

Wohnungspolitisches Förderungsprogramm

2024

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 wohnungspolitischen Förderungsprogramms

Wir blicken auf zwei erfolgreiche Jahre wohnungspolitischer Arbeit zurück, da zum einen die Verabschiedung einer Kappungsgrenzenverordnung durch die Landesregierung, die immerhin für 62 Städte und Gemeinden zu einer Absenkung der Kappungsgrenze von 20 % auf 15 % führen wird, für das Frühjahr 2024 angekündigt ist. Dieser Schritt war längst überfällig, da sich die Wohnungsmarktsituation an zahlreichen Orten in Schleswig-Holstein immer weiter verschlechtert hat. Auch, weil die Wiedereinführung der Kappungsgrenzenverordnung für Schleswig-Holstein bereits im Koalitionsvertrag von CDU und Grünen vor fast zwei Jahren vereinbart wurde, ist dieser Schritt überfällig.

Zum anderen steht die Verabschiedung eines Wohnraumschutzgesetzes bevor, das neben dem Entgegenwirken der Vernachlässigung von Mietobjekten auch Regelungen gegen die Zweckentfremdung von Wohnraum beinhalten soll.

Problematisch und von stetig steigender Dramatik ist hingegen die Situation verfügbaren, insbesondere bezahlbaren Wohnraums. Obgleich die Anzahl der Transferleistungsempfänger mit über 300.000 Personen im Land unverändert hoch ist, klafft weiterhin eine große Lücke zwischen Bedarf und vorhandener Anzahl an bezahlbarem Wohnraum.

Die Baufertigstellungen im Bereich des sozial geförderten Wohnraums waren auch in den Jahren 2022 und 2023 ungenügend. 2022 wurden lediglich 1.025 sozial geförderte Wohnungen fertiggestellt. Im Jahr 2023 waren es sogar nur noch 757.

Gleichzeitig fielen ca. 2.350 Wohneinheiten aus der Bindung, so dass die Lücke zwischen Angebot und Bedarf sich weiter vergrößert hat.

Angesichts der hohen Baupreise und der gestiegenen Zinsen am Kapitalmarkt ist in naher Zukunft eine noch geringere Bautätigkeit, auch im Bereich des geförderten Wohnungsbaus, zu erwarten. Dies ist umso dramatischer als der Bestand an sozial geförderten Wohnraum sich bis zum Jahr 2030 halbieren wird.

Sofern es nicht gelingen sollte den sozialen Wohnungsbau erheblich zu steigern, ist davon auszugehen, dass 2030 lediglich noch etwa 30.000 Wohnungen der Bindung unterliegen. Ein Desaster. Nötig sind mindestens 120.000 Wohneinheiten und damit das Vierfache.

Die Zinsentwicklung am Kapitalmarkt bietet jedoch auch eine Chance. Mit intelligenten Förderungen und Zuschussmodellen bestünde die Möglichkeit, wieder mehr Bauherren für die Inanspruchnahme öffentlicher Mittel zu bewegen, womit die Anzahl sozial geförderter Wohnungen wieder spürbar steigen könnte.

Gerade vor diesem Hintergrund ist es zwingend, sämtliche Instrumente zu nutzen, die einen unkontrollierten Preisanstieg bei den Mieten verhindern. So muss insbesondere die Mietpreisbremse in Schleswig-Holstein wieder eingeführt werden.

Der Fokus sollte jedoch auch darauf gelegt werden, einer Entmietung von Altmietern entgegenzuwirken. Es muss verhindert werden, dass etwa unter dem Vorwand des Eigenbedarfs oder der Weigerung zur Durchführung von Instandhaltungsleistungen günstige Mietverhältnisse beendet werden, um neue mit deutlich höheren Mieten abzuschließen. Diese werden dann nämlich auch noch zu Preistreibern bei der Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmieten.

Da bezahlbarer Wohnraum zur Daseinsvorsorge gehört ist es außerdem nicht zuletzt Aufgabe des Sozialstaats, für ausreichend geförderten Wohnraum zu sorgen. Daher bleibt der Appell, dass sowohl Kommunen, als auch das Land durch eigene Bautätigkeit für eine ausreichende Anzahl sozial geförderter Wohnungen sorgen müssen.

