



# **Niederschrift**

## **Innen- und Rechtsausschuss**

19. Wahlperiode - 89. Sitzung

am Mittwoch, dem 19. August 2020, 14:00 Uhr,  
im Plenarsaal des Landtags

**Anwesende Abgeordnete**

Abg. Barbara Ostmeier (CDU)

Vorsitzende

Abg. Tim Brockmann (CDU)

Abg. Lukas Kilian (CDU)

Abg. Hans Hinrich Neve (CDU)

Abg. Kathrin Bockey (SPD)

Abg. Dr. Kai Dolgner (SPD)

Abg. Thomas Rother (SPD)

Abg. Burkhard Peters (BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN)

Abg. Jan Marcus Rossa (FDP)

Abg. Claus Schaffer (AfD)

Abg. Lars Harms (SSW)

**Weitere Abgeordnete**

Abg. Özlem Ünsal (SPD)

Abg. Dr. Andreas Tietze (BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN)

Abg. Jörg Hansen (FDP)

Die Liste der **weiteren Anwesenden** befindet sich in der Sitzungsakte.

<b>Tagesordnung:</b>		<b>Seite</b>
<b>1.</b>	<b>Entwurf eines Gesetzes zur Änderung des Landesplanungsgesetzes</b>	<b>5</b>
	Gesetzentwurf der Landesregierung Drucksache 19/1952	
	Änderungsantrag der Fraktionen von CDU, BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN und FDP Umdruck 19/4199	
	Änderungsantrag der Fraktion der SPD Umdruck 19/4424	
<b>2.</b>	<b>Regelungen zur Barrierefreiheit im Medienstaatsvertrag zukünftig nachbessern - Teilhaberechte von Menschen mit Behinderungen wirksam verbessern!</b>	<b>7</b>
	Antrag der Fraktion der SPD Drucksache 19/2192	
	<b>Barrierefreiheit in Rundfunk und Telemedien gewährleisten</b>	<b>7</b>
	Alternativantrag der Fraktionen von CDU, BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN und FDP Drucksache 19/2270	
<b>3.</b>	<b>Entwurf eines Gesetzes zur Änderung der Verfassung des Landes Schleswig-Holstein - Bekenntnis zur europäischen Zusammenarbeit unter Einschluss der Anforderungen an die organisatorische Struktur und Kompetenzausübung der Europäischen Union -</b>	<b>8</b>
	Gesetzentwurf der AfD Drucksache 19/1867	
<b>4.</b>	<b>Entwurf eines Gesetzes zur bedarfsgerechten Weiterentwicklung des kommunalen Finanzausgleichs</b>	<b>9</b>
	Gesetzentwurf der Landesregierung Drucksache 19/2119	
<b>5.</b>	<b>Förderung von Dach- und Fassadenbegrünung in Schleswig-Holstein</b>	<b>10</b>
	Antrag der Fraktion der SPD Drucksache 19/2068	
<b>6.</b>	<b>Entwurf eines Gesetzes zur Änderung des Gesetzes zur Aufrechterhaltung der öffentlichen Sicherheit im Badewesen (Badesicherheitsgesetz)</b>	<b>11</b>
	Gesetzentwurf der Fraktion der SPD Drucksache 19/2345	

<b>7.</b>	<b>Volksbegehren zum Schutz des Wassers, hier: Feststellung des Quorums gemäß Artikel 49 Absatz 1 Satz 5 Landesverfassung</b>	<b>12</b>
	Schreiben des Landtagspräsidenten vom 16. Juli 2020 Umdruck 19/4311	
<b>8.</b>	<b>a) Entwurf eines Gesetzes zur Änderung des Gesetzes über die Wohnraumförderung in Schleswig-Holstein</b>	<b>13</b>
	Gesetzentwurf der Abgeordneten des SSW Drucksache 19/1751	
	<b>b) Transparenz auf lokalen Wohnungsmärkten schaffen - Erstellung von qualifizierten Mietspiegeln fördern!</b>	<b>13</b>
	Antrag der Fraktion der SPD Drucksache 19/1787	
<b>9.</b>	<b>Sitzungsplanung 2021</b>	<b>29</b>
	Umdruck 19/4396	
<b>10.</b>	<b>Verschiedenes</b>	<b>30</b>

Die Vorsitzende, Abg. Ostmeier, eröffnet die Sitzung um 14:05 Uhr und stellt die Beschlussfähigkeit des Ausschusses fest.

Auf Antrag des Abg. Brockmann beschließt der Ausschuss, den in der Einladung ausgewiesenen Punkt 5 der Tagesordnung - Förderung von Dach- und Fassadenbegrünung in Schleswig-Holstein; Antrag der Fraktion der SPD; [Drucksache 19/2068](#) - zu vertagen. Die Tagesordnung wird im Übrigen in der vorstehenden Fassung einstimmig gebilligt.

**1. Entwurf eines Gesetzes zur Änderung des Landesplanungsgesetzes**

Gesetzentwurf der Landesregierung  
[Drucksache 19/1952](#)

(überwiesen am 19. Februar 2020)

Änderungsantrag der Fraktionen von CDU, BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN und FDP  
[Umdruck 19/4199](#)

Änderungsantrag der Fraktion der SPD  
[Umdruck 19/4424](#)

hierzu: [Umdrucke 19/3767](#) (neu 2. Fassung), [19/3889](#), [19/4068](#),  
[19/4073](#), [19/4074](#), [19/4103](#), [19/4108](#), [19/4109](#),  
[19/4110](#), [19/4111](#), [19/4112](#), [19/4113](#), [19/4114](#),  
[19/4127](#), [19/4137](#), [19/4161](#), [19/4199](#), [19/4214](#)

Abg. Rother stellt die wesentlichen Punkte des Änderungsantrags seiner Fraktion, der in der heutigen Sitzung als Tischvorlage eingebracht worden ist, [Umdruck 19/4424](#), kurz vor.

Abg. Kilian führt aus, er sei von dem Änderungsantrag der Fraktion der SPD, in dem sie einige Punkte aus der mündlichen Anhörung vom 12. August 2020 aufgegriffen habe, überrascht. Seiner Ansicht nach hätten bereits in der Diskussion in der vergangenen Woche viele Probleme ausgeräumt werden können. So habe Abg. Harms beispielsweise darauf hingewiesen, dass es nicht darum gehe, irgendjemanden von der Öffentlichkeitsbeteiligung auszuschließen. Aus diesem Grund sehe er, Abg. Kilian, auch nicht die Notwendigkeit, das Gutachten des Wissenschaftlichen Dienstes abzuwarten, das die Fraktion der SPD zu den Punkten Öffentlichkeitsbeteiligung und Experimentierklausel in Auftrag gegeben habe.

Auch sollten mit dem vorliegenden Änderungsantrag wesentliche Teile, die sich die Koalitionsfraktionen zu eigen gemacht hätten und die sie im Landesplanungsgesetz erproben wollten, beispielsweise die Experimentierklausel, aus dem Gesetzentwurf der Landesregierung gestrichen werden. Dadurch werde dem Gesetz dessen innovativer Charakter genommen.

Damit schließt der Ausschuss die Beratung des Gesetzentwurfs ab. Mit den Stimmen von CDU, BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN, FDP, AfD und SSW gegen die Stimmen der SPD lehnt er den Änderungsantrag der Fraktion der SPD, [Umdruck 19/4424](#), ab und nimmt den Änderungsantrag der regierungstragenden Fraktionen, [Umdruck 19/4199](#), an. Den so geänderten Gesetzentwurf, [Drucksache 19/1952](#), empfiehlt er bei gleichem Abstimmungsverhalten dem Landtag zur Annahme.

