

Schleswig-Holsteinischer Landtag
Umdruck 19/3727



Haus & Grund[®]
Eigentum. Schutz. Gemeinschaft.
Schleswig-Holstein

Der Verbandsvorsitzende

Haus & Grund Schleswig-Holstein
Verband Schleswig-Holsteinischer Haus-,
Wohnungs- und Grundeigentümer e.V.

Haus & Grund Schleswig-Holstein, Stresemannplatz 4, 24103 Kiel

Schleswig-Holsteinischer Landtag
An die Vorsitzende
des Innen- und Rechtsausschusses
Frau Abgeordnete Barbara Ostmeier
Düsternbrooker Weg 70
24105 Kiel
Per E-Mail: Innenausschuss@landtag.ltsh.de

Durchwahl 04 31 / 66 36 - 111

Unser Zeichen bž

Datum 15.03.2020

a) Entwurf eines Gesetzes zur Änderung des Gesetzes über Wohnraumförderung in Schleswig-Holstein

Gesetzentwurf der Abgeordneten des SSW - Drucksache 19/1751

b) Transparenz auf lokalen Wohnungsmärkten schaffen - Erstellung von qualifizierten Mietspiegeln fördern!

Antrag der Fraktion der SPD - Drucksache 19/1787

Sehr geehrte Frau Vorsitzende,

wir danken Ihnen für die Möglichkeit, zu dem bezeichneten Gesetzentwurf Stellung nehmen zu dürfen.

Haus & Grund Schleswig-Holstein vertritt die Interessen des privaten Grundeigentums und hat landesweit rund 70.000 Mitglieder in 90 Ortsvereinen. Den private Kleinvermietern gehören rund zwei Drittel der auf dem Wohnungsmarkt in Schleswig-Holstein angebotenen Mietwohnungen. Diese Gruppe ist damit der mit Abstand größte Anbieter an Mietwohnungen hierzulande.

1. Stellungnahme

Dem Gesetzentwurf zu a) stimmen wir grundsätzlich zu; den Gesetzentwurf zu b) lehnen wir ab.

2. Begründung

a. Entwurf eines Gesetzes zur Änderung des Gesetzes über Wohnraumförderung in Schleswig-Holstein

Dieser Gesetzentwurf beinhaltet die Einführung einer Fehlbelegungsabgabe. Aus unserer Sicht stellt die Fehlbelegung im sozialen Wohnungsbau höchstwahrscheinlich ein ernstzunehmendes Problem dar.

i. Definition Fehlbelegung

Dabei verstehen wir unter Fehlbelegung, wenn Mieter im geförderten Wohnungsbau die Einkommensgrenzen wesentlich überschreiten, die sie bei Einzug berechnete, mittels eines sogenannten Wohnberechtigungsscheines eine geförderte Wohnung in Anspruch zu nehmen und bewohnen zu dürfen. Dieses Phänomen tritt regelmäßig dann auf, wenn die Mietpartei nach Einzug ein höheres Einkommen bezieht als zu Beginn des Mietverhältnisses.

ii. Folgen der Fehlbelegung

Die Fehlbelegung halten wir deshalb für problematisch, weil die absolute Anzahl der Sozialwohnungen in Schleswig-Holstein abnimmt und sich damit die Nachfrage der Zielgruppe mit einem geringen Einkommen erhöht. Mietparteien, deren Einkommen die Voraussetzungen eines Wohnberechtigungsscheines übersteigt, reduzieren das Angebot an geförderten Wohnungsbau für die Zielgruppe.

iii. Ausmaß der Fehlbelegung

Eine Herausforderung in diesem Zusammenhang stellt dar, dass die Anzahl der Fehlbeleger nach der zuvor dargestellten Definition in Schleswig-Holstein unbekannt ist. Daher sollte zunächst untersucht werden, ob die Fehlbelegung hierzulande ein signifikantes Problem darstellt; nach unserer Einschätzung dürfte die Fehlbelegung bei über einem Drittel liegen, was die Erfahrung aus anderen Bundesländern, z. B. Hessen zeigt. Bei einer Fehlbelegung von über 10 Prozent sollte nach unserem Dafürhalten untersucht werden, ob und wie dieses Problem gelöst werden kann.

iv. Lösung: Fehlbelegungsabgabe und deren Folgen

Eine Fehlbelegungsabgabe könnte eine Lösung des Problems sein, da für die Einnahmen dem sozialen Wohnungsbau zu Gute kämen (siehe unten).

Wir befürchten keine Gentrifizierung aufgrund der Einführung einer Fehlbelegungsabgabe. Zum einen sind in den letzten Jahren keine Wohngebäude mehr errichtet worden, die ausschließlich aus geförderten Wohnungen bestanden. Das heißt, die

befürchtete Entmischung von Stadtteilen, weil Menschen mit zu hohem Einkommen aufgrund der Einführung einer Fehlbelegung wegziehen könnten, kann gar nicht mehr stattfinden. Darüber hinaus halten wir die Behauptung, eine Fehlbelegungsabgabe würde Mietparteien mit zu hohem Einkommen veranlassen wegzuziehen, nicht für stichhaltig. Auf dem freien Wohnungsmarkt wäre eine nicht geförderte Wohnung neu zu finden regelmäßig für den Wohnungssuchenden aufwendiger als die geförderte Wohnung zuzüglich einer angemessene Fehlbelegungsabgabe. Zudem ist der Standard des geförderten Wohnungsbaus in den letzten Jahren – zu Recht – auf einem Niveau angekommen, der den des freien Wohnungsbaus erreicht hat. Das heißt, der Wohnungssuchende würde sich auch qualitativ nicht verbessern. Nach unserer Erfahrung spielen andere Gründe für einen Umzug eine Rolle. In erster Linie sind dies eine Änderung der familiären Verhältnisse oder ein Arbeitsplatzwechsel.

