



DEUTSCHER MIETERBUND
LANDESVERBAND SCHLESWIG-HOLSTEIN E.V.

Wohnungspolitisches Förderungsprogramm

2006

Herausgegeben

Deutscher Mieterbund

Landesverband Schleswig-Holstein e.V.

Eggerstedtstr. 1, 24103 Kiel

Telefon (0431) 9 79 19 - 0

Telefax (0431) 9 79 19 - 31

eMail: info@mieterbund-schleswig-holstein.de

<http://www.mieterbund-schleswig-holstein.de>

Präambel

Über alle Mieten hinweg gehört das Mietengefüge in Schleswig-Holstein zum teuersten im ganzen Bundesgebiet. Daten dazu liefert die Wohngeldverordnung: während in Bayern 30 % der Kreise und Kommunen in die Mietenstufe 1 eingruppiert sind, ist diese Mietenstufe in Schleswig-Holstein nicht vertreten. Gerade mal 3,2 % der Kreise und Gemeinden in Schleswig-Holstein gehören der preiswerten Mietenstufe 2, weitere 14,3 % der durchschnittlichen Mietenstufe 3 an. In der Mietenstufe 4 (5 - 15 % über Bundesdurchschnitt) liegt Schleswig-Holstein schon mit einem Anteil von 38,1 % auf Platz 3 der Bundesländer hinter Berlin und Bremen. In der Mietenstufe 5 (15 - 25 % über Bundesdurchschnitt) belegt unser Land mit einem Anteil von 30,2 % Platz 2 hinter Hamburg. Und in der Mietenstufe 6 (25 % und mehr über dem Bundesdurchschnitt) liegt der Anteil unserer Kommunen mit 14,3 % einsam an der Spitze gefolgt von Bayern mit 9,8 %. Aufgeteilt in die Mietenstufen 1 bis 3 (unterdurchschnittlich bis durchschnittlich) und 4 bis 6 (überdurchschnittlich bis zu Höchstmieten) beträgt das Verhältnis 17,5 % zu 82,5 %. Es sind auch keineswegs spektakuläre Spitzen, die das Mietgefüge hochtreiben, wie sie etwa in München, Stuttgart, Frankfurt, Düsseldorf oder Hamburg anzutreffen sind. Vielmehr leiden das hamburgische Umland und die Fremdenverkehrsregionen großflächig an einer nicht zu rechtfertigenden Miethöhe. Die relative Miethöhe Schleswig-Holsteins ist in den vergangenen Jahren kräftig gestiegen.

I. Recht auf eine angemessene Wohnung

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

Derzeit verzeichnet Schleswig-Holstein einen gespaltenen Mietwohnungsmarkt. Während die Mieten im gehobenen Segment stagnieren und teilweise Wohnungsleerstände anzutreffen sind, haben benachteiligte Bevölkerungsgruppen wieder zunehmende Schwierigkeiten, angemessenen Wohnraum zu finden. Die dramatischen Verluste im Sozialmietwohnungsbestand, der Ausverkauf öffentlich kontrollierter Mietwohnungsbestände und der niedrige Level bei den Baugenehmigungen im Geschosswohnungsbau machen es absehbar, dass auf lange Sicht die Zahl der am Mietwohnungsmarkt benachteiligten Haushalte auf hohem Niveau bestehen bleibt, sich durch grobmaschigere soziale Netze u. U. sogar noch erhöht.

Eine soziale Wohnungspolitik hat dafür zu sorgen, dass Wohnungs- und Obdachlosen ein Recht auf angemessenen Wohnraum gewährt wird. Für den sozialen Rechtsstaat muss es eine Selbstverständlichkeit sein, ganz besonders für die Unterversorgten, die Wohnungssuchenden und Wohnungslosen 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.

Orientierungshilfe bietet Artikel 47 der durch Volksentscheid gebilligten Verfassung des Landes Brandenburg (Auszug):

(1) Das Land ist verpflichtet, im Rahmen seiner Kräfte für die Verwirklichung des Rechts auf eine angemessene Wohnung zu sorgen, insbesondere durch Förderung von Wohneigentum, durch Maßnahmen des sozialen Wohnungsbaues, durch Mieterschutz und Mietzuschüsse.

