

Innenausschuss des Schleswig-Holsteinischen
Landtags
Herrn Vorsitzenden Jan Kürschner, MdL

Per Mail

Schleswig-Holsteinischer Landtag
Umdruck 20/137

Falckstraße 9
24103 Kiel
T: 0431-33 60 75
kontakt@lag-sh.de
www.lag-sh.de
Iris Janßen,
Geschäftsführerin
Michael Saitner,
Vorsitzender

Bankverbindung:
Evangelische Bank
IBAN: DE 6552 0604 1000 0640 1805
BIC: GENODEF1EK1

Kiel, 02. September 2022

Stellungnahme zum Entwurf eines Schleswig-Holsteinischen Gesetzes zum Schutz und
Erhalt von Wohnraum (WoSchG-SH) Gesetzentwurf der Fraktion der SPD – Drs. 20/26

Sehr geehrter Herr Kürschner,
für die Möglichkeit, zum o.g. Gesetzentwurf Stellung zu nehmen, danke ich im Namen der freien
Wohlfahrtsverbände sehr herzlich.
Anliegend finden Sie die Stellungnahme mit der Bitte um Berücksichtigung.

Für Rückfragen stehen wir gerne zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen



Michael Saitner
Vorsitzender

Stellungnahme zum Entwurf eines Schleswig-Holsteinischen Gesetzes zum Schutz und Erhalt von Wohnraum (WoSchG-SH) Gesetzentwurf der Fraktion der SPD –

Drs. 20/26

Sehr geehrter Herr Vorsitzender Kürschner,

sehr geehrte Damen und Herren Abgeordnete,

im Namen der freien Wohlfahrtsverbände danke ich für die Möglichkeit, zum Entwurf eines Schleswig-Holsteinischen Gesetzes zum Schutz und Erhalt von Wohnraum (WoSchG-SH), Gesetzentwurf der Fraktion der SPD - Drucksache 20/26, Stellung nehmen zu können.

Es ist grundsätzlich sehr zu begrüßen, dass bestehender Wohnraum durch ein Gesetz geschützt und erhalten werden soll. Dem weiteren Abbau – auch von Wohnungen mit Belegungsbindungen im Rahmen der Sozialen Wohnraumförderung im Bestand – muss dringend Einhalt geboten werden. Mit dieser grundlegenden Auffassung begrüßen die Wohlfahrtsverbände die Initiative eines Wohnraumschutzgesetzes, das die Qualität der Wohnraumversorgung für die Mieter*innen stärkt und unzumutbaren Wohnverhältnissen sowie Leerstand entgegenwirkt. Der Mangel an menschenwürdigem, gerade für besondere Bedarfsgruppen und Normalverdiener*innen bezahlbarem Wohnraum ist ein Thema, das der besonderen politischen Aufmerksamkeit bedarf.

Ein Wohnraumschutzgesetz kann lediglich als ein Element verstanden werden, um dem gravierenden Mangel an bezahlbarem Wohnraum in Schleswig-Holstein zu begegnen.

Aus unserer Perspektive werden wir in unserer Stellungnahme ein besonderes Augenmerk auch auf die Lebenssituation besonderer Bedarfsgruppen und mögliche Auswirkungen des Gesetzes auf besondere Bedarfsgruppen legen, denn wir betrachten mit großer Sorge, dass diese Zielgruppen massive Zugangsschwierigkeiten zu bezahlbarem Wohnraum haben und

es inzwischen eine Konkurrenz verschiedener Gruppen für bezahlbaren Wohnraum gibt, der begegnet werden muss

Gestatten Sie uns einige grundsätzlichen Anmerkungen zur Problematik des bezahlbaren Wohnens:

Aufgrund des überwiegend angespannten Wohnungsmarktes, insbesondere in den Ballungsgebieten und Mittelzentren wohnen Familien häufig in zu kleinen, Einzelpersonen dagegen in zu großen Wohnungen. Diese Lebensrealitäten gilt es auch bei festgelegten Standards zu berücksichtigen. Alleinerziehende und größere Familien mit kleinen und mittleren Einkommen haben durch die im Verhältnis überdurchschnittlich hohe Mietbelastung kaum Chance auf angemessenen Wohnraum. Der Zugang zu bezahlbarem Wohnraum ist für viele Zielgruppen der Sozialen Arbeit und Menschen mit niedrigem Einkommen erheblich erschwert.

