



N i e d e r s c h r i f t

Petitionsausschuss

19. Wahlperiode - 47. Sitzung

am Dienstag, dem 20. August 2019, 9:30 Uhr,
im Sitzungszimmer 142 des Landtages

T a g e s o r d n u n g :

Anhörung der Vertrauenspersonen der Volksinitiative für bezahlbaren Wohnraum gemäß Artikel 48 Absatz 1 Satz 4 Landesverfassung i.V.m. § 10 Absatz 1 Volksabstimmungsgesetz

Antrag der Volksinitiative

[Drucksache 19/1521](#)

Der Vorsitzende, Abg. Göttisch, eröffnet die Sitzung um 9:30 Uhr und stellt die Beschlussfähigkeit des Ausschusses fest. Die Tagesordnung wird in der vorstehenden Fassung einstimmig gebilligt.

Einzigster Punkt der Tagesordnung

Anhörung der Vertrauenspersonen der Volksinitiative für bezahlbaren Wohnraum gemäß Artikel 48 Absatz 1 Satz 4 Landesverfassung i.V.m. § 10 Absatz 1 Volksabstimmungsgesetz

Antrag der Volksinitiative

[Drucksache 19/1521](#)

Herr Kiersch, 1. Vorsitzender des Landesverbandes Schleswig-Holstein des Deutschen Mieterbundes, trägt die Kernpunkte der Stellungnahme der Vertrauenspersonen vor ([Umdruck 19/2749](#)). Insgesamt habe es durch eine falsche Wohnungspolitik große Fehlentwicklungen gegeben. Durch die Aufnahme des Rechtes auf eine angemessene Wohnung in die Landesverfassung erhofften sich die Initiatoren der Volksinitiative, dass die Landespolitik in zukünftigen Jahrzehnten vor ähnlichen Fehlentscheidungen auf diesem Feld bewahrt werde.

Durch den Übergang großer Wohnungsbestände an Finanzinvestoren wie VONOVIA seien große Verwerfungen auf dem Wohnungsmarkt entstanden, deren Behebung selbst bei einer richtigen Politik Jahrzehnte dauern werde. Problematisch sei unter anderem das Bestreben der Finanzinvestoren, aus den Betriebskosten der Wohnungen einen Profit zu generieren. So versuche VONOVIA in letzter Zeit Mietverträge durchzusetzen, die es den Mietern auferlegten, Strom und Gas über VONOVIA zu beziehen. Auch wenn diese Klauseln seiner Auffassung nach rechtswidrig seien, gingen doch leider nicht alle Mieter hiergegen vor. Die hierdurch höheren Kosten würden auch auf die Kommunen durchschlagen, da diese die Nebenkosten der Transferleistungsbezieher zu tragen hätten.

Öffentlich geförderter Wohnraum sichere nicht nur preisgünstige Mieten, sondern sei darüber hinaus das wesentliche Instrument, mittels dessen Kommunen die soziale Durchmischung der Viertel erreichen könnten.

Herr Schultz, Referent für Sozialpolitik im Sozialverband Schleswig-Holstein, ergänzt, der Sozialverband habe sich der Volksinitiative des Mieterbundes angeschlossen, weil das Thema des bezahlbaren Wohnraumes in den Beratungsgesprächen des

Sozialverbandes eine zunehmende Rolle einnehme. Ziel müsse sein, dass es nicht noch einmal zu solchen wohnungspolitischen Entscheidungen komme, die zur derzeitigen Situation geführt hätten. Er konzediere, dass die damaligen Entscheidungen guten Gewissens getroffen worden seien, umso mehr sei nun eine Mahnung an den Gesetzgeber durch die Landesverfassung erforderlich.

Herr Kiersch meint, seiner Beobachtung nach sei der Wohnraum gerade in ländlichen Gebieten häufig in einem schlechteren Zustand als in der Stadt. - Abg. Götttsch widerspricht. Seiner Auffassung nach gebe es eher in der Stadt problematische Wohnbedingungen mit großen Instandhaltungsrückständen. - Abg. Kalinka schließt sich dem an. - Herr Kiersch stellt klar, seine Aussage habe sich nicht auf vermietete Objekte, sondern auf selbstgenutzte Objekte in ländlichen Gebieten bezogen. Gerade ältere Eigentümer seien finanziell nicht immer in der Lage, die adäquate Instandsetzung ihrer selbstgenutzten Immobilie durchzuführen. - Abg. Ünsal berichtet, ihres Wissens gebe es auch im ländlichen Raum eine Zuspitzung der Wohnungssituation.