(2) Die Räumung einer Wohnung darf nur vollzogen werden, wenn Ersatzwohnraum zur Verfügung steht. Bei einer Abwägung der Interessen ist die Bedeutung der Wohnung für die Führung eines menschenwürdigen Lebens besonders zu berücksichtigen.

II. Schleswig-Holsteinisches Mietgefüge auf angemessenes Niveau absenken

Die Landesregierung wird aufgefordert, geeignete Maßnahmen zu ergreifen, um das schleswig-holsteinische Mietgefüge von seinem jetzigen Spitzenplatz abzusenken auf ein angemessenes Mietniveau

Wie aus der Präambel ersichtlich ist das schleswig-holsteinische Mietgefüge maßlos überteuert. Es muss langfristig mit einem Bündel von Maßnahmen auf ein angemessenes Niveau abgesenkt werden. Ein erster Schritt dazu muss sein, den weiteren Anstieg des Mietgefüges zu verhindern. Neben den Maßnahmen dieses Förderungsprogrammes sind die zulässigen Mieten im geförderten Wohnungsbau als Steuerungsinstrument einzusetzen. Im Rahmen der öffentlichen Förderung muss die Landesregierung ihre Möglichkeiten nutzen, um in diesem Sinne auf die Wohnungswirtschaft und die Kommunen einzuwirken.

Letztendlich muss ein niedrigeres Mietgefüge auch im Interesse des Landes liegen, da das überhöhte Mietgefüge den Landeshaushalt via Wohngeld erheblich belastet.

III. Bestand im Sozialen Mietwohnungsbau um jährlich 5.000 WE erhöhen

Die Landesregierung wird aufgefordert bis auf weiteres den Bestand an Sozialmietwohnungen um 5.000 WE jährlich zu erhöhen.

Der Bestand an sozialen Mietwohnungen in Schleswig-Holstein unterliegt einem dramatischen Schrumpfungsprozess. Bis zum Jahre 2009 wird der aktuelle Bestand von knapp 68.000 WE (alle Förderwege) auf ca. 51.000 WE abschmelzen. Dies entspricht einem Verlust von jährlich mehr als 4.000 WE. Um diese und die außerplanmäßigen Verluste zu kompensieren ist die Schaffung neuer Preis- und Belegungsbindungen in mindestens diesem Umfang erforderlich, wobei dies nicht ausschließlich durch den Neubau, sondern auch infolge von Modernisierungsmaßnahmen und durch den Ankauf von Belegungsbindungen erfolgen kann.

IV. Sozialmietwohnungsbestand auf 120.000 WE ausbauen

Die Landesregierung wird aufgefordert, über den bloßen Erhalt des Sozialmietwohnungsbestandes hinaus langfristig einen Bestand von 120.000 Sozialmietwohnungen aufzubauen und diesen dauerhaft, preis- und belegungsgebunden zu erhalten.

Das am 01.01.2002 in Kraft getretene Wohnraumförderungsgesetz schränkt 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. Dieser Kreis der Berechtigten ist in Schleswig-Holstein leicht auszumachen. Folgende Zahlen sind der amtlichen Statistik entnommen:

Empfänger von Grundsicherung Stand 31.12.2004: 21.121 (Stat. Amt HH/SH)
Empfänger von Wohngeld Stand 31.12.04: 85.936 (Stat. Amt HH/SH)
Empfänger von Hartz-IV-Leistungen Stand Februar 06: ca. 250.000 (Minister Döring)
Arbeitslose im Januar 2006: 162.758 (Regionaldirektion Nord der BA).

Damit liegt auf der Hand, dass in Schleswig-Holstein schon jetzt eine vielfach höhere Zahl an Haushalten aus der Zielgruppe des Wohnraumförderungsgesetzes leben, als entsprechende Wohnungen vorhanden sind.

