

Stellungnahme zur schriftlichen Anhörung des Innen- und Rechtsausschusses des Schleswig-Holsteinischen Landtages zu den Anträgen zum Thema „bezahlbarer Wohnraum“

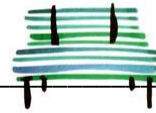
(Drucksache 18/1049)

Vom Team der sozialen Wohnraumhilfe und Beratungsstelle für Wohnungslose des Diakonischen Werkes Hamburg-West/Südholstein, Bahnhofstr. 12, 25421 Pinneberg

Wir von der sozialen Wohnraumhilfe und Beratungsstelle für Wohnungslose in Pinneberg stellen fest, dass sich die Versorgungslage der Niedrigeinkommenshaushalte mit bezahlbarem Wohnraum in den letzten Jahren im Kreis Pinneberg extrem verschlechtert hat. Die Zahl der Haushalte, die in Wohnungsnot sind, von Wohnungsverlust bedroht sind oder in unzureichendem Wohnraum leben, ist dramatisch angestiegen.

Die Gründe hierfür sind vielfältig:

- Die Angebotsmieten gelten als objektiver Indikator für Knappheit, sie sind in den letzten Jahren deutlich angestiegen.
- Der Kreis Pinneberg grenzt unmittelbar nördlich an Hamburg an und die Wohnungssuchenden dort weichen auf den Kreis Pinneberg aus. Der Wohnungsmarkt für bezahlbaren Wohnraum ist in Pinneberg selbst „dicht“.
- Der Kreis Pinneberg grenzt unmittelbar nördlich an Hamburg an und die Wohnungssuchenden weichen auf den Kreis Pinneberg aus. Der Wohnungsmarkt für bezahlbaren Wohnraum ist in Pinneberg selbst „dicht“.
- Das Gesetz über die energetische Modernisierung von vermietetem Wohnraum führt dazu, dass eine Umlage der Modernisierungskosten die Kaufkraft vieler Mieter übersteigt.
- Den deutlich gestiegenen kalten und warmen Wohnkosten steht die Ausweitung des Niedrigeinkommensbereiches (unter 1500€/mtl. für Familien) gegenüber. Trotz bereits eingetretenem Konsumverzicht, d.h. Rückgang der spezifischen Wohnfläche, steigt der Anteil an Wohnkosten.
- Die Wohnraumförderung war nach dem zweiten Weltkrieg eine Gemeinschaftsleistung von Bund, Ländern und Kommunen. Nach der Föderalismusreform im Jahr 2006 ist Wohnraumförderung Ländersache. Der Bund leistet hierfür eine zweckgebundene Kompensationszahlung in Höhe von 518 Mrd. Euro an die Länder, diese Zahlung ist nicht dynamisiert, d.h. sie verliert durch die Inflation von Jahr zu Jahr an Wert. Zudem fällt die Zweckbindung ab 2014 aus, d.h. die Länder könnten die Gelder auch anders investieren. Es sind weitere wohnungspolitische Entwicklungen wie die Reduzierung der Abschreibungen für vermietete Wohnungen, die Anhebung der Grunderwerbssteuer und die Reduzierung der Eigenheimzulage zu benennen, die sich negativ auf die Wohnraumförderung ausgewirkt haben. → Für den Kreis Pinneberg heißt das konkret, dass in den vergangenen Jahren nicht in sozialen Wohnungsbau investiert wurde, Belegrechte liefen aus.
- Bei zunehmender Verknappung des Angebotes kommt es zwangsläufig zu steigenden Mietpreisen.



-
- Die Zunahme der Singlehaushalte trägt weiter zur Verknappung des Angebotes für kleine, günstige Wohnungen bei.

All dieses führt dazu, dass immer mehr Menschen unüberwindliche Schwierigkeiten haben, überhaupt eine Wohnung zu. Bestimmte Personengruppen – z.B. Menschen mit Migrationshintergrund, Transferleistungsbezieher, Mietschuldner/innen, Alleinerziehende, Kinderreiche, Rentner, Menschen mit Behinderung, Überschuldete – werden regelrecht ausgeschlossen vom Wohnungsmarkt. Selbst Wohnungsbaugesellschaften werten eine negative Schufa-Auskunft als absolutes Ausschlusskriterium beim Mieterauswahlverfahren.

Menschen mit Migrationshintergrund werden allein aufgrund ihrer Herkunft immer schon, jedoch durch die Wohnungsverknappung im unteren Marktsegment besonders betroffen; sie fallen allein wegen ihres Nicht-Deutsch-Seins noch einmal hinter alle bereits genannten Gruppen zurück, besonders wenn

- sie in der deutschen Sprache noch nicht sicher sind,
- einen ungesicherten Aufenthaltsstatus haben, auch wenn sie bereits seit 10 Jahren hier leben.