**2. Regelungen zur Barrierefreiheit im Medienstaatsvertrag zukünftig nachbessern - Teilhaberechte von Menschen mit Behinderungen wirksam verbessern!**

Antrag der Fraktion der SPD

[Drucksache 19/2192](#)

**Barrierefreiheit in Rundfunk und Telemedien gewährleisten**

Alternativantrag der Fraktionen von CDU, BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN und FDP

[Drucksache 19/2270](#)

(überwiesen am 18. Juni 2020)

Abg. Rother legt dar, er bedauere, dass es nicht gelungen sei, einen gemeinsamen Antrag zu erarbeiten, und dass die von seiner Fraktion in dem Antrag erhobene Forderung nicht umgesetzt werde. Den Alternativantrag der regierungstragenden Fraktionen könne er zwar im Wesentlichen mittragen. Er bleibe aber ohne den letzten Punkt in dem Antrag der SPD-Fraktion - Sanktionsmöglichkeiten bei Nichteinhaltung von Pflichten zur Barrierefreiheit gegenüber privaten und öffentlichen Rundfunkanstalten sowie der Mediendienste - ein „zahnloser Tiger“. Da dieser wesentliche Punkt in dem Alternativantrag fehle, könne seine Fraktion ihm nicht zustimmen.

Damit schließt der Ausschuss die Beratung der Anträge ab. Mit den Stimmen von CDU, BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN, FDP und AfD gegen die Stimmen von SPD und SSW empfiehlt er dem Landtag den Antrag der Fraktion der SPD, [Drucksache 19/2192](#), zur Ablehnung. Den Alternativantrag, [Drucksache 19/2270](#), empfiehlt er dem Landtag sodann einstimmig zur Annahme.

**3. Entwurf eines Gesetzes zur Änderung der Verfassung des Landes Schleswig-Holstein - Bekenntnis zur europäischen Zusammenarbeit unter Einschluss der Anforderungen an die organisatorische Struktur und Kompetenzausübung der Europäischen Union -**

Gesetzentwurf der AfD

[Drucksache 19/1867](#)

(überwiesen am 13. Dezember 2019 an den **Innen- und Rechtsausschuss** und den Europaausschuss)

Abg. Brockmann schlägt vor, dem Votum des Europaausschusses zu folgen, der sich fachlich intensiv mit der in Rede stehenden Thematik auseinandergesetzt und sich mit großer Mehrheit für die Ablehnung des Gesetzentwurfs ausgesprochen habe.

Abg. Schaffer entgegnet, von einer intensiven Auseinandersetzung mit dem Gesetzentwurf könne keine Rede sein. Auch sei dem Vorschlag, eine schriftliche Anhörung zu dem Gesetzentwurf durchzuführen, nicht gefolgt worden. Aus diesem Grund beantrage er erneut die Durchführung einer schriftlichen Anhörung.

Gegen die Stimme der AfD lehnt der Ausschuss den Antrag des Abg. Schaffer auf Durchführung einer schriftlichen Anhörung ab. Sodann empfiehlt der Ausschuss den Gesetzentwurf gegen die Stimme der AfD dem Landtag zur Ablehnung.



#### 4. Entwurf eines Gesetzes zur bedarfsgerechten Weiterentwicklung des kommunalen Finanzausgleichs

Gesetzentwurf der Landesregierung

[Drucksache 19/2119](#)

(überwiesen am 8. Mai 2020 an den **Innen- und Rechtsausschuss**, den Finanzausschuss und den Bildungsausschuss)

hierzu: [Umdrucke 19/4119](#), [19/4164](#), [19/4185](#), [19/4291](#), [19/4307](#),  
[19/4331](#), [19/4338](#), [19/4347](#), [19/4355](#), [19/4358](#),  
[19/4359](#), [19/4361](#), [19/4362](#), [19/4363](#), [19/4364](#),  
[19/4365](#), [19/4366](#), [19/4370](#), [19/4374](#), [19/4375](#),  
[19/4378](#), [19/4383](#), [19/4384](#)

Der Ausschuss kommt überein, eine mündliche Anhörung zu der Vorlage durchzuführen (Termin: 30. September 2020, gegebenenfalls Fortsetzung am 2. Oktober 2020). Anzuhörende sollen bis zum 26. August 2020 angezeigt werden.

## 5. Förderung von Dach- und Fassadenbegrünung in Schleswig-Holstein

Antrag der Fraktion der SPD

[Drucksache 19/2068](#)

(überwiesen am 8. Mai 2020)

hierzu: [Umdrucke 19/4118](#) (neu 2. Fassung), [19/4181](#), [19/4252](#),  
[19/4319](#), [19/4322](#), [19/4340](#), [19/4341](#), [19/4348](#),  
[19/4349](#), [19/4350](#), [19/4352](#), [19/4371](#), [19/4372](#),  
[19/4382](#)

Der Tagesordnungspunkt wurde abgesetzt.

**6. Entwurf eines Gesetzes zur Änderung des Gesetzes zur Aufrechterhaltung der öffentlichen Sicherheit im Badewesen (Badesicherheitsgesetz)**

Gesetzentwurf der Fraktion der SPD

[Drucksache 19/2345](#)

(im Wege der Selbstbefassung nach Artikel 23 Absatz 2 Satz 2 LV i. V. m. § 14 Absatz 1 Satz 2 der GeschO)

hierzu: [Umdruck 19/4415](#)

Der Ausschuss kommt überein, den Gesetzentwurf der Fraktion der SPD, [Drucksache 19/2345](#), in das bereits laufende Anhörungsverfahren zum Gesetzentwurf der Fraktionen von CDU, BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN, FDP und der Abgeordneten des SSW, [Drucksache 19/2420](#), einzubeziehen. Bei der mündlichen Anhörung in der Sitzung am 2. September 2020 sollen die Arbeitsgemeinschaft der kommunalen Landesverbände, der Landesfeuerwehrverband, der DLRG-Landesverband und der DRK-Landesverband (Wasserwacht) angehört werden, die anderen benannten Anzuhörenden werden lediglich um eine schriftliche Stellungnahme gebeten. Außerdem wird die Landesregierung gebeten, in der Sitzung am 2. September Stellung zu den Gesetzentwürfen zu nehmen.

**7. Volksbegehren zum Schutz des Wassers, hier: Feststellung des Quorums gemäß Artikel 49 Absatz 1 Satz 5 Landesverfassung**

Schreiben des Landtagspräsidenten vom 16. Juli 2020

[Umdruck 19/4311](#)

Der Ausschuss empfiehlt dem Landtag einstimmig festzustellen, dass bei einer Gesamtzahl von 2.319.627 Beteiligungsberechtigten, 60.443 gültigen und 5.778 ungültigen Eintragungen das in Artikel 49 Absatz 1 Satz 5 Landesverfassung festgelegte Quorum nicht erreicht wurde und das Volksbegehren zum Schutz des Wassers somit nicht zustande gekommen ist.

