Koordinierungsstelle
SCHULDNERBERATUNG
in Schleswig-Holstein

Koordinierungsstelle SCHULDNERBERATUNG in Schleswig-Holstein | Kanalufer 48 | 24768 Rendsburg

Schleswig-Holsteinischer Landtag
Innen- und Rechtsausschuss
Barbara Ostmeier (Vorsitzende)
Postfach 7121
24171 Kiel

Alis Rohlf
Tel.: 04331 - 593-249
E-Mail: rohlf@
schuldnerberatung-sh.de

13.03.2020

Schleswig-Holsteinischer Landtag
Umdruck 19/3717

Stellungnahme zum

Gesetzentwurf der Abgeordneten des SSW „Entwurf eines Gesetzes zur Änderung des Gesetzes über Wohnraumförderung in Schleswig-Holstein" – Drucksache 19/1751

Antrag der Fraktion der SPD „Transparenz auf lokalen Wohnungsmärkten schaffen - Erstellung von qualifizierten Mietspiegeln fördern!" – Drucksache 19/1787

Sehr geehrte Frau Ostmeier,

zunächst möchte ich mich herzlich für die Möglichkeit der Stellungnahme zu den oben genannten Ausschuss-Vorlagen bedanken.

Wir begrüßen die Initiative des SSW und der SPD-Fraktion ausdrücklich, da das Thema Wohnkosten in der täglichen Beratungstätigkeit der Schuldnerberatung einen großen Raum einnimmt.

Die Klient*innen der Schuldnerberatung leben zum großen Teil in Armut.[1] Fast die Hälfte der beratenen Personen hat weniger als 900 € im Monat zum Leben. Dieser Wert liegt sowohl weit unter der Armutsgefährdungsschwelle als auch unter der Pfändungsfreigrenze. Fast 70 % der beratenen Personen verfügen über ein monatliches Nettoeinkommen von unter 1.300 €. Besonders verschärft ist die Situation für Alleinlebende und alleinerziehende Frauen.

Geringes Einkommen bedeutet hohe Mietbelastung. Durchschnittlich wendeten die Ratsuchenden im vergangenen Jahr 46 % ihres monatlichen Haushaltseinkommens für Wohnkosten einschließlich Energie- und Nebenkosten auf (498 €). Allgemein gilt eine Mietbelastungsquote von 30 % als maximaler Wert, der in Schleswig-Holstein mit durchschnittlich 29,3 % nahezu erreicht wird. Für Alleinlebende liegt er sogar bei 33 %.[2]

[1] Vgl. zum Folgenden „Überschuldung in Schleswig-Holstein 2019. Schuldenreport der Koordinierungsstelle Schuldnerberatung in Schleswig-Holstein" – www.schuldnerberatung-sh.de.
[2] Vgl. www.destatis.de/DE/Themen/Gesellschaft-Umwelt/Wohnen/Tabellen/mietbelastungsquote.html. Die Mietbelastungsquote ist der Anteil des verfügbaren Einkommens eines Haushalts, der monatlich für die Bruttokaltmiete aufgewendet wird.

Unserer Wahrnehmung nach haben sich die Wohnkosten von den Einkommen längst entkoppelt. Für Menschen mit prekärer Einkommenslage, zunehmend aber auch für Menschen mit Einkommen im unteren Mittelstand ist es kaum noch möglich, angemessenen Wohnraum zu finden. Kommen dann noch Handicaps wie negative Schufa-Einträge, Behinderung, Kinder (!) oder Tiere hinzu, ist die Suche oft über einen langen Zeitraum aussichtslos. Nicht selten muss dann minderwertiger Wohnraum zu überhöhten Preisen angemietet werden, was die Haushalte oftmals weiter in eine wirtschaftliche Schräglage bringt.

In den vergangenen Jahren haben vielerorts große Finanzinvestoren in großem Stil Immobilien aufgekauft und sie z.B. durch Sanierung und damit einhergehenden erhöhten Mieten dem Zugriff unterer Einkommen entzogen.

Vor diesem Hintergrund möchten wir folgende Punkte anmerken:

Gesetzentwurf SSW

Grundsätzlich ist es auch aus unserer Sicht nachvollziehbar, dass Menschen, die einen Anspruch auf einen sozial geförderten Wohnraum hatten und sich dauerhaft ökonomisch stabilisiert haben, nicht mehr diesen Vorteil genießen sollen. Die Idee einer **Fehlbelegungsabgabe** mit dem Ziel, die Menschen im gewohnten Umfeld zu belassen und damit eine Milieubildung („Ghettoisierung") zu verhindern, ist aus sozialpolitischer Sicht zu begrüßen. Dazu trägt ebenfalls der vorgeschlagene Kündigungsschutz für diese Fälle bei. Ebenso halten wir den Ansatz, die Einnahmen aus der Fehlbelegungsabgabe abzüglich einer Verwaltungspauschale dem sozialen Wohnungsbau zuzuführen, für sinnvoll.

