

DGB Bezirk Nord | Besenbinderhof 60 | 20097 Hamburg

Schleswig-Holsteinischer Landtag
Innen- und Rechtsausschuss
Barbara Ostmeier, Vorsitzende
Düsternbrooker Weg 70
24105 Kiel

Schleswig-Holsteinischer Landtag
Umdruck 19/1513

Stellungnahme zum Entwurf eines Gesetzes zur Änderung der Landesverfassung zur Aufnahme des Rechts auf angemessenen Wohnraum , Drucksache 19/813

26. Oktober 2018

Sehr geehrte Frau Ostmeier, sehr geehrte Damen und Herren,

der Deutsche Gewerkschaftsbund Nord (DGB Nord) bedankt sich für die Möglichkeit, zu dem genannten Gesetzesentwurf der SPD-Fraktion Stellung zu nehmen.

Wir begrüßen die Initiative, das Recht auf angemessenen Wohnraum in die Landesverfassung aufzunehmen. Wohnen ist ein Grundbedürfnis und bedarf damit eines besonderen Schutzes durch die Landesverfassung.

Notwendig wird dieser besondere Schutz vor allem durch die zunehmend angespannte Situation auf dem schleswig-holsteinischen Wohnungsmarkt, die insbesondere Arbeitnehmerinnen und Arbeitnehmer mit geringem und mittlerem Einkommen stark belastet.

Uwe Polkaehn
Vorsitzender
Bezirk Nord

uwe.polkaehn@dgb.de

Telefon: 040 60 77 661 25
Telefax: 040 60 77 661 41
Mobil: 0170 8572567

UP/KK

Besenbinderhof 60
20097 Hamburg

nord.dgb.de

Versorgung mit bezahlbarem Wohnraum in Schleswig-Holstein

Laut einer Studie der Hans-Böckler-Stiftung (HBS) aus dem Jahr 2017 haben 2014 in Deutschland vier von zehn Großstadthaushalten mindestens 30 Prozent ihres Nettoeinkommens für die Miete und Nebenkosten ausgeben, Heizkosten nicht mit eingerechnet. Damit übersteigen für 40 Prozent der Großstadthaushalte die Mietkosten die empfohlenen Grenzwerte. Mehr als 30 Prozent des Nettoeinkommens für Miete auszugeben, gilt bei Experten als problematisch, da dies auf Dauer zu einer finanziellen Überlastung führen kann.

Betroffen von dieser Entwicklung sind auch die Städte Kiel und Lübeck in Schleswig-Holstein. Laut HBS müssen in Kiel bereits über 40 Prozent und in Lübeck 38 Prozent der Haushalte mehr als 30 Prozent ihres Einkommens für die Miete ausgeben, d.h. in beiden Städten werden die von Experten empfohlenen Grenzwerte deutlich überschritten. Besonders betroffen sind armutsgefährdete Haushalte und Alleinlebende.

Eine weitere aktuelle Studie der HBS aus dem Jahr 2018, basierend auf Daten aus 2014, gibt Aufschluss über den Unterversorgungsgrad mit günstigem angemessenem Wohnraum in 77 Großstädten. Der Unterversorgungsgrad zeigt an, wie hoch der Anteil der Haushalte ist, die nicht mit leistbaren Wohnungen versorgt werden können.

Die Studie leuchtet die Lücke zwischen Nachfrage und Angebot aus, die sich im vorhandenen Wohnungsbestand auch theoretisch nicht schließen ließe – indem man etwa alle Haushalte in einer Stadt zu einem Stichtag in die in Puncto Größe und Miethöhe für sie am ehesten passende Wohnung umziehen ließe. Selbst unter diesen – faktisch unrealistischen – „Idealbedingungen“ bleiben in den Großstädten 1,9 Millionen Haushalte mit etwas über zwei Millionen Personen übrig, die keine finanziell passende Unterkunft finden und auf Wohnungen ausweichen müssen, die eigentlich einen zu hohen Mietpreis pro Quadratmeter haben und/oder zu groß sind. Daher müssen diese Haushalte mehr als 30 Prozent ihres Haushaltseinkommens für die Miete ausgeben und sind dadurch überlastet.