V. Kommunale Belegungsrechte einführen

Die Landesregierung wird aufgefordert, Gebiete mit erhöhtem Wohnungsbedarf gem. § 5 a Wohnungsbindungsgesetz auszuweisen, um dort verstärkt von der Möglichkeit Gebrauch zu machen, Sozialwohnungen durch die Kommunen belegen zu lassen

Die Wohnungssituation, insbesondere der finanziell schlechter gestellten Bevölkerungskreise, verschärft sich beständig. Dadurch entsteht ein zusätzlicher Konkurrenzkampf auch bei den Bewerbungen um Sozialwohnungen, was um so mehr gilt, als dieser Wohnungsbestand starken Verlusten unterworfen ist. Mit diesem Besetzungsrecht wird eine gerechtere Verteilung der knappen und preiswerten Sozialwohnungen gewährleistet - eine Erkenntnis, aufgrund derer die Bundesländer Bayern, Hamburg, Hessen, Niedersachsen und Nordrhein-Westfalen derartige Verordnungen erlassen haben.

Das von der Landesregierung favorisierte Modell im Wege von Vereinbarungen mit den wohnungswirtschaftlichen Verbänden, Belegungsrechte zu sichern, ist unzureichend; damit werden insbesondere die privaten und nicht-organisierten Vermieter begünstigt, die sich unter den Wohnberechtigten ihre Mieter frei aussuchen können, obwohl gerade ihr Wohnungsbestand zu einer besseren Durchmischung, insbesondere mit Problemhaushalten, gut beitragen könnte.

VI. Status von Sozialwohnungen überprüfbar machen

Die Landesregierung wird aufgefordert, eine zentrale Datenbank zu schaffen, welche es erlaubt, auf kurzem Wege festzustellen, ob eine Wohnung preis- und/oder belegungsgebunden ist und welchen Beschränkungen sie bei der Vermietung unterliegt.

Seit der Einführung der vereinbarten Förderung, und mit dem Inkrafttreten des Wohnraumförderungsgesetzes besteht zunehmend die Gefahr, dass öffentlich geförderte Wohnungen zu Konditionen vermietet werden, die dem zugrundeliegenden Darlehensvertrag widersprechen. Dies gilt besonders für umgewandelte Sozialwohnungen und im Hinblick auf die Möglichkeit des Bindungstausches, der sehr kleinteilig erfolgen kann und sorgfältige Dokumentation erfordert. Um etwaige Rückforderungsansprüche betroffener Mieter realisieren zu können, ist eine einfache Abfragemöglichkeit des Status dieser Wohnungen und der Darlehensbedingungen unentbehrlich.

VII. Umwandlungsfälle von Miet- in Eigentumswohnungen erfassen

Die Landesregierung wird aufgefordert, die Anzahl der Umwandlungsfälle von Miet- in Eigentumswohnungen systematisch zu erfassen.

Auf dem schleswig-holsteinischen Wohnungsmarkt haben sich tiefgreifende Veränderungen ergeben; Kieler Werkwohnungen und Kieler Wohnungsbaugesellschaft, LEG und BIG, Heimstätten GmbH, Gagfah-, Deutschbau- und Eisenbahnerwohnungen - tragende Säulen des preiswerten Wohnungsmarktsegmentes - sind veräußert worden. Die Erwerber haben keinen Zweifel daran gelassen, dass sie teils zur Gewinnabschöpfung, teils zur Refinanzierung größere Wohnungsbestände „privatisieren“ wollen. Damit zeichnet sich der Beginn einer neuen Umwandlungswelle ab. Die Erfahrung hat gezeigt, dass eine genaue Beobachtung der Umwandlungsspekulation nur schwer möglich ist; eine einheitliche Statistik dazu wird nicht geführt; einige Kommunen überblicken die Umwandlungsfälle sehr genau, andere registrieren lediglich die Zahl der erteilten Abgeschlossenheitsbescheinigungen, können aber rückblickend mit vertretbarem Aufwand nicht mehr feststellen, ob die Bescheinigung für neu errichtete Eigentumswohnungen

ausgestellt wurde oder ob ein Umwandlungsfall vorliegt. In vielen Fällen lässt sich auch die Zahl der betroffenen Wohnungen rückblickend nur schwer ermitteln.

Umwandlung ist stets auch mit Mieterverdrängung verbunden. Um Auswüchsen vorzubeugen ist eine ordentliche Datenbasis erforderlich.

VIII. Verordnung über Gebiete mit gefährdeter Wohnungsversorgung erlassen

Die Landesregierung wird aufgefordert, eine Kündigungssperrfristverordnung gem. § 577 a BGB zu erlassen.

