



Haus & Grund[®]
Eigentum. Schutz. Gemeinschaft.
Schleswig-Holstein

Der Verbandsvorsitzende

Haus & Grund Schleswig-Holstein
Verband Schleswig-Holsteinischer Haus-,
Wohnungs- und Grundeigentümer e.V.

Haus & Grund Schleswig-Holstein, Stresemannplatz 4, 24103 Kiel

Schleswig-Holsteinischer Landtag
An die Vorsitzende
des Innen- und Rechtsausschusses
Frau Abgeordnete Barbara Ostmeier
Düsternbrooker Weg 70
24105 Kiel
Per E-Mail: Innenausschuss@landtag.ltsh.de

Durchwahl 04 31 / 66 36 - 111

Unser Zeichen bž

Datum 1. September 2021

Schleswig-Holsteinischer Landtag
Umdruck 19/6280

Entwurf eines Gesetzes zur Änderung des Schleswig-Holsteinischen Wohnraumförderungsgesetzes (SHWoFG)

Gesetzentwurf der Landesregierung - Drucksache 19/2908

Sehr geehrte Frau Vorsitzende,

wir danken Ihnen für die Möglichkeit, zu dem bezeichneten Gesetzentwurf Stellung nehmen zu dürfen.

Haus & Grund Schleswig-Holstein vertritt die Interessen des privaten Grundeigentums und hat landesweit über 70.000 Mitglieder in rund 90 Ortsvereinen. Privaten Eigentümern gehören rund 80 Prozent aller Wohnimmobilien. Private Bauherren stellen in einem erheblichen Umfang Mietwohnungen aus dem geförderten Wohnungsbau zur Verfügung.

1. Einleitende Bemerkungen

Die soziale Wohnraumförderung ist – neben dem Wohngeld – eine Maßnahme, um eine Zielgruppe mit geringerem Einkommen mit bezahlbarem Wohnraum zu versorgen. Diese Maßnahme begrüßen wir. Das Wohngeld ist aus unserer Sicht effektiver, da es schneller und zielgenauer wirkt. Die Herausforderungen des sozialen Wohnungsbaus liegen zum einen in der langwierigen

Umsetzung, der im Verhältnis zum Wohngeld geringeren Treffgenauigkeit und den derzeit ständig steigenden Baukosten.

Projekte des sozialen Wohnungsbaus dauern von der ersten Idee bis zum Einzug der ersten Mieter oft viele Jahre. Hier kann Wohngeld Menschen, die auf bezahlbaren Wohnraum angewiesen sind, schneller helfen.

Des Weiteren kommen auch diejenigen Mieter in den Genuss des sozialen Wohnungsbaus, die nach Einzug ein höheres Einkommen beziehen und nicht mehr zur Zielgruppe gehören (Fehlbelegung).

Schließlich läuft die Förderhöhe derzeit den Baukosten hinterher. Des Weiteren haben Bauherren mit – oftmals kommunalen – Auflagen zu tun, die die Kosten noch weiter in die Höhe treiben.

2. Stellungnahme zu den einzelnen Zielen des Gesetzentwurfs

a. Gültigkeitsdauer des Wohnberechtigungsscheines

Wir begrüßen die verkürzte Gültigkeitsdauer des Wohnberechtigungsscheines. Der bisherige Zeitraum war viel zu lang; innerhalb von zwei Jahren können sich die Lebensumstände erfahrungsgemäß stark verändern, zum Beispiel bei Studierenden, wenn diese zwischenzeitlich ihren Abschluss erreicht haben und eine Arbeit mit einem Einkommen finden, das den Voraussetzungen des Wohnberechtigungsscheins entgegensteht.

b. Verbrauch des Wohnberechtigungsscheines durch Bezug einer Wohnung

Wir unterstützen diese Änderung vollumfänglich. Es ist dem Inhaber des Wohnberechtigungsscheins zumutbar, bei einem Umzug einen aktuellen zu beantragen; insbesondere, wenn dieses Verfahren absehbar online möglich ist.

