreten. Wenn in einer Wohlstandsgesellschaft nicht das fundamentale Recht auf Wohnraum gesichert wird, ist es vor dem Hintergrund zunehmender Armut nur eine Frage der Zeit, bis soziale Konflikte entstehen.

II. Zweckvermögen bei der Investitionsbank ausschließlich für Wohnungsbauförderung verwenden

Landtag und Landesregierung Schleswig-Holstein werden aufgefordert, das Zweckvermögen bei der Investitionsbank ausschließlich für die Wohnungsbauförderung zu verwenden.

Das Zweckvermögen Wohnungsbau ist die tragende Säule der Wohnungsbauförderung in Schleswig-Holstein. Es wird bei der Investitionsbank verwaltet und sichert wegen seiner Trennung vom Landeshaushalt die Wohnungsbauförderung zuverlässig. Durch die Ausdehnung auf die Krankenhausfinanzierung wurden dem Zweckvermögen in der Vergangenheit Gelder entzogen, die in der Wohnungsbauförderung wegen des Abschmelzprozesses im Sozialwohnungsbestand dringend benötigt werden. Diese Absonderung aus dem Zweckvermögen darf nicht verlängert werden. Der Koalitionsvertrag der Jamaika-Koalition formuliert dieses Ziel bereits. Aktuelle Informationen aus dem Innenministerium belegen jedoch, dass eine Ausgliederung der Krankenhausfinanzierung bislang nicht stattgefunden hat. Daher fordern wir erneut, das Zweckvermögen dauerhaft ausschließlich für den Wohnungsbau zu verwenden.

III. Bestand im Sozialen Mietwohnungsbau um jährlich 5.000 WE erhöhen

Die Landesregierung und die Kommunen werden aufgefordert, bis auf weiteres den Bestand an preisgünstigen, geförderten Mietwohnungen um 5.000 WE jährlich zu erhöhen.

Der Bedarf an Sozialwohnungen ist ungebrochen. Der demographische Wandel, die Anzahl der Transferleistungsempfänger und die stark steigenden Mieten führen zu einem stetig wachsenden

Bedarf an bezahlbaren Mieten. Hinzukommt, dass die Einkommensschere zwischen Arm und Reich immer weiter auseinanderklafft. Viele Haushalte der ehemaligen sog. Mittelschicht sind nunmehr ebenfalls auf preisgünstigen Wohnraum angewiesen und haben oftmals einen Anspruch auf Erteilung eines Wohnberechtigungsscheins.

Das einstige Ziel der Landesregierung, jährlich 1.600 sozial geförderten Wohneinheiten zu bauen, konnte in den letzten Jahren nicht realisiert werden. Nun teilte die Regierung mit, dass grundsätzlich der Bau von nur 1.000 Wohneinheiten jährlich darstellbar sei. Dies ist vollkommen unzureichend, da nicht einmal der status quo gehalten werden kann. Vielmehr ist erforderlich, den jetzigen Bestand jährlich um 5.000 Wohnungen zu erhöhen, damit der Nachfrage nach bezahlbarem Wohnraum ausreichend Rechnung getragen werden kann. Diese Erhöhung muss nicht ausschließlich durch Neubau erreicht werden, sondern kann auch infolge von Modernisierungsmaßnahmen und durch den Ankauf von Belegungsbindungen erfolgen.

Wir fordern daher vom Land und von den Kommunen wirkungsvolle Anreize für den Bau von Sozialwohnungen zu setzen und selbst zu bauen.

IV. Preisgünstigen und geförderten Mietwohnungsbestand auf 120.000 WE ausbauen

Die Landesregierung wird nach wie vor aufgefordert, über den bloßen Erhalt des bestehenden geförderten Mietwohnungsbestandes hinaus langfristig einen Bestand von 120.000 preisgünstigen und geförderten Mietwohnungen aufzubauen und diesen dauerhaft preisgünstig zu erhalten.

Schon das am 01.01.2002 in Kraft getretene Wohnraumförderungsgesetz des Bundes schränkte den Kreis der Begünstigten staatlicher Wohnungsfürsorge ein; wurden bis dahin die breiten Schichten der Bevölkerung gefördert, so soll die Zielgruppe sich seitdem nur noch aus Haushalten zusammensetzen, die sich am Markt nicht angemessen mit Wohnraum versorgen können und auf Unterstützung angewiesen sind. Das Schleswig-Holsteinische Wohnraumförderungsgesetz (SHWoFG) übernimmt diese Zielsetzung. Der Kreis der Berechtigten ist in Schleswig-Holstein leicht auszumachen. Auf alarmierende Zahlen hatten die vergangenen Landesverbandstage bereits hingewiesen.

