

Wohnungspolitisches Förderungsprogramm

2018

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**

Präambel des Förderungsprogramms

Nach Aussagen der Landesregierung werden in Schleswig-Holstein bis 2030 über 150.000 Wohnungen fehlen. Insbesondere nimmt der Bestand an öffentlich geförderten und damit bezahlbaren Wohnungen weiter ab. Nachdem 2014 ca. 14.000 Wohnungen aus der öffentlichen Förderung gefallen waren, lag der Bestand bei ca. 46.000 Wohnungen. In Verbindung mit dem Neubau von Wohnungen wies die Prognose der Investitionsbank Schleswig-Holstein zum 31.12.2017 im „Wohnungsmarktprofil 2016“ einen voraussichtlichen Bestand von 47.742 preisgebundenen Wohnungen aus. Allerdings geht diese Prognose noch von einem planmäßigen Tilgungsverlauf der öffentlichen Darlehen aus.

Die aktuelle Entwicklung zeigt jedoch, dass gerade auf Gewinnmaximierung ausgerichtete Großvermieter wie z.B. die Vonovia die Förderdarlehen in großem Stil vorzeitig ablösen, so dass sich der Abschmelzungsprozess beim sozial geförderten Wohnungsbestand beschleunigen wird.

Von den derzeit noch ca. 47.700 preisgebundenen Wohnungen sind weitere 20.000 vom kurzfristigen Wegfall der Bindungswirkung aufgrund vorzeitiger Rückzahlungen der öffentlichen Mittel bedroht. In der Landeshauptstadt Kiel werden am Ende des Jahres 2018 nur noch 1.500 von derzeit 6.500 preisgebundenen Wohnungen vorhanden sein. Trotz der „Offensive für bezahlbares Wohnen“ oder dem „Masterplan Wohnen“ in Kiel, die für bezahlbares Wohnen ins Leben gerufen wurden, ist der Neubau von tausenden bisher fehlender Wohnungen nicht absehbar.

Durch die Aufnahme von ca. 25.000 Asylsuchenden mit guter Bleibeperspektive bzw. Zuwanderern besteht zusätzlicher Bedarf auf dem Wohnungsmarkt. Die Umsetzung einer Integration ohne Gettoisierung bedarf erheblicher Kraftanstrengungen und setzt notwendige Investitionsmittel voraus.

Im Jahr 2016 wurden über 14.500 Neubauten genehmigt, aber nur 5.840 Wohnungen in Mehrfamilienhäusern fertiggestellt. Von Januar bis November 2017 wurden nur 6.371 Baugenehmigungen für Wohnungen in Wohngebäuden mit 3 und mehr Wohnungen erteilt. Das ist ein Rückgang um 13,2% gegenüber dem Vorjahreszeitraum. Diese Entwicklung ist besorgniserregend und zeigt deutlich, dass die Dramatik der Situation an den Wohnungsmärkten weder bei den politischen noch bei den wohnungswirtschaftlichen Entscheidungsträgern zu ausreichenden Konsequenzen geführt hat.

Die zum 1.12.2014 eingeführte Verordnung zur Kappungsgrenze hat ihre Wirkung entgegen der vielfachen öffentlichen Darstellung nicht verfehlt. Überall dort, wo sie galt, führte sie unmittelbar zum Erfolg. Die Mieten stiegen hier weniger stark, als die Marktentwicklung es zugelassen hätte. Gleichwohl müssen mehr Menschen von ihr profitieren, mehr Gemeinden in die Verordnung aufgenommen werden.

Das Äquivalent für Neuvertragsmieten, die zum 1.12.2015 in Kraft getretene Mietpreisverordnung, muss effektiver gestaltet. Auch sie muss überdies in deutlich mehr Kommunen eingeführt werden. Der Widerstand der Wohnungswirtschaft gegen die „Mietpreisbremse“ ist angesichts der Lage am Wohnungsmarkt sozial unerträglich.

