



## **Gesetzentwurf**

der Abgeordneten des SSW

**Entwurf eines Gesetzes zur Änderung des Gesetzes über die  
Wohnraumförderung in Schleswig-Holstein (Schleswig-Holsteinisches  
Wohnraumförderungsgesetz - SHWoFG)**

Der Landtag hat das folgende Gesetz beschlossen:

### Artikel 1

Das Gesetz über die Wohnraumförderung in Schleswig-Holstein (Schleswig-Holsteinisches Wohnraumförderungsgesetz - SHWoFG), zuletzt geändert am 03.05.2016 (GVOBl. S. 118) wird wie folgt geändert:

1. In § 1 Absatz 5 werden nach dem Wort „insbesondere,“ die Worte „Wohnungslose, Auszubildende, Studierende sowie Haushalte“ eingefügt.
2. In der Überschrift des § 11 werden nach den Worten „Belegungsbindung und -rechte“ die Worte „sowie Fehlbelegungsabgabe“ eingefügt.
3. In § 11 Absatz 2 wird folgender Halbsatz angefügt: „, sofern nicht eine Fehlbelegungsabgabe entrichtet wird.“
4. In § 11 werden folgende neuen Absätze 5 und 6 angefügt:

„(5) Für nach diesem Gesetz geförderte Wohnungen wird von den Wohnungsinhaberinnen und Wohnungsinhabern zum Abbau der Fehlsubventionierung in der sozialen Wohnraumförderung eine Fehlbelegungsabgabe durch die Gemeinde erhoben, wenn deren Einkommen die Einkommensgrenzen nach § 8 Abs. 2 dauerhaft um mehr als 20 % überschreiten. Wohnungsinhaberinnen und Wohnungsinhaber derselben geförderten Wohnung haften als Gesamtschuldner.

(6) Der Höchstbetrag der Fehlbelegungsabgabe ist das übliche Entgelt für nicht preisgebundenen Wohnraum, der der geförderten Wohnung vergleichbar ist.

(7) Eine Pflicht zur Zahlung der Fehlbelegungsabgabe besteht nicht, wenn die Wohnungsinhaberinnen und Wohnungsinhaber Leistungen nach § 8 Abs. 6 Satz 1 beziehen. Wohnungsinhaberinnen und Wohnungsinhaber, die eine geförderte Wohnung berechtigt bezogen haben, sind für die Dauer von zwei Jahren ab dem Beginn des Mietverhältnisses von der Fehlbelegungsabgabe befreit.

(8) Das Aufkommen aus der Fehlbelegungsabgabe fließt jeweils der Gemeinde zu, die sie erhoben hat. Die Gemeinde ist berechtigt, zur Abgeltung des Verwaltungsaufwandes, der ihr aus dem Vollzug der Erhebung der Fehlbelegungsabgabe entsteht, eine Verwaltungskostenpauschale in Höhe von 25 Prozent des jährlichen Aufkommens einzubehalten. Das nach Abzug der Verwaltungskostenpauschale verbleibende Aufkommen ist innerhalb der folgenden drei Haushaltsjahre zur Förderung der Versorgung mit Mietwohnraum einschließlich Genossenschaftswohnraum für die in § 1 Abs. 5 genannten Zielgruppen einzusetzen.

(9) Das für die Wohnraumförderung zuständige Ministerium erlässt durch Rechtsverordnung Bestimmungen insbesondere zur Erhebung, Fälligkeit, Berechnung sowie Höhe und Staffelung der Fehlbelegungsabgabe, zu Auskunft- und Mitteilungspflichten, zu Zuständigkeiten und zu Höchstbeträgen

der Fehlbelegungsabgabe auf Grundlage des üblichen Entgelts für vergleichbaren nicht preisgebundenen Wohnraum in der jeweiligen Gemeinde oder dem jeweiligen Gemeindeteil.“

## **Artikel 2 Inkrafttreten**

Das Gesetz tritt nach seiner Verkündung in Kraft.

Begründung:

### **Problem:**

Einer Untersuchung des Instituts der Deutschen Wirtschaft zufolge sind bundesweit rund 54 Prozent aller Sozialwohnungen von Menschen bewohnt, die über den gültigen Einkommensgrenzen liegen. Geprüft wird die Bedürftigkeit im Regelfall nur bei Einzug – spätere Kontrollen bleiben in aller Regel aus. Diese Wohnungen stehen deshalb Geringverdienern gar nicht zur Verfügung.