So lebten in Schleswig-Holstein Ende 2020 Empfängerinnen und Empfänger folgender Sozialleistungen:

Empfänger von Hilfe zum Lebensunterhalt	10.545
Regelleistungen nach AsylbLG	17.295
Empfänger von Grundsicherung (SGB II)	207.396
Wohngeld (Haushalte)	22.675
Empfänger von Grundsicherung im Alter / bei Erwerbsminderung	43.290

Quelle: Statistisches Amt für Hamburg und Schleswig-Holstein

Der Bedarf liegt damit beim Mehrfachen der etwa 46.750 heute noch preisgebundenen Wohnungen.

Die Statistik zeigt zudem, dass im Jahr 2018 die Anzahl der Empfänger von Grundsicherung im Alter noch bei 42.339 lag, im Jahr 2020 hat sich diese Anzahl jedoch bereits um 3 % erhöht. Es ist davon auszugehen, dass in den kommenden Jahren ein weiterer Zuwachs zu verzeichnen sein wird. Erschwerend kommt hinzu, dass mit einem weiteren Abschmelzprozess der preisgebundenen

Wohnungen zu rechnen ist und der Neubau von Sozialwohnungen bzw. der Ankauf von Zweckbindungen diesen Prozess jedoch nicht aufzuhalten vermag.

V. Wohnungsaufsichts- und Pflegegesetz verabschieden

Der Schleswig-Holsteinische Landtag wird aufgefordert, ein Wohnungsaufsichts- und Pflegegesetz zu verabschieden.

Viele Wohnungsbestände von Finanzinvestoren und Privatvermietern verfallen zusehends. Ursächlich ist der anhaltende Handel mit Wohnungsbeständen.

Es zeichnet sich immer mehr ab, dass große Finanzinvestoren ihren Bestand stetig ausbauen. So verzeichnete die LEG 2021/2022 einen Zuwachs Ihres Bestandes. Dies wird für Mieter:innen insofern ein Problem darstellen, da es sich um eine Aktiengesellschaft handelt, die primär ihren Aktionären verpflichtet ist. Auffällig ist zudem, dass Wohnungsbestände zum Teil bereits nach kurzer Zeit an andere Unternehmen weiterveräußert werden. Insofern beobachtet man immer mehr, dass zwar Gelder aus den Immobilien gezogen, jedoch keine Investitionen getätigt werden.

Finanzinvestoren arbeiten gewinnorientiert, Aktienunternehmen sind ihren Aktionären Rechenschaft und eine möglichst hohe Dividende schuldig. Hierzu passen notwendige Investitionen in den Wohnungsbestand nicht, da auch im Fall eines Weiterverkaufs eine möglichst hohe Rendite erzielt werden soll. Das Ergebnis sind zahllose von Schimmelpilz befallene und gesundheitsschädliche Wohnungen, marode Dächer, Balkone, Heizungsanlagen, Elektro- und Sanitärinstallationen. Derartige Wohnungsbestände gefährden die darin wohnenden Mieter:innen und beeinträchtigen ganze Stadtteile. Sie mindern das Wohlbefinden und das Sicherheitsgefühl ihrer Bewohner. Die Probleme nehmen massiv zu. Es besteht dringender Handlungsbedarf, um weiteren Verfall zu verhindern.

VI. Verordnungen über die Kappungsgrenze und die Mietpreisbremse wiedereinführen

Landtag und Landesregierung werden aufgefordert, die Verordnungen über die Kappungsgrenze und die Mietpreisbremse umgehend wieder einzuführen, sowie sicherzustellen, dass diese Instrumente für mehr Gemeinden gelten als zuletzt.

Zum 01.12.2014 ist die Kappungsgrenzen-Verordnung in Kraft getreten, nach der in 15 Kommunen in Schleswig-Holstein die Mieterhöhung auf maximal 15% innerhalb von 3 Jahren begrenzt wird.

