

LAG der freien Wohlfahrtsverbände SH e.V. | Falckstr. 9 | 24103 Kiel

Innen- und Rechtsausschuss

des Schleswig-Holsteinischen Landtags

Herrn Vorsitzenden

Jan Kürschner, MdL

Falckstraße 9

24103 Kiel

T: 0431-33 60 75

kontakt@lag-sh.de

www.lag-sh.de

Iris Janßen,  
GeschäftsführerinAnette Langner,  
Vorsitzende

Bankverbindung:

Evangelische Bank

IBAN: DE 6552 0604 1000 0640 1805

BIC: GENODEF1EK1

Kiel, 2024-01-12

**Stellungnahme im Rahmen der schriftlichen Anhörung zur Drucksache 20/1166  
„Mieterinnen und Mieter vor übermäßig steigenden Mieten schützen:  
Kappungsgrenze weiterentwickeln, Index- und Staffelmieten begrenzen“**

Sehr geehrter Herr Kürschner,  
sehr geehrte Damen und Herren Abgeordnete,

wir bedanken uns für die Möglichkeit der Stellungnahme zu oben genannter Drucksache und unterstützen die Forderung an die Landesregierung, sich für eine Weiterentwicklung des § 558 BGB unter Berücksichtigung der sozialen Dimension einzusetzen.

Wir blicken in besonderer Weise auf den sozialen Wohnungsbau und den deutlich sichtbaren Mangel an bezahlbarem und angemessenem Wohnraum für Menschen in prekären Lebenslagen. Hier gilt es den noch vorhandenen Bestand und die Mieter\*innen vor überzogenen Mietsteigerungen zu schützen. Insofern ist das Wohnraumschutzgesetz und auch die Begrenzung der Mietsteigerung für ohnehin angespannte Wohnquartiere und die dort lebenden Menschen zu begrüßen.

Im Bereich des geförderten sozialen Wohnungsbaus ist eine Begrenzung von Mieterhöhungen u.E. grundsätzlich notwendig und geboten. Für die Dauer der Zweckbindung erachten wir die

Begrenzung von Mieterhöhungen auf 11% - für einen dreijährigen Zeitraum- als wichtige und zielführende Maßnahme.

Für den geförderten sozialen Wohnungsbau sollte die Kappungsgrenze (11%) auch für sogenannte Staffel- und Indexmietverträge (§557 BGB) gelten.

Ohne eine Begrenzung sind Verdrängungsprozesse aus dem angestammten sozialen Umfeld und Wohnungsverlust wahrscheinlich. Gleichzeitig stagniert die Fluktuation auf dem Wohnungsmarkt in vielen Regionen, hier besonders in Mittel- und Ballungszentren sowie im Segment der örtlichen Mietobergrenze, so dass angemessener Wohnraum immer schwieriger zu finden ist. In drastischen Fällen droht durch Mieterhöhungen der Wohnungsverlust. Familien mit geringen und mittleren Einkommen sind in ungleich höherem Maße von dieser Gefahr bedroht.

Allerdings ist auch in diesem Bereich darauf zu achten, dass geförderte soziale Wohnungsbauprojekte eine zuverlässige Refinanzierung der getätigten Investitionen benötigen. Diese Objekte erhalten nur dann eine Förderung, wenn eine positive Rendite bei der Beantragung von Fördermitteln nachgewiesen werden kann. Damit diese dringend notwendigen Baumaßnahmen zur Schaffung von geeignetem Wohnraum nicht im laufenden Betrieb scheitern oder überhaupt nicht gestartet werden, müssen auch die gesetzlich geregelten Kosten der Unterkunft -die in diesem Segment i.d.R. die Grundlage der Refinanzierung abbilden- angemessen erhöht werden. Sehr wichtig ist dabei die möglichst einheitliche Anwendung der Regelung in den Kommunen. Es ist u.E. nicht überall gewährleistet, dass dieser Zusammenhang auch dazu führt, dass die zulässigen Möglichkeiten (aktuell 8,50€ / m<sup>2</sup>) zur Anwendung gelangen. Es gibt also auch hier eine zweite Seite der Wirkung von Mietobergrenzen und insofern geht es darum einen ausgewogenen Kompromiss zu finden, der versucht, beide Aspekte zu berücksichtigen. Die 11% Grenze ist u.E. ein geeigneter Kompromiss.

Wenn das politische Ziel der Beseitigung von Wohnungslosigkeit bis 2030 noch gilt, dann ist u.E. ein Systemwechsel vonnöten! Trotz der bereits beachtlichen Anstrengungen des Landes Schleswig-Holstein in der Förderung von echtem sozialen Wohnungsbau sind u.E. weitere grundlegende Maßnahmen ergänzend notwendig:

Dieser besonders sensible Sektor des sozialen Wohnungsbaus zeigt, dass Gemeinnützigkeit im Sinne einer Daseinsvorsorge zur Verbesserung der Lebenslage Wohnen für Menschen in besonderen Lebenslagen neu definiert werden sollte. Wir denken, dass „echter“ sozialer Wohnungsbau entweder durch den Staat und /oder geeignete gemeinnützige Organisationen

entscheidend befördert werden könnte. Neben dieser Grundsatzfrage sind u.E. folgende ergänzende Maßnahmen anzusprechen:

- Zur Begrenzung der Baukosten ist eine Standardabsenkung wohl erforderlich
- Zur Beschleunigung von Bauvorhaben sind koordinierte und standardisierte Verfahren notwendig; einmal genehmigte (vergleichbare) Vorhaben könnten an anderer Stelle viel schneller realisiert werden. Für den sozialen Wohnungsbau sollte es grundsätzlich beschleunigte und vereinfachte Verfahren geben. Vorfahrt für die Schaffung von Wohnraum!
- Die Förderung der obligatorischen wohnbegleitenden Hilfen für Menschen mit besonderen Bedarfen ist deutlicher abzusichern.

Wir wissen um die Komplexität und Risiken in diesem gesellschaftlich relevanten Bereich der Daseinsvorsorge, aber es sollte in diesen Zeiten nichts unversucht bleiben, für die Schwächsten in unserer Gesellschaft eine Verbesserung der Lebenslage Wohnen zu erreichen. Für weitere Überlegungen stehen wir gern zur Verfügung.

Mit freundlichem Gruß

gez. Anette Langner  
Vorsitzende

gez. Heiko Naß  
stellv. Vorsitzender