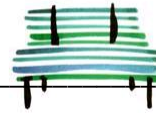
Sie werden von vielen Vermieter/innen am unteren Ende der Skala von auszuwählenden potentiellen Mietern und Mieterinnen angesiedelt.

Es findet also eine Verdrängung sehr zum Nachteil der SGB II/XII Bezieher/innen sowie Menschen mit geringem Einkommen statt. Auch Mieter/innen die selbst gekündigt haben, finden nur schwer eine neue Wohnung. Führt diese Verdrängung in die Wohnungslosigkeit?

- Betroffen von der Wohnraumverknappung sind ebenfalls Menschen, die in unzumutbaren oder völlig unzulänglichen Wohnungen leben und keine Alternative finden, wie diejenigen, die aus Gründen von Trennung oder Auszug aus dem elterlichen Haus keine Wohnung finden. Wir stellen fest, dass diejenigen, die aus den genannten Gründen zunächst bei Freunden und Bekannten wohnen, sich nach einiger Zeit jedoch obdachlos melden müssen, weil diese Art der Mitwohngelegenheiten immer nur vorübergehend ist, erheblich zunehmen.
- Es werden Wohnungen in unrenovierten, z.T. unzumutbaren Zuständen am Limit der Mietobergrenzen angeboten, diese können aufgrund des knappen Angebots auch vermietet werden. Dies führt oft dazu, dass die Wohnungslosigkeit nur zeitlich verschoben wird, da die Wohnungen in absehbarer Zeit nicht mehr bewohnbar sind.

Unsere Forderungen an die Landesregierung:

- Öffentlich geförderten, sozialen Wohnungsbau für Menschen mit geringem Einkommen zu initiieren,
 - ALG II und Wohngeld sollten energiepolitische Elemente enthalten
 - Erhöhung der Kompensationszahlungen bei Aufrechterhaltung der Zweckbindung
-



-
- Steuerliche Erleichterungen für den Neubau von Mietwohnungen
 - Integrierte Wohnungsbauförderung durch Bund, Länder und Kommunen
 - Belegrechte anstelle von Vorschlagsrechten,
 - eine Wohnungsnotfallstatistik einzuführen,
 - Vereinbarungen mit vorhandenen Wohnungsbaugesellschaften zu treffen, um die Versorgung von Menschen mit Vermittlungshindernissen zu verbessern,
 - sowie grundsätzlich auf die Wohnungsunternehmen einzuwirken – etwa im Blick auf die Bereitstellung eines bestimmten Kontingentes für Menschen mit wohnungsmarktrelevanten Vermittlungshindernissen, sowie die grundsätzliche Bereitschaft, auch im verknüpften Wohnungsmarkt, Menschen mit Vermittlungshindernissen Zugang zu Wohnraum zu gewähren,
 - durch die Übernahme von Mietbürgschaften Menschen mit Vermittlungshindernissen Zugang zu Wohnraum zu ermöglichen und bei Bedarf gleichzeitig soziale Hilfen auszulösen,
 - seitens des Jobcenters/Grundsicherungsamtes Erlaubnisse für Anmietungen nicht, oder nicht nur an die pauschalierten Beträge zu knüpfen,
 - seitens des Jobcenters/Grundsicherungsamtes von der Möglichkeit der Einzelfallentscheidung Gebrauch zu machen und weitere Kriterien zur Anmietungserlaubnis zugrunde zu legen, z.B. Dauer der Wohnungssuche, Dringlichkeit, Ortsgebundenheit,
 - Mietobergrenzen (SGB II/XII) an die Obergrenzen für Wohngeldbezieher/innen anzugleichen,
 - eine Untersuchung des Wohnungsmarktes vorzunehmen, die auch den Aspekt des Zuganges zum Wohnungsmarkt für Menschen mit geringem Einkommen berücksichtigt
 - ausreichend Unterkünfte für ordnungsrechtliche Unterbringung zur Verfügung stellen
 - Für SGB II Bezieher sollten neben der Übernahme von Mietsicherheiten und Genossenschaftsanteilen auch Übernahmen von Maklerkosten und Mietbürgschaften gehören, um die Anmietung von Wohnraum überhaupt zu ermöglichen. Die Heizkosten sind in tatsächlicher Höhe zu übernehmen.
 - Wohnraumsicherung durch den Sozialhilfeträger: Damit drohende Wohnungslosigkeit oder sozial unausgeglichene Bewohnerstrukturen vermieden werden, soll die Verwaltung geeignete Maßnahmen treffen, um Zwangsumzüge im Zusammenhang mit Wohnkostensenkung zu vermeiden.

Hier unsere Namen ?

