



positionen für den nord

Mai 2019

BEZAHLBAR IST DIE HALBE MIETE

Bezahlbaren Wohnraum in Schleswig-Holstein schaffen!





1. Warum setzt sich der DGB für bezahlbaren Wohnraum ein?

Immenser Bedarf an leistbaren Mietwohnungen

Der Bedarf an bezahlbaren Wohnungen ist riesig, auch in Schleswig-Holstein. Insbesondere Geringverdienende leiden in den Großstädten zunehmend unter teuren Mieten. Vor allem bei Neuvermietungen müssen Mieterinnen und Mieter inzwischen tief in die Tasche greifen, aber auch Bestandsmieten erhöhen sich zum Teil dramatisch. Gleichzeitig fallen derzeit viele Tausend Sozialwohnungen aus der Mietbindung, ohne dass neue Sozialwohnungen entstehen.

Notwendig sind nun schnelle, aber auch nachhaltige Maßnahmen, um Arbeitnehmerinnen und Arbeitnehmern bezahlbares Wohnen zu ermöglichen und sie vor Verdrängungs- und Verarmungsprozessen zu schützen.

Wohnen spaltet die Gesellschaft – Geringverdienende besonders benachteiligt

Die Schere zwischen Arm und Reich ist in Deutschland in den vergangenen Jahrzehnten erheblich auseinander gegangen. Dies liegt unter anderem an einer zunehmenden Lohnspreizung und ungerechter Besteuerung, wie der DGB und andere Verbände immer wieder kritisieren.

Eine aktuelle Studie belegt nun darüber hinaus, dass auch die steigenden Wohnkosten für die wachsende soziale Spaltung verantwortlich sind (Dustmann et al. 2018). Es ist nämlich nicht nur der Abstand der Nettoeinkommen zwischen den armen Haushalten und der Mitte der Gesellschaft in den vergangenen Jahrzehnten erheblich gestiegen, sondern gleichzeitig sind vor allem bei den Armen und Geringverdienenden die Wohnkosten explodiert.

Laut Dustmann et al. wohnen Geringverdienende in der Regel zur Miete, sind aufgrund von nicht dauerhaften Beschäftigungsverhältnissen häufig zum Wohnortwechsel gezwungen und sind deshalb besonders stark von Mietsteigerungen bei Neuvermietungen betroffen. Gleichzeitig treiben Strukturwandel und mangelnde Infrastruktur im ländlichen Raum gerade Menschen mit niedrigen Einkommen in die Städte. Viele Besserverdienende hingegen wohnen im Eigenheim. Sie profitieren von niedrigen Zinsen und günstigeren Finanzierungskosten und sind von steigenden Mietpreisen weitaus weniger betroffen.

Konkret heißt das: Die durchschnittlichen Wohnkosten des untersten Fünftels der Bevölkerung sind zwischen 1993 und 2013 um mehr als 30 Prozent gestiegen – ihre Einkommen schrumpften im gleichen Zeitraum aber um acht Prozent. Beim bestverdienenden Fünftel der Bevölkerung hingegen sanken die Wohnkosten um fast zehn Prozent – während ihre Einkommen um etwa acht Prozent stiegen.

Die immer weiter steigenden Mietkosten belasten vor allem Arbeitnehmerinnen und Arbeitnehmer, besonders stark Geringverdienende. Deshalb setzt sich der DGB dafür ein,

- dass die Lohnsteigerungen bei den Arbeitnehmerinnen und Arbeitnehmern verbleiben und nicht an die Vermieterinnen und Vermieter weitergereicht werden,
- Arbeitnehmerinnen und Arbeitnehmer dort leben können, wo sie leben und arbeiten wollen,
- an den Wohnorten – ob in der Stadt oder auf dem Land – eine gute Versorgung gesichert ist.



2. Die Situation in Schleswig-Holstein

Fehlender bedarfsgerechter Wohnraum

Alle wohnungspolitischen Akteure sind sich einig, dass es in Deutschland zu wenige Wohnungen gibt, um den Bedarf zu decken. Eine Studie im Auftrag der Hans-Böckler-Stiftung hat eine differenzierte Berechnung, basierend auf Daten aus dem Jahr 2014, vorgenommen (Holm et al. 2018).

