

Schleswig-Holsteinischer Landtag
Innen- und Rechtsausschuss
Frau Barbara Ostmeier
Vorsitzende
Landeshaus
Düsternbrooker Weg 70
24105 Kiel

Schleswig-Holsteinischer Landtag
Umdruck 19/6066

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

01. August 2021

**Stellungnahme: Entwurf eines Gesetzes zur Änderung des
Schleswig-Holsteinischen Wohnraumfördergesetzes (SHWoFG)
Drs. 19/2908**

Sehr geehrte Frau Vorsitzende,

Dank für die Gelegenheit zur Stellungnahme. Kurz zu uns: Der 1900 in Kiel gegründete VNW vertritt knapp 400 Mitglieder in Norddeutschland und ist Unterzeichner zahlreicher wohnungspolitischer Bündnisse. Unsere stark gemeinwohlorientierten Wohnungsbaugenossenschaften und Gesellschaften bewirtschaften knapp 40 % des Mietwohnungsbestandes im Verbandsgebiet und bieten eine für Viele dauerhaft bezahlbare Wohnqualität. Aktuell 6,20 €/m² werden im Schnitt für die gut 740.000 Wohnungen der VNW-Mitglieder gezahlt. Das ist sozialverträglich. Profite mit der Miete lassen sich so nicht machen. Auch im preisgebundenen Wohnungsbau sind unsere Mitgliedsunternehmen traditionell stark engagiert.

Grundsätzlich

Aufgabe der Wohnraumförderung ist die Schaffung eines guten, bezahlbaren Wohnraumangebots für Haushalte mit kleinen bis mittleren Einkommen. Der vorliegende Gesetzentwurf will insbesondere eine noch gezieltere Versorgung einkommensschwacher Haushalte. Das ggf. vor dem Hintergrund des trotz zahlreicher neu begründeter Zweckbindungen insgesamt stagnierenden mietpreis-/ belegungsgebundenen Wohnungsbestandes - bei gleichzeitig hoher Nachfrage.

Das über allem stehende Grundproblem der mangelnden Verfügbarkeit guten, bezahlbaren Wohnraums insbesondere in den nachgefragten Wohnungsteilmärkten wird damit nicht gelöst. Entlastung kann allein der nachfragegerechte Neubau bringen. Wobei Bezahlbarkeit ein wesentliches Merkmal von Nachfragegerechtigkeit ist. Dem stehen unverändert entgegen (u.a.):

1. Die bekannt hohen/komplexen Anforderungen an den Wohnungsbau.
2. Der Mangel an hierfür hinreichend qualifizierte bauausführende Kapazitäten.
3. Jetzt auch der zunehmende Mangel an Baustoffen.
4. Das nicht gelöste Problem fehlender Grundstücke.
5. Die oft sehr zeitaufwändigen Baugenehmigungsprozesse.
6. Die teilweise ablehnende Haltung bereits wohnender Bürger*innen gegenüber dem Neubau.
 - Die in der Summe resultierenden sehr hohen Wohnungsbaugestehungskosten.
 - Die im Weiteren auch anfallenden hohen Betriebskosten.

Auch höhere Regelquoten für den zweckgebundenen Neubau, wie sie kommunal teils beschlossen sind, teils diskutiert werden, lösen das Problem auch nicht. Zudem werden Regelquoten den individuellen Gegebenheiten des einzelnen Projekts kaum gerecht.

Stellungnahme im Einzelnen

Halbierung der Gültigkeitsdauer des Wohnberechtigungsscheins (WBS) - § 8

Die Ausdehnung der Geltungsdauer von WBS auf zwei Jahre war ein Schritt zur Entbürokratisierung des Zugangs zu zweckgebundenem Wohnraum. Adressaten waren/sind der Wohnungssuchende und die zuständige kommunale Stelle. Aus der Anbieterperspektive ist entscheidend, dass zum Zeitpunkt der Vermietung ein gültiger WBS vorliegt (Nachweis/Dokumentation das keine Fehlbelegung).

Bei Beschränkung der Gültigkeitsdauer auf ein Jahr kommt es noch mehr darauf an, dass die zuständigen kommunalen Stellen beantragte WBS unbürokratisch/zügig ausstellen. Denn ohne gültigen WBS kann ungeachtet tatsächlich eingehaltener Einkommensgrenzen kein Mietvertrag über eine zweckgebundene Wohnung geschlossen werden (Fehlbelegung). Im ungünstigen Fall führt eine grundsätzlich erfolgreiche Wohnungssuche dann nicht zum gewünschten Ziel. Bzw. ein anderer Bewerber hat Erfolg.

Das Grundproblem besteht derzeit zwar auch. Gleichwohl ist die Zeitspanne, in der mit einem gültigen WBS Wohnraum gesucht und rechtssicher angemietet werden kann, künftig deutlich verkürzt. Mit Blick auf das regional unzureichende Angebot und den deshalb oft erhöhten Suchaufwand sollte der Schritt überdacht werden. Klar ist, dass mit der auf ein Jahr reduzierten Gültigkeitsdauer eine engmaschigere Überprüfung der Einkommensgrenzen vor Einzug erreicht werden soll. Wir wissen aber nicht, ob es belastbare Fakten gibt, die diesen erhöhten Bürokratieaufwand erforderlich machen.