Durch die am 01.09.2001 in Kraft getretene Mietrechtsreform ist die Landesverordnung zur Einführung einer Sozialklausel in Gebieten mit gefährdeter Wohnungsversorgung vom 05.07.1994 am 31.08.2004 ausgelaufen. Überdies sind mit dem Inkrafttreten des Gesetzes zur Reform des Wohnungsbaurechtes auch die §§ 2 a und 2 b Wohnungsbindungsgesetz ersatzlos entfallen, wonach nicht nur die Frist zur Ausübung eines Vorkaufsrechtes bei Sozialwohnungen von 6 auf 2 Monate verkürzt worden ist, sondern Mieter von Sozialwohnungen auch Gefahr laufen, nicht mehr davon unterrichtet zu werden, ob eine Wohnung umgewandelt wird. Der Wohnungsmarkt leidet überdies unter einem Ausbluten des Sozialwohnungsbestandes und unter gravierenden Verlusten von öffentlich kontrollierten sowie Werkwohnungsbeständen. Dies geht Hand in Hand mit Einzelprivatisierungen. Auch wenn sich der schleswig-holsteinische Wohnungsmarkt zur Zeit noch als leidlich entspannt darstellt ist eine Wiederanspannung des Wohnungsmarktes absehbar, so dass eine entsprechende Verordnung frühzeitig auf den Weg gebracht werden muss.

IX. Wohnraumförderungsgesetz in Landesrecht übernehmen

Die Landesregierung wird aufgefordert, das Wohnraumförderungsgesetz in das Landesrecht zu übernehmen, falls die Wohnungsbauförderung im Rahmen der Föderalismusreform auf die Länder übertragen wird.

Als Folge der in der politischen Diskussion befindlichen Föderalismusreform ist damit zu rechnen, dass bundesrechtliche Regelungen zur Wohnungsbauförderung aufgehoben werden. Das Wohnraumförderungsgesetz hat seine Funktionsfähigkeit bewiesen. Damit für die weitere Wohnungsbauförderung in Schleswig-Holstein kein Vakuum entsteht, ist die Übernahme des WoFG in Landesrecht geboten.

X. Warmmietenneutrale Förderung bei energetischer Modernisierung

Die Landesregierung wird aufgefordert, ihr Modernisierungsprogramm so auszugestalten, dass die energetische Modernisierung warmmietenneutral erfolgt.

Aufgrund der enorm gestiegenen Energiekosten wird es vermehrt zu energetischen Modernisierungen kommen, wobei vorrangig die Baujahrgänge der 50er, 60er und 70er Jahre betroffen sein werden. Diese Wohnungsbestände sind aber zugleich die preiswertesten im Land. Da die Zahl der Sozialwohnungen weiter abnimmt und die preiswerten Wohnungsbestände der unternehmerischen Wohnungswirtschaft zum größten Teil an Rendite orientierte Investoren verkauft worden sind, darf der letzte Rest des preiswerten Marktsegmentes nicht auf dem Umweg über die energetische Modernisierung auch noch verteuert werden. Dies gilt um so mehr, als ein steigender Bedarf aus der Hartz- IV-Gesetzgebung resultiert.

XI. Bausubstanz sichern

Der schleswig-holsteinische Landtag und die Landesregierung werden aufgefordert, auf geeignete Weise sicherzustellen, dass die Haus- und Grundeigentümer über bundesgesetzliche Regelungen hinaus verpflichtet werden, bauliche Anlagen instand zu halten. Zweckmäßigerweise geschieht dies in einem Wohnungsaufsichts- und pflegegesetz

Mit stärker absinkender Neubautätigkeit ist es erforderlich, ein besonderes Augenmerk auf die Bestandspflege zu haben. Deshalb wird es künftig mehr als bisher darauf ankommen, den Wohnungsbestand zu erhalten, was zunehmend auch für ältere Nachkriegsbauten gilt. Voraussetzung dafür ist eine laufende Instandhaltungskontrolle, die unter Beteiligung der Mieterschaft stattfinden sollte. Baurecht und Bauordnungsrecht müssen geändert werden, um den Gemeinden Handhabe zu geben, Vermietern bei Vernachlässigung ihrer Instandhaltungspflichten Auflagen zu erteilen. Die Verabschiedung eines zeitgemäßen Wohnungsaufsichtsgesetzes ist erforderlich. Buß- und Strafvorschriften müssen verschärft und ergänzt werden. Viele in Spekulantenhände gefallene Wohnungsbestände der ehemaligen neuen Heimat belegen diese Notwendigkeit nachdrücklich.