Das Ergebnis der Studie für Schleswig-Holstein: Auch Kiel und Lübeck sind von einem massiven Problem der Unterversorgung betroffen, besonders betroffen sind Haushalte mit geringem und mittlerem Einkommen.

So fehlen in Kiel 23.895 Wohnungen zu günstigen Mieten, wobei das größte Defizit an leistbaren Wohnungen für die Haushalte mit einem Einkommen (inklusive Sozialleistungen) von weniger als 60% des Bundesmedians besteht, also für Haushalte, die als armutsgefährdet gelten. Für diese Einkommensgruppe fehlen 18.229 leistbare Wohnungen. Das bedeutet, dass 61,9% der armutsgefährdeten Haushalte keine leistbare Wohnung zur Verfügung haben.

Je höher das Einkommen, desto besser die Versorgungssituation. Aber auch in der Einkommensklasse zwischen 60% und 80% des Bundesmedians fehlen immer noch 5.666 leistbare Wohnungen, das entspricht einem Unterversorgungsgrad von 16,6%. Damit liegt Kiel in Bezug auf den Unterversorgungsgrad an angemessenem Wohnraum über dem von den Forschern ermittelten bundesweiten Durchschnitt.

Auch in Lübeck sind Geringverdiener besonders hart betroffen von der Versorgungslücke an leistbaren Wohnungen. Der Unterversorgungsgrad der Haushalte mit weniger als 60% des Bundesmedianeinkommens beträgt 58,4% und ist damit ebenso wie in Kiel sehr hoch. Es fehlen 17.206 Wohnungen zu günstigen Mieten.

Haushalte mit einem Einkommen zwischen 60% und 80% des Bundesmedians sind in Lübeck jedoch besser versorgt als in Kiel. In dieser Einkommensklasse beträgt der Unterversorgungsgrad 1,3%. Bei den Einkommen zwischen 80 und 100 Prozent des Bundesmedianeinkommens sind ausreichend leistbare Wohnungen vorhanden.

Diese Ergebnisse zeigen, dass in beiden Großstädten deutlich zu wenig bezahlbarer Wohnraum insbesondere für Haushalte mit einem geringen und mittleren Einkommen zur Verfügung steht.

Es ist davon auszugehen, dass sich diese Situation seit dem Erhebungszeitraum von 2014 weiter dramatisch zugespitzt hat und weiter zuspitzen wird, sollte nicht endlich mit geeigneten Mitteln gegengesteuert werden. Zum Ende des Jahres 2018 fallen in Schleswig-Holstein 22.000 öffentlich geförderte Wohnungen aus der Mietbindung – so viele wie nie zuvor. Der Bestand an Sozialwohnungen in Schleswig-Holstein wird sich dadurch dramatisch verringern, und das Problem des fehlenden Wohnraums wird erheblich verschärft.

Aus Sicht des DGB Nord besteht hier dringender Handlungsbedarf. Lohnsteigerungen müssen bei den Arbeitnehmerinnen und Arbeitnehmer verbleiben und dürfen nicht an Vermieterinnen und Vermieter weitergereicht werden. Darüber hinaus ist es nicht hinzunehmen, dass Arbeitnehmerinnen und Arbeitnehmer immer stärker aus Innenstadtbereichen verdrängt werden und lange Arbeitswege in Kauf nehmen müssen.

Wir fordern deshalb ein konzertiertes Handeln auf Bundes- und Landesebene, um ausreichend bezahlbaren angemessenen Wohnraum zu schaffen.

Vorschläge für Schaffung von bezahlbarem Wohnraum in Schleswig-Holstein

Das Land Schleswig-Holstein hat zahlreiche Möglichkeiten, für ausreichend bezahlbaren und angemessenen Wohnraum in Schleswig-Holstein zu sorgen. Der DGB Nord schlägt folgendes Maßnahmenbündel vor:

Schaffung von bezahlbarem Wohnraum

Wie dargestellt, mangelt es bundesweit und auch in Schleswig-Holstein an bezahlbarem angemessenen Wohnraum. Allein in Kiel fehlten im Jahr 2014 fast 24.000 Wohnungen zu günstigen Mieten, in Lübeck sind es über 17.000 fehlende Wohnungen.

