Schleswig-Holsteinischer Landtag
Umdruck 19/6234

Koordinierungsstelle
SCHULDNERBERATUNG
in Schleswig-Holstein

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

Schleswig-Holsteinischer Landtag
Vorsitzende des Innen- und
Rechtsausschuss
Barbara Ostmeier

nur per E-Mail:
innenausschuss@landtag.ltsh.de

Sibylle Schwenk
Tel.: 04331 - 593-249
E-Mail: schwenk@
schuldnerberatung-sh.de

01.09.2021

Stellungnahme zum

Entwurf eines Gesetzes zur Änderung des Schleswig-Holsteinischen Wohnraumförderungsgesetzes (SHWoFG); Gesetzesentwurf der Landesregierung – Drucksache 19/2908

Sehr geehrte Frau Ostmeier,

zunächst möchte ich mich herzlich für die Möglichkeit der Stellungnahme zu dem oben genannten Gesetzentwurf bedanken.

Die Koordinierungsstelle Schuldnerberatung besteht seit 2003 und arbeitet im Auftrag des Ministeriums für Soziales, Gesundheit, Jugend, Familie und Senioren des Landes Schleswig-Holstein (MSGJFS) trägerübergreifend für alle nach § 305 Insolvenzordnung (InsO) anerkannten und vom MSGJFS geförderten Schuldner- und Verbraucherinsolvenzberatungsstellen in Schleswig-Holstein. In Schleswig-Holstein gibt es 36 staatlich anerkannte Schuldner- und Insolvenzberatungsstellen, die verbindliche Qualitätsstandards erfüllen und den Hilfe suchenden Menschen die Gewähr für eine unabhängige und qualifizierte Beratung bieten.

Wir begrüßen, dass die Landesregierung sich des Problems des Wohnraums für einkommensschwache Haushalte annimmt, 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. Über zwei Drittel der beratenen Personen verfügen über ein monatliches Nettoeinkommen von unter 1.300 €. Besonders verschärft ist die Situation für Alleinlebende und alleinerziehende Frauen.

[1] Vgl. zum Folgenden „Überschuldung in Schleswig-Holstein 2020. Schuldenreport der Koordinierungsstelle Schuldnerberatung in Schleswig-Holstein" - www.schuldnerberatung-sh.de

Geringes Einkommen bedeutet eine im Verhältnis hohe Mietbelastung. Durchschnittlich wendeten die Ratsuchenden 46 % ihres monatlichen Haushaltseinkommens für Wohnkosten einschließlich Energie- und Nebenkosten auf.

Trotz der Corona-Pandemie und der damit verbundenen Einkommensverluste großer Bevölkerungsteile steigen die Mieten weiter.

Eine Studie der Hans-Böckler-Stiftung spricht von einer Polarisierung der Wohnungssituation. Es zeige sich in den 77 Großstädten, „dass sich im Zeitraum von 2006 bis 2018 die soziale Ungleichheit im Bereich des Wohnens verschärft und hohe Mietkostenbelastungen verfestigt haben".[2] In Kiel lag die Mietbelastungsquote (bruttowarm) im Jahr 2018 bei 30,4 %[3], der Anteil an Haushalten mit einer Mietbelastungsquote von über 30 % betrug 51,87 %.[4] Dabei sind eventuelle Sozialtransfers und Wohngeld bereits berücksichtigt. Bei Sozialwissenschaftlern wie bei Immobilienexperten gilt eine Mietbelastungsquote oberhalb von 30 % des Haushaltseinkommens insbesondere bei Haushalten mit niedrigerem Einkommen als problematisch, weil dann nur noch relativ wenig Geld zur sonstigen Lebensführung bleibt. Auch viele Vermieter ziehen hier eine Grenze, weil sie zweifeln, dass Mieter sich mit weniger Einkommen ihre Wohnung dauerhaft leisten können.
Für das Land Schleswig-Holstein wird dieser Wert mit 29,3 % nahezu erreicht.[5]

Eine weitere aktuelle Studie zeigt: Je geringer das Einkommen eines Haushalts ist, desto höher ist die Mietkostenbelastung und umso kleiner und schlechter ausgestattet sind die Wohnungen. Diese Personengruppe wohnt zudem seltener in neu errichteten Wohngebäuden. Jedem achten Mieterhaushalt in den untersuchten deutschen Großstädten bleibt nach Abzug der Miete nun noch weniger als das Existenzminimum zum Leben. Besonders betroffen von diesen Entwicklungen sind hierbei Haushalte mit geringen Einkommen.[6]

Unserer Wahrnehmung nach haben sich die Wohnkosten von den Einkommen längst entkoppelt. Für Menschen mit prekärem Einkommen, zunehmend aber auch für Menschen im mittleren Einkommensbereich, für Familien mit mehreren Kindern, Menschen mit Behinderungen oder Personen mit negativem Schufa-Eintrag ist es schwer möglich, angemessenen Wohnraum zu finden. Nicht selten muss dann minderwertiger Wohnraum, unsaniert und mit dezentraler und energetisch ineffizienter Warmwasserversorgung zu überhöhten Preisen angemietet werden, was die Haushalte oftmals weiter in eine wirtschaftliche Schräglage bringt. Daher ist aus unserer Sicht ein Ausbau der Sozialwohnungen nicht nur in den Städten unverzichtbar.

Trotz aller Anstrengungen im Bereich des sozialen Wohnungsbaus muss das Grundproblem dauerhaft zu niedriger Einkommen für weite Teile der Bevölkerung gelöst werden.