Weiterhin könnte durch eine Grunderwerbssteuerbefreiung im geförderten Bereich ein Anreiz zum Bau geförderter Wohnungen gesetzt werden.

Auch die Umwandlung in Eigentumswohnungen trägt zur Verschärfung der Situation bei. Wo Wohnraum knapp ist und die Immobilienpreise schwindelerregend steigen, wandeln Eigentümer:innen Miet- in Eigentumswohnungen um, um sie dann gewinnbringend zu veräußern. Die Konsequenz für Mieter:innen ist ein erheblicher Anstieg des Risikos, wegen Eigenbedarfs gekündigt zu werden, sei es, weil Erwerber:innen die Wohnung selbst bewohnen wollen, ein dritter Begünstigter dort einziehen soll oder mittels vorgeschobenen Eigenbedarfs die Eigentümer:innen die Wohnung künftig teurer vermieten wollen.

Es ist daher wichtig, dass der Landesgesetzgeber von der in § 250 Abs. 1 BauGB geschaffenen Ermächtigungsgrundlage Gebrauch macht und eine Verordnung erlässt, nach der bei angespannten Wohnungsmärkten eine Behördengenehmigung erforderlich wird, sofern sich mehr als fünf Wohnungen im Wohngebäude befinden, wenn diese zu einer Eigentumswohnung umgewandelt werden soll.

Vor dem Hintergrund extrem gestiegener Energiekosten ist es, nachdem die Bundesregierung die Energiepreisbremse hat auslaufen lassen, notwendig, dass die Mieter:innen in Schleswig-Holstein geschützt werden. Gerade weil wegen der maritimen Lage Schleswig-Holsteins ein erhöhter Energiebedarf besteht, muss die Landesregierung Mittel zur Verfügung stellen, die verhindern, dass Haushalte wegen der extrem hohen Energiepreise in finanzielle Not geraten.

Obgleich, wie dargestellt, kleine Schritte durch die Politik gegangen werden, wird sich die aktuelle Situation hierdurch nicht ansatzweise beruhigen lassen. Es ist dringend notwendig, dass das Land erkennt, dass es sich beim Thema Wohnen um ein existenzielles Bedürfnis der Menschen handelt und eine Verkennung dieses Umstandes zu erheblichen sozialen Verwerfungen führen kann, die vielerorts heute bereits erkennbar sind.

I. Recht auf eine angemessene Wohnung

Der Schleswig-Holsteinische Landtag wird aufgefordert, das Recht auf eine angemessene Wohnung in der Landesverfassung zu verankern.

Wohnen ist die entscheidende soziale Frage unserer Zeit, weshalb es allen Menschen in Deutschland möglich sein sollte, angemessenen Wohnraum mieten zu können. Aktuell besteht die Möglichkeit in Schleswig-Holstein jedoch nicht. Dies ist darauf zurückzuführen dass in immer mehr Regionen ein angespannter Wohnungsmarkt herrscht. Gerade benachteiligte Bevölkerungsgruppen haben erhebliche Probleme, angemessenen Wohnraum zu finden. Die Krisen unserer Zeit, wie etwa die Pandemie und die Kriege in der Ukraine und Fernost, sind allenthalben mit erheblichen Preissteigerungen verbunden. Den Menschen bleibt immer weniger Geld, ihre Wohnung zu bezahlen, da Lohnerhöhungen nicht mit der allgemeinen Preisentwicklung Schritt halten können. Gerade in einer solchen Situation ist die Bevölkerung dringend auf bezahlbaren Wohnraum angewiesen.

Die enormen Verluste im sozialen Mietwohnungsbestand, der Ausverkauf öffentlich kontrollierter Mietwohnungsbestände und die nicht ausreichende Anzahl von fertig gestellten, öffentlich geförderten Wohneinheiten, machen es absehbar, dass auf lange Sicht die Zahl der am Wohnungsmarkt benachteiligten Haushalte auf einem hohen Niveau bestehen bleiben und sich vermutlich noch erhöhen wird.

Soziale Wohnungspolitik hat dafür zu sorgen, dass Wohnungs- sowie Obdachlosen und Geringverdienern ein Recht auf angemessenen und bezahlbaren Wohnraum eingeräumt 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 und Verunsicherung nur eine Frage der Zeit, bis soziale Konflikte entstehen, die die demokratische Grundordnung gefährden.