Kritisch sehen wir, dass alternative Leistungsbescheide anstelle eines WBS künftig nicht mehr genügen sollen. Der kommunale Prüfaufwand zur Erlangung eines WBS soll reduziert werden. Gleichwohl erkennen wir in dem Schritt keinen Fortschritt im Interesse einer effizienten Verwaltung. Haushalte, die KdU-Leistungen beziehen (SGB II/XII), gehören zur Zielgruppe der Wohnraumförderung. Eine Überprüfung der Voraussetzungen hat hier bereits stattgefunden. Die Streichung der bestehenden Regelung wird mit kommunalen Rückmeldungen begründet, die darin „mehr Probleme“ ... „als Erleichterung“ erkennen würden. Das ist dann vorstellbar, wenn es Probleme in der ämterübergreifenden Zusammenarbeit gibt. Das ist dann aber kein Argument gegen die bestehende Regelung.

Verbrauch des Wohnberechtigungsscheins durch Wohnungsbezug

Auch diese Änderung zielt im Grundsatz auf eine engmaschigere Überprüfung der Einkommensgrenzen. Im Gegensatz zum vorstehenden Punkt ist diese Änderung jedoch nachvollziehbarer. Denn die Wohnungssuche ist in dem Fall erfolgreich abgeschlossen, der Nachweis der rechtskonformen Belegung durch den WBS erbracht, der dann für den weiteren Vollzug des Mietvertrages ohne Bedeutung ist.

Streichung des Kriteriums Miete

Wir begrüßen das.

Benennungs-/Besetzungsrecht - § 11

Die Benennung einer konkreten Person/eines Haushalts durch die kommunale Stelle soll in diesen Fällen ausreichend sein, ein WBS in dem Fall entbehrlich. Wir begrüßen das.

Begrenzte Zulässigkeit der Untervermietung zweckgebundener Wohnungen

Die Regelungen zur Untervermietung ganzer Wohnungen bzw. von Teilflächen einer Wohnung dienen der Klarstellung von Verantwortlichkeiten/Pflichten. Wir begrüßen das – insbesondere die Verpflichtung des Mieters bei Teiluntervermietung.

Experimentierklausel - §19

Das Ziel ist klar. Zweckgebundener Wohnraum soll durchgängig mit Haushalten belegt sein, die die Einkommensgrenzen einhalten. Bei Überschreitung (30%) kann der Verfügungsberechtigte die Entlassung der Wohnung aus der Zweckbindung beantragen. Im Gegenzug wird die Zweckbindung auf eine freie/gleichwertige Wohnung übertragen (die es dann auch geben muss), die auf Grundlage eines aktuellen WBS der Zielgruppe des SHWoFG zur Verfügung steht.

Der unterstellten „Fehlbelegung“ zweckgebundener Wohnungen (im politischen Verständnis, nicht im rechtlichen) soll so begegnet werden. Mitwirkungspflichten der Mieterseite zur Feststellung der Einkommensverhältnisse sind im Gesetzentwurf geregelt. Die Zuständigkeit für die Einkommensüberprüfung soll durch Verordnung geregelt werden. Was wichtige Fragen für den Moment unbeantwortet lässt.

Mit diesem (noch freiwilligen) Ansatz geht die Experimentierklausel über das bestehende Instrument des Kooperationsvertrages hinaus. Dieses ermöglicht bereits eine Flexibilisierung von Zweckbindungen. Verfügungsberechtigte sind dadurch in der Lage, eigenverantwortlich die auch sozial ausgewogene Belegungssteuerung ihrer Bestände sicherzustellen.

Soweit die Experimentierklausel ein ausschließlich und freiwillig vom Verfügungsberechtigten anzuwendendes Instrument bleibt, gibt es diesem ein durchaus sinnvolles Mittel in die Hand, um im konkreten Einzelfall tätig zu werden (bei aus welchen Gründen auch immer hohem Einkommen). Darüber darf jedoch nicht der geltende Grundsatz ausgehöhlt werden, der die rechtskonforme Belegung einer zweckgebundenen Wohnung an die Vorlage des WBS zum Zeitpunkt des Vertragsabschlusses bindet.

Die Gesetzesbegründung legt nahe, dass einer Erprobungsphase durchaus eine gesetzliche Regelung folgen kann. Unter Umständen ergäben sich deutlich veränderte Anforderungen an die Bewirtschaftung zweckgebundener Wohnungen, was zulasten der Akzeptanz der Wohnraumförderung gehen kann.

Sanktionen

Künftig werden Verstöße gegen die rechtlichen Fördergrundlagen auch bei Fahrlässigkeit sanktioniert (neben schuldhaftem Handeln/Vorsatz). Das ist nachvollziehbar. Fahrlässigkeit ist aber etwas anderes als Vorsatz. Hier regen wir an, Fördernehmer in geeigneter Weise und proaktiv durch die IB.SH zu sensibilisieren/aufzuklären. Ziel sollte sein, Irritationen zu vermeiden, die ggf. auch zulasten der Akzeptanz der Wohnraumförderung gehen können.

Abschließend

Die weiteren Klarstellungen begrüßen wir.

Freundliche Grüße

Verband norddeutscher
Wohnungsunternehmen e.V.



Andreas Breitner
Verbandsdirektor

Verband norddeutscher
Wohnungsunternehmen
Landesverband Schleswig-Holstein e.V.



Marcel Sonntag
Vorsitzender