---

[2] Hans-Böckler-Stiftung: Die Verfestigung sozialer Wohnversorgungsprobleme. Entwicklung der Wohnverhältnisse und der sozialen Wohnversorgung von 2006 bis 2018 in 77 deutschen Großstädten, Working Paper Forschungsförderung 217, Düsseldorf 2021, S. 9. - www.boeckler.de/de/faust-detail.htm?sync_id=HBS-008039
[3] Ebenda, S. 109.
[4] Ebenda, S. 111.
[5] Vgl. Statistisches Bundesamt u.a. (Hgg.): Datenreport 2021. Ein Sozialbericht für die Bundesrepublik Deutschland, Bonn 2021, S. 268.
[6] Vgl. Hans-Böckler-Stiftung: Muster sozialer Ungleichheit der Wohnversorgung in deutschen Großstädten, Working Paper Forschungsförderung 222, Düsseldorf 2021. - www.boeckler.de/de/pressemitteilungen-2675-13-prozent-haushalte-stadten-miete-existenzminimum-34612.htm

Zum Gesetzentwurf

Die mit Gesetzesentwurf verfolgte Erhöhung der Zielgenauigkeit der sozialen Wohnraumförderung im Hinblick auf einkommensschwache Haushalte ist aus Sicht der Schuldnerberatung begrüßenswert. Die vorgeschlagenen Maßnahmen erscheinen geeignet, den Zugang und das Angebot für Zielgruppenhaushalte zu gefördertem Wohnraum zu verbessern. Die Begrenzung der Gültigkeitsdauer und den Verbrauch des Wohnberechtigungsscheines bei Umzug sind zweckmäßig, um einer Fehlbelegung schon vor Bezug einer geförderten Wohnung vorzubeugen. Auch die Erwägungen und Einschränkungen der Untervermietbarkeit von gefördertem Wohnraum verdienen Zustimmung.

Die durch die Experimentierklausel verfolgte Zielsetzung, zwischenzeitlich besserverdienenden und damit nicht mehr schutzbedürftigen Haushalten den Verbleib in der Wohnung durch flexiblere Handhabung der Bindung zu ermöglichen, sehen wir kritisch. Wir sehen die Gefahr, dass auf Grundlage der Experimentierklausel neuer geförderter Wohnraum gegen Altbestand ausgetauscht wird und damit einer Ghettoisierung weiter Vorschub geleistet wird. Vermieter werden aus wirtschaftlicher Sicht ein Interesse daran haben, neuen geförderten Wohnraum an attraktiven Standorten möglichst schnell aus der Bindung zu befreien, um diese zu Marktpreisen zu vermieten. Wir befürchten daher, dass geförderter Wohnraum an attraktiven Standorten mit perspektivisch Besserverdienenden belegt werden könnten.

So könnte zum Beispiel ein gefördertes Wohnprojekt in der Kieler Innenstadt nach und nach durch Besserverdienende belegt und im Gegenzug die in unattraktiver Lage nicht – oder nicht mehr – geförderten Wohnungen in die Bindung genommen werden. Auch wenn wir die positiven Auswirkungen auf die Mieter*innen bei der (Neu-)Bindung bereits belegter Wohnungen sehen, kann aus sozialpolitischer Sicht kein Interesse daran bestehen, schlechten Wohnraum bezahlbar(er) zu machen oder zu halten und modernen attraktiven Wohnraum nicht. Auch in Hinblick auf steigende Energiekosten ist sicherzustellen, dass geförderter Wohnraum energetisch angemessen gestaltet wird.

Entsprechende Problemlagen sieht die Landesregierung in der Gesetzesbegründung (dort Seite 24) wohl auch. Sie will entsprechend in § 19 des Gesetzesentwurfes vorsehen, dass nur „gleichwertige Ersatzwohnungen" Gegenstand eines Bindungstausches sein sollen. Die Konkretisierung der Gleichwertigkeit überlässt der Gesetzesentwurf jedoch den Vertragsparteien. Wir halten es daher für erforderlich, die Anforderungen an die „Gleichwertigkeit" von Wohnungen schon im Gesetzesentwurf konkreter, z.B. hinsichtlich der Lage, der infrastrukturellen Anbindung, dem sozialen Gefüge, dem energetischen Zustand oder der Wohnqualität zu fassen, um einer Aufweichung in der Praxis durch klare Vorgaben entgegenzuwirken. Insoweit bedarf es auch keiner Erprobungsphase, entsprechende Vorgaben könnten unseres Erachtens schon jetzt festgelegt werden.

Weiter könnte sich anbieten, die Tauschmöglichkeit an die Gleichwertigkeit herstellende Modernisierungsmaßnahmen zu knüpfen.

Die Möglichkeit nicht mehr förderberechtigten Haushalten den Verbleib zu ermöglichen, scheint aus unserer Sicht nur dann dem Zweck dienlich, wenn entweder unbelegter gleichwertiger Wohnraum zur Verfügung gestellt wird, oder Altbestände aufgewertet werden. Nicht nur für unsere Klient*innen braucht es bezahlbaren und zeitgemäßen Wohnraum.

Wir hoffen, dass unsere Hinweise in der Diskussion im Innen- und Rechtsausschuss hilfreich sind und stehen für Rückfragen zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen

Sibylle Schwenk

Koordinierungsstelle Schuldnerberatung
In Schleswig-Holstein