Zum von Herrn Kiersch geschilderten Missbrauch der Nebenkostenabrechnungen zur Profitsteigerung durch große Wohnungseigentümer meint Abg. Kalinka, es müsse doch für den Mieterbund und ähnliche Organisationen ein Leichtes sein, entsprechende falsche Abrechnungen anzufechten. - Auch Abg. Waldinger-Thiering fragt hierzu, was der Mieterbund gegen diesen Missbrauch unternehme. - Herr Kiersch antwortet hierauf, in der Tat lasse sich bei einer Nebenkostenabrechnung schnell feststellen, ob diese formal richtig sei. Im Einzelfall sei eine Prüfung jedoch im Detail durchaus schwierig. Die große Mehrheit der Mieter sei nicht Mitglied im Mieterbund, sodass ihnen nicht dessen Beratungsmöglichkeiten offen stünden. Es sei noch nicht so weit, dass VONOVIA die geschilderte Klausel, die Energiekosten für die Mieter über den Vermieter anzubieten, durchgesetzt habe.

Auf eine Nachfrage der Abg. Waldinger-Thiering schildert Herr Kiersch, die kalten Betriebskosten bei kleineren privaten Vermietern lägen monatlich bei 1,50 € bis 2 € pro Quadratmeter, bei größeren Finanzinvestoren hingegen bei 3 € bis 3,50 €. Bei einer Kaltmiete von 6 € bis 6,50 € pro Quadratmeter stellten die kalten Betriebskosten und ihre Steigerung somit einen erheblichen Teil der Miete dar. - Abg. Kalinka fragt, ob die Kostenträger die Höhe der Nebenkosten bei Wohnungen von Transferleistungsempfängern überprüften. - Herr Kiersch berichtet, dies sei seines Wissens nach nicht der Fall. Bei sehr hohen Beträgen übernehme die Kommune im Einzelfall jedoch die Kosten für eine Mitgliedschaft im Mieterbund.

Abg. Göttsch warnt davor, alle Vermieter, insbesondere kleinere, vor Ort verankerte und große, überregional tätige, über einen Kamm zu scheren. - Abg. Knöfler schließt sich dem an. Er warne vor einer Überregulierung des Wohnungsmarktes, die auch kleinere private Vermieter träfe. - Herr Kiersch stimmt dem zu. Es gehe nicht darum, diejenigen Vermieter, die sich ordentlich verhielten, zu gängeln. Es sei aber zu beachten, dass die vom Mieterbund vorgeschlagenen Regelungen Genossenschaften, kommunale Wohnungsbauunternehmen und kleinere private Vermieter nicht trafen.

Abg. Kalinka weist darauf hin, dass die Stadt Kiel im Jahr 2018 nicht gewachsen sei. - Herr Kiersch antwortet hierauf, seiner festen Überzeugung nach sei Kiel derzeit und auch in zukünftigen Jahrzehnten eine wachsende Stadt. Falls dies 2018 nicht der Fall gewesen sei, so habe dies auch am mangelnden Wohnraum in Kiel gelegen. Zur Bautätigkeit insgesamt sei zu beachten, dass Finanzinvestoren - anders als früher die Wohnungsbaugenossenschaften - nicht bauten, da sie von der Knappheit am Wohnungsmarkt profitierten.

Auf eine Nachfrage des Abg. Nielsen zur Bautätigkeit in Stadt und Land stellt Herr Kiersch klar, seines Wissen werde auf dem Land so gut wie überhaupt nicht im Mietwohnungsbau gebaut, sondern nur in den Städten. - Abg. Göttsch meint hierzu, seines Wissens seien im Kieler Raum tatsächlich große wohnungspolitische Fehler gemacht worden. - Herr Kiersch stimmt ihm zu.