Auch die Sicherung eines bestehenden Wohnverhältnisses ist wichtig. Hier darf das Gesetz nicht zu Verdrängung und Belastung der Betroffenen durch Kündigung oder Räumung führen.

Vor dem Hintergrund unserer Erfahrungen aus den unterschiedlichen Beratungs- und Vermittlungskontexten in der Sozialen Arbeit schätzen wir die Suche sowie die Bereitstellung von Ersatzwohnraum, insbesondere auch im Segment der örtlichen Mietobergrenzen, als sehr herausfordernd ein. Gleiches gilt für entstehende Umzugs-, Renovierungs- oder Lagerungskosten der Mieter*innen. Insbesondere einkommensschwache Haushalte, Menschen mit besonderen Bedarfen oder auch Bezieher*innen von Transferleistungen könnten hier besonders benachteiligt werden, etwa wenn der behördlich angeordnete Umzug keinen Anspruch auf Unterstützung gegenüber dem Job Center begründet.

Ungeklärt ist aus unserer Sicht die Frage, welche konkreten Maßnahmen ergriffen werden, wenn kein Ersatzwohnraum angeboten werden kann.

Ein ressortübergreifendes Zusammenwirken der verschiedenen kommunalen Bereiche (Soziales und Bauen/Wohnen) erhält aus unserer Sicht an dieser Stelle eine besondere Bedeutung, um Nachteile für besondere Bedarfsgruppen zu vermeiden und sollte explizit im Gesetz benannt werden.

Vor dem Hintergrund der aktuell ~~stark~~ inflationär ansteigenden Energiekosten sowie der Inflation, die Menschen in mit niedrigem Einkommen in besonderer Weise treffen und gleichermaßen der steigenden Baukosten, sind aus unserer Sicht ganz besondere

Anstrengungen erforderlich, um eine Verschärfung der Problemsituation für Menschen mit niedrigem Einkommen nicht zu forcieren und bezahlbares Wohnen im Land weiterhin zu ermöglichen.

Die erfolgreichen Schritte der vergangenen Jahre hin zu mehr Dezentralisierung, Sozialraumorientierung, Barrierefreiheit und inklusivem Wohnen dürfen hier nicht konterkariert oder zurückgedrängt werden.

Im Falle einer Güterabwägung sollte die Berücksichtigung der sozialen Dimension und die Vermeidung von nachteiligen Auswirkungen für die Zielgruppen Vorrang haben.

§ 6 Unbewohnbarkeitserklärung

Auf dem überwiegend stark angespannten Wohnungsmarkt in Schleswig-Holstein halten wir die Suche sowie die Bereitstellung von Ersatzwohnraum, insbesondere auch im Segment der örtlichen Mietobergrenzen – für sehr herausfordernd. Ungeklärt ist, was geschieht, wenn kein Ersatzwohnraum angeboten werden kann. Gleiches gilt für entstehende Umzugs-, Renovierungs- oder Lagerungskosten der Mieter*innen. Insbesondere einkommensschwache Haushalte, Menschen mit besonderen Bedarfen oder auch Beziehende*innen von Transferleistungen könnten hier besonders benachteiligt werden, etwa wenn der behördlich angeordnete Umzug keinen Anspruch auf Unterstützung gegenüber dem Job Center begründet.

Redaktionelle Anmerkung: der letzte Satz von 6.5 erscheint doppelt.

§ 7 Belegung

Aufgrund der angespannten Wohnungsmärkte wohnen bspw. größere Familien häufig in zu kleinen, Einzelpersonen dagegen in zu großen Wohnungen. Hier sollte ein besonderes Augenmerk daraufgelegt werden, dass Alleinerziehende und größere Familien mit kleinen und mittleren Einkommen durch die im Verhältnis extreme Mietbelastung kaum Chance auf angemessenen Wohnraum haben und der Zugang zu bezahlbarem Wohnraum erschwert ist. Auch die Sicherung eines bestehenden Wohnverhältnisses ist wichtig. Hier darf es zu keiner zusätzlichen Belastung der Betroffenen durch Kündigung oder Räumung kommen.

Eine Problematik könnte entstehen, wenn sich daraus ein Anspruch der Mieter*innen auf eine entsprechende größere Wohnung ergibt, da diese in der Regel nicht sofort verfügbar sind und z.B. größere Familien derzeit nur schwer eigenen Wohnraum finden können. Diese Regelung darf also nicht dazu führen, die ohnehin schon schwierige Situation für große Familien auf dem Wohnungsmarkt noch weiter zu verschärfen.