### **Mündliche Anhörung**

#### **8. a) Entwurf eines Gesetzes zur Änderung des Gesetzes über die 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](#)

(überwiesen am 13. November 2019)

hierzu: Umdrucke [19/3482](#), [19/3614](#), [19/3648](#), [19/3653](#), [19/3687](#),  
[19/3713](#), [19/3715](#), [19/3717](#), [19/3723](#), [19/3724](#),  
[19/3725](#), [19/3727](#), [19/3729](#), [19/3731](#), [19/3787](#),  
[19/4261](#)

#### **Deutscher Mieterbund - Landesverband Schleswig-Holstein e. V.**

Ann Sophie Mainitz, Geschäftsführerin

[Umdruck 19/3729](#)

Frau Mainitz, die Geschäftsführerin des Deutschen Mieterbundes, Landesverband Schleswig-Holstein e. V., trägt die schriftliche Stellungnahme, [Umdruck 19/3729](#), vor.

Sie weist insbesondere darauf hin, dass die Wiedereinführung der Fehlbelegungsabgabe, die mit dem Gesetzentwurf der Abgeordneten des SSW gefordert werde, zwar ein richtiger Schritt sei. Allerdings sei dies wegen des damit verbundenen Verwaltungsaufwands auch problematisch. In der Begründung zu dem Gesetzentwurf werde am Beispiel der Stadt Frankfurt am Main ausgeführt, dass die Verwaltungskosten dort rund 25 % der Einnahmen aus der Fehlbelegungsabgabe betragen. Diese Zahl lasse sich ihrer Ansicht nach nicht eins zu eins auf Schleswig-Holstein übertragen. So seien die Mieten in Frankfurt rund 32 % höher als in Kiel. Das Wohngeld hingegen sei in Frankfurt lediglich 10 % höher als in Kiel. Vor diesem Hintergrund sei die Möglichkeit einer Fehlbelegung in Frankfurt größer als in Schleswig-Holstein, weil die Menschen dort eher dazu verleitet würden, in ihren Wohnungen zu bleiben, auch wenn sie die Einkommensgrenzen für die soziale Wohnraumförderung überschritten.

Darüber hinaus sei zu beachten, dass die Eigentümerquote in Kiel bei 29,5 % und in Frankfurt lediglich bei 18,8 % liege. Insofern gebe es in Frankfurt mehr Mietverhältnisse als in Kiel.

Frankfurt verfüge über etwa 30.000 Sozialwohnungen, wohingegen es in Kiel nur etwa 6.000 gebe. Bei einer angenommenen Fehlbelegungsquote von 50 % seien in Kiel somit 3.000 Sozialwohnungen betroffen. Unter Zugrundelegung der Zahlen aus Frankfurt am Main könne in Kiel von Einnahmen aus der Fehlbelegungsabgabe in Höhe von rund 1 Million € ausgegangen werden, denen ein Kostenaufwand von etwa 260.000 € entgegenstehe. Einnahmen und Ausgaben stünden insofern in keinem Verhältnis zueinander. Das Instrument der Fehlbelegungsabgabe würde den eigentlichen Zweck verfehlen.

Da es in der Landeshauptstadt Kiel schon schwierig werden dürfte, die Verwaltungskosten auf 25 % des Aufkommens aus der Fehlbelegungsabgabe zu deckeln, stelle sich die Frage, wie dies erst in kleineren Kommunen ausschauen werde. Schließlich entstünden auch in jeder kleinsten Kommune bestimmte Fixkosten im Zusammenhang mit der Erhebung der Fehlbelegungsabgabe. Insofern sollten ihrer Ansicht nach einmal Überlegungen dahin gehend angestellt werden, eine zentrale Stelle für das gesamte Land einzurichten, die sich mit der Fehlbelegungsabgabe befasse. Auf diese Weise könnten sicherlich Kosten gespart werden. Selbstverständlich könne, falls der vorliegende Gesetzentwurf angenommen werde, jede Kommune für sich entscheiden, ob sie die Fehlbelegungsabgabe wieder einführen wolle.

**Verband norddeutscher Wohnungsunternehmen e. V. (VNW)**

Christoph Kostka, Leiter Geschäftsstelle Kiel

[Umdrucke 19/3614](#) und 19/3731

Herr Kostka, der Leiter der Geschäftsstelle Kiel des Verbands norddeutscher Wohnungsunternehmen e. V., äußert sich im Sinne der schriftlichen Stellungnahmen, [Umdrucke 19/3614](#) und 19/3731.

**BFW Landesverband Nord e. V.**

Dr. Verena Herfort, Geschäftsführerin

Frau Dr. Herfort, die Geschäftsführerin des BFW Landesverbands Nord e. V., führt aus, der Gesetzentwurf der Abgeordneten des SSW spreche sich für die Wiedereinführung der Fehlbelegungsabgabe aus. Demzufolge dürften Sozialwohnungen künftig ausschließlich von Menschen bewohnt werden, die unter den gültigen Einkommensgrenzen lägen. Fehlbelegungen von Wohnungen sollten in Zukunft wieder sanktioniert werden.

Viele Menschen durchliefen im Laufe ihres Erwerbslebens Phasen, beispielsweise als Studierende, Auszubildende, Berufsanfängerinnen und Berufsanfänger oder auch nach einer Trennung, in denen sie sich innerhalb der entsprechenden Einkommensgrenzen befänden. Sie seien oftmals nicht dauerhaft auf diese Wohnungen angewiesen, weil sich ihre Einkommen positiv entwickelt hätten, blieben aber darin wohnen, auch weil sich die Standards im sozialen Wohnungsbau im Laufe der Jahre deutlich verbessert hätten. Für viele Menschen gebe es somit keinen Anreiz, aus diesen Wohnungen auszuziehen.

Der BFW Landesverband Nord habe nicht klären können, wie viele Fehlbeleger es in Schleswig-Holstein gebe. Dies sei aber wichtig, um den Gesetzentwurf abschließend bewerten zu können. In den vergangenen Tagen sei im Verband kontrovers über die Wiedereinführung der Fehlbelegungsabgabe diskutiert worden. Insofern könne sie heute keine abschließende Bewertung aus der Sicht des BFW Landesverband Nord zu dem vorliegenden Gesetzentwurf abgeben.

Aus Gründen der sozialen Gerechtigkeit sei dem Gesetzentwurf der Abgeordneten des SSW zuzustimmen. So sollten in der Tat nur solche Menschen in geförderten Wohnungen leben, die auch einen Anspruch darauf hätten. Ansonsten wären die Steuergelder falsch eingesetzt und es würden ungerechtfertigte Subventionen gewährt. Sie erlebe in Hamburg immer wieder, dass die falschen Leute mit Steuergeldern subventioniert würden, während viele Leute aber dringend eine Sozialwohnung benötigten und auch innerhalb der Einkommensgrenzen lägen.

Für sie sei vor dem Hintergrund der sozialen Gerechtigkeit und des Sozialfriedens im Quartier auch nicht nachvollziehbar, dass beispielsweise ein Richter, der schon seit Jahren in einer Sozialwohnung lebe, lediglich 6,50 € pro Quadratmeter an Miete bezahle, während ein Arzt im Nachbarhaus, der dort erst eingezogen sei, als er schon volles Gehalt bezogen habe, für den gleichen Standard womöglich das Doppelte an Miete zahlen müsse. Dies sei ungerecht und führe zu Konflikten.

Die Fehlbelegungsabgabe sei vor einigen Jahren aus guten Gründen abgeschafft worden. So sei beispielsweise der Wunsch dafür ausschlaggebend gewesen, dass auch soziale Aufsteiger in den Quartieren wohnen bleiben sollten, damit gemischte Quartiere und keine Gettos entstünden.