Analog zur Ermittlung eines Anspruchs auf einen Wohnberechtigungsschein muss bei der **Berechnung** der Fehlbelegungsabgabe nach § 8 Abs. 2 SHWoFG unseres Erachtens auch den Haushalten mit besonderen Schwierigkeiten Rechnung getragen werden. In unserem Zusammenhang sind das z.B. Haushalte, die im Insolvenzverfahren sind oder deren Lohn oder Konto gepfändet worden ist: Ein Einkommen oberhalb der Einkommensgrenze kann durch eine Pfändung so weit reduziert werden, dass der Haushalt dadurch unter die Einkommensgrenze rutscht.

Der Gesetzentwurf schlägt eine **Ausweitung der Zielgruppen** auf Wohnungslose, Auszubildende und Studierende vor. Wir halten diese Ausweitung der Zielgruppen für sinnvoll, weil man insbesondere Auszubildende und Studierende nicht von vornherein unter „Personen in sozialen Notlagen" nach § 1 Abs. 5 SHWoFG subsummiert.

Antrag SPD-Fraktion

In der vorgeschlagenen **Verlängerung des Betrachtungszeitraums** für die ortsübliche Vergleichsmiete von 4 auf 6 Jahre bei Neuvermietung führt durch die Einbeziehung von früheren (und damit niedrigeren) Mieten insgesamt zu einer niedrigeren Miete und wird von uns positiv gesehen.

Der eingebrachte Vorschlag interkommunale **Kooperationsprojekte** im Zusammenhang mit der Erstellung von qualifizierten Mietspiegeln von Seiten des Landes zu fördern, könnte aus unserer Sicht die Vergleichbarkeit der örtlichen Mieten befördern und nicht nur für unsere Klientel für Transparenz sorgen. Der qualifizierte Mietspiegel müsste aus unserer Sicht ebenfalls für die Berechnung der Kosten der Unterkunft im SGB II und XII berücksichtigt werden.

Um die Situation auf dem Wohnungsmarkt nachhaltig zu entspannen, sind aus unserer Sicht viele Maßnahmen notwendig, die aufeinander abgestimmt sein müssen.

Nicht nur für unsere Klientel ist bezahlbarer Wohnraum existentiell. Für uns liegt der Schlüssel in dem konsequenten Ausbau der **Infrastruktur** insbesondere in ländlichen Gebieten. Die Förderung von Wohnraum in den großen Städten führt zu einer Landflucht und schafft soziale Probleme. Schleswig-Holstein ist ein Flächenland und ist auf gute Infrastruktur angewiesen. Öffentlicher Nahverkehr gehört ebenso dazu wie schnelles Internet. Beides erhöht die Attraktivität der ländlichen Regionen erheblich.

Aktuell ist ein Ausbau der **Sozialwohnungen** in den Städten aus unserer Sicht unverzichtbar. Die Belegungsbindungen im Sozialen Wohnungsbau sind in den vergangenen Jahren kontinuierlich gesunken. Ende 2019 gab es landesweit rd. 47.000 Sozialwohnungen, vor 40 Jahren waren es 220.000. Das Land hat sich die Zielmarke von 50.000 öffentlich geförderten Wohnungen gesetzt, was bisher bei Weitem nicht erreicht worden ist.[3] Im Wohnraumförderprogramm des Landes stehen für die Jahre 2019 bis 2022 insgesamt 820 Mio. Euro zur Verfügung. Gleichzeitig sollen mehr Sozialwohnungen im Bestand geschaffen werden, indem Bindungen verlängert werden oder für Wohnungen neue Sozialbindungen eingegangen werden.

Diese Maßnahmen sind aus unserer Sicht sinnvoll und müssen ausgebaut werden, um insbesondere Haushalten mit geringem Einkommen eine Chance auf angemessenen und bezahlbaren Wohnraum zu geben.

Zur Koordinierungsstelle Schuldnerberatung in Schleswig-Holstein

Die Koordinierungsstelle arbeitet seit 2003 im Auftrag der Landesregierung trägerübergreifend für alle anerkannten und vom Land geförderten Schuldnerberatungsstellen in Schleswig-Holstein. Sie ist räumlich angebunden an das Diakonische Werk Schleswig-Holstein in Rendsburg.

Zentrale Aufgabenschwerpunkte der Koordinierungsstelle sind die Begleitung und Weiterentwicklung des Qualitätsprozesses und die Förderung der Schuldenprävention/Vermittlung von Finanzkompetenz. Sie unterstützt die Beratungsstellen durch Fortbildungen und fachliche Informationen und führt regelmäßige Gremien durch.

Wir hoffen, dass Ihnen unsere Hinweise in der Diskussion im Innen- und Rechtsausschuss eine Hilfe sind.

Mit freundlichen Grüßen

Alis Rohlf

Koordinierungsstelle Schuldnerberatung
In Schleswig-Holstein

[3] Vgl. www.kn-online.de/Nachrichten/Schleswig-Holstein/Sozialwohnungen-20663-fallen-in-Schleswig-Holstein-aus-der-Mietbindung.