

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

Tel. 0431 - 57 00 50 30
Fax: 0431 - 57 00 50 35
e-mail: info@staedteverband-sh.de
Internet: www.staedteverband-sh.de

per Mail: innenausschuss@landtag.ltsh.de

Unser Zeichen: 64.00.02 zi-sk
(bei Antwort bitte angeben)

Datum: 27.11.2013

- a) **Bezahlbaren Wohnraum durch Zweckentfremdungsverbot sichern**
Antrag der Fraktion der PIRATEN – Drucksache 18/899

- b) **Mietanstieg bremsen, bezahlbaren Wohnraum sichern**
Antrag der Fraktion der PIRATEN – Drucksache 18/1049

Sehr geehrte Damen und Herren,

der Städteverband Schleswig-Holstein nimmt zu den oben genannten Vorlagen wie folgt Stellung:

I. Bezahlbaren Wohnraum durch Zweckentfremdungsverbot sichern - Antrag der Fraktion der PIRATEN – Drucksache 18/899

Der Wohnungsmarkt in Schleswig-Holstein ist ausgesprochen heterogen, weshalb das ordnungsrechtliche Instrument des Zweckentfremdungsverbots je nach örtlicher Betroffenheit, auch unter Einbeziehung der Erfahrungen aus der Vergangenheit, unterschiedlich beurteilt wird. Eine allgemeingültige Feststellung für die Wirksamkeit dieses ordnungsrechtlichen Instruments lässt sich nicht treffen. Insoweit bedarf es eines intensiven einzelgemeindlichen Dialogs für das Vorliegen der Voraussetzungen der Ermächtigungsgrundlage für eine Verordnung im Sinne von Artikel 6 § 1 MRVerbG (Mietrechtsverbesserungsgesetz). Aber selbst für den Fall, dass eine Verordnungsregelung in Betracht gezogen wird, sollten die Erfahrungen aus der Vergangenheit bzgl. der Wirksamkeit des Instruments für den Schutz / Erhalt von Wohnraum berücksichtigt werden.

II. Mietanstieg bremsen, bezahlbaren Wohnraum sichern Antrag der Fraktion der PIRATEN – Drucksache 18/1049

Die Frage, ob und in welchem Umfang die Landesregierung von dem Instrument Gebrauch machen sollte, bedarf ebenfalls einer sorgfältigen einzelgemeindlichen Analyse des jeweiligen Wohnungsmarkts.

Die Festlegungen in dem verhandelten Koalitionsvertrag auf Bundesebene zeigen noch weitere Instrumente auf:

„Bezahlbare Mieten

Damit Wohnraum insbesondere in Städten mit angespannten Wohnungsmärkten bezahlbar bleibt, räumen wir den Ländern für die Dauer von fünf Jahren die Möglichkeit ein, in Gebieten mit nachgewiesenen angespannten Wohnungsmärkten bei Wiedervermietung von Wohnraum die Mieterhöhungsmöglichkeiten auf maximal 10 Prozent über der ortsüblichen Vergleichsmiete zu beschränken. Erstvermietungen in Neubauten sowie Anschlussvermietungen nach umfassenden Modernisierungen sind davon ausgeschlossen. Die mögliche Wiedervermietungsmiete muss mindestens der bisherigen Miethöhe entsprechen können. Die Ausweisung dieser Gebiete durch die Länder soll an die Erarbeitung eines Maßnahmenplans zur Behebung des Wohnungsmangels in den Gebieten gekoppelt werden. Es bleibt bei der geltenden Regelung zur Begrenzung von Erhöhungen der Bestandsmieten auf 15 Prozent bis zur ortsüblichen Vergleichsmiete (sog. „Kappungsgrenze“) in von den Ländern ausgewiesenen Gebieten innerhalb von drei Jahren.

Künftig sollen nur noch höchstens 10 Prozent - längstens bis zur Amortisation der Modernisierungskosten - einer Modernisierung auf die Miete umgelegt werden dürfen. Durch eine Anpassung der Härtefallklausel im Mietrecht (§ 559 Abs. 4 BGB) werden wir einen wirksamen Schutz der Mieter vor finanzieller Überforderung bei Sanierungen gewährleisten.“

Insoweit wird zu prüfen sein, inwieweit aufgrund der Rechtsentwicklung und der tatsächlichen Entwicklung der Wohnungsmärkte vor mit dem zur Verfügung stehenden Instrumentarium den Verhältnissen vor Ort am besten Rechnung getragen werden kann, um die Versorgung der Einwohnerinnen und Einwohner mit Wohnraum zu bezahlbaren Preisen sicherzustellen.

Mit freundlichen Grüßen

In Vertretung



Marc Ziertmann

Stellv. Geschäftsführer