Der Wohnungsmarkt habe sich inzwischen grundlegend gewandelt, sodass geförderte Wohnungen heutzutage auch an Bürgerinnen und Bürger mit mittleren Einkommen vergeben werden könnten. Das Problem der mangelnden Durchmischung und der Akzeptanz von Quartieren mit sozial gefördertem Wohnungsbau bestehe heute nicht mehr. Es müsse allerdings ein besonderes Augenmerk darauf gelegt werden, dass bei Quartieren mit einer festen Sozialwohnungsquote die Tendenz nicht in die andere Richtung umschlage, nämlich hin zu einer Gentrifizierung, weil Bürgerinnen und Bürger dauerhaft dort wohnen blieben, obwohl sie längst über den Einkommensgrenzen lägen. Dann gebe es nämlich die ursprünglich gewünschten sozial durchmischten Quartiere nicht mehr.

Die Abschaffung der Fehlbelegungsabgabe sei seinerzeit auch mit dem hohen Verwaltungs- und Bürokratieaufwand für die Verwaltung und die Wohnungsunternehmen begründet worden. Dies werde auch heute noch so gesehen. Viele Unternehmen stünden der Wiedereinführung der Fehlbelegungsabgabe aus rein pragmatischen Gründen sehr skeptisch gegenüber.

Der BFW Landesverband Nord könne zu dem in Rede stehenden Thema bedauerlicherweise keine konsolidierte Meinung kundtun, sondern lediglich einige Denkanstöße geben.

Frau Dr. Herfort wendet sich sodann dem Antrag der Fraktion der SPD bezüglich der Erstellung von qualifizierten Mietspiegeln zu. Sie zeigt auf, der Betrachtungszeitraum für die ortsübliche Vergleichsmiete sei zum 1. Januar 2020 verlängert worden. Nach Auffassung des BFW Landesverbands Nord führe dies dazu, dass sich der Mietspiegel generell von der Marktmiete entkoppele und er nicht mehr die Dynamik des Marktes und eine Marktnähe abbilde. Der Mietspiegel sei durch die Verlängerung des Betrachtungszeitraums faktisch ein politisches Instrument geworden, um Mieten künstlich zu deckeln.

Ein Mietspiegel diene im Grunde genommen als Befriedungsinstrument bei Auseinandersetzungen zwischen Vermietern und Mietern. Durch die Verlängerung des Betrachtungszeitraums sei dies in dieser Form aber nicht mehr gegeben. Soweit der Betrachtungszeitraum verlängert werde, verstärkten sich gerade beim qualifizierten Mietspiegel die wissenschaftlichen Defizite und nehme die damit einhergehende zivilrechtliche Angreifbarkeit des qualifizierten Mietspiegels zu, weil sich die ausgewiesenen Durchschnittswerte weiter als bisher von der Marktmiete entfernten.



Die Erstellung qualifizierter Mietspiegel sei sehr zeitaufwendig und kostspielig. Zudem sei fraglich, ob in den Kommunen überhaupt die Voraussetzungen und die Akzeptanz gegeben seien, dass Mieter und Vermieter ihre Daten in den qualifizierten Mietspiegel einbrächten. Der Oberbürgermeister der Stadt Neumünster habe in seiner schriftlichen Stellungnahme ausgeführt, dass sich ein sogenannter einfacher Mietspiegel in Neumünster in den letzten Jahren als ausreichendes Instrument gegen unangemessene Mietpreissteigerungen bewährt habe.

Vor diesem Hintergrund spreche sich der BFW Landesverband Nord gegen den Antrag der Fraktion der SPD aus.

### **Landes-ASten-Konferenz Schleswig-Holstein**

Malte Hansen, Referent

[Umdruck 19/3724](#)

Herr Hansen, Referent der Landes-ASten-Konferenz Schleswig-Holstein, trägt die schriftliche Stellungnahme, [Umdruck 19/3724](#), vor. Er betont, die Hauptforderung der Landes-ASten-Konferenz Schleswig-Holstein sei, dass es mehr geförderten und bezahlbaren Wohnraum geben müsse. Die Wiedereinführung der Fehlbelegungsabgabe, wie der SSW dies mit seinem Gesetzentwurf fordere, könne er nur unterstützen. Schließlich müsse sozial geförderter Wohnraum denjenigen Personen zur Verfügung stehen, für die er auch gedacht sei. Die Forderung hinsichtlich der Erstellung von qualifizierten Mietspiegeln, auch über die Landeshauptstadt Kiel hinaus, sei begrüßenswert, weil dadurch Sicherheit sowohl für Vermieter als auch für Mieter geschaffen werde.

### **Haus & Grund Schleswig-Holstein e. V**

Alexander Blažek, Verbandsvorsitzender

[Umdruck 19/3727](#)

Herr Blažek, der Verbandsvorsitzende von Haus & Grund Schleswig-Holstein e. V., trägt die Kernpunkte der schriftlichen Stellungnahme, Umdruck 19/3727, vor.

\* \* \*

In der anschließenden Debatte wirft Abg. Harms die Fragen auf, wie oft die im VNW zusammengeschlossenen Wohnungsunternehmen seitens des Landes hinsichtlich einer Fehlbelegung von sozial geförderten Wohnungen bereits geprüft worden seien, ob diese Unternehmen gegebenenfalls schon einmal zu einer Schadenersatzzahlung verurteilt worden seien und wie vielen Menschen Wohnungen gekündigt worden seien, weil sie unberechtigt darin gewohnt hätten.

Herr Kostka zeigt auf, er könne keine Zahlen dazu nennen. Das bestehende Recht bilde die Grundlage, worauf sich alle zu stützen hätten. Das Schleswig-Holsteinische Wohnraumförderungsgesetz und diverse Ausführungsbestimmungen regelten auch die soziale Wohnraumförderung. Die Investitionsbank Schleswig-Holstein monitore dies stichprobenartig und stelle dabei fest, welche und wie viele Wohnungen in gesetzlichem Sinne fehlbelegt seien.

Die Studien, auf die der SSW in seinem Gesetzentwurf verweise, seien auch dem VNW bekannt. Sie stellten mutmaßlich auf ein Fehlbelegungsproblem in dem Sinne ab, dass in vielen sozial geförderten Wohnungen nicht die „richtigen“ Leute wohnten, weil sie die gesetzlich festgelegten Einkommensgrenzen überschritten. Zudem werde immer wieder gesagt, dass, wer lediglich 60 % des Medianeinkommens zur Verfügung habe und somit von Armut bedroht sei, zu der Zielgruppe für eine Wohnraumförderung gehöre und damit wohnberechtigt sei. Diejenigen, die auch nur knapp darüberlägen, seien nicht mehr wohnberechtigt. Wenn diese Sichtweise künftig gelten sollte, müsste allerdings die gesamte Wohnraumfördergesetzgebung des Landes ad acta gelegt werden, weil dies ein Paradigmenwechsel wäre. Letztlich sei dies eine politische Entscheidung, die dann hingenommen werden müsse. Er habe sowohl in der schriftlichen Stellungnahme als auch in seinen mündlichen Ausführungen versucht, auf die Konsequenzen hinzuweisen, die dies haben würde. Dadurch würden nämlich sehenden Auges die Rahmenbedingungen auch für laufende Bindungen geändert, die Investoren, Genossenschaften und kommunale Wohnungsunternehmen über mehrere Dekaden hinweg eingegangen seien.