Insbesondere die Universitätsstädte Flensburg und Lübeck sowie weitere Gemeinden im Hamburger Umland sind dringend in die Verordnungen aufzunehmen.

Über alle Mieten hinweg gehört das Mietengefüge in Schleswig-Holstein nach wie vor zum teuersten im ganzen Bundesgebiet. So liegen 40 der 53 Gemeinden und damit 75% in den obersten Mietenstufen IV bis VI. Nach dem Wohngeld- und Mietenbericht 2016 liegt Schleswig-Holstein mit 7,31 € Bruttokaltmiete der wohngeldfähigen Mieten an 6. Stelle der teuersten Bundesländer. Wohngeldhaushalte hatten durchschnittlich bis zu 50% ihres monatlichen Gesamteinkommens für die Miete zu zahlen. Bund, Land und Kommunen sind aufgefordert, die finanziellen Mittel für den Wohnungsbau bereitzustellen, gegebenenfalls selbst zu bauen und die Entlastung der Mieterhaushalte nachhaltig anzugehen. Deshalb hat der Mieterbund SH gemeinsam mit dem Sozialverband eine Volksinitiative für die Aufnahme eines Grundrechts auf angemessenes und bezahlbares Wohnen in die Landesverfassung gestartet.

I. Recht auf eine angemessene Wohnung

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

Immer noch existiert in Schleswig-Holstein ein gespaltener Mietwohnungsmarkt. Die Mieten im gehobenen Segment stagnieren oder sind gar rückläufig. Teilweise sind Wohnungsleerstände anzutreffen. Gleichzeitig haben benachteiligte Bevölkerungsgruppen zunehmende Schwierigkeiten, angemessenen Wohnraum zu finden. Die dramatischen Verluste im Sozialmietwohnungsbestand, der Ausverkauf öffentlich kontrollierter Mietwohnungsbestände und die viel zu geringe Anzahl von Baugenehmigungen im Geschosswohnungsbau machen es absehbar, dass auf lange Sicht die Zahl der am Mietwohnungsmarkt benachteiligten Haushalte auf hohem Niveau bestehen bleiben, sich durch grobmaschigere soziale Netze vermutlich eher noch erhöhen wird.

Soziale Wohnungspolitik hat dafür zu sorgen, dass Wohnungs-, Obdachlosen und Geringverdienern ein Recht auf angemessenen und bezahlbaren Wohnraum gewährt wird. Für den sozialen Rechtsstaat muss es selbstverständlich sein, 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.

Gemeinsam mit dem Sozialverband Schleswig-Holstein haben wir daher im Februar 2018 eine Volksinitiative gestartet, um dieses Ziel zu erreichen.

Der Gesetzestext, der Gegenstand der Volksinitiative ist und die Landesverfassung ergänzen soll, lautet wie folgt:

(1) Jeder Mensch hat das Recht auf eine angemessene Wohnung. Das Land fördert die Schaffung von bezahlbarem Wohnraum, insbesondere durch Maßnahmen des sozialen Wohnungsbaus, 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. 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 40 Millionen EURO jährlich 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 in Teilen. Wir fordern jedoch erneut, das Zweckvermögen dauerhaft ausschließlich für den Wohnungsbau zu verwenden.

III. Bestand im Sozialen Mietwohnungsbau um jährlich 8.000 WE erhöhen

Die Landesregierung und die Kommunen werden aufgefordert bis auf weiteres den Bestand an preisgünstigen, geförderten Mietwohnungen um 8.000 WE jährlich zu erhöhen.

Dem Prozess des Schrumpfens im Bereich der öffentlich geförderten Wohnungen, steht ausweislich des Wohnungsmarktprofils 2016 ein erheblicher Bevölkerungsanstieg gegenüber. Allein zwischen 2013 und 2015 wuchs die Bevölkerung um ca. 43.000 Menschen. Die Wohnungsmarktprognose 2030 geht davon aus, dass sie sich in weniger als 10 Jahren nochmals erheblich auf dann über 2,9 Millionen Einwohner erhöhen wird. Nahezu unberücksichtigt bleibt hier allerdings die nur schwer vorhersehbare Entwicklung der Zuwanderung durch Flüchtlinge.

