

Neues Wohnungsmarktprofil für Schleswig-Holstein

Die Investitionsbank Schleswig-Holstein (IB.SH) hat das Wohnungsmarktprofil 2022 veröffentlicht. Es enthält die Entwicklung wichtiger Indikatoren für den Wohnungsmarkt, etwa Bevölkerungsentwicklung, Demografie, Miethöhen, Wohnungsgrößen und vor allem die Entwicklung des Bestandes sozial geförderter Wohnraums.

Nachstehende Daten, mit Ausnahme der von der Landesregierung prognostizierten jährlich neu geförderten Wohneinheiten, wurden dem Wohnungsmarktprofil 2022 entnommen. Betrachtungszeitpunkt ist das Jahr 2021. 2017 bis 2021 hat die Bevölkerung in Schleswig-Holstein um 1,1 Prozent auf 2.922.005 Personen zugelegt. Hiervon sind 16,3 Prozent minderjährig und 23,5 Prozent älter als 64 Jahre.

Der Gesamtwohnungsbestand beläuft sich auf 1.529.774 Wohneinheiten. Davon sind 89 Prozent in Ein- oder Zweifamilienhäusern zu finden.

Die durchschnittliche Wohnfläche je Person ist innerhalb von vier Jahren

um 1,2 auf 49 m² gestiegen, die Durchschnittswohnfläche je Wohnung stieg auf 93,6 m².

Diese und die nachfolgenden Werte belegen, weshalb es im Land derzeit so schwierig ist eine (bezahlbare) Mietwohnung zu finden. Vor allem wird dies deutlich, wenn man sich die Entwicklung des öffentlich geförderten Wohnungsbaus ansieht. Die Statistik weist für das Bezugsjahr 2021 einen Sozialwohnungsbestand von 46.916 Einheiten aus. Bei vertragsgemäßem Verlauf der Zweckbindung – ohne zwischenzeitliche Neuförderung – wird der Bestand im Jahr 2026 auf 37.036 und bis 2030 auf 22.519 Wohneinheiten zusammenschmolzen sein, also weniger als die Hälfte des jetzt schon völlig unzureichenden Angebotes.

Demgegenüber rechnet die Landesregierung allenfalls mit etwa 1.000 neu geförderten Wohneinheiten im Jahr, was in etwa der Neubauförderung der letzten Jahre entspricht. So wurden 2017 939, 2019 1.133, 2020 943 und 2021 929

Wohneinheiten bezugsfertig. Angesichts der Preise in der Baubranche und der dort hohen Kapazitätsauslastung ist wohl nicht davon auszugehen, dass diese Zahlen in den kommenden Jahren spürbar steigen werden.

Um die neu geförderten Wohneinheiten ergänzt ist davon auszugehen, dass der Bestand an öffentlich gefördertem Wohnraum bis 2026 um zehn und bis 2030 um 33 Prozent zurückgeht. Der Anteil geförderter Wohneinheiten betrug im Bezugsjahr 2021 nur 7,1 Prozent am gesamten Wohnungsbestand in Mehrfamilienhäusern.

Die Medianangebotsmiete stieg zwischen 2017 und 2021 um 19,8 Prozent auf 8,75 Euro/m² im Monat. Im Neubau betrug sie gar 11,18 Euro/m² im Monat. Das alles sind alarmierende Zahlen, die ein unverzügliches Handeln der politisch Verantwortlichen erforderlich machen. Es ist nötig, dass sich Land und Kommunen wieder deutlich stärker im sozialen Wohnungsbau engagieren, um das Schlimmste zu verhindern. ■

Kommunalwahl 2023

Schleswig-Holstein hat am 14. Mai 2023 gewählt. Zunächst sei festzuhalten, dass von 2.383.023 Wahlberechtigten 1.177.972 (49,4 Prozent) den Weg zur Urne auf sich genommen haben. Im Vergleich zu 2018 haben 55.057 (2,4 Prozent) mehr Wähler ihr Kreuz gemacht. Des Weiteren sei mitgeteilt, dass elf Kreis- und vier Gemeindewahlen in den kreisfreien Städten stattfanden.

Die CDU ist stärkste Partei im Land geworden, auch wenn sie im Vergleich zur letzten Kommunalwahl 1,3 Prozent Stimmen verloren hat. Zweitstärkste Partei bleibt die SPD mit 19,4 Prozent (2018: 23,3 Prozent), dicht gefolgt von den Grünen, die um 1,2 Prozent zulegen und nun 17,7 Prozent der Stimmen auf sich vereinigen (2018: 16,5 Prozent). Ebenfalls Stimmen gewonnen haben der SSW mit 4,4 Prozent (2018: 2,3 Prozent) und die AfD mit 8,1 Prozent (2018: 5,5 Prozent). Die FDP blieb konstant bei 6,8 Prozent (2018: 6,7 Prozent), die LIN-

KE musste einen Verlust von 1,8 Prozent hinnehmen und konnte nur noch 2,1 Prozent der Stimmen für sich gewinnen.

In der kreisfreien Stadt **Neumünster** wurde das landesweite Ergebnis bestätigt: Mit einer Wahlbeteiligung von 40 Prozent holte die CDU 29,3 Prozent der Stimmen. Die SPD blieb mit 25,1 und die Grünen mit 12,7 Prozent dahinter zurück. Die AfD holte 4,7 Prozent der Stimmen, wohingegen die FDP mit 7,5 Prozent deutlich über dem Landeschnitt lag.

Auch in **Lübeck** konnte die CDU bei einer Wahlbeteiligung von 42 Prozent mit 23,9 Prozent den Sieg holen. Allerdings fiel das Ergebnis deutlich knapper aus, da die SPD 23 und die Grünen 22,6 Prozent der Stimmen auf sich vereinigen konnten. Die AfD erreichte 8,6 und die FDP 5,7 Prozent.