Seiner Ansicht nach könne nicht gesagt werden, dass es die früheren Probleme auf dem Wohnungsmarkt heute nicht mehr gebe und dass deswegen jetzt alles unter neuen Vorzeichen zu sehen sei. Es gebe nach wie vor geclusterte und an den Bestand gekoppelte Bindungen. Auch bestünden Kooperationsverträge, die Unternehmen mit dem Land abgeschlossen hätten, um

Bindungen auch einmal tauschen zu können. Ein Tausch sei aber immer an bestimmte Voraussetzungen der jeweiligen Tauschwohnung wie beispielsweise Wohnungsgröße und Wohnungsstandard gebunden.

Im gesamten Land gebe es im Bestand keine Durchmischung des geförderten Wohnungsbaus mit sonstigen Quartieren, sondern es finde immer eine Konzentration statt. So sei in Kiel-Düsternbrook keine einzige sozial geförderte Wohnung zu finden, am Kieler Ostufer hingegen gebe es sie zuhauf. Wenn heutzutage neu investiert werde, müsse ein besonderes Augenmerk auf ein gemischtes Konzept gelegt werden. In Wohnungsbauprojekten verpflichtend vorzuschreiben, dass beispielsweise 30 % der Wohnungen sozial gefördert zu bauen seien, gelte für heute und für die Zukunft, sei aber nicht der Status quo auf dem Wohnungsmarkt.

Der Wohnungsmarkt in vielen Teilen Deutschlands sei sehr angespannt. Wichtig für Mieterinnen und Mieter seien die Bezahlbarkeit von Wohnungen sowie vor allem kleinere und zentrumsnahe Wohnungen. Diese seien aber in der Regel bereits vermietet. Es mangle schlicht und einfach an Wohnungen, die von Menschen bezogen werden könnten, die sich innerhalb der Einkommensgrenzen bewegten, um in den Genuss der sozialen Wohnraumförderung zu kommen. Die Lage auf dem Wohnungsmarkt werde vor dem Hintergrund der jahrelang dauernden Bauplanungen, bevor überhaupt der erste Spatenstich getan werde, kurzfristig sicherlich nicht besser. Es bestehe Konsens, dass das Problem des Wohnraummangels dringend gelöst werden müsse. Aber die Fehlbelegungsabgabe könne dazu keinen positiven Beitrag leisten, sondern sei ein Instrument aus der „Mottenkiste“, mit dem in der Vergangenheit schlechte Erfahrungen gemacht worden seien.

Das Land Schleswig-Holstein verfüge glücklicherweise über das Zweckvermögen Wohnungsbau, aus dessen Mitteln die Schaffung von Wohnraum im Land gefördert werde. Das aktuelle Förderprogramm umfasse 800 Millionen €. Dieses Geld müsse aber auch investiert und in den Wohnungsbau gesteckt werden. Die Politik müsse darauf ein besonderes Augenmerk legen und dürfe sich in dieser Hinsicht nicht zurücklehnen.

Die Wohnungsunternehmen in Schleswig-Holstein seien über einen sehr langen Zeitraum hinweg vernünftig gesteuert worden und hätten eine Mietenpolitik betrieben, die von allen immer wieder angemahnt werde. Insofern bitte er darum, ihnen durch die Wiedereinführung der Fehlbelegungsabgabe auch keine Knüppel zwischen die Beine zu werfen. Sie werde seiner Ansicht nach das Wohnungsproblem nicht lösen, weil dadurch nicht eine einzige bezahlbare freie

Wohnung auf den Markt kommen werde. Der Kollateralschaden durch die Wiedereinführung der Fehlbelegungsabgabe werde allerdings massiv sein.

Auf eine entsprechende Frage von Abg. Dr. Tietze weist Herr Kostka darauf hin, dass sich die Kommunen bei der Erstellung von qualifizierten Mietspiegeln an das Regelwerk zu halten hätten, das der Bundesgesetzgeber vorgebe. Einem qualifizierten Mietspiegel müsse eine Erhebung nach wissenschaftlichen Grundsätzen zugrunde liegen. In ihn müssten reale Daten eingespeist werden, damit er anerkannt werde und gerichtsfest sei. Sowohl Vermieter als auch Mieter müssten die jeweiligen Daten liefern. Es könne davon ausgegangen werden, dass Vermieter die Daten schon allein aus eigenem Interesse und auch aus Transparenzgründen zur Verfügung stellten, auch wenn die Mieten stabil oder sogar rückläufig seien. Die Mieterseite hingegen sei relativ schwierig greifbar; über die Gründe hierfür wolle er an dieser Stelle nicht mutmaßen.

Dies habe unter anderem dazu geführt, dass die Stadt Kiel von dem bisherigen Tabellenmietspiegel zu einem neuen System habe wechseln müssen, bei dem die Bemessungsgrundlage kleiner sei und wofür weniger Datensätze gebraucht würden. In diesem Zusammenhang sei allerdings Fachexpertise notwendig, um einem Gericht im Zweifelsfall erklären zu können, dass beispielsweise auch nur 1.600 Datensätze den Markt in der Landeshauptstadt Kiel abbildeten. Ein Mietspiegel müsse schlussendlich sowohl von den Vermietern als auch von den Mietern anerkannt sein und solle Frieden zwischen diesen beiden Parteien stiften.

Die Erstellung von qualifizierten Mietspiegeln sei mit einem immensen Aufwand verbunden und auch kostspielig. Für die Stadt Kiel bedeute dies seiner Ansicht nach für die Vollerhebung eine Summe von 70.000 bis 80.000 € und für die Zwischenerhebung etwa die Hälfte. Diese Kosten fielen bei künftigen Aktualisierungen des qualifizierten Mietspiegels immer wieder an und dürften nicht vergessen werden. Ein solcher Mietspiegel müsse selbstverständlich regelmäßig aktualisiert werden, weil man sich ansonsten auch schon den Anfangsaufwand sparen könne.

Das Wohngeld sei ein Zuschuss seitens des Staates und werde letzten Endes von einem Vermieter verkonsumiert. Mit diesem Steuergeld werde das Delta ausgeglichen, damit jemand, der ein minderes Einkommen beziehe, in eine bestimmte Wohnung ziehen könne. Die Wohnraumförderung, wie Schleswig-Holstein und viele andere Länder sie betrieben, sei hingegen eine Objektförderung. Der VNW habe schon immer die Ansicht vertreten, dass sowohl das

Wohngeld als auch die Wohnraumförderung wichtige Instrumente seien. Der Markt benötige schlicht und einfach gebaute Substanz mit einer Zweckbindung über viele Jahre hinweg. Oftmals müsse dafür ein Mietzins entrichtet werden, der trotz der hohen Qualitätsstandards der Wohnungen nicht kostendeckend sei. Die entsprechende Lücke werde dann mit Fördergeld geschlossen. Die Förderung sei europarechtskonform. Es gebe auch ein hohes Interesse an einer Beihilfekonformität, weil ansonsten die Förderung, die beispielsweise ein Investor erhalten habe, zurückgezahlt werden müsse, was weder im Interesse des Landes noch der Wohnungsunternehmen liegen könne.