Zum 01.04.2018 wurde Kiel ebenfalls in die Kappungsgrenzenverordnung aufgenommen. Insofern erhöhte sich die Anzahl der betroffenen Kommunen auf 16. In allen Mietervereinen, die die betroffenen Gebiete betreuten, in denen die Verordnung galt, konnte festgestellt werden, dass der überwiegende Anteil der Vermieter:innen das rechtlich mögliche Maximum von Mieter:innen verlangten, die Kappungsgrenzenverordnung also griff.

Trotz massiver Proteste ließ die Landesregierung von Schleswig-Holstein die Kappungsgrenze auslaufen. Ein Schlag ins Gesicht eines jeden Mieters. Insbesondere unter dem Aspekt, dass geeignete und wirkungsvolle Alternativen nicht vorhanden sind.

Insbesondere fällt ins Gewicht, dass die Mieten in den Ballungsräumen stetig steigen. Dies ist kein hinnehmbarer Zustand und bedarf dringend einer Wiedereinführung der Kappungsgrenzenverordnung. Damit die Verordnung jedoch noch besser wirken kann ist

erforderlich, dass die Kappungsgrenze nicht nur in vereinzeltten Kommunen, sondern flächendeckend in Schleswig-Holstein gilt.

Zum 01.12.2015 ist die Verordnung zur zulässigen Miethöhe gemäß § 556 d BGB in Kraft getreten. Im Oktober 2019 beschloss die Bundesregierung, dass die Mietpreisbremse bis 2025 verlängert werde und Mieter:innen zukünftig das Recht haben, überzahlte Mieten der letzten 30 Monate zurückzuverlangen.

Auch wenn vier Bundesländer keine Mietpreisbremse haben, so hat doch Schleswig-Holstein als einziges Bundesland nach Einführung der Mietpreisbremse, diese nun zum 30.11.2019 vorzeitig abgeschafft. Diese Entscheidung war ein großer Fehler, insbesondere unter dem Gesichtspunkt, dass die Mietpreisbremse nachgebessert wurde. Das Land Schleswig-Holstein versprach zwar Alternativinstrumente, die jedoch bis zum heutigen Tag nicht gekommen sind. Folglich bedarf es dringend einer Wiedereinführung der Mietpreisbremse in Schleswig-Holstein. Aufgrund des massiven Mietanstiegs in Schleswig-Holstein ist es zudem geboten, die Verordnung nicht nur in wenigen Kommunen, sondern flächendeckend in Schleswig-Holstein einzuführen.

VII. Zweckentfremdungsverordnung wiedereinführen

Die Landesregierung wird aufgefordert, für Gebiete mit angespannten Wohnungsmärkten wieder eine Zweckentfremdungsverordnung einzuführen.

In den Bäderegemeinden der Inseln, an der Westküste und an der Ostsee wird Dauerwohnraum kontinuierlich in Ferienwohnungen umgewandelt. Diese Entwicklung nimmt nun auch im Hamburger-Umland sowie in den Universitätsstädten zu. Immer häufiger ist zu beobachten, dass Eigentümer, statt die Wohnung an einen dauerhaften Mieter zu vermieten, die Möglichkeit wahrnehmen, die Wohnung ausschließlich über online Portale nur vorübergehend zu vermieten, da diese vorübergehende Vermietung finanziell lukrativer ist. Auf diese Weise wird zusätzlicher Druck auf die Wohnungsmärkte ausgeübt. Die Folge ist ein zusätzlicher Anstieg der Mieten.

Die Verordnung soll auch in den Ballungsräumen der Nutzung von Wohnraum zu gewerblichen Zwecken und dem Leerstand von Wohn- und Gewerberaum entgegenwirken. Leerstand ist angesichts der Engpässe auf den Wohnungsmärkten eine Verletzung der Sozialpflichtigkeit des Eigentums. Dem kann nur mit einem Zweckentfremdungsverbot entgegengewirkt werden, welches auch den unbegründeten Leerstand unterbinden soll. Ziel des Antrags ist es, diese Räume für den Wohnungsmarkt (wieder) verfügbar zu machen.

VIII. Anbindung gebundener Mieten an die ortsübliche Vergleichsmiete herstellen

Landtag und Landesregierung werden aufgefordert, die Obergrenze gebundener Mieten an die ortsübliche Vergleichsmiete anzubinden.