In den nächsten Jahren wird der Bedarf an bezahlbarem Wohnraum weiter steigen, wenn in Schleswig-Holstein über 20.000 Sozialwohnungen aus der Mietbindung fallen. Zunehmende prekäre Beschäftigung, ein wachsender Niedriglohnsektor, stagnierende Renten und ein Bevölkerungsanstieg bedingt vor allem durch Zuwanderung verschärfen die Situation zusätzlich. Hier muss dringend gegengesteuert werden, um die soziale Spaltung nicht weiter zu verstärken.

Das von der Landesregierung Schleswig-Holstein verfolgte Ziel im Rahmen des Wohnraumförderungsprogramms von insgesamt 4.200 Wohnung (1.600 Neubau und 2.600 Bestandsförderung) für den Zeitraum 2015 bis 2018 ist somit deutlich zu niedrig angesetzt.

Der DGB Nord fordert deshalb die Landesregierung auf, Maßnahmen zu ergreifen, um schnellstmöglich bezahlbaren Wohnraum in ausreichendem Umfang zu schaffen. Hierzu zählt die Bereitstellung entsprechender finanzieller Mittel ebenso wie die Berücksichtigung von Vergabekriterien, die eine Schaffung von bezahlbarem Wohnraum sicherstellen.

Folgende Aspekte sollten aus Sicht des DGB berücksichtigt werden:

- Grundstücke dürften nicht länger an Höchstbietende veräußert werden, sondern müssen in erster Linie an gemeinwohlorientierte Wohnungsunternehmen vergeben werden. Die Konzeptqualität ist zu berücksichtigen.
- Genossenschaften und andere alternative Modelle sind bei der Vergabe von Baugrundstücken zu bevorzugen.
- Die Gründung einer landeseigenen Wohnungsgesellschaft ist voranzutreiben.
- Kommunen sollten ein Vorkaufsrecht für Bauland erhalten.
- Staatlich geförderter Wohnraum muss künftig dauerhaft der Sozialbindung unterliegen.

- Der An-/Rückkauf von Belegungsrechten ist zu prüfen.
- Die Umwandlung von Büroflächen in Wohnraum ist zu prüfen.
- Landesentwicklungspläne müssen so gestaltet werden, dass gerade in Ballungsräumen möglichst viel Wohnungsneubau erfolgen kann. Bürgerinnen und Bürger sind hierbei in die Planung einzubeziehen, um die Akzeptanz zu erhöhen.

Mietpreisbremse/Kappungsgrenze

Die Regierungskoalition in Schleswig-Holstein hat sich in ihrem Koalitionsvertrag darauf verständigt, Mietpreisbremse und Kappungsgrenze für Mieterhöhungen abzuschaffen. Der DGB Nord rät dringend von diesem Schritt ab. Beide Instrumente sind aus Sicht des DGB wichtige Mittel, um die weitere Erhöhung der Mieten zu verhindern. Allerdings müssen sie erweitert und konsequent angewandt werden.

Für Schleswig-Holstein plädiert der DGB Nord für eine flächendeckende Ausweitung der Mietpreisbremse. Es ist nicht zu begründen, warum bspw. in Städten wie Lübeck die Mietpreisbremse nicht gilt. Zudem bedarf es einer flächendeckenden Absenkung der Kappungsgrenzen für Mieterhöhungen auf 15%. Dies würde dazu führen, dass die Miete innerhalb von drei Jahren statt um 20% nur noch um 15% erhöht werden darf, aber nicht höher als die ortsübliche Vergleichsmiete. Insbesondere in den Universitätsstädten könnte dies zu einer Entlastung der Haushalte führen. Aber die Kappungsgrenze kann auch in ländlichen Gebieten relevant sein, da soziale Durchmischung gefährdet und kleinräumige Verdrängungsmechanismen auch hier bereits in Gang gesetzt werden.

Kündigungssperrverordnung

Die Kündigungsbeschränkung ist in § 577a BGB geregelt. Werden Mietwohnungen in Eigentumswohnungen umgewandelt, gilt eine Kündigungsfrist wegen Eigenbedarf von mindestens drei Jahren. Eine Verlängerung auf bis zu zehn Jahre ist den Ländern möglich, „wenn die ausreichende Versorgung der Bevölkerung mit Mietwohnungen zu angemessenen Bedingungen in einer Gemeinde oder einem Teil einer Gemeinde besonders gefährdet ist“ (Abs. 2).

