

# Förderungsprogramm 2016

**■** Bereits in der Juni-Ausgabe hatten wir den ersten Teil des aktuellen Förderungsprogrammes abgedruckt; heute lesen Sie den zweiten Teil.

## VII. Verordnungen über die Kappungsgrenze und die Mietpreisbremse nachbessern

Landtag und Landesregierung werden aufgefordert, die Verordnungen über die Kappungsgrenze und die Mietpreisbremse umgehend nachzubessern.

**Begründung (Auszug):** Zum 1. Dezember 2014 ist die Kappungsgrenzenverordnung in Kraft getreten, nach der in 15 Kommunen in Schleswig-Holstein die Mieterhöhung auf maximal 15 Prozent begrenzt wird. ... Das zugrundeliegende Gutachten hat Maßstäbe angelegt, die der damaligen und erst recht der heutigen Wohnungssituation nicht gerecht werden. ... Schleswig-Holstein hat das sechstöchste Mietniveau aller Bundesländer. ... In Kiel liegen die Mieten bei 7,65 Euro und in Lübeck bei 7,34 Euro. In den Wohngeldhaushalten werden durchschnittlich 50 Prozent des monatlichen Gesamteinkommens von 896 Euro für die Miete ausgegeben. Dennoch sind etwa alle Universitätsstädte nicht in die Kappungsgrenzenverordnung aufgenommen worden. Das beanstanden wir nachdrücklich und fordern ..., Kiel, Lübeck, Flensburg und auch Norderstedt in die Verordnung aufzunehmen. ...

Zum 1. Dezember 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 zugrundegelegt worden. Wir kritisieren dieses „Geschenk“ an Vermieter. ... Wir for-

dern Nachbesserung und einen Verzicht auf städtische Voten bzw. die strikte Aufnahme in die Verordnung, soweit ein positives städtisches Votum vorliegt. ... Wir fordern außerdem eine Erweiterung der aufgenommenen Kommunen.

## VIII. Zweckentfremdungsverordnung wieder einführen

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

**Begründung (Auszug):** 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 mit der Folge steigender Mieten. Die Verordnung soll auch in den Ballungsräumen der Nutzung von Wohnraum zu gewerblichen Zwecken und dem Leerstand von Wohn- und Gewerberaum entgegenwirken. ...

## IX. Anbindung gebundener Mieten an die ortsübliche Vergleichsmiete herstellen

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

**Begründung (Auszug):** 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. ... Um bezahlbare Wohnungen für diejenigen vorzuhalten, die sich aufgrund ihres Einkommens auf dem preisfreien Markt nicht versorgen können, ist eine Anbindung der preisgebunde-

nen 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. ...

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

## X. Höchstzulässige Mieten brutto ausweisen

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

**Begründung (Auszug):** 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 mit dazu geführt, dass Heiz- und Betriebskosten explosionsartig angestiegen sind und zwischenzeitlich gut ein Drittel der gesamten Wohnkostenbelastung ausmachen. ...

## 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.

**Begründung (Auszug):** Schon im Kostenmietrecht sind Mietervereine immer wieder auf Gesetzes-

verstöße aufmerksam geworden, bei denen gebundene Wohnungen wie freifinanzierte vermietet worden sind. Um Verdachtsfälle ausrecherchieren zu können, benötigen Mietervereine auch in Zukunft einen selbstständigen Auskunftsanspruch. ...

## 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 den Verordnungen zur Kappungsgrenze und Mietpreisbremse aufgenommen sind, eigene Wohngeldstufen zugewiesen werden.

**Begründung (Auszug):** ... Betroffen sind derzeit die Gemeinden Helgoland, Hörnum, Kampen, List, Nebel, Wenningstedt-Braderup und Wyk auf Föhr.

## XIII. Neugründung kommunaler Wohnungsbaugesellschaften fördern

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

**Begründung (Auszug):** ... Der Sozialwohnungsbestand in Schleswig-Holstein ist auf eine Restgröße von circa 46.000 Wohnungen zusammengeschrumpft. ... Gleichzeitig nimmt der Bedarf an preiswerten Wohnungen rasant zu. ... Mit der Neugründung kommunaler Wohnungsbaugesellschaften kämen wieder diejenigen Akteure zum Zuge, die vor-

Landesverband Schleswig-Holstein e. V., Eggerstedtstr. 1, 24103 Kiel, Tel. 04 31/9 79 19-0, Fax: 04 31/9 79 19 31, <http://www.mieterbund-schleswig-holstein.de>, E-Mail: [info@mieterbund-schleswig-holstein.de](mailto:info@mieterbund-schleswig-holstein.de). Verantwortlich für den Inhalt der Seiten 16-17: Heidrun Clausen, Kiel

rangig das Interesse ihrer Kommunen und deren Bevölkerung verfolgen.

#### XIV. Wohnungsmarktbeobachtungssystem wieder einführen

Die Landesregierung wird aufgefordert, das in der Vergangenheit bei der Investitionsbank geführte Wohnungsmarktbeobachtungssystem unter Beteiligung der Kommunen, der Wohnungswirtschaft und der wohnungswirtschaftlichen Verbände zu reaktivieren.

**Begründung (Auszug):** ... Seit 2012 sind keine weiteren Daten veröffentlicht worden. Die aktuelle Wohnungssituation erfordert jedoch dringend eine umfassende Marktübersicht um Fehlallokationen zu vermeiden und dem rasanten Mietenanstieg entgegenzuwirken. Deswegen ist das Projekt schnellstmöglich zu reaktivieren.