II. Zweckvermögen bei der Investitionsbank ausschließlich für Wohnungsbauförderung verwenden

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

Das Zweckvermögen Wohnungsbau, welches richtigerweise kürzlich um 150 Millionen EURO aufgestockt wurde, 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 in der Vergangenheit wurden dem Zweckvermögen in erheblichem Maße Gelder entzogen, die in der Wohnungsbauförderung wegen des Abschmelzprozesses im Sozialwohnungsbestand dringend benötigt wurden. Es muss daher dauerhaft sichergestellt werden, dass das Zweckvermögen ausschließlich der Wohnungsbauförderung vorbehalten bleibt. Dies sollte gesetzlich festgeschrieben werden.

III. Zweckvermögen Wohnungsbau stärken

Die Landesregierung wird aufgefordert, das Zweckvermögen Wohnungsbau sukzessive aufzustocken und mit einem jährlichen Inflationsausgleich abzusichern.

Mit den 2,4 Milliarden EURO im Zweckvermögen Wohnungsbau wird in Schleswig-Holstein der öffentlich geförderte Wohnungsbau abgesichert. Das Vermögen wird bei der Investitionsbank Schleswig-Holstein verwaltet. Aus diesem Vermögen werden zinsvergünstigte Baudarlehen ausgereicht, die mit der Tilgung einschließlich der Zinsen wieder an das Vermögen zurückfließen. Die Investitionsbank sorgt dafür, dass der Nominalwert des Zweckvermögens erhalten bleibt.

Inflationsbedingt sinkt aber der Realwert des Zweckvermögens kontinuierlich ab. Dabei spielen die besonders stark gestiegenen Baukosten eine wesentliche Rolle. Die Zahl der Wohnungen, die mit dem Zweckvermögen gefördert werden können, sinkt damit ebenfalls ab. Um dies zu verhindern muss das Zweckvermögen jährlich in Höhe der Inflationsrate wieder aufgefüllt werden.

Entgegen der Prognosen der Vergangenheit ist die Bevölkerung in Schleswig-Holstein deutlich gewachsen. Deswegen, aber auch aufgrund der sinkenden Renten, der hohen Zahl von Menschen in prekären Beschäftigungen und des Einbruchs im Wohnungsbau müssen dringend mehr preiswerte, öffentlich geförderte Wohnungen geschaffen werden. Dazu muss das Zweckvermögen über den Inflationsausgleich hinaus aufgestockt werden. Jährlich 50 Millionen EURO würden langfristig zu einer spürbaren Ertüchtigung des Zweckvermögens führen.

IV. Bestand im sozialen Mietwohnungsbau um jährlich 5.000 Wohneinheiten erhöhen

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

Der Bedarf an Sozialwohnungen steigt stetig. Der demographische Wandel und die auf hohem Niveau stagnierende Anzahl von Transferleistungsempfängern, sowie die stark steigenden Mieten führen zu einem stetig wachsenden Bedarf an bezahlbaren Mietwohnungen. Hinzu kommt, dass die Einkommensschere zwischen Arm und Reich immer weiter auseinanderklafft. Viele Haushalte der ehemaligen sogenannten „Mittelschicht“ sind nunmehr ebenfalls auf preisgünstigen Wohnraum angewiesen und haben oftmals einen Anspruch auf Erteilung eines Wohnberechtigungsscheins.

Das einstige von der Landesregierung formulierte Ziel, jährlich 1.600 sozial geförderte Wohneinheiten zu bauen, konnte fast durchgehend in den letzten zehn Jahren nicht realisiert werden. Vielmehr geht die Regierung mittlerweile allenfalls durchschnittlich noch von 1.000 jährlich zu bauenden Sozialwohnungen aus. Dies ist vollkommen unzureichend, da hierdurch nicht einmal der status quo gehalten werden kann. Vielmehr ist es erforderlich, den jetzigen Bestand jährlich um 5.000 Wohnungen zu erhöhen, damit die Nachfrage nach bezahlbarem Wohnraum ausreichend befriedigt 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 diese selbst zu bauen.