Ob der Zuzug von Rentnern aus anderen Bundesländern in das beliebte Ferienland Schleswig-Holstein die Situation am Wohnungsmarkt verschärfe, fragt Abg. Waldinger-Thiering. In ihrem Wahlkreis, in Eckernförde, mache sie die Erfahrung, dass ortsfremde Rentner alle angebotenen Objekte aufkauften. - Herr Kiersch bestätigt, dass es ein diesbezügliches Problem gebe. In einigen Ferienorten werde die angestammte Bevölkerung verdrängt. Durch das Auftreten des Ferienwohnung-Vermittlungsportals Airbnb, das gezielt privaten Wohnraum zur Nutzung durch Feriengäste in den Blick nehme, verschärfe sich dieses Problem noch. - Abg. Knöfler widerspricht dahingehend, seines Wissens sei der Zuzug von älteren Menschen nicht das Hauptproblem. Jedoch sei zu beachten, dass in einigen Ferienorten die dort tätigen Arbeitskräfte keine Wohnung zu einem akzeptablen Preis mehr fänden.

Abg. Hansen lenkt den Fokus der Diskussion auf die Wirkung der Aufnahme des Rechtes auf eine bezahlbare Wohnung in die Landesverfassung. In der bayerischen Verfassung gebe es dieses Recht bereits seit 1946, jedoch sei die Lage dort, bei-

spielsweise in München, nicht weniger problematisch als in Schleswig-Holstein. Es handele sich insofern um einen zahnlosen Tiger. Das Sozialstaatsprinzip des Grundgesetzes beinhalte seiner Auffassung nach bereits das Ziel bezahlbaren Wohnraums. - Abg. Peters argumentiert in dieselbe Richtung. Als Verfassungspurist frage er, ob eine solche Aufnahme eines Staatsziels in die Landesverfassung, die keine Stärkung individueller Rechte mit sich bringe, am Ende nicht das zu schützende Gut eher beschädige. Wenn das in der Landesverfassung dann verankerte Ziel politisch schwer umzusetzen sei, entwerte die Aufnahme das Ziel und beschädige zudem die Verfassung. Er erinnert diesbezüglich an die Weimarer Republik, die trotz des in Artikel 163 der Weimarer Verfassung verankerten Rechtes auf Arbeit unter einer sehr hohen Arbeitslosigkeit gelitten habe.

Abg. Ünsal widerspricht dieser Argumentation. Die SPD-Fraktion unterstütze die Volksinitiative. Es sei klar, dass lediglich die Aufnahme in die Landesverfassung nicht ausreiche. Das in der Landesverfassung festgelegte Ziel müsse dann im politischen Raum durch konkrete politische Maßnahmen operationalisiert werden. - Abg. Hansen regt diesbezüglich an, statt der Aufnahme in die Landesverfassung auf konkrete, umsetzbare politische Maßnahmen zur Behebung der problematischen Lage auf dem Wohnungsmarkt zu setzen. - Abg. Knöfler stimmt ihm zu. Unter der Überschrift der Volksinitiative würden viele Dinge genannt, denen er zustimmen könne, die jedoch nicht zum eigentlichen Ziel der Aufnahme eines Rechts auf bezahlbaren Wohnraum in die Landesverfassung passten.

Herr Kiersch unterstreicht, er unterstütze durchaus die Formulierung konkreter Politiken zur Behebung der Wohnungsnot. Es sei unstrittig, dass diese erforderlich und sinnvoll seien. Zu bedenken sei jedoch, dass beispielsweise die jetzige Bau- und Planungstätigkeit erst nach ungefähr einem Jahrzehnt preismindernd auf den Wohnungsmarkt einwirken werde. Selbstverständlich sei der Wohnungsmarkt in Bayern angespannt, es sei jedoch zu fragen, ob die Lage ohne die entsprechende Bestimmung in der bayerischen Landesverfassung nicht noch schlimmer wäre. Die schleswig-holsteinische Landesverfassung beinhalte bereits eine ganze Reihe an Staatszielbestimmungen, beispielsweise die Förderung der Kultur einschließlich des Sportes (Artikel 13 Absatz 3). Wenn der Landesverfassungsgeber sich entschieden habe, diese Dinge als schützenswert in der Landesverfassung zu nennen, so sei seiner Auffassung nach unstrittig, dass das Recht auf eine angemessene Wohnung ein noch grundlegenderes schutzwürdiges Gut darstelle.