In Schleswig-Holstein lief die Kündigungssperrfristverordnung, die 26 Gemeinden in Schleswig-Holstein betraf, zum 30.11.2000 aus. Seitdem beträgt die Kündigungssperrfrist in ganz Schleswig-Holstein nur noch drei Jahre.

Eine Umwandlung von Mietwohnungen in Eigentumswohnungen zu erschweren, ist jedoch wohnungspolitisch sinnvoll, da es einen enormen Engpass an bezahlbaren Mietwohnungen schon jetzt gibt. Wir fordern deshalb die Landesregierung auf, flächendeckend, oder zumindest für Gebiete, bei denen die ausreichende Versorgung der Bevölkerung mit Mietwohnungen zu angemessenen Bedingungen besonders gefährdet ist, die Kündigungssperrfrist auf zehn Jahre zu verlängern.

Zweckentfremdung

Die Zweckentfremdung von Wohnraum kann die angespannte Situation in den genannten Regionen Schleswig-Holsteins weiter verschärfen. Leerstand, extensiver Ferienwohnungsnutzung oder anderen Formen ungewollter Gewerbenutzung von Wohnraum muss deshalb entschieden begegnet werden.

Essentiell wichtig ist aus Sicht des DGB, dass Städte und Gemeinden in die Lage versetzt werden, bei Zweckentfremdung von Wohnraum eingreifen zu können. Das ist derzeit in Schleswig-Holstein nicht möglich, da der Rechtsrahmen fehlt (siehe zu diesem Themenkomplex auch die schriftliche Stellungnahme des DGB Nord vom 4. September 2018 zum Entwurf eines Gesetzes zum Schutz und zur Sicherung von Wohnraum (Wohnraumschutzgesetz - WoSchG), Drucksache 19/721).

Der DGB Nord plädiert deshalb dafür, den Städten und Gemeinden die Satzungscompetenz betreffend der Zweckentfremdung von Wohnraum zu übertragen und damit eine regional differenzierte und auf die speziellen Problemlagen zugeschnittene Anwendung des Gesetzesrahmens zu ermöglichen.

Auch empfiehlt der DGB Nord, die angekündigte Hamburger Regelung von Vorneherein im Gesetz Schleswig-Holsteins im Wohnraumschutzgesetz zu verankern, wonach Privatwohnungen nur noch vermietet werden können, wenn sie registriert sind und über eine entsprechende Wohnraumschutznummer verfügen. Ebenfalls ist es sinnvoll, die dort geplante Erhöhung des Bußgeldrahmens nachzuvollziehen.

Infrastruktur in ländlichen Regionen ausbauen

Neben den genannten Maßnahmen, die dafür sorgen sollen, bezahlbaren Wohnraum insbesondere in Ballungsgebieten zu schaffen bzw. zu erhalten, muss aus Sicht der DGB auch Sorge dafür getragen werden, dass Wohnen in ländlichen Gebieten attraktiv bleibt. Eine gute Infrastruktur in Bezug auf Verkehr, Bildung, Gesundheit, Kultur etc. muss gewährleistet sein, damit Menschen gerne in ländlichen Gebieten wohnen (bleiben). Hier muss das Land erhebliche Mehranstrengungen unternehmen, um eine gute öffentliche Daseinsvorsorge auch in ländlichen Gebieten zu gewährleisten.

Insofern sehen wir in der Aufnahme des Rechts auf bezahlbaren Wohnraum in die Landesverfassung von Schleswig-Holstein eine Möglichkeit, dem Ziel, bezahlbaren Wohnraum zu schaffen, mehr Gewicht zu verleihen. Letztlich kommt es aber auf die Entwicklung und Umsetzung einer Gesamtstrategie an. Wir bitten deshalb um die Berücksichtigung der genannten Aspekte.

Mit freundlichen Grüßen

A handwritten signature in black ink, which appears to read "Uwe Polbrack".