XII. Abriss von Wohnungen nur im Einvernehmen mit betroffenen Mietern und ohne öffentliche Förderung

Die Landesregierung wird aufgefordert, keine Landesmittel für einen etwaigen Abriss von Wohnungen bereit zu stellen, sondern darauf hin zu wirken, dass die jeweiligen Eigentümer ihren Instandsetzungsverpflichtungen nachkommen. Bei Abriss im Einvernehmen sollten umzugswillige Mieter gefördert werden.

Auch in Schleswig-Holstein haben erste „Rückbaumaßnahmen“ von Punkthäusern stattgefunden z.B. in Trappenkamp und Lübeck. Über weitere wird nachgedacht z. B. in Kiel, Flensburg, Itzehoe, Kaltenkirchen, und an anderen Standorten. Betroffen sind fast immer Hochhäuser heruntergekommener Sozialwohnungsbestände, die durch mehrere Spekulantenhände gegangen sind.

Soweit es sich dabei um stark vernachlässigte Bausubstanz handelt, die auch aus Sicht der betroffenen Mieter entbehrlich ist und die betroffenen Mieter mit einer Umsetzung und den sich daraus ergebenden Veränderungen einverstanden sind, mag eine derartige Rückbaumaßnahme im Einzelfall tolerierbar sein. Vorrangig sollte aber immer auf Sanierung der betroffenen Bausubstanz gedrängt werden, sei es auch um den Preis des Konkurses des betroffenen Vermieters. Die Verwendung öffentlicher Mittel für den Abriss von Wohnungen ist abzulehnen. Diese Mittel sollten vielmehr in Modernisierung und Sanierung von Wohnungsbeständen, für den Neubau oder für Wohnumfeldmaßnahmen verwendet werden. Soweit die Landesregierung etwaige Abrissmaßnahmen unterstützt, darf der Abriss nur im Einvernehmen mit den betroffenen Mieterhaushalten und unter Einbindung der Mieterorganisation erfolgen.

XIII. Mietspiegel fördern

Die Landesregierung wird aufgefordert, die möglichst flächendeckende Aufstellung von Mietspiegeln in Schleswig-Holstein sächlich und finanziell zu fördern

Schleswig-Holsteins Mieten gehören zu den teuersten bundesweit. Mietpreisdämpfende Effekte des sozialen Wohnungsbaues sind nur eingeschränkt zu verzeichnen aufgrund fehlerhaften Einsatzes der Fördermittel in den vergangenen Jahren. Um so mehr gilt es, alle Möglichkeiten auszuschöpfen, um einen ungebremsten Anstieg der Mieten im freifinanzierten Bestand zu verhindern. Mietspiegel haben sich dabei als äußerst effizient erwiesen.

XIV. Indexierung von Mietspiegeln wieder abschaffen

Landesregierung und Deutscher Mieterbund werden aufgefordert, sich für eine schnelle Wiederabschaffung der Indexierungsmöglichkeit gem. § 558 d BGB einzusetzen.

Mit Inkrafttreten des Mietrechtsreformgesetzes kann bei der Fortschreibung eines qualifizierten Mietspiegels an die Marktentwicklung eine Stichprobe oder die Entwicklung des vom Statistischen Bundesamtes ermittelten Preisindex für die Lebenshaltung aller privaten Haushalte in Deutschland zugrunde gelegt werden. Damit ist ein vollkommen systemwidriges Instrument zur Fortschreibung von Mietspiegeln eingeführt, welches die Gefahr in sich birgt, dass finanziell ohnehin benachteiligte Haushalte zusätzlich belastet werden. Überdies besteht die Gefahr, dass Wohnungsmärkte verzerrt und ohnehin benachteiligte Stadtteile zusätzlich belastet werden. Begründung: Das regionale Mietgefüge ist stark von regionalen Gegebenheiten geprägt; Wohnungsleerstände üben einen starken Dämpfungseffekt auf Mieten aus, während Regionen, die unter überhöhter Nachfrage leiden, zugleich den stärksten Mietenauftrieb erfahren. Allein dies verbietet schon die Anwendung bundeseinheitlicher Faktoren zur Fortschreibung von Mietspiegeln. Die gravierenden Unterschiede der Wohnungsmärkte von München und Marne mögen dies augenfällig belegen.