Der Studie zufolge besteht in Schleswig-Holstein teilweise erheblicher Mangel an angemessenem bezahlbarem Wohnraum¹. Nachgewiesen wurde dieser im Rahmen der Studie für die Städte Kiel und Lübeck. In beiden Städten gibt es eine erhebliche Versorgungslücke mit angemessenem leistbarem Wohnraum: In Kiel fehlen aktuell 23.895 bedarfsgerechte Wohnungen und in Lübeck 17.206. Das heißt, dass für diese Personen aktuell keine Wohnung zur Verfügung steht, die in Preis und Größe angemessen ist.

Besonders betroffen von der Versorgungslücke sind Haushalte mit geringem und mittlerem Einkommen. In Kiel steht laut der Studie für 61,9 Prozent der armutsgefährdeten Haushalte kein angemessener Wohnraum zur Verfügung. Und auch in Lübeck sind Geringverdienende besonders hart betroffen von der Versorgungslücke an leistbaren Wohnungen: 58,4 Prozent der armutsgefährdeten Haushalte haben bislang keine Chance auf bedarfsgerechten Wohnraum.

Tab. 1: Versorgungslücken an leistbaren Wohnungen

Stadt	Haushalte mit einem < 60%*		60% < 80%**		80% < 100%***	
	UV-Grad in Prozent	Haushalte	UV-Grad in Prozent	Haushalte	UV-Grad in Prozent	Haushalte
Kiel	61,9%	18.229	16,6%	5.666	0%	0
Lübeck	58,4%	15.224	1,3%	1.982	0%	0
Alle (bundesweit)	49,8%	1.467.126	11%	411.884	0,6%	13.534

Quelle: Lebuhn et al. (2017), https://www.boeckler.de/pdf/p_fofoe_WP_063_2018.pdf

* Haushalte mit weniger als 60% des Bundesmedianeinkommens, d.h. des Einkommens, von dem aus die Anzahl der Haushalte (bzw. Personen) mit niedrigeren Einkommen gleich groß ist wie die der Haushalte mit höheren Einkommen

** Haushalte mit 60-80% des Bundesmedianeinkommens

*** Haushalte mit 80-100% des Bundesmedianeinkommens

Lesehilfe: In Kiel fehlen – völlig unabhängig von Fehlallokationen bei der Verteilung von Wohnungen – 23.895 Wohnungen zu günstigen Mieten, damit rechnerisch alle Haushalte mit leistbarem Wohnraum versorgt werden können. Das größte Defizit an leistbaren Wohnungen besteht für die Haushalte mit einem Einkommen von weniger als 60% des Bundesmedians. Für die Haushalte dieser Einkommensklasse fehlen 18.229 leistbare Wohnungen. Der Unterversorgungsgrad (UV-Grad) gibt für die verschiedenen Einkommensgruppen an, an wie hoch der Anteil der Haushalte ist, der nicht mit leistbaren Wohnungen versorgt werden kann. Der Unterversorgungsgrad der Haushalte mit weniger als 60% des Bundesmedianeinkommens beträgt 61,9%. Je höher das Einkommen, desto besser die Versorgungssituation. In der Einkommensklasse zwischen 60% und 80% des Bundesmedians fehlen 5.666 leistbare Wohnungen, das entspricht einem Unterversorgungsgrad von 16,6%. Bei den Einkommen zwischen 80 und 100 Prozent des Bundesmedianeinkommens sind ausreichend leistbare Wohnungen vorhanden.

¹ Angemessener bezahlbarer Wohnraum ist Wohnraum, der in Bezug auf Größe und Mietpreis angemessen ist.



Hohe Mietbelastung

Die Mieterinnen und Mieter in Schleswig-Holstein müssen vielerorts tief in die Tasche greifen, um ihre Miete zu bezahlen. Dabei sind einige Regionen besonders betroffen, vor allem das Hamburger Umland. Aber auch in Kiel und Lübeck haben sich die Mieten inzwischen deutlich erhöht. Bemerkenswert sind vor allem aber auch die Preisentwicklungen. So sind die Angebotsmieten in den vergangenen Jahren in vielen Regionen in Schleswig-Holstein erheblich gestiegen und liegen deutlich über Inflationsrate und Lohnentwicklungen.

