

Frau Vorsitzende
Barbara Ostmeier (MdL)
Innen- und Rechtsausschuss im
Schleswig-Holsteinischen Landtag
Düsternbrooker Weg 70
24105 Kiel



Mitglied im:

KLIMAPAKT
schleswig-holstein

Ansprechpartner
Christoph Kostka
Tel. 040/520 11-225
E-Mail: kostka@vnw.de

**Nachtrag zu unserer Stellungnahme (Umdruck 18/2126)
Anträge Drs. 18/899 und 18/1049**

20. Dezember 2013

Sehr geehrte Frau Vorsitzende,

unsere erste Stellungnahme (Umdruck 18/2126) haben wir mit der Forderung geschlossen, dass gutes Wohnen bezahlbar bleiben muss, weil dies (auch) elementares Ziel unseres Verbandes und essenziell für den langfristigen Bestand unserer Unternehmen ist. Die beiden o.g. Anträge haben wir als nicht zielführend abgelehnt. Gleichwohl wollen wir die Beweggründe der Antragsteller verstehen, um daraus Ansätze für eine konstruktive Zusammenarbeit abzuleiten. Auch die bisher vorliegenden Stellungnahmen haben wir uns dazu angesehen und dort wertvolle Hinweise gefunden, die zu einer Versachlichung der Debatte und einer Problemlösung beitragen können. Mit Blick auf Ihre weiteren Beratungen im Innen- und Rechtsausschuss wie auch im Sozialausschuss möchten wir Ihnen daher in Ergänzung unserer ersten Stellungnahme gern noch folgende Hinweise geben.

Im Einzelnen

- Aus dem studentischen Blickwinkel (Umdrucke 18/2030 und 18/2101) ergeben sich Probleme mit der Bezahlbarkeit des Wohnens daraus, dass Vermieter „...horrende Nebenkostennachzahlungen verlangen und Kautionen einbehalten ...“.
- Zudem sei „Wohnraum nicht gleich Wohnraum“. Es gäbe genug preiswerten städtischen Wohnraum „... nur eben nicht in den Stadtvierteln, in die die Studierenden ziehen wollten ...“. Grund der Unbeliebtheit bestimmter Stadtviertel sei vor allem mangelnde Infrastruktur und insbesondere eine unzureichende ÖPNV-Anbindung. „Wohnraum, den Studierende noch bezahlen können ... ist infrastrukturell so desaströs an die Uni angebunden, dass dieser ... kaum zum Leben und gleichzeitigen Studieren nutzbar ist. Eine Folge ... ist, dass Studierende gezwungen sind in die Bereiche der Stadt zu ziehen, die sie sich eigentlich nicht leisten können“.
- Im Übrigen wird auch von studentischer Seite in den vorliegenden Anträgen keine „... Lösung der ... Problematik auf dem Wohnungsmarkt ...“ gesehen.

Nebenkosten entstehen mit der Nutzung von Wohnraum und sind vom Verursacher, also dem Wohnungsnutzer, zu tragen. Die Entstehung und die gesetzliche Grundlage der Abrechnung hat der Vermieter im Rahmen einer überprüfbaren Abrechnung nachvollziehbar darzulegen (Be-trKV). Infolge immer umfassenderer ordnungsrechtlicher Vorgaben und steigender Energiekosten haben sich die Nebenkosten in den letzten Jahren in der Tat zur 2. Miete entwickelt. Laut Statistischem Bundesamt hat sich Haushaltsenergie binnen der letzten 12 Jahre um 112% verteuert, Strom um 85% und der Block der kalten Betriebskosten (Wasser/Abwasser etc.) um 19%. Das Problem steigender Wohnnebenkosten ist real und auch aus unserer Sicht eine gefährliche Entwicklung für die Bezahlbarkeit des Wohnens und die langfristige Wirtschaftlichkeit von Woh-

nungsunternehmen. Die Einflussmöglichkeiten der Vermieter auf die Kostendynamik sind sehr gering. Zudem sind Nebenkosten für die Wohnungswirtschaft durchlaufende Posten, für deren Abrechnung *nicht* umlegbare Verwaltungskosten entstehen. Die Mieter schauen zu Recht auf die Gesamtwohnbkosten und unterscheiden nicht zwischen Nettomiete, kalten und warmen Nebenkosten. Da die Nebenkosten weit stärker steigen als die Mieten, sollte die Politik sich primär ihnen zuwenden und nicht die Vermieter dafür bestrafen.

Die mangelnde Infrastrukturausstattung und -anbindung von Stadtvierteln ist auch aus unserer Sicht ein großes Hemmnis. Wohnungen sind langfristig gefragt wo auch Infrastruktur ist. Nicht ohne Grund gibt es mehr sterbende Dörfer als Städte. Wohnungsunternehmen sind aber keine Verkehrsbetriebe. Schärfere ordnungsrechtliche Vorgaben für Vermieter schaffen jedenfalls keine bessere ÖPNV-Anbindung.

- Ursache hoher Mieten sei ebenso das „... Gesetz über die energetische Modernisierung von vermietetem Wohnraum ...“ (Umdruck 18/2065). Hohe Modernisierungskosten würden die Kaufkraft vieler Mieter übersteigen, ebenso wie die „... deutlich gestiegenen kalten und warmen Wohnkosten ...“.
- Bezogen auf den Kreis Pinneberg wird kritisiert, dass „... nicht in den sozialen Wohnungsbau investiert wurde ...“. In dem Zusammenhang wird auf den Beschluss des Kreises Pinneberg verwiesen, eine Kappungsgrenze nach § 558 Abs. 3 BGB zu verordnen (vgl. Antrag 18/1049).