Daneben ist auch die Fortschreibung nach dem Lebenshaltungskostenindex ein völlig ungeeignetes Mittel; hier das Beispiel der Landeshauptstadt Kiel:

Bei der Aufstellung des Mietspiegels Mai 2002 stand der Verbraucherpreisindex (Basis 2000 = 100) bei 103,4 und bei der Aufstellung des Mietspiegels 2004 bei 106,2 entsprechend einer Steigerung um 2,7 %. Tatsächlich hat die Mietspiegelerhebung 2004 aber eine Absenkung des Mietgefüges um 3,5 % belegt. Zwischen beiden Werten klafft also eine Differenz von 6,2 Prozentpunkten.

XV. Betriebskosten senken

Die Landesregierung wird aufgefordert, die Wohnungsbauförderungsrichtlinien dahingehend zu ändern, dass nur noch solche Betriebskosten neben der Miete umgelegt werden dürfen, auf die der einzelne Mieterhaushalt einen unmittelbaren Einfluss hat. Dies betrifft im wesentlichen die Kosten für Energie, Wasser, Abwasser und - mit Einschränkungen - die Müllentsorgung.

Der Katalog der umlagefähigen Betriebskosten wird immer länger. Insbesondere in der unternehmerischen Wohnungswirtschaft bestehen ausgeprägte Tendenzen, immer mehr technische Einrichtungen zu installieren und deren Kosten auf die Mieter abzuwälzen. Darin sind in namhaftem Umfang versteckte Reparaturkosten enthalten, die auf diesem Wege mit abgewälzt werden. Aber auch im Bereich der Hausmeister, der Gartenpflege und sonstiger Dienstleistungen gibt es eine ausgeprägte Tendenz, Pauschalverträge abzuschließen, die hohe Standards und hohe Kosten vorsehen, deren Kontrolle aber fast unmöglich ist und die nur deswegen so hoch ausfallen, weil die Wohnungsunternehmen im wesentlichen ungefragt auf Kosten der Mieter Geld ausgeben können.

Eine Wiedereingliederung dieser nicht verbrauchsabhängigen Betriebskosten in eine modifizierte Bruttomiete würde die Interessenlage der Wohnungsunternehmen umkehren und einen starken Anreiz dafür bieten, diese Betriebskostenanteile so niedrig wie möglich zu halten, um eine ordentliche Nettorendite zu erzielen. Eine derart modifizierte Bruttomiete hätte im übrigen den Vorteil, dass hohe Betriebskostennachzahlungen, die auf zu niedrig angesetzte Vorauszahlungen bei der Neuvermietung zurückzuführen sind, unterbunden werden.

XVI. Kopplungsverträge im „Betreuten Wohnen“ unterbinden

Die Landesregierung Schleswig-Holstein wird aufgefordert, die Kopplung von Betreuungsleistungen an Mietverträge im Sozialen Wohnungsbau nach Möglichkeit ganz zu unterbinden, hilfsweise den Mietern Kündigungsmöglichkeiten an die Hand zu geben. Anhebungen der Betreuungsentgelte sind auf die Möglichkeiten des § 560 BGB zu beschränken.

Im Betreuten Wohnen werden regelmäßig Kopplungsverträge abgeschlossen bei denen sich die Anbieter von Betreuungsleistungen jeder Kontrollmöglichkeit entziehen. Selbst namhafte Anbieter weigern sich beharrlich ihre Kalkulationen und deren Veränderungen offen zu legen. Vor diesem Hintergrund müssen Mieter das Recht haben, die Vertragsbeziehung aufzukündigen und ggf. Konkurrenzangebote in Anspruch zu nehmen. Ungeachtet dessen sollten sie – wie ihnen dies im Bereich der übrigen Betriebskosten ohnehin zusteht - Anspruch auf Berechnung, Erläuterung und Rechnungsprüfung haben.

XVII. Mieterbeteiligung und Mietermitbestimmung fördern

Die Landesregierung wird aufgefordert, in ihren Sozialwohnungsprogrammen eine verstärkte Mieterbeteiligung und Mietermitbestimmung zu verankern.