Tab. 2: Entwicklung der Angebotspreise in Euro je Quadratmeter

Stadt	Mittlere Nettokaltmiete (Median) in Euro je Quadratmeter 2017	Veränderung in Prozent 2017 gegenüber 2016	Durchschnittliche Mietsteigerung in Prozent pro Jahr seit 2013
Kiel	7,67	+5,5	+3,8
Lübeck	7,58	+4,6	+3,3
Flensburg	6,70	+4,4	+3,6
Neumünster	6,17	+4,8	+4,1
Pinneberg	8,51	+1,1	+2,3
Ahrensburg	9,47	+0,6	+3,4
Bad Segeberg	7,43	+3,3	+1,9
Husum	6,25	+4,5	+2,3
Heide	5,79	+6,2	+3,6

Quelle: IB.SH (2019)

https://www.ibsh.de/fileadmin/user_upload/downloads/Immobilien/Wohnungsmarktbeobachtung/Bericht_zum_Mietenmonitoring_2017_V_50.pdf

Aufgrund der fehlenden bezahlbaren Wohnungen müssen viele Mieterinnen und Mieter auf höherpreisige Angebote ausweichen und somit einen großen Teil ihres Einkommens für die Miete aufwenden. Die sogenannte Mietbelastungsquote errechnet sich aus dem Anteil der Kosten für die Bruttokaltmiete vom Nettoeinkommen.

Dabei gilt:

Mehr als 30 Prozent des Nettoeinkommens für Miete auszugeben, ist deutlich zu viel! Wer über 30 oder sogar 40 Prozent des Nettoeinkommens für Mietkosten aufwenden muss, hat – gerade bei einem kleinen Einkommen – zu wenig übrig für andere notwendige Dinge des Lebens, wie Kleidung, Nahrungsmittel oder Freizeitaktivitäten.

In Schleswig-Holstein müssen viele Menschen einen immer größer werdenden Teil ihres Einkommens für Mietzahlungen aufwenden. In Kiel müssen bereits 40 Prozent und in Lübeck 38 Prozent der Haushalte mehr als 30 Prozent ihres Nettoeinkommens für die Miete ausgeben. 17 Prozent der Haushalte in Kiel und 18 Prozent der Haushalte in Lübeck müssen sogar mehr als 40 Prozent des Einkommens aufwenden. Besonders betroffen sind armutsgefährdete Haushalte und Alleinlebende.

**Tab. 3: Mietbelastungsquoten und Mietpreise**

Stadt	Mietbelastungsquote (Median)*	MBQ > 30**	MBQ > 40**	Mietpreis (bk)*** (Median)/€/m ²
Kiel	26,6	40,1	16,6	7,51
Lübeck	27,7	38,2	17,7	7,44
Gesamt (bundesweit)	26,8	40	18,7	7,69

Quelle: Lebuhn et al. (2017), https://www.boeckler.de/pdf_fof/99313.pdf

*So viel Prozent müssen Haushalte im Mittel (= Median) von ihrem Nettoeinkommen für ihre Bruttokaltmiete aufwenden.

**So hoch ist der Anteil der Haushalte, die in der jeweiligen Stadt mindestens 30 bzw. 40% ihres Nettoeinkommens für die Bruttokaltmiete aufwenden müssen

***Bruttokaltmieten

Lesebeispiel: In Kiel wenden die Haushalte im Mittel 26,6 % ihres Nettoeinkommens für die Bruttokaltmiete auf. 40,1% aller Haushalte geben mehr als 30 % ihres Nettoeinkommens für die Bruttokaltmiete aus; 16,6 % sogar mehr als 40%. Der Mietpreis beträgt im Mittel 7,51 Euro pro Quadratmeter.

Fehlende Sozialwohnungen

Das 2009 erlassene Wohnraumförderungsgesetz verkürzt die Mietpreisbindungen für Sozialwohnungen in Schleswig-Holstein von 50 Jahren auf 35 Jahre. Ende 2018 sind deshalb rund 20.000 Sozialwohnungen in Schleswig-Holstein aus der Mietpreisbindung gefallen. Gleichzeitig werden viel zu wenige neue Sozialwohnungen gebaut. Im Jahr 2017 wurde in ganz Schleswig-Holstein der Bau von 1.745 Sozialwohnungen gefördert. Laut dem neuen Programm zur Wohnraumförderung sollen in den nächsten vier Jahren nur 6.400 neue Sozialwohnungen entstehen – nicht mehr als ein Tropfen auf den heißen Stein.

Die nachstehende Tabelle verdeutlicht, wie stark sich der Bestand an Sozialwohnungen verringern wird, wenn nicht entsprechend gegengesteuert wird.