Die Kostenmiete war ein systemfremdes und überholtes Instrument, um angemessene Miethöhen zu berechnen. Sie hat teilweise zu Miethöhen gebundener Wohnungen geführt, die über der ortsüblichen Vergleichsmiete lagen. Sie stand im Schleswig-Holsteinischen Wohnraumförderungsgesetz (SHWoFG) zu Recht zur Disposition. Um bezahlbare Wohnungen für diejenigen vorzuhalten, die sich aufgrund ihres Einkommens auf dem preisfreien Markt nicht versorgen können, ist eine Anbindung der preisgebundenen Miethöhen an die ortsübliche Vergleichsmiete vorzunehmen. Dazu bedürfte es lediglich der Definition eines bestimmten Abstandes, um den die geförderten Mieten die örtlichen Vergleichsmieten unterschreiten müssen.

In Mietspiegel-Kommunen – und dort sind ohnehin die meisten betroffenen Wohnungen konzentriert – bedürfte es dazu nur des gesetzgeberischen Willens.

Für Nicht-Mietspiegel-Kommunen wäre die ortsübliche Vergleichsmiete alle zwei Jahre durch eine kleine Stichprobe zu erheben - analog der Praxis, wie sie seinerzeit bei der Fehlbelegungsabgabe zur Anwendung gekommen ist.

Wir schlagen vor, einen Abstand von 20 % zur ortsüblichen Vergleichsmiete einzuführen.

IX. Höchstzulässige Mieten brutto ausweisen

Landesregierung und Landtag werden aufgefordert, im SHWoFG höchstzulässige Mieten als Brutto(warm)mieten festzuschreiben.

Mit Mietobergrenzen, die brutto ausgewiesen werden, wäre für die Vermieterseite ein starker Anreiz gegeben, im Bereich der kalten und warmen Betriebskosten Kosteneinsparpotenziale zu erschließen und an Mieter:innen weiterzugeben.

Die nach der geltenden Rechtslage geübte Praxis, nur Nettomieten zu betrachten, hat insbesondere auf Seiten der unternehmerischen Wohnungswirtschaft maßgeblich dazu beigetragen, dass Heiz- und Betriebskosten explosionsartig angestiegen sind und zwischenzeitlich als zweite Miete bezeichnet werden. Hintergrund ist, dass Wohnungsunternehmen die Betriebskosten nutzen, um zusätzlich Gewinne zu generieren.

Etwa finden sich häufig versteckte Reparaturkosten im Bereich der Fahrstuhlwartung. Auch breitbandige Kabelanschlüsse mit TV-Angeboten in einem Umfang, der jedes vernünftige Maß sprengt, gehören dazu. Dies gilt insbesondere für überbeuerte Kabelangebote mit Internetzugang, die über Telefonanbieter durch die Mieter selbst bei Bedarf im Einzelfall deutlich preiswerter abgeschlossen werden können.

Eine enorme Kostensteigerung ist ebenfalls bei der Position Versicherung zu verbuchen. Dieser Kostenanstieg ist für viele Mieter nicht nachvollziehbar und undurchsichtig.

Hierzu zählen ferner die permanenten Versuche der Wohnungswirtschaft, Verwaltungsleistungen in die Betriebskosten einzugliedern und Mieter:innen damit zusätzlich zu belasten.

Mit einer Bruttobetrachtung ließe sich auch vermeiden, dass Anbieter eine zusätzliche Rendite generieren, indem sie langfristige und überbeuerte Dienstleistungsverträge auch mit eigenen Tochterunternehmen abschließen z.B. für Hauswartdienstleistungen aller Art, einschließlich der Gartenpflege und den Winterdienst.

Vergleichbares gilt im Bereich der Heizungsbetriebskosten. Auch hier neigt die unternehmerische Wohnungswirtschaft dazu, maßlos überbeuerte Dienstleistungsverträge abzuschließen oder gar selbst als Vertragspartner aufzutreten.

Schließlich ist zu beobachten, dass Instandhaltungsmaßnahmen verstärkt als Versicherungsschäden abgerechnet werden, was eine unzulässige Verlagerung der Reparaturkosten in den Bereich der Betriebskosten bedeutet.

X. Kündigungssperrfristverordnung erlassen

Die Landesregierung wird aufgefordert, wieder für Gebiete, bei denen die ausreichende Versorgung der Bevölkerung mit Mietwohnungen zu angemessenen Bedingungen besonders gefährdet ist, eine Kündigungssperrfristverordnung zu erlassen.