V. Preisgünstigen und geförderten Mietwohnungsbestand auf 120.000 Wohneinheiten ausbauen

Die Landesregierung wird erneut 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 breite Schichten der Bevölkerung gefördert, 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 2022 Empfängerinnen und Empfänger folgender Sozialleistungen

Empfänger von Hilfe zum Lebensunterhalt	10.065
Regelleistungen nach AsylbLG	15.565
Empfänger von Grundsicherung (SGB II)	201.628
Wohngeld (Haushalte)	25.970
Empfänger von Grundsicherung im Alter / bei Erwerbsminderung	47.635
Gesamt	300.863

Der Bedarf liegt damit um ein Vielfaches höher als die vorhandenen geförderten Wohnungen von etwa 47.000. Die Statistik zeigt darüber hinaus, dass im Jahr 2018 die Anzahl der Empfänger von Grundsicherung im Alter noch bei 42.339 lag, im Jahr 2022 hat sich diese Anzahl jedoch bereits um 12,5 % erhöht. Es ist davon auszugehen, dass dieser Zuwachs in den kommenden Jahren sich eher noch beschleunigen 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 nicht aufzuhalten vermag.

VI. 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. Dieser Trend stellt für Mieter:innen zunehmend ein Problem dar, da es sich bei den Wohnungsunternehmen häufig um Aktiengesellschaften handelt, die primär ihren Aktionären verpflichtet sind. Es fällt auch auf, dass Wohnungsbestände zum Teil bereits nach kurzer Zeit an andere Unternehmen weiterveräußert werden. Insofern ist immer häufiger zu beobachten, dass zwar Gelder aus den Immobilien gezogen werden, jedoch keine notwendigen Investitionen stattfinden.

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 Schimmel 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:innen. Da diese Probleme massiv zunehmen, besteht dringender Handlungsbedarf um einen weiteren Verfall zu verhindern.

Derzeit befindet sich ein Gesetzesentwurf im Anhörungsverfahren des Schleswig-Holsteinischen Landtages. Dies stellt einen Schritt in die richtige Richtung dar. Der Entwurf schwächelt jedoch an der Stelle an der es um die finanzielle Ausgestaltung geht. Geplant ist derzeit, dass die zuständigen Kommunen nicht mit zusätzlichen finanziellen Mitteln ausgestattet werden sollen. Dies wird vermutlich vielerorts trotz dringenden Handlungsbedarfs zum Untätigbleiben der zuständigen Behörden führen. Hier wird nachzubessern sein, damit zusätzliche Planstellen geschaffen werden können und das Gesetzesvorhaben nicht zum Papiertiger verkommt.

VII. Verordnungen über die Kappungsgrenze und die Mietpreisbremse wieder einführen

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 max. 15 % innerhalb von drei Jahren begrenzt wurde.

Zum 01.04.2018 wurde Kiel ebenfalls in die Kappungsgrenzen-Verordnung 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 verlangte, die Kappungsgrenzen-Verordnung 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 zwar angekündigt, aber niemals umgesetzt wurden.

Die Folge war, dass die Mieten unkontrolliert stark stiegen. So war etwa in Kiel nach Auslaufen der Kappungsgrenzen-Verordnung bis zum Jahr 2023 ein Mietenanstieg von ca. 20 % zu beklagen.

Dies ist kein hinnehmbarer Zustand. Es bedarf dringend einer Wiedereinführung der Kappungsgrenzen-Verordnung. Dieses Vorhaben, das bereits im Koalitionsvertrag 2022 vereinbart wurde, hat die Landesregierung nunmehr endlich auf den Weg gebracht. Die neue Kappungsgrenzen-Verordnung, die sich derzeit im Anhörungsverfahren befindet, soll im Frühjahr in Kraft treten. Nach derzeitigem Stand würden nunmehr 62 statt der vormals 16 Gemeinden von der Verordnung profitieren. Die Forderung bleibt hingegen, die Verordnung flächendeckend einzuführen, da sie ohnehin nur dort Anwendung finden wird, wo Vermieter:innen aufgrund bestehender Wohnungsknappheit den maximalen Erhöhungsrahmen ausschöpfen können. Die Einschränkung im BGB ergibt daher keinen Sinn, weshalb die Landesregierung aufgefordert wird, sich beim Bundesgesetzgeber für eine Streichung der Einschränkungen bei Einführung einer Kappungsgrenzen-Verordnung in § 558 Abs. 3 S. 2, 2. Hs. sowie S. 3, einzusetzen. Hierdurch würden auch erhebliche Kosten eingespart werden können, welche die Länder zur Lokalisierung angespannter Wohnungsmärkte aufzuwenden haben.