Eine Überraschung gab es in **Flensburg**: Dort wurde bei einer Wahlbeteiligung

von 36 Prozent der SSW mit 24,8 Prozent stärkste Partei. Die Grünen landeten mit 23,6 Prozent auf dem zweiten Platz. Die CDU schnitt mit 19,2 und die SPD mit 13,5 Prozent ab.

Ebenfalls unvermutet konnten die Grünen in **Kiel** bei einer Wahlbeteiligung von 46 Prozent den Sieg mit 27,1 Prozent der Stimmen erringen. Entgegen aller Erwartung positionierte sich die SPD mit 22 Prozent nur auf dem dritten Platz, da die CDU mit 23 Prozent zweitstärkste Partei wurde. Dies war unerwartet, da die SPD seit Jahren in Kiel stärkste Partei war. Oberbürgermeister Dr. Ulf Kämpfer ist zwar enttäuscht über das schlechte Abschneiden der SPD, gibt jedoch an, mit jeder demokratischen Mehrheit arbeiten zu können.

Der Vollständigkeit halber sei noch erwähnt, dass der SSW 8,2, die AfD 6,0, die LINKE 4,9 und die FDP 4,5 Prozent erreichten. Insgesamt kann festgehalten werden, dass sich die CDU weitgehend als stärkste Partei im Land gezeigt hat, es jedoch auch Überraschungen gab. ■

Neuer Mietspiegel für Kiel

Für die Landeshauptstadt Kiel gilt seit dem 1. April 2023 ein neuer Mietspiegel. Die Parameter, auf deren Grundlage die ortsübliche Vergleichsmiete zu ermitteln ist, bleiben die gleichen wie beim letzten, 2021 veröffentlichten Mietspiegel. Verändert haben sich nur die quadratmeterbezogenen Ausgangsmieten, die die Basis für die weitere Berechnung der Vergleichsmieten bilden.

Der durchschnittliche Anstieg im Vergleich zum Vorgängermietspiegel beträgt 7,5 Prozent, wobei die Unterschiede durchaus erheblich sind: Während der Anstieg bei einer 85 m² großen Wohnung nur vier Prozent beträgt, liegt die Steigerungsrate bei einer Größe von 35 oder 45 m² bei zehn Prozent.



Im Mittel beträgt die Basismiete des Mietspiegels 8,11 Euro pro m² im Monat, wobei der Mittelwert der Bestandsmieten 6,92 Euro und bei Angebotsmieten 8,89 Euro pro Quadratmeter und Monat beträgt.

Der Mietenanstieg setzt sich damit – leider wenig überraschend – fort, wenn-

gleich eine Anpassung der Mieten nach dem Verbraucherpreisindex für den Betrachtungszeitraum Oktober 2020 bis Oktober 2022 zu einer 15,4-prozentigen Steigerung geführt hätte.

Der nächste Mietspiegel, dann wieder auf Grundlage einer kompletten Neurestellung, ist für 2025 zu erwarten. ■

LEG fischt weiter im Trüben

Vor nunmehr eineinhalb Jahren hat die Kieler Immobilienverwaltung (KIV) ihre Wohnungsbestände an die LEG Immobilien SE mit Sitz in Nordrhein-Westfalen veräußert. Seither ist vieles nicht so gelaufen, wie sich die Mieter:innen dies vorstellen, weshalb sich u.a. Initiativen aus dem Kreis der Betroffenen bildeten.

Ein Problemkreis war und ist die Abrechnung über die Kosten von Wasser und Abwasser für das Jahr 2021. Die ursprüngliche Betriebskostenabrechnung der LEG berechnet hier extrem unterschiedliche Kosten bei einzelnen Objekten. Während einigen Mieter:innen unterdurchschnittliche Kosten für einen Kubikmeter Wasser inklusive des Abwassers von weniger als 4 Euro auferlegt wurden, sollten andere mehr als 20 Euro pro Kubikmeter bezahlen.

Auf die berechtigterweise entstandenen Proteste hin versprach das Unternehmen, die Umlage erneut zu prüfen. Im April 2023 bekamen nun viele Mieter:innen ein Schreiben, bei dem die Umlagepositionen Wasser und Abwasser korrigiert wurden. Es erfolgten Gutschriften. Das Problem: Dem Korrekturschreiben

war nicht zu entnehmen, warum gerade die aufgeführten Beträge gutgeschrieben wurden und wie sich deren Höhe berechnet. Es bleibt daher auch in diesem Fall dabei, dass Probleme nicht gelöst wurden.

Die Mietervereine in Schleswig-Hol-

stein raten betroffenen Mieter:innen dringend, ihre Betriebskostenabrechnung 2021 zu prüfen bzw. prüfen zu lassen, bevor die Abrechnung nicht mehr zu beanstanden ist. Die Einwendungsfrist läuft zwölf Monate nach dem Zugang der Abrechnung ab. ■

Mieterverein		UMZUGSMELDUNG									
Name Mieterverein		Bitte an Ihren zuständigen Mieterverein senden!									
Straße/Hausnummer Postleitzahl/Ort		Mitgliedsnummer									
Postleitzahl/Ort		<table border="1"> <tr> <td></td><td></td><td></td><td>0</td><td></td><td></td><td></td><td></td> </tr> </table>					0				
			0								
Vorname/Nachname Mitglied											
Telefon		E-Mail-Adresse									
Alte Adresse											
Straße/Hausnummer											
Postleitzahl/Wohnort											
Neue Adresse											
Straße/Hausnummer											
Postleitzahl/Wohnort											
Umzugsdatum											