Tab. 4: aktueller und prognostizierter Bestand an Sozialwohnungen in Schleswig-Holstein

Stadt/Kreis	Bestand an Sozialwohnungen 2016	Bestand an Sozialwohnungen 2018	prognostizierter Bestand an Sozialwohnungen 2030 (2018 = 100%)
Kiel	6.976	6.661	43,3
Lübeck	8.285	8.240	45,2
Flensburg	3.497	3.563	67,3
Neumünster	2.022	1.888	19,2
Pinneberg	4.332	4.346	52,2
Hztm. Lauenburg	2.310	2.199	32,4
Segeberg	5.422	5.023	44,6
Storman	1.995	1.943	30,4
Land gesamt	49.320	47.196	42,8

Quelle: Investitionsbank Schleswig-Holstein (April 2019): Wohnungsmarktprofil Schleswig-Holstein 2018, https://www.ib-sh.de/fileadmin/user_upload/downloads/immobilienkunden/wohnungsmarktbeobachtung/wohnungsmarktprofil_2018_schleswig-holstein.pdf (die einzelnen Profile für Kreise und Städte ebenfalls abrufbar bei der IB SH)



3. Wohnungspolitische Positionen des DGB

Die Herausforderungen, vor denen wir im Bereich Wohnen stehen, sind groß. Es braucht ein überzeugtes und konsequentes Handeln, um die Situation nachhaltig zu verbessern und zu verhindern, dass wir Situationen wie in anderen europäischen Großstädten erreichen, in denen Normal- oder Geringverdienende sich nur noch ein Leben am Stadtrand oder in Kleinstwohnungen leisten können.

Zu dem konsequenten Handeln gehören verschiedene Ebenen: Die Schaffung von bezahlbarem Wohnraum durch eine erhöhte Bautätigkeit, rechtliche Regelungen zur Verhinderung eines weiteren Anstiegs der Mieten und damit Verdrängung von Altmieterrinnen und Altmietern aus dem Innenstadtbereich, aber auch eine deutliche Verbesserung der öffentlichen Daseinsvorsorge in ländlichen Gebieten. Bildung, Pflege, Verkehrsanbindung – auch außerhalb der Großstädte muss ein gutes Leben für alle möglich sein!

I. Bauen, bauen, bauen!

Alle wohnungspolitischen Akteure sind sich einig, dass es in Deutschland zu wenige Wohnungen gibt, um den Bedarf zu decken. Die Studie der Hans-Böckler-Stiftung hat nachgewiesen: Allein in Kiel fehlten im Jahr 2014 fast 24.000 Wohnungen zu leistbaren Mieten, in Lübeck sind es über 17.000 Wohnungen. Benötigt werden wird vor allem bezahlbarer Wohnraum mit einem Nettokaltpreis von 5 Euro pro Quadratmeter für Alleinstehende, Familien und Geringverdienende.

Folgende Aspekte sollten aus Sicht des DGB bei der Wohnungsbaupolitik berücksichtigt werden:

- Grundstücke dürfen nicht länger an Höchstbietende veräußert werden. Sie müssen in erster Linie an gemeinwohlorientierte Wohnungsunternehmen vergeben werden, die Wohnraum schaffen, der langfristig zu günstigen Konditionen angeboten wird.
- Die Gründung landeseigener und kommunaler Wohnungsgesellschaften ist voranzutreiben. Die Gründung der Kieler Wohnungsgesellschaft ist hierbei als erster wichtiger Schritt zu werten. In Lübeck befindet sich die städtische Wohnungsgesellschaft Trave noch in kommunaler Hand.
- Kommunen sollen ein Vorkaufsrecht für Bauland erhalten.
- Der Bestand an Sozialwohnungen mit dauerhafter Mietpreisbindung muss drastisch erhöht werden.
- Staatlich geförderter Wohnraum muss künftig dauerhaft der Sozialbindung unterliegen.
- Der An-/Rückkauf von Belegungsrechten ist zu prüfen.
- Die Umwandlung von Büroflächen in Wohnraum ist zu prüfen.
- Landesentwicklungspläne müssen so gestaltet werden, dass gerade in Ballungsräumen möglichst viel Wohnungsneubau erfolgen kann. Bürgerinnen und Bürger sind hierbei in die Planung einzubeziehen, um die Akzeptanz zu erhöhen.



Die Anzahl der tatsächlich fertig gestellten Wohnungen zeigt, dass es zwar einen positiven Trend gibt, aber noch lange keine ausreichenden Ergebnisse erzielt wurden. So hat sich die Zahl aller neu gebauten Wohnungen in Schleswig-Holstein von 7.492 im Jahr 2007 auf 11.972 im Jahr 2017 zwar erhöht, bleibt aber deutlich zu niedrig. In den von der Wohnungsknappheit besonders betroffenen Städten Lübeck und Kiel wurden im Jahr 2017 gerade einmal 429 (Kiel) bzw. 471 (Lübeck) Wohnungen fertig gestellt, wobei hier alle Wohnungen einbezogen sind, auch hochpreisige.