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.

Schleswig-Holstein ist bislang immer noch das einzige Bundesland, in welchem die Mietpreisbremse zunächst eingeführt, dann aber wieder abgeschafft worden ist. Diese Entscheidung war ein großer Fehler, insbesondere unter Berücksichtigung des Umstandes, dass die Vorschrift mittlerweile an mehreren Stellen nachgebessert wurde und das ursprüngliche Argument, dass die Mietpreisbremse nicht wirke, nicht mehr zutreffend ist. Alternativinstrumente wurden von der Landesregierung damals angekündigt, jedoch nicht umgesetzt. Aufgrund des massiven Mietenanstiegs in Schleswig-Holstein ist es derzeit dringend nötig, nicht nur Bestands- sondern auch die Neuvertragsmieten zu regulieren.

VIII. Zweckentfremdungsverordnung wieder einführen

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

In den Bädergemeinden und auf den Inseln an Nord- und Ostsee wird Dauerwohnraum kontinuierlich in Ferienwohnungen umgewandelt. Diese Entwicklung nimmt nun auch im Hamburger Umland sowie in den Universitätsstädten Schleswig-Holsteins zu. Immer häufiger ist zu beobachten, dass Eigentümer, statt die Wohnung als Dauerwohnraum zu vermieten, die Möglichkeit nutzen, die Wohnung ausschließlich über Internetportale und lediglich vorübergehend zu vermieten, da die 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 zur 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 muss. Ziel des Antrags ist es, diese Räume für den Wohnungsmarkt (wieder) verfügbar zu machen.

Zwar befindet sich der Entwurf eines schleswig-holsteinischen Wohnraumschutzgesetzes im Anhörungsverfahren des Landtages, welches auch Elemente zum Entgegenwirken von Zweckentfremdungen enthält, die dort vorgesehenen Regelungen sind jedoch nicht ausreichend, dem Problem nachhaltig zu begegnen.

So ist unter anderem geplant, die Durchsetzung der Verordnung den Kommunen zu überlassen, welche allerdings hierfür nicht mit zusätzlichen Mitteln ausgestattet werden, so dass zu befürchten ist, dass aufgrund der angespannten Haushaltslage vieler Kommunen von diesen nicht eingegriffen werden wird.

Ebenfalls ist der Entwurf dahingehend unzureichend, dass Kurzvermietungen von bis zu zwölf Wochen im Jahr erlaubt sein sollen. Auch die Regelungen, dass Vermieter die Vorgaben der Verordnung nicht erfüllen müssen, wenn sie „Ausgleichsmaßnahmen“ durchführen oder Ausgleichszahlungen leisten, laufen dem Gesetzeszweck zuwider und sind daher dringend korrekturbedürftig.

IX. Anbindung gebundener Mieten an die ortsübliche Vergleichsmiete herstellen

Landtag und Landesregierung werden aufgefordert, die Obergrenze gebundener Mieten zuverlässlich 20 % unterhalb der ortsüblichen Vergleichsmiete zu halten.

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 Wohnraumschutzgesetz (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 Anwendung 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.

X. Höchstzulässige Mieten brutto ausweisen

Landesregierung und Landtag werden aufgefordert, im SHWoFG höchstzulässige Mieten als Bruttomieten 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 zusätzliche Gewinne zu generieren.

Etwa finden sich häufig versteckte Reparaturkosten im Bereich der Aufzugswartung oder nicht umlagefähige Leistungen im Rahmen der Hauswartumlage.

Eine enorme Kostensteigerung ist ebenfalls bei der Position der Versicherung zu beklagen. Dies vor allem aufgrund der Konnexität zur Baupreisentwicklung in vielen Versicherungsverträgen. Da die Baupreise wegen der unterschiedlichen Krisen in jüngster Zeit extrem gestiegen sind, ist auch ein hoher Anstieg, insbesondere der Gebäudeversicherungskosten, zu verzeichnen. Auch werden verstärkt Instandhaltungsmaßnahmen als Versicherungsschäden abgerechnet, was eine unzulässige Verlagerung der Reparaturkosten in den Bereich der Betriebskosten bedeutet.