v. Höhe der Fehlbelegungsabgabe, Verwaltungsaufwand und Verteilung

Fraglich bleibt, welche Höhe bei einer Fehlbelegungsabgabe angemessen wäre. Dabei ist zu beachten, in welchem Verhältnis Verwaltungsaufwand und Ertrag stehen und wem die Einnahmen zu Gute kommen.

Wir halten für vertretbar, dass der Mieter eine Fehlbelegungsabgabe leistet, die sich aus der Differenz zwischen der Fördermiete und der ortsüblichen Vergleichsmiete ergibt, da diese andere Mieter auf dem freien Wohnungsmarkt auch bezahlen müssten, die keinen Anspruch auf einen Wohnberechtigungsschein haben.

Den Verwaltungsaufwand halten wir für vertretbar, da es in Schleswig-Holstein mittlerweile möglich ist, Wohngeld online zu beantragen. Die Prüfung, ob jemand – nach wie vor – berechtigt wäre, eine geförderte Wohnung ohne Fehlbelegungsabgabe zu bewohnen, halten wir für vergleichbar.

Das Aufkommen aus der Fehlbelegungsabgabe müsste dann an das Land zurückgeführt werden und dem seitens der Investitionsbank Schleswig-Holstein verwalteten Zweckvermögen für den sozialen Wohnungsbau zukommen. Mit diesen Mitteln ließe sich wiederum der geförderte Wohnungsbau vermehrt unterstützen.

b. Transparenz auf lokalen Wohnungsmärkten schaffen - Erstellung von qualifizierten Mietspiegeln fördern!

Der Gesetzentwurf ist insbesondere aus zwei praktischen Gesichtspunkten abzulehnen. Zum einen lösten qualifizierte Mietspiegel erhebliche Kosten aus. Nach unse-

rem Kenntnisstand handelt es sich bei der Landeshauptstadt Kiel um einen sechsstelligen Betrag, um einen derartigen Mietspiegel zu erstellen. Diese Kosten fallen turnusmäßig an.

Zum anderen ist ein qualifizierter Mietspiegel gemäß § 558 d Absatz 1 BGB nach „anerkannten wissenschaftlichen Grundsätzen zu erstellen“. Daraus folgt, dass überhaupt eine hinreichende Anzahl von Wohnungen vorhanden sein muss, um einen qualifizierten Mietspiegel aufstellen zu können. Ansonsten käme es bei einzelnen Segmenten des Wohnungsmarktes zu statistischen Ungenauigkeiten, die den anerkannten wissenschaftlichen Grundsätzen zuwiderliefen. Nach unserer Einschätzung gibt es in Schleswig-Holstein zu wenig größere Städte mit einem ausreichend umfangreichen und differenzierten Wohnungsmarkt, die es überhaupt ermöglichen, einen qualifizierten Mietspiegel aufzustellen.

Schließlich ist das Ziel des Gesetzentwurfs nicht nachvollziehbar. Der Gesetzentwurf unterstellt eine mangelhafte Transparenz und Rechtssicherheit auf dem Wohnungsmarkt sowie langwierige Rechtsstreitigkeiten zwischen den Mietparteien um die zulässige Miethöhe. Das deckt sich nicht mit unseren Erfahrungen. Unsere vermietenden Mitglieder, die privaten Kleinvermieter, die rund zwei Drittel der Mietwohnungen auf dem hiesigen Wohnungsmarkt anbieten, streiten sich mit ihren Mietern selten um die zulässige Miethöhe. Entweder sind Mieterhöhungen von Anfang an im Mietvertrag über eine Index- oder Staffelmiete vereinbart; darüber wird erfahrungsgemäß nicht gestritten. Des Weiteren erhöhen die privaten Kleinvermieter die Miete in bestehenden Mietverhältnissen kaum; jedenfalls weniger als die anderen Vermieter am Wohnungsmarkt wie kommunale Wohnungsunternehmen, Genossenschaften oder private Wohnungsunternehmen. Das hat das statistische Bundesamt festgestellt (https://www.destatis.de/DE/Themen/Wirtschaft/Preise/Verbraucherpreisindex/revision-hintergrundpapier.pdf?__blob=publicationFile; Seite 14 ff.). Bei sehr langwierigen Mietverhältnissen kommt es nach unserer Erfahrung schlicht und ergreifend zu einvernehmlichen Mieterhöhungen zwischen den Mietparteien; regelmäßig dann, wenn die Vermieter in den Wohnungsbestand zur Modernisierung investieren.

Sollte es zu einer mündlichen Anhörung kommen, stehen wir gern zur Verfügung, um unsere Stellungnahme im Ausschuss näher zu erläutern.

Mit freundlichen Grüßen

A handwritten signature in black ink that reads "Alexander Blažek". The script is cursive and fluid, with the first letter 'A' being particularly large and stylized.

Alexander Blažek
Verbandsvorsitzender