Die Wohnungsmarktprognose geht ebenfalls davon aus, dass die Anzahl der Haushalte bis zum Jahr 2030 bezogen auf das Basisjahr 2014 um 76.000 steigen wird.

Ganz überwiegend werden diese zusätzlichen Haushalte von Menschen benötigt werden, die auf preiswerten Wohnraum angewiesen sind.

Dies liegt nicht nur an der Zuwanderung, sondern auch daran, 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 jetzige Ziel der Landesregierung, durch den Bau von jährlich 1.600 sozial geförderten Wohneinheiten lediglich den status quo zu halten, ist daher vollkommen unzureichend.

Vielmehr ist erforderlich, den jetzigen Bestand jährlich um 8.000 Wohnungen zu erhöhen, damit den Anforderungen 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 Anreize für den Bau von Sozialwohnungen zu setzen, bzw. selbst zu bauen.

IV. Preisgünstigen und geförderten Mietwohnungsbestand auf 120.000 WE ausbauen

Die Landesregierung wird weiterhin 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, beschränkte sich die Zielgruppe seither nur noch Haushalte, 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 2016 Empfängerinnen und Empfänger folgender Sozialleistungen

Empfänger von Hilfe zum Lebensunterhalt	16.985
Regelleistungen nach AsylbLG	29.476
Empfänger von Grundsicherung (SGB II)	230.187
Wohngeld (Haushalte)	22.588
Empfänger von Grundsicherung im Alter / bei Erwerbsminderung	39.305

Quelle: Statistisches Amt für Hamburg und Schleswig-Holstein

Der Bedarf liegt damit beim Mehrfachen der etwa 47.000 heute noch preisgebundenen Wohnungen.

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. Mit völligem Unverständnis begegnen wir beispielsweise den Bestrebungen der Vonovia, nun auch noch den Konkurrenten BUWOG zu übernehmen.

Die Anzahl der Wohnungen der Vonovia in Schleswig-Holstein würde sich mit diesem Schritt auf ca. 36.000 Wohneinheiten etwa verdoppeln.

Auch werden landesweit größere Bestände wie in Eckernförde, Flensburg oder Neumünster an neue "Player" weiterveräußert. Der Blick für notwendige Reparaturen geht dabei verloren. Niemand wird seine Wohnungen in Stand halten oder in sie investieren, wenn schon feststeht, dass sie demnächst weiterveräußert werden. Das Ergebnis sind zahllose von Schimmelpilz befallene und gesundheitsschädliche Wohnungen, marode Dächer, Balkone, Heizungsanlagen, Elektro- und Sanitärinstallationen. Derartige Wohnungsbestände gefährden die darin wohnenden Mieter 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 nachbessern

Landtag und Landesregierung werden aufgefordert, die Verordnungen über die Kappungsgrenze und die Mietpreisbremse umgehend nachzubessern, sowie sicherzustellen, dass diese Instrumente über ihre jetzige Gültigkeit hinaus Bestand haben werden.

