

ARBEITSGEMEINSCHAFT DER KOMMUNALEN LANDESVERBÄNDE



(federführend 2016)



Städtetag Schleswig-Holstein • Reventlouallee 6 • 24105 Kiel

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

Telefon: 0431 570050-30
Telefax: 0431 570050-35
eMail: info@staedteverband-sh.de

Schleswig-Holsteinischer Landtag
Umdruck 18/5836

per Mail: innenausschuss@landtag.ltsh.de

Unser Zeichen: 64.00.02 zi-sk
(bei Antwort bitte angeben)

Datum: 30.03.2016

Änderung des Schleswig-Holsteinischen Wohnraumförderungsgesetzes Gesetzentwurf der Landesregierung - Drucksache 18/3685

Sehr geehrte Damen und Herren,

zu dem oben genannten Gesetzentwurf nimmt die Arbeitsgemeinschaft der kommunalen Landesverbände wie folgt Stellung:

Grundsätzlich begrüßen wir die beabsichtigten Änderungen im SHWoFG. Sie tragen den Entwicklungen auf dem Wohnungsmarkt Rechnung und tragen dazu bei, die Wohnraumversorgung zielgerichtet an lokalen Erfordernissen auszurichten,

- Erweiterung des Adressatenkreises der sozialen Wohnraumförderung um Personen in sozialen Notlagen

Damit wird die Förderwürdigkeit und Fördernotwendigkeit von Wohnprojekten für besondere Gruppen - wie im Moment für Flüchtlinge - auch im Rahmen der Wohnraumförderung hervorgehoben. Auch Wohnprojekte für andere Gruppen mit besonderem Unterstützungsbedarf (z. B. für Wohnungslose oder Jugendliche) könnten umgesetzt werden. Dies kommt den gesellschaftlichen Veränderungen und damit einhergehenden Anforderungen an ggf. zielgruppenspezifischen Wohnprojekten entgegen.

Städteverband Schleswig-Holstein
Tel.: 0431 570050-30
Fax: 0431 570050-35
eMail: info@staedteverband-sh.de
<http://www.staedteverband-sh.de>

Schleswig-Holsteinischer Landkreistag
Tel.: 0431 570050-10
Fax: 0431 570050-20
eMail: info@sh-landkreistag.de
<http://www.sh-landkreistag.de>

Schleswig-Holsteinischer Gemeindetag
Tel.: 0431 570050-50
Fax: 0431 570050-54
eMail: info@shgt.de
<http://www.shgt.de>

- **Unterstützung der Kommunen durch das Land**

Die Unterstützung der Kommunen durch das Land bei der Wohnraumversorgung von Personen in sozialen Notlagen wird festgeschrieben und damit die Bewältigung dieser Aufgabe mit besonderen Herausforderungen als gemeinschaftliche Aufgabe.

- **Erleichterung von Wohnungswechseln im geförderten Bestand**

Die Einführung der im früheren Wohnungsbindungsgesetz (Bund) enthaltenen Regelung, Personen mit Einkommen über den Einkommensgrenzen erneut in eine geförderte Wohnung umziehen zu lassen, wenn sie eine unterbelegte oder deutlich preisgünstigere Wohnung freimachen, wird sehr begrüßt. Dieses korrektive Instrument befördert die erneute angemessene Wohnungsbelegung im Bestand und verbessert die Versorgungssituation der dem Grunde nach wohnberechtigten Haushalte; benötigte Familienwohnungen (Fläche) und preisgünstigere Sozialwohnungen (Verhältnis Miete zu geringerem Einkommen) stehen erneut zur Verfügung.

- **Förderung von besonderen Gruppenprojekten**

Die Begründung von (betreuten) Wohngemeinschaften und Hausgemeinschaften zur gegenseitigen Unterstützung wird erleichtert, für ein Wohnprojekt Zugeständnisse beim Wohnberechtigungsschein gemacht. Auch diese Maßnahme berücksichtigt die gesellschaftlichen Veränderungen im Zusammenleben und fördert Wohnformen, die einerseits die gegenseitige Unterstützung von Personen in gleicher Lage (z. B. Bedarfe von Alleinerziehenden) ermöglicht und andererseits sonst ggf. notwendig werdende andere staatliche Unterstützungserfordernisse entbehrlich macht. Insbesondere dem steigenden Bedarf von Hausgemeinschaften mit unterschiedlichem gesundheitlichem oder persönlichem Hintergrund kann die Erleichterung beim Zugang zu solchen Wohnprojekten Rechnung tragen. Die zuständigen Stellen werden bei betreuten Wohngemeinschaften oder Flüchtlingsprojekten in Ihrer Arbeit entlastet, wenn für den Bezug ein Wohnberechtigungsschein nicht vorliegen muss. Gerade für Flüchtlinge ist es aktuell schwierig Wohnberechtigungsscheine auszustellen, wenn keine Ausländerbehörde in der Lage ist abzusehen, wann der geforderte einjährige Mindestaufenthalt sichergestellt ist. Auch Prognosen über die Dauer der Bearbeitung eines Asylantrages werden von den Ausländerbehörden nicht gegeben. Somit können für Flüchtlinge keine Wohnberechtigungsscheine ausgestellt werden und diese keine Wohnungen beziehen.