II. Durch rechtliche Regelungen Mieterinnen und Mieter begünstigen!

Mietpreisbremse und Kappungsgrenze konsequent anwenden!

Die Regierungskoalition in Schleswig-Holstein hat sich in ihrem Koalitionsvertrag darauf verständigt, Mietpreisbremse und Kappungsgrenze für Mieterhöhungen abzuschaffen. Beide Instrumente sind aber wichtige Mittel, um die weitere Erhöhung der Mieten zu verhindern. Allerdings müssen sie erweitert und konsequent angewandt werden.

In Schleswig-Holstein brauchen wir eine flächendeckende Ausweitung der Mietpreisbremse. Sie verhindert, dass der Mietpreis bei Neuvermietungen nicht in schwindelerregende Höhen steigt. Es ist nicht zu begründen, warum etwa in Lübeck die Mietpreisbremse nicht gilt.

Zudem bedarf es einer flächendeckenden Absenkung der Kappungsgrenzen für Mieterhöhungen auf 15 Prozent. Dies würde dazu führen, dass die Miete innerhalb von drei Jahren statt um 20 Prozent nur noch um 15 Prozent erhöht werden darf, aber nicht höher als die ortsübliche Vergleichsmiete. Insbesondere in den Universitätsstädten könnte dies zu einer Entlastung der Haushalte führen. Aber die Kappungsgrenze kann auch in ländlichen Gebieten relevant sein, da soziale Durchmischung gefährdet und kleinräumige Verdrängungsmechanismen auch hier bereits in Gang gesetzt werden.

Kündigungssperrfrist verlängern

Werden Mietwohnungen in Eigentumswohnungen umgewandelt, gilt eine Kündigungssperrfrist wegen Eigenbedarf von mindestens drei Jahren. So soll verhindert werden, dass Mieterinnen und Mieter aus den Wohnungen verdrängt werden. Eine Verlängerung der Sperrfrist auf bis zu zehn Jahre ist den Ländern möglich, „wenn die ausreichende Versorgung der Bevölkerung mit Mietwohnungen zu angemessenen Bedingungen in einer Gemeinde oder einem Teil einer Gemeinde besonders gefährdet ist“ (BGB § 577a Abs. 2). In Schleswig-Holstein beträgt die Kündigungssperrfrist allerdings nur noch drei Jahre, nachdem die Verordnung zur Verlängerung der Kündigungssperrfristverordnung auf fünf Jahre, die 26 Gemeinden in Schleswig-Holstein betraf, Ende 2000 auslief.

Eine Umwandlung von Mietwohnungen in Eigentumswohnungen zu erschweren, ist jedoch wohnungspolitisch sinnvoll, um den Engpass an bezahlbaren Mietwohnungen nicht weiter zu verschärfen. In Schleswig-Holstein sollte deshalb flächendeckend, oder zumindest für Gebiete, bei denen die ausreichende Versorgung der Bevölkerung mit Mietwohnungen zu angemessenen Bedingungen besonders gefährdet ist, die Kündigungssperrfrist auf zehn Jahre verlängert werden.



Mietspiegel rechtssicher gestalten!

Die ortsübliche Vergleichsmiete ist meist im Mietspiegel festgelegt. Berechnungsgrundlage sind dabei Mietverhältnisse der letzten vier Jahre, die neu abgeschlossen wurden oder in denen sich der Mietpreis verändert hat. Der DGB fordert eine Ausweitung des Betrachtungszeitraums auf zehn Jahre, um eine preisdämpfende Wirkung vor allem in jenen Gebieten zu entfalten, in denen die Mieten in den letzten Jahren stark gestiegen sind. Nicht alle Kommunen haben einen Mietspiegel. Sie sollen verpflichtet werden, einen solchen nach klaren Kriterien und in Abstimmung mit den Interessensverbänden aufzustellen.

Zweckentfremdung verhindern!

Die Zweckentfremdung von Wohnraum wie Leerstand oder extensive Ferienwohnungsnutzung kann die angespannte Situation in den genannten Regionen Schleswig-Holsteins weiter verschärfen. Dies betrifft nicht nur die Ballungsgebiete, sondern insbesondere auch die Bädergemeinden der Inseln, an der Westküste und an der Ostsee. Hier wird Dauerwohnraum kontinuierlich in Ferienwohnungen umgewandelt.