Auf eine Frage des Abg. Heinemann wiederholt Herr Schultz die Auffassung, eine Aufnahme in die Landesverfassung habe eine mahnende Wirkung auf den Gesetzgeber. Es gehe darum, langfristig eine vernünftige Wohnungsbaupolitik festzuschreiben. Herr Schultz erinnert daran, dass seit 2006 die Wohnungsbauförderung in die Zuständigkeit der Bundesländer falle. Die Initiative sei daher eine große Chance, den damit der Landespolitik eingeräumten politischen Spielraum zu nutzen.

Auf eine Frage der Abg. Ünsal, ob sich die beabsichtigte Abschaffung der Mietpreisbremse bereits jetzt in den Beratungen des Sozialverbandes niederschlage, berichtet Herr Schultz, dies sei in der Tat so und betreffe auch die geplante Abschaffung der Kappungsgrenzenverordnung. - Herr Kiersch wiederholt seine Kritik an der diesbezüglichen Politik der derzeitigen Landesregierung. Es sei zu beachten, dass Neubauten und grundlegende Sanierungen von beiden Rechtsinstrumenten ausgenommen seien.

Abg. Dr. Brodehl thematisiert die Kosten der Energieeinsparverordnung (EnEV). In seiner Heimatstadt Eutin seien die Mieten stark gestiegen, obwohl die Bevölkerungszahl konstant geblieben sei. - Abg. Kalinka bemerkt diesbezüglich, seiner Auffassung nach gehe ein Großteil der Kostensteigerungen insgesamt auf die gestiegenen Standards im Wohnungsbau zurück. - Herr Kiersch berichtet hierzu, die EnEV trage in der Tat zu einer realen Mieterhöhung bei, da die Senkung der Nebenkosten um 0,50 € bis 0,60 € pro Quadratmeter geringer ausfalle als die Steigerung der Kaltmieten durch die Modernisierung. Insgesamt gebe es aber bei den Mietern eine große Bereitschaft, zur Erreichung der Ziele des Klimaschutzes eine Kostensteigerung zu akzeptieren. Es sei aber richtig, dass es auch wegen energetischer Sanierungen zu Kostensteigerungen komme, die Mieter zu einem Wohnungswechsel zwingen. Dies sei auch durchaus im Sinne der Vermieter, die durch die Möglichkeit der Mietanpassung bei Neuvermietung an einer hohen Fluktuation interessiert seien.

Abg. Knöfler fragt, ob ein gewisses Maß an Mobilität - beispielsweise die Bereitschaft, innerhalb einer Stadt in ein anderes Stadtviertel zu ziehen - nicht von Mietern zu erwarten sei. - Herr Kiersch stellt klar, dass er dies anders sehe.

Abg. Kalinka erinnert an die Initiativen des Landtages zur Bekämpfung der Obdachlosigkeit. - Herr Kiersch begrüßt dieses Engagement des Landtages. Es sei jedoch festzustellen, dass seiner Überzeugung nach der einzige Weg, Obdach- und Woh-

nungslosigkeit dauerhaft zu bekämpfen, über eine Entspannung des Wohnungsmarktes gehe.

Abg. Heinemann fragt, ob bei älteren Menschen, die nach dem Auszug ihrer Kinder in zu großen Wohnungen lebten, die Bereitschaft bestehe, diesen Wohnraum für jüngere Menschen bereitzustellen. - Herr Schultz berichtet hierzu, seiner Erfahrung nach gebe es zwar einzelne Pilotprojekte, jedoch sei dies insgesamt schwierig, da es meistens erforderlich sei, die betroffenen älteren Menschen mit einem konkreten Angebot anzusprechen. - Herr Kiersch ergänzt, diese Projekte seien mit einem hohen Personalaufwand verbunden.

Der Vorsitzende dankt den Vertrauenspersonen der Volksinitiative und schließt die Sitzung um 10:50 Uhr.

gez. H. Göttsch
Vorsitzender

gez. S. Galka
Protokollführer