Zum 1.12.2014 ist die Kappungsgrenzen-Verordnung in Kraft getreten, nach der in 15 Kommunen in Schleswig-Holstein die Mieterhöhung auf maximal 15% begrenzt wird. Die Mietervereine kritisieren, dass diese Verordnung insbesondere von der Wohnungswirtschaft und dem damaligen Innenminister abgelehnt wurde und nur halbherzig Wahlversprechen einlöst. Das zugrundeliegende Gutachten hat Maßstäbe angelegt, die der damaligen und erst recht der heutigen Wohnungssituation nicht gerecht werden. Der Wohngeld- und Mietenbericht 2016 vom Juli 2017 zeigt, dass die Bruttokaltmiete der Wohngeldempfängerhaushalte in Schleswig-Holstein mit 7,31 € pro Quadratmeter bereits an 6. Stelle hinter den Bundesländern Hamburg (8,75€), Berlin (7,69€) Baden-Württemberg (7,68€), Hessen (7,57€) und Bremen (7,52€) liegt. Damit ist ein Anstieg der Mietpreise in Schleswig-Holstein von knapp 5% innerhalb von nur 2 Jahren zu verzeichnen. Von sogar deutlich höheren Anstiegen sind dabei die Ballungsräume betroffen. So betrug die Steigerung der ortsüblichen Vergleichsmiete etwa in Kiel ausweislich des 2017 veröffentlichten Mietspiegels zwischen 2014 und 2016 12,6%. Dennoch sind nach wie vor alle Universitätsstädte nicht in die Kappungsgrenzen-Verordnung aufgenommen worden.

Zum 1.12.2015 ist die Verordnung zur Mietpreisbremse in Kraft getreten. Bei der Erarbeitung der Verordnung sind die zwischenzeitlichen Mietpreissteigerungen als Basis für die Ermittlung der betroffenen Kommunen zugrunde gelegt worden. Wir kritisieren dieses "Geschenk" an Vermieter, die die Verknappung von Wohnraum zu Mietpreissteigerungen genutzt haben, ohne eine eigene Investition zu leisten. Ähnlich einer Veränderungssperre im Bauplanungsbereich hätten auch die damaligen Mieten als Maßstab gelten müssen. Insoweit fordern wir Nachbesserung und einen Verzicht auf städtische Voten bzw. die strikte Aufnahme in die Verordnung, soweit ein positives städtisches Votum vorliegt. Völlig unerklärlich ist, weshalb Wedel - noch Kommune der Kappungsgrenze - so stark abgewertet wurde, dass die Gemeinde nicht in die

Mietpreisbremse aufgenommen worden ist; Mietsenkungen vor Ort sind schlicht abwegig. Wir fordern daher eine Erweiterung der aufgenommenen Kommunen.

Die aktuelle Entwicklung beim Bau von Wohnungen in Mehrfamilienhäusern und somit der Schaffung von bezahlbarem Wohnraum ist äußerst besorgniserregend. Hier war Stand November 2017 im Vergleich zum Jahr 2016 ein Rückgang von 13,2% zu verzeichnen.

Auch der Umstand, dass die Zahl von Transferleistungsempfängern nochmals angestiegen und die Frage des Familiennachzugs im Rahmen der Flüchtlingshilfe noch ungeklärt ist, lassen befürchten, dass sich der Mietenanstieg noch drastischer als bisher fortsetzen wird. Es ist daher unabdingbar, sowohl im Rahmen der Bestandsmieten durch die abgesenkte Kappungsgrenze als auch bei den Neuvertragsmieten durch die Mietpreisbremse der unkontrollierten Mietpreissteigerung entgegenzuwirken. Daher fordern wir die Landesregierung auf, entgegen der formulierten Absicht in der Koalitionsvereinbarung an den Verordnungen festzuhalten und zu gewährleisten, dass diese durch Verlängerung bzw. Neuerlass auch nach ihrer momentanen Geltungsdauer (KappVO bis 30.11.2019 und MietpreisVO bis 30.11.2020) wirken.

VII. Zweckentfremdungsverordnung wieder einführen

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

In den Bädergemeinden der Inseln, an der Westküste und an der Ostsee wird Dauerwohnraum kontinuierlich in Ferienwohnungen umgewandelt. 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 nicht nur angesichts der Zuwanderung und der zu versorgenden Asylsuchenden eine Verletzung der Sozialpflichtigkeit des Eigentums. Dem kann nur mit einem Zweckentfremdungsverbot entgegengewirkt werden, welches den unbegründeten Leerstand unterbinden soll. Ziel des Antrags ist es, diese Räume für den Wohnungsmarkt (wieder) verfügbar zu machen. Einzubeziehen sind jedenfalls alle Kommunen der Verordnungen zur Kappungsgrenze und Mietpreisbremse.