Essentiell wichtig ist es dabei, dass Städte und Gemeinden in die Lage versetzt werden, bei Zweckentfremdung von Wohnraum eingreifen zu können. Das ist derzeit in Schleswig-Holstein nicht möglich, da der Rechtsrahmen fehlt. Den Städten und Gemeinden muss deshalb die Satzungskompetenz betreffend der Zweckentfremdung von Wohnraum übertragen werden.

Auch ist die angekündigte Hamburger Regelung von Vorneherein im Wohnraumschutzgesetz Schleswig-Holsteins zu verankern, wonach Privatwohnungen nur noch vermietet werden können, wenn sie registriert sind und über eine entsprechende Wohnraumschutznummer verfügen. Ebenfalls ist es sinnvoll, die dort geplante Erhöhung des Bußgeldrahmens nachzuvollziehen.

III. Infrastruktur in ländlichen Regionen ausbauen!

Neben den genannten Maßnahmen, die dafür sorgen sollen, bezahlbaren Wohnraum insbesondere in Ballungsgebieten zu schaffen bzw. zu erhalten, muss auch Sorge dafür getragen werden, dass Wohnen in ländlichen Gebieten attraktiv bleibt. Eine gute Infrastruktur in Bezug auf Verkehr, Bildung, Gesundheit, Kultur etc. muss gewährleistet sein, damit Menschen gerne in ländlichen Gebieten wohnen (bleiben). Hier muss das Land erhebliche Mehranstrengungen unternehmen, um eine gute öffentliche Daseinsvorsorge auch in ländlichen Gebieten zu gewährleisten.



Checkliste für eine gute Wohnungspolitik

Auf Landesebene

- ✓ Mittel für sozialen, bezahlbaren und bedarfsgerechten Wohnungsbau massiv erhöhen
- ✓ landeseigene Wohnungsgesellschaft gründen bzw. stärken
- ✓ Landesliegenschaften nicht privatisieren
- ✓ mietrechtliche Instrumente voll ausschöpfen (Mietpreisbremse, Kündigungssperfrist und Kappungsgrenze bei Mieterhöhungen)
- ✓ Landesverordnungen gegen Wohnraumzweckentfremdung einführen
- ✓ Landesbauordnungen vereinheitlichen bzw. zumindest anpassen

Auf kommunaler Ebene

- ✓ kommunale Wohnungsgesellschaft gründen bzw. stärken und deren Gewinne reinvestieren
- ✓ Personalaufstockung in der kommunalen Bauverwaltung
- ✓ aktive Bodenpolitik betreiben; Spekulation bekämpfen; Privatisierung stoppen
- ✓ bezahlbaren Wohnraum für Auszubildende und Studierende schaffen
- ✓ Mietspiegel rechtssicher gestalten
- ✓ Milieuschutz/Erhaltungsgebiete ausweiten

4. Akteure auf dem Wohnungsmarkt

Öffentliche Wohnungsunternehmen: Hierbei handelt es sich hauptsächlich um Wohnungsunternehmen, die sich in kommunalem Besitz befinden. Auch einige Länder bauen und verwalten Wohnungen. In den 2000er Jahren haben viele Länder und Kommunen diese Unternehmen privatisiert, so auch das Land Schleswig-Holstein und zahlreiche Kommunen. Im Jahr 2003 veräußerte das Land Schleswig-Holstein seine kompletten Anteile der Landesentwicklungsgesellschaft an die HSH Nordbank, und auch die Landeshauptstadt Kiel verkaufte im Jahr 2000 die städtische Wohnungsbaugesellschaft. Damit beraubten sie sich der Möglichkeit, direkt auf den Wohnungsmarkt Einfluss zu nehmen. Positive Ausnahme ist Lübeck, wo sich zahlreiche Wohnungen immer noch im Besitz des städtischen Wohnungsunternehmens Trave befinden. Die Stadt Kiel hat ihre Entscheidung bereits revidiert und die Neugründung einer städtischen Wohnungsbaugesellschaft beschlossen.

