

Innen- und Rechtsausschuss im
Schleswig-Holsteinischen Landtag
Vorsitzender Herr J. Kürschner

Ausschließlich per E-Mail an
innenausschuss@landtag.ltsh.de

Schleswig-Holsteinischer Landtag
Umdruck 20/2022

Kiel, 15. September 2023

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

Entwurf eines Schleswig-Holsteinischen Wohnraumschutzgesetzes (SHWoSchG) Gesetzentwurf der Landesregierung – Drucksache 20/899

Sehr geehrter Herr Kürschner,
sehr geehrte Damen und Herren Abgeordnete,

die Landes-Arbeitsgemeinschaft der freien Wohlfahrtsverbände Schleswig-Holstein e.V. bedankt sich für die Möglichkeit, zum Gesetzentwurf der Landesregierung (Drucksache 20/899) Stellung zu beziehen.

Bestehenden Wohnraum zu erhalten und gesetzlich zu schützen ist vor dem Hintergrund des gravierenden Mangels an bezahlbarem Wohnraum grundsätzlich begrüßenswert. In diesem Zusammenhang gilt es auch dem Herausfallen von im Rahmen des sozialen Wohnungsbaus geförderten Wohnungen mit sogenannter Belegungsbindung entgegenzuwirken und hier geeignete gesetzliche Maßnahmen sowie Instrumente zu prüfen oder da, wo nötig, auf den Weg zu bringen. Wohnen ist ein Menschenrecht und hohes Gut der staatlichen Daseinsvorsorge, jedoch ebenfalls seit Jahrzehnten zunehmend global attraktives Spekulationsgut mit hoher Renditeversprechung. Die dadurch explodierenden Bodenpreise –insbesondere im

Ballungs- und Mittelzentren – machen Neubauten sowie Quoten im Rahmen der sozialen Wohnraumförderung zunehmend unattraktiv bzw. nicht mehr refinanzierbar. Dies sorgt wiederum für weitere Verknappung von bezahlbarem Wohnraum, was insbesondere Zielgruppen der Sozialen Arbeit wie Familien, insbesondere mit mehr als drei Kindern und / oder mit alleinerziehenden Eltern, Menschen mit Behinderungen, Straftatlassene, Wohnungslose, von Gewalt betroffene Frauen, Menschen mit psychischen Erkrankungen oder Senior*innen benachteiligt und die Zugangsschwierigkeiten zu bezahlbarem Wohnraum verschärft. Ein Wohnraumschutzgesetz kann daher lediglich als ein Mosaikstein bewertet werden, der sich der Ausstattung von menschenwürdigem Wohnraum widmet und Leerstand entgegenwirken soll. Darüber hinaus braucht es jedoch auch eine gemeinwohlorientierte Bodenpolitik, höhere Quoten für die Schaffung von Wohnraum im Rahmen der sozialen Wohnraumförderung bei Neubauten und die Stärkung von Wohnungen mit Belegungsbindung bzw. die Verlängerung von auslaufenden Bindungen.

Das Menschenrecht auf bezahlbaren Wohnraum darf nicht weiter den freien Kräften des Marktes überlassen werden, die zu dieser Wohnungsmarktlage geführt haben.

Daher empfehlen wir, den genossenschaftlichen Wohnungsbau verstärkt zu fördern. Als unterstützende Maßnahme schlagen wir dazu vor, dass das Land Schleswig-Holstein gemeinsam mit den Kreisen, Städten und Gemeinden wohlwollend prüft, wo Reserveflächen für den sozialen Wohnungsbau frei gegeben werden können. Weiterhin könnte der Neubau von den dringend benötigten Sozialwohnungen begünstigt werden, indem die entsprechenden Landesgesetze dahingehend geprüft werden, ob sie noch regulierend gebraucht und ob Verwaltungsvorgänge verkürzt und Abläufe vereinfacht werden können.

Aufgrund des überwiegend angespannten Wohnungsmarktes, insbesondere in den Ballungsgebieten, 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. Die Sicherung eines bestehenden Wohnverhältnisses ist wichtig. Hier darf das Gesetz nicht zu Verdrängung und Belastung der Betroffenen durch Kündigung oder Räumung führen.