Es ist in diesem Zusammenhang nicht nachvollziehbar, dass gerade bei Großvermietern wie der Vonovia und der ZBVV die Steigerungen am höchsten sind, obgleich diese eine deutlich bessere Verhandlungsposition gegenüber Versicherern haben als etwa private Vermieter.

Auch die permanenten Versuche der Wohnungswirtschaft, Verwaltungsleistungen in die Betriebskosten einzugliedern und Mieter:innen damit zusätzlich zu belasten, wäre im Rahmen einer Bruttobetrachtung zu vermeiden.

XI. Kündigungssperrfristverordnung erlassen

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

Am 30.11.2000 lief die Kündigungssperrfristverordnung, mit der 26 Gemeinden 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 Mietenentwicklung steigt die Attraktivität von Umwandlungen und damit das Risiko für Vermieter: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 Universitätsstädten, dem Hamburger Umland sowie den Inselngemeinden an der Nordsee ist zusätzlicher Kündigungsschutz für Mieter:innen durch eine entsprechende Verordnung unabdingbar.

XII. Umwandlungsverbot erlassen

Die Landesregierung wird aufgefordert, eine Verordnung gemäß § 250 Abs. 1 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. 1 BauGB ermächtigt die Bundesländer eine Verordnung zu erlassen, nach der bei angespannten Wohnungsmärkten eine Behördengenehmigung zur Umwandlung des Eigentums 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.

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

XIII. 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 begründen.

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 eingeschobene neuen Abs. 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 ihren Vermieter:innen zu vermeiden oder weil ihre Miete von einem Transferleistungsträger gezahlt wird.

XIV. Verpflichtung in § 43 Abs. 2 LBO - Wasseruhren nachzurüsten erneut terminieren

Der Schleswig-Holsteinische Landtag wird aufgefordert, in § 43 Abs. 2 LBO eine gesetzliche Frist zur Verpflichtung zum Einbau von Kaltwasserzählern 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 Abrechnungsergebnissen.

Im November 2018 beschloss der Landtag auf Antrag der Fraktionen der CDU, Bündnis 90/Die Grünen, FDP und des SSW, die zeitliche Befristung aus der damaligen Regelung in § 44 Abs. 2 S. 2 LBO Schleswig-Holstein 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.

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.

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. 47.000 Wohnungen (Stand 2022) zusammengeschmolzen. Dieser Abschmelzungsprozess wird sich noch beschleunigen. Im Jahr 2030 werden von den jetzt bestehenden Belegungsbindungen nur noch ca. 21.000 vorhanden sein. Dies bedeutet einen jährlichen Schwund von durchschnittlich 2.500 Wohnungen bis 2030. Die fertig gestellten Sozialwohnungen können den Wegfall der Sozialwohnungen bei weitem nicht auffangen.

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 Energiekosten lassen den sozialen Wohnungsbau wenig lukrativ erscheinen. Mit der Neugründung kommunaler Wohnungsbaugesellschaften kämen wieder diejenigen Akteure zum Zuge, die vorrangig das Interesse ihrer Kommune und ihrer Bevölkerung verfolgen.

XVI. Neugründung landeseigener Wohnungsbaugesellschaft

Die Landesregierung wird aufgefordert, eine landeseigene Wohnungsbaugesellschaft zu gründen.

Im Jahr 2003 und damit vor mehr als 20 Jahren veräußerte das Land Schleswig-Holstein als Mehrheitsanteileseigner 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 - als Fehleinschätzung angesehen.

Insbesondere unter Berücksichtigung des Abschmelzprozesses der Sozialwohnungen in Schleswig-Holstein und den nicht ausreichenden Neubau bzw. Ankauf von Belegungsrechten, 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 Wohnungsbaugesellschaften stattfinden muss.

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

XVII. Verpflichtende Vorhaltung von Werkswohnungen

Die Landesregierung wird aufgefordert, für die Bediensteten des Landes Schleswig-Holstein ausreichend Werkswohnungen 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 Werkswohnungen 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 Werkswohnungen für seine Bediensteten vorhielte.

Dies ist notwendig, da sich die Anzahl der bezahlbaren Wohnungen Schleswig-Holsteins von Jahr zu Jahr verringert und die Mieten dadurch vielerorts enorm ansteigen.