Herr Blažek merkt an, die Frage, ob qualifizierte Mietspiegel auch auf eine einfachere Art und Weise erstellt werden könnten, sei nicht ohne Weiteres zu beantworten. Das eine oder andere Streitverfahren zwischen Mietparteien gelange sicherlich auch einmal vor den Bundesgerichtshof, der dann womöglich der Auffassung sei, dass der zugrunde liegende Mietspiegel den Anforderungen nicht genüge. Selbst wenn der Ersteller dieses Mietspiegels daraufhin versuche, die von dem Bundesverfassungsgericht gerügten Mängel zu beheben, bestehe durchaus immer die Gefahr, dass es die Anforderungen an diesen Mietspiegel immer weiter nach oben schraube. Insofern sei er wenig optimistisch, betont Herr Blažek, dass sich die Erstellung eines qualifizierten Mietspiegels wesentlich vereinfachen lasse.

Auf eine weitere Frage von Abg. Dr. Tietze, ob die derzeit angespannte Lage auf dem Wohnungsmarkt gegebenenfalls durch eine Rückbesinnung auf Wohnungsgemeinnützigkeit verbessert werden könnte, antwortet Herr Blažek, dazu könne er aus eigener Erfahrung wenig beitragen, weil dies vor seiner Zeit gewesen sei. Viele Wohnungsunternehmen expandierten heutzutage immer weiter, wodurch sie für Investoren interessant würden. Diese orientierten sich dann nicht mehr an den Mietern, sondern stellten die Steigerung des Aktienkurses und die Gewinnmaximierung in den Mittelpunkt ihres Tuns. Auch befänden sich diese Akteure in der Regel nicht vor Ort. Wenn Investitionsentscheidungen eines großen Immobilienkonzerns für Kiel nicht mehr hier, sondern beispielsweise in Bochum gefällt würden, dann könne nicht mehr von einer Nähe zu den Mietern gesprochen werden.

Er spreche sich für einen kleinteiligen Wohnungsmarkt aus. Dieser werde dadurch erreicht, dass auch kleinen Vermietern die Möglichkeit gegeben werde, im Wohnungsbau tätig zu sein. Ihnen müsse die Option eröffnet werden, in Städten nachzuverdichten, eine Baulücke zu

schließen, ein Gebäude aufzustocken oder einen größeren Innenhof zu bebauen. Einige Mitglieder von Haus & Grund Schleswig-Holstein würden dies sehr gerne tun, was aber bedauerlicherweise an den Kommunen scheitere, die eher an großen Investoren interessiert seien.

In Quartieren lasse es sich dann gut leben, wenn der Markt kleinteilig sei und einzelne Eigentümer Ein- und Mehrfamilienhäuser hätten. Sie seien meistens vor Ort und kümmerten sich um die Mieter sowie um das Quartier. Dort gebe es auch ein funktionierendes Quartiersmanagement, weil sowohl mit den Mietern als auch mit anderen Eigentümern gesprochen werde. Dies gelinge auch ohne gemeinnütziges Wohnen. Er wolle sich aber nicht dagegen aussprechen, weil sicherlich auch dies dazu beitragen könnte, die derzeitige Lage auf dem Wohnungsmarkt zu beeinflussen. Nach seinem Dafürhalten seien sowohl Wohnungsunternehmen wichtig, die sich um das Quartier und die Mieter kümmerten, als auch eine kleinteilige Vermieterschaft, die eine sehr enge persönliche Beziehung zu ihren Mietern vor Ort habe.

Herr Kostka ergänzt, selbstverständlich dürfe und müsse auch über die Wohnungsgemeinnützigkeit diskutiert werden. Die Frage sei allerdings, was dadurch auf dem Wohnungsmarkt anders werden solle. Mitgliedsunternehmen des VNW seien in der Regel Genossenschaften, die gegründet worden seien, als eine große Wohnungsnot geherrscht habe. Dies sei seinerzeit als Hilfe zur Selbsthilfe gemacht worden. Diese ehemals kommunalen und gemeinnützigen Unternehmen seien, als die Mieten niedrig und weil sie für die Kommunen nicht mehr lukrativ gewesen seien, von den Kommunen verkauft worden, um deren Haushalte zu sanieren. Die Wohnungswirtschaft habe damals verständlicherweise nicht hinter dieser Vorgehensweise gestanden. Hinsichtlich der fünf kommunalen Wohnungsunternehmen, die es in Schleswig-Holstein noch gebe, habe die Politik die Pflicht sicherzustellen, dass sie als wichtige Infrastruktur betrachtet würden. Sie dürften nicht verkauft werden, um Haushalte zu sanieren.

Er könne sich der Meinung von Herrn Blažek nur anschließen, dass ein kleinteiliger Wohnungsmarkt erstrebenswert sei. Er wolle allerdings darauf hinweisen, dass die Wohnungsunternehmen in Schleswig-Holstein zwischen 400 und 15.000 Wohnungen hätten und insofern relativ kleine Player seien, aber Regionalbüros in den jeweiligen Kommunen unterhielten. Diese Unternehmen seien regional aufgestellt, bauten in den Städten und Gemeinden, wollten auch vor Ort bleiben und seien Ansprechpartner der Kommunen, in denen sie investiert hätten.

Die Frage sei, was die neue Wohnungsgemeinnützigkeit, über die derzeit diskutiert werde und die mittels Studien näher beleuchtet werden solle, überhaupt für einen Zweck haben solle.

Schließlich sei schon in den Satzungen der Wohnungsunternehmen verankert, dass Mieterförderung durch kostendeckenden Wohnungsbau und kostendeckende Wohnungsbewirtschaftung betrieben werden solle. Der Gedanke eines Monopolgewinns stehe dabei nicht im Vordergrund. Zweifelsohne müsse das Geld, das die Wohnungsunternehmen in den Wohnungsbestand investierten, langfristig wieder an sie zurückfließen, weil sie sonst nicht weiter am Markt bestehen könnten. Dies sei unter dem Begriff der Wohnungsgemeinnützigkeit zu verstehen, nach dem die Wohnungsunternehmen bis heute arbeiteten.

Die Wohnungswirtschaft spreche immer wieder die Einladung aus, gerne auch unter neuen Vorzeichen über die Rahmenbedingungen im Bereich des Wohnens zu diskutieren, die alle wollten, nämlich Qualität und Bezahlbarkeit von Wohnungen für die große Masse der Bevölkerung. Er würde es begrüßen, wenn es gelänge, eine qualifizierte Debatte darüber zu führen und Einigkeit darüber herzustellen. Bei dem derzeitigen Sammelsurium unterschiedlicher Ideen und Baustellen gehe nämlich schnell der Überblick über die eigentliche Grundrichtung der Wohnungswirtschaft verloren.

Frau Mainitz hebt hervor, der Landesverband des Deutschen Mieterbunds unterstütze den Aspekt der Gemeinnützigkeit nach wie vor voll und ganz. Viele Wohnungsunternehmen wie beispielsweise Vonovia wüchsen immer weiter, legten ein großes Augenmerk auf die Ausschüttung einer Dividende an ihre Aktionäre und seien insofern explizit auf eine Gewinnmaximierung hin ausgerichtet. Vor diesem Hintergrund sei es dringend geboten, gegenzusteuern, gegebenenfalls auch mit dem Instrument der Wohnungsgemeinnützigkeit.

Abg. Ünsal legt dar, da Frau Dr. Herfort qualifizierte Mietspiegel offensichtlich für nicht notwendig erachte, wolle sie wissen, welche Alternativen es neben den bereits vorhandenen Instrumenten der Wohnraumförderung dazu gebe.