„Neuere Studien zeigen, dass schon zwei bis drei Jahre nach dem Einzug 30 bis 40 Prozent aller Bewohner Einkommen oberhalb der Grenzen im sozialen Wohnungsbau erzielen“, schreiben Jürgen Volkert, Professor für Volkswirtschaftslehre an der Hochschule Pforzheim, und Co-Autorin Eva-Maria Schick im Fachbuch „Soziale Dienste und Umverteilung in Deutschland“. Hierdurch wird somit ein Großteil der Wohnungen für die eigentliche Klientel entzogen.

Weiter ist festzustellen, dass Wohnungslosigkeit auch in Schleswig-Holstein ein zunehmendes Problem darstellt und auch Auszubildende und Studierende haben inzwischen landesweit große Schwierigkeiten insbesondere kleine und preiswerte Wohnungen zu bekommen.

Den Kommunen steht nicht immer genügend Geld zur Verfügung, um soziale Wohnungsbauprojekte zu finanzieren.

### **Lösung:**

Wiedereinführung der Fehlbelegungsabgabe zugunsten der kommunalen Haushalte und Erweiterung der konkreten Zielgruppen für die soziale Wohnraumförderung.

### **Zu den Bestimmungen im Einzelnen:**

1. Erweiterung der Zielgruppen für die soziale Wohnraumförderung auf Wohnungslose, Auszubildende und Studierende. Hierdurch wird ein besonderer Fokus auf kleine Wohneinheiten gelegt.
2. Änderung der Überschrift, weil eine Fehlbelegungsabgabe eingeführt wird.
3. Beschränkung der bisherigen Kündigungs- und Räumungsmöglichkeiten auf Fälle, in denen keine Fehlbelegungsabgabe entrichtet wird. Somit muss nicht jemand, der über den Einkommensgrenzen liegt, zwangsweise die Wohnung verlassen, sondern kann trotz verbesserter Lebenssituation in der gewohnten Umgebung wohnen bleiben.
4. Einführung einer Fehlbelegungsabgabe:

Abs. 5: Festlegung, dass wenn man dauerhaft die Einkommensgrenzen überschreitet, man eine Fehlbelegungsabgabe zu zahlen hat und dann gesamtschuldnerisch haftet. Erhebungspflicht der Gemeinden.

Abs. 6: Festlegung der Berechnungsgrundlagen für den Höchstbetrag der Fehlbelegungsabgabe.

Abs. 7: Befreiungstatbestände, wenn Unterkunft und Heizung nach SGB bezuschusst werden oder wenn man Wohngeld bezieht. Grundsätzliche Befreiung von der Fehlbelegungsabgabe in den ersten zwei Jahren, wenn man die Wohnung zu Beginn berechtigt bezogen hat.

Abs. 8: Die Gemeinden dürfen 25% des Aufkommens für Verwaltungsaufwand behalten. 75% des Aufkommens gehen direkt in den gemeindlichen sozialen Mietwohnungsbau.

Abs. 9: Verordnungsermächtigung.

### **Kosten:**

Dem entstehenden Verwaltungsaufwand stehen höhere Einnahmen gegenüber. Zum Beispiel sind in Frankfurt/Main zwar Verwaltungskosten in Höhe von 1,3 Mio. Euro entstanden. Diesen Ausgaben standen aber Einnahmen in Höhe von 5,16 Mio. Euro entgegen. (<https://www.fnp.de/hessen/fehlbelegungsabgabe-bringt-viel-geld-10447522.html>) Die Verwaltungskosten betragen dort somit rund 25% der Einnahmen. Da in kleineren Kommunen im Gegensatz zu Frankfurt/Main mit über 30.000 Sozialwohnungen nicht mit einem größeren Aufwand für die Überprüfung der Wohnberechtigungen und die Erhebung der Fehlbelegungsabgabe zu rechnen ist, ist ein Verwaltungskostenanteil von 25% des Aufkommens für die Kommunen ausreichend.

Lars Harms  
und die Abgeordneten des SSW