Zum 30.11.2000 lief die Kündigungssperrfristverordnung, mit der 26 Gemeinden in Schleswig-Holstein geschützt wurden, aus.

Seither gilt für das gesamte Land, dass die Kündigungssperrfrist bei der Umwandlung von einer Miet- in eine Eigentumswohnung lediglich drei Jahre beträgt.

Die Entwicklung am Wohnungsmarkt, insbesondere die fehlende Bautätigkeit, die Privatisierung kommunaler und landeseigener Wohnungsbestände sowie die drastische Reduzierung des Bestandes an öffentlich geförderten Wohnungen im Zuge der Einführung des SHWoFG macht es dringend erforderlich, Mieter:innen umgewandelter Wohnungen wieder länger vor dem dann erhöhten Kündigungsrisiko zu schützen.

Gerade auch durch die vielerorts rasante Mietentwicklung steigt die Attraktivität von Umwandlungen und damit das Risiko für Mieter:innen in den letzten Jahren spürbar. Selbst große Wohnungskonzerne wie die Vonovia erwerben vielerorts Wohnungsbestände und veräußern diese nach der Umwandlung in Eigentumswohnungen wieder.

Vorrangig in den Universitätsstädten, dem Hamburger Umland sowie den Inselgemeinden an der Nordseeküste ist zusätzlicher Kündigungsschutz für Mieter:innen durch eine entsprechende Verordnung unabdingbar.

XI. Umwandlungsverbotsverordnung erlassen

Die Landesregierung wird aufgefordert, eine Verordnung gemäß § 250 Abs. I BauGB zu erlassen.

Die Umwandlung von Wohnungen in Eigentumswohnungen ist vielerorts zum Problem geworden. Gerade dort, wo Wohnraum knapp ist, versuchen Eigentümer:innen auf diese Weise Gewinnmaximierung zu betreiben, weil sich die sonderrechtsfähigen Einzelwohnungen zu höheren Preisen veräußern lassen, als das gesamte Mehrfamiliengebäude. Die Folge für Mieter:innen ist, dass diese sich nach der Umwandlung einem erheblich höheren Kündigungsrisiko ausgesetzt sehen.

§ 250 Abs.I BauGB ermächtigt nun die Bundesländer eine Verordnung zu erlassen, nach der bei angespannten Wohnungsmärkten eine Behördengenehmigung erforderlich wird, sofern sich mehr als fünf Wohnungen im Wohngebäude befinden.

Unmittelbar nach Inkrafttreten dieser Vorschrift hat der Deutsche Mieterbund Landesverband Schleswig-Holstein die Landesregierung zum Erlass einer entsprechenden Verordnung aufgefordert. Diese wurde jedoch mit dem Hinweis darauf abgelehnt, dass man eine solche Verordnung nicht benötige. Dies ist angesichts der dramatischen Wohnungsmarktentwicklungen in einigen Landesteilen nachweislich falsch. Es wäre ein Leichtes die entsprechenden Gebiete zu benennen, da die Kriterien bereits in einem Gutachten festgelegt wurden, welches vor Einführung der Mietpreisbremse erstellt wurde.

Angesichts des immer noch sehr zurückhaltenden Wohnungsbaus, erst recht des sozialen Wohnungsbaus, müssen Bestandsmietverhältnisse besser geschützt werden.

XII. Selbstständige Auskunftsansprüche für Mietervereine

Landesregierung und Landtag werden aufgefordert, für Mietervereine einen selbstständigen Auskunftsanspruch zur Bestimmung der Förderzusage über die höchstzulässige Miete und die sonstigen Bestimmungen der Förderzusage zur Mietbindung zu verankern.

Schon beim Kostenmietrecht sind Mietervereine immer wieder auf Gesetzesverstöße aufmerksam geworden, bei denen mietpreisgebundene Wohnungen wie freifinanzierte vermietet worden sind. Um Verdachtsfälle ausrecherchieren zu können, benötigen Mietervereine in Zukunft einen selbstständigen Auskunftsanspruch. Dies könnte beispielsweise durch eine Ergänzung des derzeitigen § 15 SHWoFG um einen eingeschobenen neuen Absatz 7a mit folgendem Wortlaut erfolgen:

„Die zuständige Stelle ist verpflichtet, eingetragenen und örtlich zuständigen Mietervereinen Auskunft im Sinne von § 15 Abs. 7 SHWoFG zu erteilen“.