Frau Dr. Herfort verdeutlicht, sie habe sich nicht generell gegen qualifizierte Mietspiegel ausgesprochen. Vielmehr befürworte der BFW Landesverband Nord dieses Instrument, und zwar in denjenigen Kommunen, in denen dies Sinn mache, weil genügend Datensätze eingestellt worden seien. Allerdings habe sie davor gewarnt, qualifizierte Mietspiegel vor allem in kleineren Kommunen in Schleswig-Holstein als Allheilmittel zu betrachten, weil das Verfahren der Erstellung doch sehr komplex, aufwendig und kostenintensiv sei. Obwohl qualifizierte Mietspiegel im Grunde genommen zu einer Befriedung der Parteien beitragen sollten, blieben Dis-

kussionen über Mieterhöhungen zum Teil trotzdem nicht aus. Insofern wolle sie darauf hinweisen, sich genau zu überlegen, ob der Aufwand zur Erstellung qualifizierter Mietspiegel wirklich in allen Kommunen betrieben werden müsse oder ob nicht auch, wie beispielsweise in der Stadt Neumünster, einfache Mietspiegel ausreichen, um eine gewisse Richtschnur zu haben.

Durch die Verlängerung des Betrachtungszeitraums werde nach ihrem Dafürhalten die Qualität der qualifizierten Mietspiegel verwässert. Auch werde die Mietendynamik nicht mehr adäquat berücksichtigt und abgebildet.

Herr Blažek bringt zum Ausdruck, auch Haus & Grund spreche sich nicht gegen qualifizierte Mietspiegel aus. Seiner Meinung nach müsse aber in einem so kleinen Land wie Schleswig-Holstein einmal untersucht werden, ab welcher Größe einer Gemeinde oder Stadt es überhaupt sinnvoll sei, einen qualifizierten Mietspiegel zu erstellen. Schließlich müsse eine bestimmte Anzahl von Daten der Vermieter und Mieter zur Verfügung stehen, um die jeweiligen Tabellenfelder mit Leben zu erfüllen. Unterhalb einer bestimmten Größe einer Gemeinde oder Stadt könne wegen der Vielzahl der erforderlichen Daten wohl kein qualifizierter Mietspiegel erstellt werden. Er könne allerdings nicht die Frage beantworten, wo diese Untergrenze zu ziehen sei. Insofern müsse jeweils im Einzelfall geprüft werden, ob der Aufwand für die Erstellung eines qualifizierten Mietspiegels wirklich gerechtfertigt sei.

Er bezweifle, dass es in Schleswig-Holstein und in Deutschland insgesamt eine starke Mietendynamik gebe. Es werde immer wieder postuliert, dass dringend etwas getan werden müsse, um die Mieten einzubremsen, weil sie zum Teil unbezahlbar geworden seien. Die tatsächlichen Zahlen sprächen allerdings eine andere Sprache. Das Institut der deutschen Wirtschaft Köln habe erst jüngst das Verhältnis der Einkommen zu den Mieten untersucht. Dieses sei in den letzten Jahren ziemlich unverändert gewesen und liege bei den meisten Haushalten zwischen 25 % und maximal 30 %, wobei es natürlich auch Ausreißer gebe. Das Statistische Bundesamt habe festgestellt, dass die Mieten im Jahr 2018 im Durchschnitt um 1,6 % und selbst in Metropolen um lediglich 1,8 % gestiegen seien. Insofern könne nicht von explodierenden Mieten gesprochen werden, wie dies immer wieder getan werde.

Herr Kostka führt aus, mit dem vorliegenden Gesetzentwurf sollten Kommunen offensichtlich überhaupt erst in die Lage versetzt werden, qualifizierte Mietspiegel zu erstellen. Seines Wissens sei dieser Weg aber schon immer offen gewesen, wenn sie kommunalpolitisch entschieden hätten, dies mit allen damit verbundenen Konsequenzen auch auf der Kostenseite tun zu



wollen. In Reinbek sei einmal der Versuch unternommen und zumindest ein abgestimmter Mietspiegel erstellt worden. Dieser Vorstoß sei dann allerdings im Sande verlaufen und nicht weiterverfolgt worden. Insofern sei die Erstellung qualifizierter Mietspiegel also nichts Neues, sondern der Gesetzentwurf sei lediglich mit der neuen Qualität verbunden, dass die Städte und Gemeinden bei der Erstellung finanziell gefördert werden sollten. In diesem Zusammenhang stelle sich die Frage über die Höhe der Förderung und ob sozusagen ein Zweckvermögen Mietspiegel eingerichtet werden solle, aus dem die Kommunen ihre Aufwendungen finanzieren könnten.

Im Grunde genommen habe er nichts gegen Mietspiegel einzuwenden, weil sie dem Frieden zwischen Vermietern und Mietern dienen. Sie müssten dann aber auch von allen Seiten akzeptiert werden. Auch dürfe bei dem Betrachtungszeitraum nicht nachgesteuert werden, wenn der Markt einmal in die andere Richtung tendiere, so verständlich dieser Wunsch auch sei. Denn im Sinne der Akzeptanz sei es schwierig, Parameter genau dann zu ändern, wenn sie gerade nicht opportun seien.

Frau Mainitz äußert, wohl alle seien sich darüber einig, dass ein qualifizierter Mietspiegel nicht das Allheilmittel für das aktuelle Problem auf dem Wohnungsmarkt sein könne. Es stünden mehrere Möglichkeiten zur Verfügung, um dabei zu dem gewünschten Ergebnis zu kommen. Insofern müssten mehrere Punkte ineinandergreifen.

Selbstverständlich bleibe auch dem Mieterbund nicht verborgen, dass die Mieten heute in einem anderen Umfang stiegen als noch vor einigen Jahren. Diese Entwicklung könne nur begrüßt werden. Viele Mitglieder, die sie berate, könnten aber nicht nachvollziehen, weshalb für die Berechnung der ortsüblichen Vergleichsmiete lediglich die Neuvertragsmieten der letzten vier Jahre herangezogen würden. Die von der Fraktion der SPD mit ihrem Antrag geforderte Verlängerung des Betrachtungszeitraums auf sechs Jahre könne der Deutsche Mieterbund nur unterstützen. Er sei aber nach wie vor der Meinung, dass der Betrachtungszeitraum zeitlich überhaupt nicht begrenzt werden dürfe.

Sie arbeite im Rahmen ihrer Beratungstätigkeit tagtäglich mit einem qualifizierten Mietspiegel. Dadurch könne sie den Mitgliedern sehr gut erklären, wie die Höhe der jeweiligen Miete berechnet werde, und es sei auch deutlich mehr Akzeptanz dafür vorhanden. Aus diesem Grund spreche sie sich für die Erstellung qualifizierter Mietspiegel aus.

Auf entsprechende Fragen von Abg. Kilian, Abg. Brockmann und Abg. Rossa zu der Sinnhaftigkeit qualifizierter Mietspiegel verweist Herr Kostka darauf, dass auch ein qualifizierter Mietspiegel vor Gericht angegriffen und zu Fall gebracht werden könne. Dies sei in der Vergangenheit bereits vorgekommen. Dann sei dieser Mietspiegel erst einmal Makulatur und müsse neu erstellt werden. Das Gleiche könne aber auch mit einem einfachen Mietspiegel passieren. Solange es im Falle einer Beklagung noch kein Urteil gebe, bewege man sich im Ungewissen. Die entscheidende Frage bei Mietspiegeln sei, ob sowohl die Vermieter als auch die Mieter die Zahlen akzeptierten, die auf kommunaler Ebene als Marktbild ermittelt worden seien.