- **Anpassung in den Darlehensbedingungen bei Altbeständen (Förderungen bis 1996)**

Der Abkürzung der Belegungsbindungen auf 35 Jahre stehen Anpassungen in den Darlehensbedingungen gegenüber (Ausgleich von Subventionsvorteilen aufgrund der Abkürzung der Bindungsfristen). Die gesetzlich verankerte, verpflichtende Zinsprogression führt zu vorzeitigen Rückzahlungen der Restdarlehen und damit zu einer weiteren - vorzeitigen - Abkürzung von Sozialbindungen. Es soll Rückzahlungsaktionen entgegenwirkt werden, indem die Darlehensbedingungen unter Berücksichtigung der freien Kapitalmarktbedingungen so angepasst werden können, dass das Weiterführen der Förderdarlehen für den Eigentümer interessant bleibt und Wohnungen mit der gewollten Dauer in der Sozialbindung bleiben.

In Gebieten mit hohem Einwohnerzuwachs mit einem hohen Anteil einkommensschwacher Haushalte ist jede Initiative zum Halten der Bindungen angezeigt. Der Vorteil des Haltens von Bindungen wiegt den Nachteil, etwaige Zinserträge nicht umsetzen zu können, bei Weitem auf. Wir plädieren daher ausdrücklich für ein Instrument, das den Sozialwohnungsbestand absichert.

- **Gesamtbewertung - Ausblick**

Aus unserer Sicht wird mit der Änderung des Wohnraumförderungsgesetzes auf die aktuellen Problemlagen eingegangen. Es werden Grundlagen geschaffen, damit auch Flüchtlinge in die Zielgruppe der sozialen Wohnraumförderung fallen und durch die Anpassung von Darlehensverträgen eine vorzeitige Ablösung der Verträge durch die Wohnungsbauunternehmen und damit auch ein vorzeitiger Bindungswegfall umgangen werden kann.

Für eine umfassende Aktivierung aller Akteure auf dem Wohnungsmarkt bedarf es einer deutlichen Ausweitung der Förderung der sozialen Wohnraumförderung. Der Bund ist mit der Verständigung vom 24.09.2015 einen ersten Schritt in die richtige Richtung gegangen. Demnach werden Bund und Länder „unverzüglich mittels geeigneter Anreizinstrumente den Neubau von preiswertem Wohnraum in Gebieten mit angespannter Wohnungslage fördern“ und der Bund die Kompensationsmittel für die Soziale Wohnraumförderung in den Jahren 2016 bis 2019 um jeweils 500 Mio. Euro erhöhen. Damit steht den Ländern ab dem 1. Januar 2016 bis zum 31. Dezember 2019 jährlich ein Betrag von 1,0182 Mrd. Euro aus dem Haushalt des Bundes zu. Diese Regelung ist nur im Grundsatz zu begrüßen, da sie der Forderung nach einer Verdoppelung der Sozialen Wohnraumförderung zumindest auf Bundesebene entspricht. Für Schleswig-Holstein ist hingegen zu beachten, dass die Mittel für die Wohnraumförderung nach § 3 Abs. 2 des Entflechtungsgesetzes auf Schleswig-Holstein verteilt werden und auf Schleswig-Holstein somit ein Anteil von 2,435272 Prozent entfällt. Damit entfallen auf Schleswig-Holstein in den Jahren 2016 - 2019 jährlich 12.176.360 € zusätzliche Fördermittel. Diese Fördersumme steht indessen im systematischen Missverhältnis zur Verteilungsregelung der Asylbewerber und Flüchtlinge, die in der Bund-Länder-Vereinbarung am 24.09.2015 ebenfalls beschlossen worden ist. Nach Ziffer 4.1 wird der Bund zukünftig die Verteilung der in Deutschland ankommenden Asylbewerber und Flüchtlinge flexibel unter Berücksichtigung des Königsteiner Schlüssels organisieren. Das heißt: Die Verteilungsparameter für die Fördermittel folgen nicht den Verteilungsparametern für die Flüchtlinge und Asylbewerber. Nach dem Königsteiner Schlüssel entfallen auf Schleswig-Holstein im Jahr 2015 3,40337 %. Dies entspräche einer Fördersumme von 17.016.850 € jährlich, d.h. nach dem Königsteiner Schlüssel würden rd. 5 Mio. € per anno mehr in Schleswig-Holstein ankommen. Neben den Fragen der Verteilungsgerechtigkeit bestehender Förderung muss auch das Volumen deutlich erhöht werden. Insofern begrüßen die kommunalen Landesverbände die sich abzeichnenden Initiativen der Bundesregierung, die Mittel für die soziale Wohnraumförderung deutlich aufzustocken und plädieren dafür, dass das Land sich für veränderte Verteilungsparameter einsetzen möge.

Mit freundlichen Grüßen

In Vertretung



Marc Ziertmann

Stellv. Geschäftsführer