Nur auf diese Weise wird es möglich sein, dem Verdacht von Verstößen nachzugehen und die Interessen von Mieter:innen wirksam zu vertreten, die Verstöße gegen dieses Gesetz hinnehmen würden, um einen Konflikt mit Vermieter:innen zu vermeiden oder weil ihre Miete von einem Transferleistungsträger gezahlt wird.

XIII. Verpflichtung in § 44 Abs. 2 LBO – Wasseruhren nachzurüsten, erneut terminieren

Der Schleswig-Holsteinische Landtag wird aufgefordert, in § 44 Abs. 2 LBO eine gesetzliche Frist zur Verpflichtung zum Einbau von Kaltwasserzählern wieder festzuschreiben.

Im Januar 2009 wurde die Einbauverpflichtung von Kaltwasseruhren bis zum 31.12.2014 festgeschrieben. Diese Frist wurde sodann auf den 31.12.2020 verlängert. Bereits dies war nicht nachvollziehbar und führte weiterhin zu inakzeptablen Ergebnissen.

Im November 2018 beschloss der Landtag auf Antrag der Fraktionen der CDU, Bündnis 90/Die Grünen, FDP und den Abgeordneten des SSW, die zeitliche Befristung aus § 44 Abs.2 Satz 2 LBO S-H insgesamt zu streichen und durch den Zusatz „... Wohnungen ohne eigene Wasserzähler im Rahmen einer Erneuerung oder wesentlichen Änderung der Trinkwasserinstallationen im Gebäude, mit solchen Einrichtungen nachträglich auszurüsten.“ zu ergänzen. Dies stellt eine enorme Verschlechterung für Mieter:innen in Schleswig-Holstein dar.

Es ist richtig, dass der nachträgliche Einbau von Wohnungswasserzählern mit Kosten verbunden ist. Sie sind jedoch nicht erheblich in Relation zu den damit verbundenen Vorteilen. In der Beratung der Mietervereine spielt die Verteilung der Kosten von Wasser und Abwasser nach Quadratmetern eine große Rolle. Die bestehende Gesetzeslage wird als außerordentlich ungerecht empfunden und führt insbesondere bei großen Wohnungen auch tatsächlich zu teils inakzeptablen Ergebnissen. Darüber hinaus ist die Umlage der Kosten von Wasser und Abwasser nach Quadratmetern ein Freibrief für den verschwenderischen Umgang mit Ressourcen.

Im Wohnungsbestand besteht ohnehin ein erheblicher Modernisierungsbedarf, so dass im Zuge dessen in vielen Fällen die Möglichkeit gegeben sein wird, die Nachrüstung ohne zusätzlichen Aufwand vorzunehmen.

Nachrüstmaßnahmen können auch sukzessive Wohnung für Wohnung z. B. bei Mieterwechsel mit vertretbarem Kostenaufwand durchgeführt werden mit dem Ziel, zum Ende einer Übergangsfrist einen gesetzeskonformen Zustand hergestellt zu haben. Bedenken bei der Pflicht, Warmwasseruhren nachzurüsten haben sich schon vor Jahren als nicht stichhaltig erwiesen.

XIV. Energiekostenzuschuss aufstocken

Die Landesregierung wird aufgefordert, den von der Bundesregierung beschlossenen Energiekostenzuschuss um 50 % aufzustocken.

Der Bundestag hat angesichts explodierender Preise auf den Energiemärkten Anfang Februar 2022 beschlossen, dass ein einmaliger Zuschuss an bedürftige Haushalte gezahlt werden soll. Ein Singlehaushalt soll 270,00 €, ein Zweipersonenhaushalt 350,00 € sowie 70,00 € für jede weitere Person im Haushalt erhalten. Studenten und Auszubildende sollen „pauschal“ 230,00 € erhalten.

Es ist absehbar, dass das nicht ansatzweise ausreichen wird.

Der Ölpreis ist binnen eines Jahres um 55,8%, der Gaspreis um 75% und der Strompreis um 58% gestiegen (Stand Januar 2022). Die Energiekosten haben bereits in der Vergangenheit gerade bei einkommensschwachen Haushalten zu prekären finanziellen Engpässen geführt, da hohe Nachzahlungen oftmals nur noch über langfristige Raten getilgt werden konnten, um die Einstellung der Energieversorgung abzuwenden.