Die mit dem Umstieg auf die „vereinbarte Förderung“ gegebenen Chancen sind in der Vergangenheit weitgehend vertan worden. Tatsächlich ging es nur um eine Einschränkung der Fördermittel um den Preis verkürzter Bindungen, ohne dass auch nur der Versuch unternommen wurde, Neuland durch mehr Mieterbeteiligung zu betreten. Mieterbeteiligung ist erforderlich und denkbar im Bereich der Betriebskosten sowie bei der Instandhaltung und Modernisierung des Mietwohnungsbestandes. Bei der Vergabe von Fördermitteln sollten analog des Wohnungseigentumsgesetzes Mieterversammlungen eingerichtet werden, die mit Kontroll- und Mitwirkungsrechten auszustatten sind.

XVIII. Genossenschaften stärken

Die Landesregierung Schleswig-Holstein wird aufgefordert, den genossenschaftlichen Mietwohnungsbau zu stärken

Der Fortfall der Wohnungsgemeinnützigkeit hat viele ehemals gemeinnützige Wohnungsunternehmen zu reinen Wirtschaftsunternehmen umgewandelt. Diese Tendenz wird sich fortsetzen. Wohnungsbaugenossenschaften hingegen haben in der Vergangenheit immer wieder bewiesen, dass sie in der Lage sind, preiswerten Mietwohnraum zu produzieren und diesen auf Dauer preiswert zu erhalten. Sie verdienen deswegen verstärkte Förderung mit allen, dem Land zu Gebote stehenden Mitteln.

XIX. Bädergemeinden an Nord- und Ostsee in eigene Mietenstufen eingruppiieren

Die Landesregierung wird aufgefordert, sich für eine Eingruppierung der Bädergemeinden an Nord- und Ostsee in eigene Mietenstufen einzusetzen.

Die Bädergemeinden an Nord- und Ostsee sind nach der Systematik der Wohngeldverordnung zu klein, um in eigene Mietenstufen eingruppiert zu werden. Sie werden deshalb mit den übrigen Gemeinden des Kreises in die Mietenstufe eingruppiert, der auch der Kreis angehört. Damit werden die teuren Bädergemeinden mit den sehr viel preiswerteren Gemeinden des Binnenlandes gleichgesetzt, wie z. B. die Stadt Westerland, die über den Kreis Nordfriesland der Mietenstufe 4 angehört, obwohl das Mietgefüge dort um gut 30 % über dem Landesdurchschnitt liegt. Dies führt im Ergebnis dazu, dass die Mieter in den Bädergemeinden sehr viel weniger Wohngeld in Anspruch nehmen können,

als es ihnen nach ihrer tatsächlichen Miethöhe zustünde. Dem lässt sich nur durch die Zuordnung zu eigenen Mietenstufen begegnen.

XX. Wohngeld dynamisieren

Landesregierung Schleswig-Holstein und Deutscher Mieterbund werden aufgefordert, sich für eine Dynamisierung des Wohngeldes einzusetzen und dabei sowohl die Höhe des Wohngeldes, wie auch strukturelle Veränderungen alle 2 Jahre anzupassen.

Mit dem dramatischen Abschmelzen des Sozialwohnungsbestandes und dem Ausverkauf öffentlich kontrollierter Wohnungsbestände sind auch finanziell benachteiligte Haushalte in zunehmendem Maße auf eine Versorgung am frei finanzierten Wohnungsmarkt angewiesen. Dieser kennt keine sozialen Rücksichten, weswegen das Wohngeld zeitnah an die sich verändernden Bedingungen am Wohnungsmarkt anzupassen ist. Dies gilt um so mehr, als der Gesetzgeber auch dynamische Mietsteigerungsprozesse in Gang gesetzt hat in Gestalt der Instandhaltungs- und Verwaltungskostenpauschalen. Auch für die Fortschreibung qualifizierter Mietspiegel sind seit dem Inkrafttreten des Mietrechtsreformgesetzes Anpassungen nach dem Lebenshaltungskostenindex zulässig. Vor diesem Hintergrund ist es nur konsequent, vergleichbar mit dem immer wichtiger werdenden Instrument des Wohngeldes zu verfahren.

Beschlossen am 18. März 2006 in Husum