§ 9 Verbot der Zweckentfremdung von Wohnraum und+ § 10 Genehmigungsgründe

Wir begrüßen die Durchgriffsrechte der Kommune in dieser Hinsicht zum Zwecke der Wohnraumversorgung der Bevölkerung. Wir sehen es vor dem Hintergrund des angespannten Wohnungsmarktes jedoch als sehr herausfordernd an, dass gleichwertiger Ersatzwohnraum stets in gleichem Umfang zur Verfügung gestellt werden kann.

Der zur Verfügung zu stellende Ersatzwohnraum muss bzgl. Größe und Mietkosten vergleichbar mit der zu räumenden Wohnung sein und insofern für die Mieter*innen bezahlbar bleiben. Dies ist mit der Aufzählung vermutlich inhaltlich gemeint, sollte jedoch noch einmal klar benannt werden.

Träger sozialer Einrichtungen sollten hier explizit ausgenommen werden, da auch diese Wohnraum anmieten, den sie Personen mit besonderen Bedarfen in Form von Nutzungsverträgen zur Verfügung stellen.

Im Hinblick auf (Neu-) Bauvorhaben sollten Ketten-Zeitmietverträge ausgeschlossen werden.

§ 13 u. §14 Treuhandfunktion

Diese Möglichkeit könnte – insbesondere im Kontext echter Sozialwohnungen – durchaus von Verbänden der freien Wohlfahrtspflege oder auch geeigneten Mitgliedseinrichtungen z.B. mit Erfahrung in der Wohnungslosenhilfe wahrgenommen werden.

§ 15, abs. 4 – Hinweisrecht –

Für die Zielgruppe der Wohnungssuchenden, Menschen mit besonderen Bedarfen (z.B. Wohnungslose) wäre eine systematische Beteiligung geeigneter Hilfsorganisationen sinnvoll, um ggf. Zugänge zu bezahlbarem Wohnraum zu ermöglichen.

§ 16 Mitwirkungs- und Duldungspflicht

In § 16.2 wird eine erhebliche staatliche Eingriffsmöglichkeit in die Privatsphäre von Menschen geschaffen. Normalerweise ist in begründeten Fällen nur die Polizei auf richterlichen Beschluss hin oder bei Gefahr im Verzug zu entsprechenden Eingriffen berechtigt.

Wir regen an, diesen Absatz zu streichen. Mindestens jedoch sollte hier klargestellt werden, was in diesem konkreten Zusammenhang einen begründeten Verdacht darstellt, welche

Beauftragten der Stadt oder Gemeinde zu Kontrollen berechtigt sind und in welchem Rahmen sie sich bewegen können. Dies sollte transparent und verbindlich gefasst werden.

§ 17 Freiwillige Abhilfe, Informationsrecht

Um mehr Rechtssicherheit für Betroffene zu schaffen, empfehlen wir, in § 17.2 die Formulierung zu schärfen und „sollen“ durch „müssen“ zu ersetzen. Das Gleiche gilt für § 17.4, Satz 1.

Grundsätzlich ist ein „Bündnis Wohnen“ – sowohl auf der Landesebene, als auch auf der regionalen Ebene – ein wichtiger Fortschritt zum Austausch mit den verschiedenen Interessengruppen und Interessen. Um den Tendenzen zur Spekulation mit Sozialwohnungen entschieden entgegenzutreten, sind u.E. schärfere Reglementierungen notwendig. Außerdem könnte die gezielte Ausübung von Vorkaufsrechten durch die zuständigen Kommunen Impulse setzen und Wege für geeignete Wohnprojekte und –formen – gerade für besondere Bedarfsgruppen ebnen.

Insbesondere zur Verwendung für gemeinnützige Vorhaben sollten die Rahmenbedingungen so gestaltet werden, dass ein Eingriff für die jeweilige Kommune möglich werden kann. Im Rahmen von Güterabwägung muss der Schaffung von bezahlbarem Wohnraum Vorrang eingeräumt werden.

Wir freuen uns, dass unsere Anmerkungen bei Ihnen Beachtung finden.

Für Rücksprachen stehen wir gerne zur Verfügung.

Mit freundlichem Gruß



Michael Saitner

Vorsitzender