Die jetzigen Steigerungsraten im Energiesektor sind beispiellos, weshalb absehbar ist, dass die Zuschüsse nicht mehr als ein „Trostpflaster“ sind. Um massenhafte Energieunterbrechungen durch die Versorger und Privatinsolvenzen zu verhindern, müssen die Zuschüsse in der geforderten Höhe gezahlt werden. Insofern sollte die Landesregierung den von der Bundesregierung beschlossenen Zuschuss bis zum 01.12.2022 aufstocken.

XV. Neugründung kommunaler Wohnungsbaugesellschaften fördern

Die Landesregierung wird aufgefordert, die Neugründung kommunaler Wohnungsbaugesellschaften mit Landesmitteln zu fördern.

Zahlreiche Kommunen – allen voran die Landeshauptstadt Kiel – haben ihre Wohnungsbaugesellschaften, die wesentliche Garanten für das preiswerte Wohnungsmarktsegment waren, an Finanzinvestoren verkauft. Auch nennenswerte Werkwohnungsbestände sind hierzulande nicht mehr verfügbar. Der Sozialwohnungsbestand in Schleswig-Holstein ist auf eine Restgröße von ca. 46.750 Wohnungen (Stand 2020) zusammengeschmolzen. Dieser Abschmelzprozess schreitet stetig voran. Im Jahr 2030 werden von den jetzt bestehenden Belegungsbindungen nur noch ca. 21.000 vorhanden sein. Das bedeutet ein jährlicher Schwund von durchschnittlich 2.500 Wohnungen (im Zeitraum 2020-2030). Die fertiggestellten Sozialwohnungen können den Wegfall der Sozialwohnungen bei weitem nicht auffangen. So wurden im Jahr 2020 nur 836 Wohneinheiten in Schleswig-Holstein fertiggestellt und 57 Wohneinheiten kamen durch Bestandsförderung dazu. Folglich konnte im Jahr 2020 nur ein Zuwachs von 893 Wohneinheiten verbucht werden.

Gleichzeitig nimmt der Bedarf an preiswerten Wohnungen rasant zu. Ursächlich dafür sind zunehmende Altersarmut, prekäre Beschäftigungsverhältnisse und die Konzentration einkommensschwacher Haushalte auf die größeren Kommunen. Die Genossenschaften können den notwendigen Neubau öffentlich geförderter Wohnungen nicht alleine gewährleisten. Ihre Interessenlage ist auch keineswegs deckungsgleich mit der von Kommunen. Finanzinvestoren zeigen keine Bereitschaft sich nennenswert im sozialen Wohnungsbau zu engagieren. Insbesondere die steigenden Baukosten und der niedrige Zins- und Kapitalmarkt, lassen den sozialen Wohnungsbau nicht lukrativ erscheinen. Mit der Neugründung kommunaler Wohnungsbaugesellschaften kämen wieder diejenigen Akteure zum Zuge, die vorrangig das Interesse ihrer Kommune und seiner Bevölkerung verfolgen.

XVI. Neugründung landeseigener Wohnungsbaugesellschaft

Die Landesregierung wird aufgefordert, eine landeseigene Wohnungsbaugesellschaft zu gründen.

Im Jahr 2003 veräußerte das Land Schleswig-Holstein als Mehrheitsanteilseigner der LEG seine kompletten Anteile an die HSH Nordbank und beraubte sich damit vollumfänglich der Möglichkeit der Einflussnahme auf den Mietwohnungsmarkt. Dieser Schritt wird angesichts der prekären Lage am Wohnungsmarkt mittlerweile einhellig - selbst von den damaligen Entscheidungsträgern in der Landesregierung - als Fehlentscheidung eingeschätzt.

Insbesondere unter Berücksichtigung des Abschmelzprozesses der Sozialwohnungen in Schleswig-Holstein und dem nicht ausreichenden Neubau bzw. Ankauf von Belegungsbindungen, ist entscheidend, dass Akteure am Wohnungsmarkt existieren, die nicht nur Gewinnmaximierung anstreben.

Es ist von entscheidender Bedeutung, dass die Schaffung und Erhaltung bezahlbaren Wohnraums dauerhaft auch als Aufgabe des Landes angesehen wird, die kumulativ zur Förderung des Aufbaus kommunaler Wohnungsgesellschaften stattfinden müsste.