#### XV. Übergangsfrist in Paragraph 44 Absatz 2 LBO verkürzen – Wasseruhren schneller nachrüsten

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

**Begründung (Auszug):** Die Novelle der Landesbauordnung vom 22. Januar 2009 hat die Übergangsfrist des alten Paragraphen 46 Absatz 2 Satz 2 und 3 LBO, wonach Kaltwasseruhren bis zum 31. Dezember 2014 nachzurüsten waren, durch den 31. Dezember 2020 ersetzt. Hiergegen wendet sich der Antrag. ... Die bestehende Gesetzeslage wird als außerordentlich ungerecht empfunden und führt insbesondere bei großen Wohnungen auch tatsächlich zu teils unakzeptablen Ergebnissen. Darüber hinaus ist die Umlage der Kosten von Wasser und Abwasser nach Quadratmetern ein Freibrief für den verschwenderischen Umgang mit Ressourcen. ... ■

## Aufnahme Kiels in Verordnung vorerst gescheitert



■ **Kiel** - Die Aufnahme Kiels in die Kappungsgrenzenverordnung ist vorerst gescheitert. Die Kieler Ratsversammlung hat damit die Chance vertan, den ungebremsten Mietenanstieg in der Landeshauptstadt abzumildern.

Die Mitgliederversammlung des Kieler Mietervereins hatte, wie in der letzten Ausgabe bereits berichtet, per Resolution die Stadt aufgefordert, sich beim Land Schleswig-Holstein für die Aufnahme Kiels in die Kappungsgrenzenverordnung einzusetzen. Dies würde bedeuten, dass

Vermieter in Kiel die Miete maximal um 15 Prozent innerhalb von drei Jahren im Rahmen der ortsüblichen Vergleichsmiete anpassen dürften, derzeit sind dies 20 Prozent. Auch auf Betreiben des Kieler Mietervereins stand dieser wohnungspolitisch wichtige Punkt am 21. Juli 2016 auf der Tagesordnung der Kieler Ratsversammlung. Bedauerlicherweise stimmten lediglich die Ratsmitglieder der Fraktion „Die Linke“, welche den Antrag einbrachte, für die Aufnahme Kiels in die Kappungsgrenzenverordnung. Diese Entscheidung ist sehr be-

dauerlich und umso schwerer nachvollziehbar, als der von der Stadtverwaltung vorgelegte Sozialbericht 2016 die derzeit angespannte Wohnungsmarktsituation deutlich benennt und beschreibt. Wachsende Einwohnerzahlen einerseits und schleppender Wohnungsbau, vor allem im bezahlbaren Segment, andererseits muss mit wohnungspolitischen Maßnahmen wie der Einführung der Kappungsgrenze entgegengewirkt werden. Ende 2015 hatte die Ratsversammlung noch konsequent gehandelt, da sie aufgrund der damaligen Wohnungsmarktbeobachtung, welche ebenfalls schon eine deutliche Anspannung des Kieler Wohnungsmarktes feststellte, die Aufnahme der Landeshauptstadt in die Mietpreisverordnung befürwortete.

Der Kieler Mieterverein und der Landesverband erwarten, dass sich die Stadt schnellstmöglich für die überfällige Aufnahme Kiels in die Verordnung ausspricht. ■

## Vonovia legt Halbjahresbilanz vor

■ **Kiel** - Der größte Vermieter in Deutschland und auch in Schleswig-Holstein, die Vonovia (früher Deutsche Annington), sieht sich weiter auf Wachstumskurs und dies obgleich die Anzahl der eigenen Wohnungen des Unternehmens im ersten Halbjahr 2016 um knapp fünf Prozent geschrumpft sein soll. Nicht zuletzt wegen der Verkäufe freut sich der Konzern jedoch über Gewinn- und Effizienzsteigerungen, welche auch teilweise zu Lasten der Mieterinnen und Mieter gehen.

Problematisch ist zum einen die Fortführung der Praxis, dass notwendige Instandhaltungs- und Instandsetzungsmaßnahmen nicht, dafür aber zahlreiche, teils fragwürdige Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt werden, die dann zu höhe-

ren Mieten führen. Ebenfalls ist die Tendenz kritisch zu bewerten, dass bauliche Maßnahmen und objektbezogene Dienstleistungen nahezu ausschließlich mittlerweile durch Tochterunternehmen ausgeführt werden. Abgesehen davon, dass dies zu Lasten der Transparenz etwa bei der Überprüfung von Mieterhöhungen und Betriebskostenabrechnungen geht, ist zu befürchten, dass die Kostenbelastung für die Mieter mangels durchgeführter Ausschreibungen vor der Vergabe der Aufträge deutlich steigt. Vorstehendes geht zudem zu Lasten der regionalen Handwerkerbetriebe. Diese Vorgehensweisen werden auf Dauer nach Überzeugung des Mieterbundes Schleswig-Holstein nicht zu einer gesunden Wohnungs- und Mietenstruktur füh-

ren. Die Vonovia ist auch in Schleswig-Holstein der größte Vermieter mit mehr als 20.000 Wohneinheiten, die sich auf knapp 50 Gemeinden des Landes verteilen. Allein in Kiel vermietet die Vonovia knapp 12.000 Wohnungen, was circa 3,5 Prozent des gesamten Wohnungsbestandes des Unternehmens entspricht. Auch in Geesthacht und Lübeck verfügt die Vonovia über Bestände im vierstelligen Bereich.

Der Mieterbund Schleswig-Holstein wird diese Konzentration auf dem Wohnungsmarkt weiter kritisch beobachten. Allerdings ist auch die Politik aufgerufen, Maßnahmen zu ergreifen, die einer fortschreitenden Tendenz der Monopolisierung durch die Vonovia auf dem Wohnungsmarkt entgegenwirken. ■