Durch Vereinbarungen kann die Politik ihren Unternehmen Vorgaben machen, wie die Wohnungen zu belegen sind und zu welchen Preisen. So vereinbart bspw. Berlin mit seinen Wohnungsunternehmen, dass 60 Prozent der Neuvermietungen für Menschen mit Wohnberechtigungsschein reserviert werden, nur 6 Prozent der Modernisierungskosten umgelegt werden dürfen und Bestandsmieten um maximal 2 Prozent jährlich erhöht werden dürfen. Vielen öffentlichen Wohnungsunternehmen geht es wirtschaftlich gut. Ihre Gewinne dürfen jedoch nicht zur Haushaltssanierung verwendet werden, sondern sollten zwingend in die Modernisierung des Bestandes oder in die Bestandserweiterung fließen.

Gemeinwohlorientierte Wohnungsunternehmen: Genossenschaftliche und gemeinnützige Wohnungsunternehmen richten ihre Ziele nach den Anforderungen der Mitglieder bzw. Mieterinnen und Mieter aus. Sie bieten im Regelfall Mieten an, die unter dem Durchschnitt liegen. Auch Kirchen, Sozialverbände oder Unternehmen mit Werkwohnungen orientieren sich bei der Bewirtschaftung ihrer Wohnungsbestände in der Regel am Gemeinwohl.



Privatwirtschaftliche Wohnungsunternehmen: Diese Unternehmen sind nach den Marktmechanismen ausgerichtet, in erster Linie also an einer hohen Rendite interessiert. Dabei sind die negativen Auswirkungen für die Mieterinnen und Mieter bei Einzeleigentum meist weniger gravierend als bei Aktiengesellschaften. Auch private Investorinnen und Investoren bauen Sozialwohnungen. Sie erhalten günstige Kredite und weitere Fördermittel von der öffentlichen Hand und verpflichten sich, im Gegenzug preis- und belegungsgebundene Wohnungen zur Verfügung zu stellen. Ist der Kredit, oft nach etwa 20 Jahren, zurückgezahlt, können die Wohnungen ohne Einschränkungen zu Marktpreisen vermietet werden.

5. Glossar

Kappungsgrenze

Gegenwärtig dürfen Bestandsmieten um 20 Prozent innerhalb von drei Jahren erhöht werden, sofern die Erhöhung nicht über die ortsübliche Vergleichsmiete hinausgeht. In angespannten Wohnungsmärkten ist eine Absenkung auf 15 Prozent innerhalb von drei Jahren möglich. Der DGB fordert eine flächendeckende Absenkung auf zehn Prozent innerhalb von drei Jahren. Darüber hinaus bedarf es in angespannten Wohnungsmärkten einer Absenkung auf maximal sechs Prozent innerhalb von drei Jahren bzw. auf Inflationsniveau, sollte dieses über zwei Prozent betragen. Diese Maßnahme ist solange aufrecht zu erhalten, bis die Neubaumaßnahmen greifen und sich die Märkte entspannen.

Kündigungssperrfrist

Werden Mietshäuser in Eigentumswohnungen umgewandelt, darf nach drei Jahren auf Eigenbedarf gekündigt werden. In angespannten Wohnungsmärkten kann diese Frist auf bis zu zehn Jahre verlängert werden. Der DGB fordert eine flächendeckende Verlängerung der Kündigungssperrfrist auf zehn Jahre.

Mietbelastungsquote

Die Mietbelastungsquote errechnet sich aus dem Anteil der Kosten für die Bruttokaltmiete vom Nettoeinkommen. Als bezahlbar gilt eine Bruttokaltmiete, die unter 30 Prozent des Haushalteinkommens liegt. Nach Zahlen der Hans-Böckler-Stiftung aus dem Jahr 2014 haben jedoch 40 Prozent aller Mieterinnen und Mieter in 77 deutschen Großstädten eine Belastung von mehr als 30 Prozent. Fast 19 Prozent müssen sogar mehr als 40 Prozent ihres Einkommens für die Miete aufwenden.

Mietpreisbremse

Bei Neuvermietungen dürfen Vermieterinnen und Vermieter den Mietpreis nicht höher als zehn Prozent über der ortsüblichen Vergleichsmiete ansetzen. Ausgenommen davon sind möblierte Wohnungen, Neubauwohnungen oder umfassend modernisierte Wohnungen. Liegt die Vormiete bereits mehr als zehn Prozent über der ortsüblichen Vergleichsmiete, gilt Bestandsschutz. Der DGB fordert, die Ausnahmen einzuschränken und lediglich für Neubauwohnungen gelten zu lassen. Darüber hinaus bedarf es Sanktionsmöglichkeiten gegenüber den Vermieterinnen und Vermietern, sollten diese gegen die gesetzlich geregelte Mietobergrenze verstoßen. Bislang gilt die Mietpreisbremse lediglich in angespannten Wohnungsmärkten, 2020 läuft das entsprechende Gesetz aus. Der DGB fordert eine flächendeckende und unbefristete Einführung.