Herr Kostka resümiert, die Qualitäten des einfachen und des qualifizierten Mietspiegels seien graduell unterschiedlich. Beide seien beklagbar. Die Kosten für die Erstellung von einfachen Mietspiegeln seien bei Weitem nicht so hoch wie von qualifizierten Mietspiegeln. Auch könne ein qualifizierter Mietspiegel seiner Ansicht nach durchaus kontraproduktiv sein und Investitionen sowohl in den Bestand als auch in Neubauten verhindern.

Selbstverständlich könne ein qualifizierter Mietspiegel auch als Nachweis und Basis genutzt werden, um Mieten relativ einfach zu erhöhen. Die Frage sei allerdings, wie dieses Instrument seitens der Vermieter eingesetzt werde. Der Erhöhungsspielraum bei der Miete sei von der jeweiligen Sichtweise beziehungsweise der Unternehmenspolitik des Vermieters - ob privat oder institutionell - abhängig. So könne der Vermieter entscheiden, die bisherige Miete an die ortsübliche Vergleichsmiete anzupassen oder beispielsweise auch 1 €/m<sup>2</sup> darunter zu bleiben, wenn damit seine Kosten noch immer gedeckt würden.

Herr Blažek zeigt auf, private Vermieter erhöhten die Mieten in laufenden Mietverhältnissen in der Regel nicht. Wenn allerdings ein Mieter beispielsweise schon länger als zehn Jahre in einer Wohnung lebe, werde ein privater Vermieter sicherlich auch einmal überlegen, die Miete zu erhöhen, weil sie für ihn nicht mehr auskömmlich sei. In solchen Fällen sei ein Mietspiegel immer hilfreich, um Mieterhöhungen zu begründen. Es bestehe aber die Gefahr, dass ein privater Vermieter, gerade weil es einen Mietspiegel gebe, die Miete bei einem Mietverhältnis, das schon sehr lange unverändert sei, nach oben anpasse. Insofern sei ein Mietspiegel durchaus auch als Risiko zu bezeichnen.

Haus & Grund Schleswig-Holstein berate seine Mitglieder auch dahin gehend, in den Mietverträgen von Anfang an eine Indexmiete zu vereinbaren. So werde die Miete an den Verbraucherpreisindex geknüpft. Dies sei sowohl für Vermieter als auch für Mieter fair und transparent.

Wenn bei einer Mieterhöhung hingegen ein Mietspiegel zurate gezogen werden müsse, sei eine gewisse Unwucht in dem Mietverhältnis, weil sich die Parteien im Grunde genommen ohne außenstehende Beratung nicht mehr darüber verständigen könnten, die Miete so anzupassen, wie es für beide Seiten angemessen wäre.

Frau Mainitz legt dar, eine Möglichkeit zur Begründung eines Mieterhöhungsverlangens sei ein Mietspiegel. Eine weitere Möglichkeit, die auch sehr oft genutzt werde, sei die Heranziehung von Vergleichswohnungen. Private Vermieter hätten jedoch meistens keine Vergleichswohnungen, weswegen sie ihr Mieterhöhungsverlangen in der Regel auf eine andere Begründung stützten. Große Wohnungsunternehmen hingegen hätten viele Wohnungen im Bestand und könnten insofern zahlreiche Vergleichswohnungen zur Begründung von Mieterhöhungsverlangens heranziehen. Bei Vergleichswohnungen bestehe allerdings die Problematik, dass sie sich ein Mieter gegebenenfalls nicht anschauen könne, weil ihn der andere Mieter nicht in die Wohnung lasse, und dass er insofern nicht wisse, ob es sich dabei überhaupt um eine vergleichbare Wohnung handle und ob der neue Mietzins angemessen sei. Insofern bleibe dem Mieter im Zweifel nur der gerichtliche Weg für eine Begutachtung.

Wenn es in einer Stadt oder Gemeinde einen qualifizierten Mietspiegel gebe, dann bestehe die Pflicht, diesen bei einer Mieterhöhung als Begründung heranzuziehen. Bei einem einfachen Mietspiegel gebe es diese Pflicht nicht, sondern es könnten auch andere Begründungsmittel herangezogen werden, beispielsweise Vergleichswohnungen oder Gutachten. Ihrer Ansicht nach hätten qualifizierte Mietspiegel enorme Vorteile, weil eine große Akzeptanz dafür vorhanden und der Vermieter verpflichtet sei, diese zu nutzen und keine anderen Begründungsmittel heranzuziehen.

Frau Dr. Herfort berichtet, ein Vertreter eines Mitgliedsunternehmens des BFW Landesverbands Nord sitze im Arbeitskreis Mietspiegel sowohl in Hamburg, wo ein qualifizierter Mietspiegel erstellt werde, als auch in Norderstedt, wo es lediglich einen einfachen Mietspiegel gebe. Er stelle immer wieder die Aussagekraft des qualifizierten Mietspiegels in Hamburg infrage, weil die Zahl der Wohnungen, die dort in den Mietspiegel einfließe, im Vergleich zu der Gesamtzahl der Wohnungen in Hamburg vergleichsweise gering sei, und befürworte die Aussagekraft des Norderstedter Mietspiegels. Insofern müsse im Hamburger Arbeitskreis Mietspiegel in nächster Zeit einmal darüber diskutiert werden, wie repräsentativ der dortige Mietspiegel überhaupt sei, weil derart wenige Daten von Vermietern und Mietern gemeldet würden. In Norderstedt hingegen könne beim Mietspiegel im Verhältnis auf ungleich mehr Wohnungen

zurückgegriffen werden, sodass man sich dort einen wesentlich besseren Überblick über den Markt verschaffen könne als mit dem Mietspiegel in Hamburg, in dem vergleichsweise wenigen Wohnungen abgebildet seien.

Die unternehmerische Wohnungswirtschaft müsse eine gute Rendite erwirtschaften. Wenn die Möglichkeit bestehe, die Miete relativ einfach zu erhöhen, dann werde dies auch getan. Dies sei aber nichts Unanständiges, sondern kaufmännisches, unternehmerisches Verhalten, das beispielsweise auch von den Banken erwartet werde, die entsprechende Bauvorhaben finanzierten.

Der Ausschuss schließt damit seine mündliche Anhörung ab.

## 9. **Sitzungsplanung 2021**

[Umdruck 19/4396](#)

Der Ausschuss beschließt die Sitzungstermine 2021 ([Umdruck 19/4428](#)).

## 10. Verschiedenes

Abg. Rother bittet die Landesregierung, dem Ausschuss mitzuteilen, in welcher Reihenfolge der Ministerpräsident, der Chef der Staatskanzlei und die Innenministerin in der Sitzung am 9. September 2020 zu dem Tagesordnungspunkt „Bericht der Landesregierung zum Rücktritt des Innenministers“ ([Umdruck 19/4392](#)) dem Ausschuss zur Verfügung stehen werden.

Die Vorsitzende, Abg. Ostmeier, schließt die Sitzung um 16:10 Uhr.

gez. Barbara Ostmeier  
Vorsitzende

gez. Dr. Sebastian Galka  
Geschäfts- und Protokollführer