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. Wir schlagen vor, einen Abstand von 20 % einzuführen.

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.

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 die Mieter 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.

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 überteuerte Kabelangebote mit Internetzugang, die über Telefonanbieter durch die Mieter selbst bei Bedarf im Einzelfall deutlich preiswerter abgeschlossen werden können.

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

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

Vergleichbares gilt im Bereich der Heizungsbetriebskosten: Auch hier neigt die unternehmerische Wohnungswirtschaft dazu, maßlos überteuerte Dienstleistungsverträge abzuschließen. So wurden in der jüngeren Vergangenheit die durchaus bewährten Verdunstungsmesser geradezu massenhaft durch digitale Systeme ersetzt, die keine nennenswerten Vorteile mit sich bringen, dafür aber wesentlich höhere Kosten.

Schließlich ist verstärkt 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 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 die Mieter 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 die Mieter durch eine entsprechende Verordnung unabdingbar.

XI. 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 auch 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 zu erteilen“.

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

XII. Kommunen mit Kappungsgrenzen und Mietpreisbremse in eigene Mietenstufen eingruppiieren

Landtag und Landesregierung werden aufgefordert, sich bei der Bundesgesetzgebung dafür einzusetzen, dass den Kommunen, die in die Verordnung zur Kappungsgrenze und/oder Mietpreisbremse aufgenommen sind, eigene Wohngeldstufen zugewiesen werden.

Das zum 1.1.2016 in Kraft getretene Wohngeldgesetz hat die Forderungen des Landesverbandes auf eigene, Kreis-unabhängige Mietenstufen für Bädergemeinden zum großen Teil berücksichtigt.

Für einige Kommunen, die in die Verordnungen aufgenommen sind, gilt das jedoch nicht. Dort werden Haushalte mit niedrigen Einkommen bisher nicht ausreichend entlastet.

Betroffen sind die Gemeinden Helgoland, Hörnum, Kampen, List, Nebel, Wenningstedt-Braderup und Wyk auf Föhr.

XIII. Übergangsfrist in § 44 Abs. 2 LBO verkürzen – Wasseruhren schneller nachrüsten

Der Schleswig-Holsteinische Landtag wird aufgefordert, die Übergangsfrist in § 44 Abs. 2 LBO zu verkürzen und Wasseruhren schneller nachrüsten zu lassen.

Die Novelle der Landesbauordnung vom 22. Januar 2009 hat die Übergangsfrist des alten § 46 Abs. 2 S. 2 und 3 LBO, wonach Kaltwasseruhren bis zum 31.12.2014 nachzurüsten waren, durch den 31.12.2020 ersetzt. Hiergegen wendet sich der Antrag. 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 der Übergangsfrist einen gesetzeskonformen Zustand hergestellt zu haben. Bedenken bei der Pflicht, Warmwasseruhren nachzurüsten haben sich schon vor Jahren als nicht stichhaltig erwiesen.

XIV. 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. 47.000 Wohnungen zusammengeschmolzen. Am 31.12.2018 endet die Miet(preis)bindung des geförderten Altbestandes gem. § 16 SHWoFG, sofern die 35-jährige Belegbindung beendet ist. Gleichzeitig nimmt der Bedarf an preiswerten Wohnungen rasant zu. Ursächlich dafür sind zunehmende Altersarmut, prekäre Beschäftigungsverhältnisse, die Konzentration einkommensschwacher Haushalte auf die größeren Kommunen und nicht zuletzt die zu erwartenden Bevölkerungszuwächse aufgrund des Zustroms von Flüchtlingen. 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. Mit der Neugründung kommunaler Wohnungsbaugesellschaften kämen wieder diejenigen Akteure zum Zuge, die vorrangig das Interesse ihrer Kommune und seiner Bevölkerung verfolgen.

XV. 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.

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

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

Beschlossen am 10. März 2018 in Pinneberg