Sozialer Wohnungsbau

Der soziale Wohnungsbau spielt in der Geschichte der BRD eine wichtige Rolle. Allein in den 1950er Jahren entstanden über drei Millionen geförderte Wohnungen. Bis in die 1980er Jahre hinein blieb der Bestand an Sozialwohnungen hoch. Dann konstatierte die Bundesregierung einen vermeintlich ausgeglichenen Wohnungsmarkt und zog sich zunehmend aus der Förderung zurück, was zu einem raschen Abschmelzen des Bestandes führte. Während Ende der 1980er Jahre noch über 3 Millionen Wohnungen in der Sozialbindung waren, traf dies 2017 nur noch auf 1,2 Millionen Wohnungen zu. Grund dafür ist, dass die Preis- und Belegungsbindung von Wohnungen entfällt, sobald der meist zinslose Kredit abbezahlt ist. In der Regel sind entsprechende Wohnungen 20 bis 30 Jahre gebunden. Neben privaten Investoren stellen kommunale, genossenschaftliche und gemeinnützige Wohnungsunternehmen Sozialwohnungen zur Verfügung. Die Abschaffung der Wohnungsgemeinnützigkeit 1990 und die weitreichende Privatisierung öffentlicher Wohnungsbestände beschleunigte das Abschmelzen des Bestandes an Sozialwohnungen.

Unterversorgungsgrad

Der Unterversorgungsgrad zeigt an, wie hoch der Anteil der Haushalte ist, die nicht mit leistbaren Wohnungen versorgt werden können. Die Studie der HBS leuchtet die Lücke zwischen Nachfrage und Angebot aus, die sich im vorhandenen Wohnungsbestand auch theoretisch nicht schließen ließe – indem man etwa alle Haushalte in einer Stadt zu einem Stichtag in die in Puncto Größe und Miethöhe für sie am ehesten passende Wohnung umziehen ließe. Selbst unter diesen faktisch unrealistischen „Idealbedingungen“ bleiben in den Großstädten 1,9 Millionen Haushalte mit etwas über zwei Millionen Personen übrig, die keine finanziell passende Unterkunft finden und auf Wohnungen ausweichen müssen, die eigentlich einen zu hohen Mietpreis pro Quadratmeter haben und/oder zu groß sind.

Literatur

Dustmann, Christian/Fitzenberger, Bernd/Zimmermann, Markus (2018): Wie die Veränderung der Wohnausgaben die Ungleichheit erhöht hat, Makronom, 31.10.2018 (<https://makronom.de/wie-die-veraenderung-der-wohnausgaben-die-ungleichheit-erhoeht-hat-28291>)

Holm, Andrej/Lebuhn, Henrik/Junker, Stephan/Neitzel, Kevin (2018): Wie viele und welche Wohnungen fehlen in deutschen Großstädten. Die soziale Versorgungslücke nach Einkommen und Wohnungsgröße, Working Paper Forschungsförderung Nr. 063 der Hans-Böckler-Stiftung, https://www.boeckler.de/pdf/p_fofoe_WP_063_2018.pdf

Holm, Andrej/Lebuhn, Henrik/Junker, Stephan/Neitzel, Kevin (2017): Wohnverhältnisse in Deutschland – eine Analyse der sozialen Lage in 77 Großstädten. Bericht aus dem Forschungsprojekt „Sozialer Wohnversorgungsbedarf“ der Hans-Böckler-Stiftung, <https://www.boeckler.de/pdf/fof/99313.pdf>

Investitionsbank Schleswig-Holstein (2019): Bericht zum Mietenmonitoring – Entwicklung der Angebotsmieten in Schleswig-Holstein im Jahr 2017, https://www.ibsh.de/fileadmin/user_upload/downloads/Immobilien/Wohnungsmarktbeobachtung/Bericht_zum_Mietenmonitoring_2017_IV_50.pdf

Investitionsbank Schleswig-Holstein (April 2019): Wohnungsmarktprofil Schleswig-Holstein 2018, https://www.ibsh.de/fileadmin/user_upload/downloads/immobilienkunden/wohnungsmarktbeobachtung/wohnungsmarktprofil_2018_schleswig-holstein.pdf