Bereits in unserer ersten Stellungnahme haben wir die ordnungsrechtlich befeuerten immensen Baukostensteigerungen angesprochen, die *Mieter und Vermieter* an die Grenzen ihrer wirtschaftlichen Belastbarkeit gebracht haben. Ungeachtet dessen stehen u.a. mit der jüngst beschlossenen EnEV-Novelle weitere Kostensteigerungen ins Haus. Die Politik fordert - und Mieter wie Vermieter müssen zahlen. Hinsichtlich der Einflussmöglichkeiten der Vermieterseite auf steigende kalte und warme Wohnkosten verweisen wir auf unsere obigen Ausführungen.

Am Beispiel des Kreises Pinneberg wird bemängelt, dass nicht genügend in den sozialen Wohnungsbau investiert wurde. Nach den Gründen wird nicht gefragt. Kernaufgabe von Wohnungsunternehmen ist der Wohnungsbau. Dieser ist im Wesentlichen fremdfinanziert und nur möglich, wenn Aussicht auf eine Mindestwirtschaftlichkeit besteht. Die war wegen hoher Bau-, Planungs- und Grundstückskosten bei Investitionen in Sozialwohnungen zuletzt nicht mehr gegeben. Hier hat das Land mit der Neuaufstellung seiner Wohnraumförderung die richtigen Weichen gestellt. Die ansteigenden Antragszahlen für den geförderten Wohnungsbau zeigen das. Ein wesentliches Hindernis ist aber immer noch das Fehlen geeigneter/preiswerter Grundstücke. Tatsächlich mangelt es an entsprechendem Bauland und teilweise sprechen sich Kommunen ausdrücklich gegen die Schaffung preiswerter Wohnen innerhalb ihrer Grenzen aus (vgl. Pinneberger Tageblatt 10.09.13: *Keine Chance für sozialen Wohnungsbau* oder Lübecker Nachrichten 26.11.13 *Bauherren ohne Grundstücke: Bau-Boom im Norden vorbei?*). Auch hier sind primär die Kommunen gefragt.

- Die Stadt Hamburg mit ihrem Ersten Bürgermeister Olaf Scholz, die sowohl eine Zweckentfremdungsverordnung als auch eine Kappungsgrenze nach § 558 Abs. 3 BGB hat, stellt zumindest ansatzweise die Verhältnismäßigkeit der beiden Instrumente in Schleswig-Holstein in Frage (Umdruck 18/2095). „Ob ein Zweckentfremdungsverbot für Ferienregionen, wo Tourismus im Prinzip erwünscht ist, sinnvoll ist, muss zumindest kritisch hinterfragt werden.“ Mit Blick auf eine Kappungsgrenze „... müsste überprüft werden, ob der jetzige Spielraum überhaupt ausgenutzt wird ... Wird der ... nicht ausgenutzt, bestünde kein Grund für eine Regulierung“.

Laut Mietgutachten des Landes lag der Anstieg der Angebotsmieten in besonders nachgefragten Wohnungsteilmärkten in den letzten gut 4 Jahren im Schnitt zwischen 1,5 - 2,6% p.a. In Lübeck waren es 1,7, in Kiel 1,9, in Flensburg 2,4, in Norderstedt 2,3, in Wedel 2,6 und in Pinneberg 1,4%. Zu berücksichtigen ist, dass in dieser Zeit sehr viel in die Bestandsmodernisierung und den Neubau investiert wurde (Klimaschutz, Anpassung an demografische Entwicklung etc.). Wegen hoher Auflagen und Kosten sind Folgen für die Mietenentwicklung zwangsläufig. Doch trotz hochgreifender politischer Auflagen für den Wohnungsbau ist die Entwicklung der Angebotsmieten moderat. Das zeigt der Vergleich mit den beschränkten Mietanpassungsmöglichkei-

ten im *sozialen Wohnungsbau*. In diesem gesetzlich besonders geschützten Markt ist die Möglichkeit zur Mieterhöhung nach § 558 BGB auf 9% binnen drei Jahren beschränkt (also 3% p.a.). Die ortsübliche Vergleichsmiete darf nicht überschritten werden. Die Zahlen des Mietgutachtens belegen, dass (theoretisch) vorhandene Spielräume auch bei nicht gebundenen Wohnungen regelmäßig nicht ausgenutzt werden. Auch nach Hamburger Definition gibt es für den schleswig-holsteinischen Wohnungsmarkt keinen weiteren Regulierungsbedarf.

Fazit

„Wenn es nicht notwendig ist, ein Gesetz zu machen, dann ist es notwendig, kein Gesetz zu machen.“
Charles de Montesquieu

Im Weiteren bekräftigen wir noch einmal unsere alte Forderung nach einer ressortübergreifenden Wohnungs-, Klima- und Sozialpolitik, die die vielfältigen politischen Ansprüche so austariert, dass weder Mieter noch Wohnungsunternehmen überfordert werden.

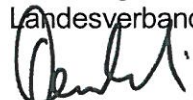
In diesem Sinn schauen wir nach vorn und wünschen Ihnen allen Glück, Gesundheit und Erfolg für 2014.

Freundliche Grüße

Verband norddeutscher
Wohnungsunternehmen e.V.


Dr. Joachim Wege
Verbandsdirektor

Verband norddeutscher
Wohnungsunternehmen
Landesverband Schleswig-Holstein e.V.


Raimund Dankowski
Vorsitzender