Die Erfahrung aus der Praxis Sozialer Arbeit zeigt, dass es kaum noch ein Beratungssetting gibt, in dem die Suche nach Wohnraum nicht thematisiert wird. Dies ist meist mit vorhandenen Personalressourcen nicht mehr zu bewältigen. Es wird grundsätzlich immer schwieriger, geeigneten Wohnraum zu finden – die Suche nach Ersatzwohnraum im Bereich der örtlichen Mietobergrenze gestaltet sich dementsprechend herausfordernd und ist unrealistisch. 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.

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

Das verpflichtende, ressortübergreifende Zusammenwirken der verschiedenen kommunalen Bereiche (Soziales und Bauen / Wohnen) zum Wohle der Zielgruppen, sollte explizit im Gesetz benannt werden.

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

Aus unserer Sicht ist problematisch ist die fehlende Möglichkeit, in besonderen Konfliktfällen zunächst einen systematischen Schlichtungsversuch zu unternehmen. Derzeit obliegt die Entscheidung ausschließlich der jeweiligen Kommune. In der Praxis zeigt sich jedoch, dass nicht alle Kommunen bereit sind, sich für den Schutz von Wohnraum einzusetzen. Die Zuständigkeit wird nicht überall gesehen und die Verantwortung abgelehnt. Diese Engführung stellt aus unserer Sicht in der Umsetzung ein Problem dar. Für offenkundige Notfälle muss es daher eine systematische Regelung geben, die besondere Fälle nochmal einer Überprüfung zuführt, die durch ein unabhängiges Gremium vorgenommen wird. Dies könnte beispielsweise durch eine Art Ombudsfunktion realisiert werden. Die endgültige Entscheidung verbliebe dann bei der Kommune, jedoch wäre es eine deutliche Verbesserung für die Mieter*innen, wenn durch diese Herstellung einer Öffentlichkeit eine gewisse Kontrollinstanz installiert wäre.

Dieses Gremium sollte durch verschiedene zivilgesellschaftliche Akteure besetzt sein und zudem durch entsprechende Mandate die Expertise der freien Wohlfahrtspflege einbinden.

Angerufen werden könnte diese Ombudsstelle z.B. durch betroffene Mieter*innen, Interessenvertretungen von Mieter*innen, aber auch durch soziale Institutionen, die Einblick in die konkreten Lebenslagen von Menschen haben.

Lösungsvorschlag:

1. Regelung im §3 – nach den Rechten der Kommune könnte eine Regelung für Konfliktfälle ergänzt werden. Wenn die Entscheidung einer Kommune nicht zum Schutz von Wohnraum führt, sollte eine Möglichkeit für eine „Schlichtung“ eröffnet werden.
2. Regelung einer Ombudslösung in einem extra Paragraphen, in dem der Verfahrensweg und das Gremium mit den Möglichkeiten beschrieben wird.

§3 Aufgaben der Gemeinden

- (1) Den Gemeinden wird die Befugnis erteilt, nach Maßgabe dieses Gesetzes auf die Erfüllung von Mindestanforderungen an Wohnraum sowie auf dessen ordnungsgemäße Benutzbarkeit und Nutzung hinzuwirken und Maßnahmen zur Beseitigung von Wohnungsmissständen zu treffen. Sie nehmen die Aufgabe im öffentlichen Interesse in eigener Verantwortung wahr. Ein öffentliches Interesse liegt insbesondere dann vor,
- a. wenn die Gesundheit der Bewohnerschaft gefährdet ist oder
 - b. aufgrund einer erheblichen Vernachlässigung der Bausubstanz oder einer Verwahrlosung durch unangemessene Bewirtschaftung des Wohnraums eine prägende negative Ausstrahlung in das Quartier feststellbar ist.
- (2) Ein Rechtsanspruch auf ein Einschreiten der Gemeinde besteht *grundsätzlich* nicht.
- (3) *Eine erneute Überprüfung des Sachverhalts durch die Kommune kann allerdings durch ein unabhängiges (Ombuds)Gremium verlangt werden, sofern ernstzunehmende Hinweise auf eine weiter bestehende Wohnungsnotlage vorliegen und der Wohnraum akut gefährdet erscheint.*

Mit freundlichen Grüßen

gez.

Michael Saitner

Vorsitzender