Hierbei kann und sollte im Rahmen der Daseinsvorsorge auch die Überlegung der Schaffung von Werkwohnungen für Landesbedienstete eine Rolle spielen.

XVII. Werkwohnungen müssen vorgehalten werden

Die Landesregierung wird aufgefordert, für die Bediensteten des Landes Schleswig-Holstein ausreichend Werkwohnungen vorzuhalten.

Gleichzeitig werden die Landesregierung und die Kommunen aufgefordert, Vorkehrungen zu treffen, dass bei Neubauten oder bei Veränderungen von Gewerbeobjekten gewährleistet wird, dass für die Bediensteten in ausreichendem Umfang Werkwohnungen geschaffen werden.

Seit geraumer Zeit besteht ein angespannter Wohnungsmarkt in Teilen Schleswig-Holsteins, auf den nicht nur benachteiligte Bevölkerungsgruppen drängen, sondern auch Bedienstete des Landes und Werksarbeiter.

Um den Wohnungsmarkt zu entlasten wäre es daher sinnvoll, wenn das Land Werkwohnungen für seine Bediensteten vorhält.

Auch hinsichtlich der Werksarbeiter, welche im Zuge der vermehrten Bautätigkeit in die Ballungsräume drängen, wäre es geboten, Werkwohnungen vorzuhalten.

Zu Bedenken ist zudem, dass sich die Anzahl der bezahlbaren Wohnungen in Schleswig-Holstein von Jahr zu Jahr verringert.

Folglich ist diese Problematik mietpolitisch zu berücksichtigen, damit es nicht zu weiteren bzw. zusätzlichen Belastungen für den Wohnungsmarkt kommt und aufgrund der erhöhten Nachfrage die Mieten noch schneller ansteigen, als dies ohnehin bereits der Fall ist.

2003 entschied der schleswig-holsteinische Landtag, den Wohnungsbestand für Landesbedienstete zu veräußern. 20.000 Wohnungen wechselten damals den Besitzer. Das Land gab damit zum einen die Möglichkeit aus der Hand, durch eine moderate Mietpreispolitik nennenswerten Einfluss auf unterschiedliche Wohnungsmärkte im Land zu nehmen. Zum anderen führte dieser Schritt dazu, dass Landesbedienstete sich fortan mit den übrigen Wohnungssuchenden auf dem Wohnungsmarkt bewegten – was durch die stärkere Nachfrage zu zusätzlichen Mietpreissteigerungen führte. Dieser Schritt, der allenthalben – selbst von den danach Handelnden – als fataler Fehler angesehen wird, muss korrigiert werden. Es ist danach alternativlos, dass das Land Schleswig-Holstein langfristig wieder in einer Größenordnung von 20.000 Wohneinheiten Wohnraum für Landesbedienstete schafft und zu dessen Zweck eine eigene Wohnungsbaugesellschaft gründet.

XVIII. Grunderwerbssteuerbefreiung für geförderten Wohnungsbau

Der Landtag und die Landesregierung werden aufgefordert, 100 %-igen geförderten Wohnungsbau gänzlich von der Grunderwerbssteuer zu befreien und teilweise geförderten Wohnungsbau prozentual in der Höhe von der Grunderwerbssteuer zu befreien, in der geförderter Wohnungsbau betrieben wird.

Schleswig-Holstein gehört mit 6,5 % Grunderwerbssteuer zu den Spitzenreitern unter den Bundesländern. Diese Besteuerung führt zu hohen Baunebenkosten und verteuert damit unnötigerweise den Wohnungsbau. Dem kann wirksam durch eine erhebliche Steuerersparnis entgegengewirkt werden. Da im Moment ohnehin ein starker Anstieg bei den Baukosten zu verzeichnen ist, nehmen viele Investoren oder Vermieter:innen Abstand davon, öffentliche Förderungen in Anspruch zu nehmen.

Um dennoch den sozialen Wohnungsbau für Investoren und Eigentümer:innen attraktiver zu machen, wäre eine Steuerersparnis notwendig.

Die lineare Steuerbegünstigung würde insgesamt einen Anreiz zum Bau geförderter Wohnungen bieten.

Digitaler Beschluss vom 19. März 2022