2003 entschied sich 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 Wohnungsuchenden auf dem Wohnungsmarkt bewegten – was durch die stärkere Nachfrage zu zusätzlichen Mietpreissteigerungen führte. Dieser Schritt, der allenthalben – selbst von den damaligen Entscheidungsträgern – 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 diesem Zweck eine eigene Wohnungsbaugesellschaft gegründet.

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

Jüngstes Beispiel ist die Ansiedlung des Batterieherstellers Northvolt in der Nähe von Heide. Es wird erwartet, dass etwa 15.000 Neubürger in die Region umziehen werden. Die Entscheidung der Ansiedlung ist gefallen, ohne dass die erheblichen Herausforderungen hinsichtlich der Unterbringung der Mitarbeiter des Unternehmens sowie deren Familien geklärt worden wäre. Es liegt auf der Hand, dass die Arbeitskräfte und deren Familien auf absehbare Zeit nicht in unmittelbarer Standortnähe werden wohnen können. Stattdessen ist wahrscheinlich, dass viele in erheblicher Entfernung werden wohnen müssen und auf Kosten der Umwelt weite Anfahrtswege in Kauf zu nehmen haben. Die rechtzeitige Gründung einer landeseigenen Baugesellschaft sowie die Verpflichtung des Unternehmens, ausreichend Werkswohnungen zur Verfügung zu stellen, hätten diese Situation verhindern können.

XVIII. Grunderwerbssteuerbefreiung für geförderten Wohnungsbau

Der Landtag und die Landesregierung werden aufgefordert, 100-prozentigen 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 extrem 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.

XIX. Energiekostenpauschale für bedürftige Haushalte einführen

Die Landesregierung wird aufgefordert, eine Energiekostenpauschale in angemessener Höhe für bedürftige Haushalte einzuführen.

Die aufgrund zahlreicher Krisen, wie der Pandemie und den Kriegen in der Ukraine sowie im Nahen Osten, schwindelerregend angestiegenen Energiekosten führen dazu, dass eine große Anzahl von Haushalten wegen der hohen Kostenbelastung finanziell überfordert ist. Tarifabschlüsse, Rentenanpassungen und die Erhöhung von Transferleistungen vermögen die drastische Kostensteigerung im Energiebereich bei weitem nicht auszugleichen.

Während Ende 2022 die sogenannte „Dezember-Hilfe“ sowie staatliche Sonderzahlungen und in 2023 dann die Energiepreisdeckel Linderung brachten, stehen die Bürger:innen nunmehr dem Preisanstieg ungeschützt gegenüber. Sonderzahlungen gibt es keine und Preisbremsen für Strom, Gas, Öl und Fernwärme sind ausgelaufen. Zu allem Überfluss entfällt zum 01.03.2024 auch noch die Absenkung der Mehrwertsteuer für

Wärme auf 7 %. Fortan werden hierfür wieder 19 % fällig. Zu schlechter Letzt wurde zum 01.01.2024 auch noch die CO₂-Steuer spürbar angehoben.

Dieser geballte Wegfall staatlicher Unterstützung, flankiert von einer doppelten Steuererhöhung, wird für viele Mieter:innen nicht mehr zu schulternde Belastungen nach sich ziehen. Trotz der Vergünstigungen und Zuschüsse war das Abrechnungsjahr 2022 bereits für viele finanziell nicht mehr zu stemmen. Sofern sich die Politik hier nicht mehr bewegen sollte, dürften die künftigen Abrechnungszeiträume bei etlichen Verbrauchern existenzbedrohende Konsequenzen haben.

Es ist daher dringend erforderlich, zumindest einkommensschwache Haushalte zu entlasten, da diese typischerweise Wohnungen angemietet haben, die energetisch schwach strukturiert sind.

Bei Ermittlung der Bedürftigkeit von Haushalten sollten die Einkommensgrenzen höher sein als die, welche derzeit einen Anspruch auf Wohngeld begründen.

Gerade die schleswig-holsteinischen Haushalte sind in besonderem Maße schutzbedürftig, da hier der Energiebedarf wegen der geographischen Lage zwischen Nord- und Ostsee naturgemäß höher ist als im Rest der Republik.

Beschluss vom 02. März 2024