c. Begrenzte Zulässigkeit der Untervermietung

Hier haben wir teilweise Bedenken. Selbstverständlich sollte weiterhin möglich sein, dass ein eine geförderte Wohnung mietender Sozialträger diese an einen Berechtigten untervermietet. Nicht nachvollziehbar ist allerdings, warum ein Berechtigter die Wohnung seinerseits untervermieten darf. Hierfür sehen wir keine Notwendigkeit, da Mieter und Untermieter eine Bedarfsgemeinschaft bilden könnten. Zudem scheint die Kontrolle kaum möglich zu sein, wenn der Hauptmieter den Wohnberechtigungsschein des Untermieters prüfen soll.

d. Einführung einer Experimentierklausel

Diese Regelungen begrüßen wir. Wir schlagen vor, hier regelmäßig Evaluierungen durchzuführen, um zu prüfen, ob diese durch den Gesetzentwurf eingeräumten Möglichkeiten genutzt werden.

3. Weitere Vorschläge

a. Anpassung der Förderhöhe

Bauherren – insbesondere beim sozialen Wohnungsbau – haben derzeit die Herausforderung angesichts stark steigender Baukosten, wirtschaftlich Wohnraum zu schaffen. Die Anforderungen des Klimaschutzes – zum Beispiel durch die Novelle des Energiewende- und Klimaschutzgesetzes – bringen weitere, kostenintensive Auflagen mit sich. Im Hinblick auf das Ziel, dass der Wohngebäudebestand bis zum Jahr 2045 klimaneutral werden soll, rechnen wir mit weiter rasant steigenden Baukosten. Um die Anforderungen an den Klimaschutz, aber auch zum Beispiel hinsichtlich der Barrierefreiheit, erfüllen zu können, ist eine Anpassung der Wohnraumförderung erforderlich.

b. Fehlbelegung

Aus unserer Sicht stellt die Fehlbelegung derzeit ein gravierendes Problem bei der sozialen Wohnraumförderung dar; das heißt, die Treffgenauigkeit der aufwendigen Förderung ist nicht hoch genug. Unter Fehlbelegung verstehen wir, wenn die Mieter nach Einzug in den geförderten Wohnraum die Einkommensgrenzen für den Wohnberechtigungsschein überschreiten. Das ist zum Beispiel der Fall, wenn Studenten nach Abschluss des Studiums einen gut bezahlten Job bekommen und in der Sozialwohnung wohnen bleiben. Diese Wohnung steht dann der Zielgruppe, für die die Wohnung erstellt worden ist, nicht zur Verfügung. Untersuchungen gehen von einer Fehlbelegung von bis zu 40 Prozent aus (siehe zum Beispiel: Michael Schier und Michael Voigtländer, Soziale Wohnraumförderung auf dem Prüfstand: https://www.iwkoeln.de/fileadmin/publikationen/2015/266056/IW-Trends_2016-01-02_Schier-Voigtlaender.pdf). Alternativen wären, Sozialwohnungen nur noch befristet zu vermieten und nach Ablauf der Befristung die Wohnberechtigung zu prüfen oder die Mieter zu verpflichten, die ortsübliche Miete zu bezahlen, sobald sie oberhalb der Einkommensgrenzen liegen. Der den die Fördermiete übersteigenden Teil

der Miete könnte an das Land zurückfließen und wiederum der Wohnraumförderung zur Verfügung gestellt werden.

Behauptungen im Zusammenhang mit der Fehlbelegung, zum Beispiel, das würde die Gentrifizierung fördern, entbehren jeglicher Grundlage. Zum einen werden derzeit geförderte Wohnungen überwiegend in Wohngebäuden realisiert, die zu rund einem Drittel aus Sozialwohnungen bestehen. Das heißt, eine Durchmischung besteht hier sowieso. Die Durchmischung bliebe nach unserem Vorschlag zur Reduzierung der Fehlbelegung sogar bestehen, da der geförderte Wohnraum eher der Zielgruppe zur Verfügung gestellt werden könnte als bei eintretender Fehlbelegung. Des Weiteren halten wir es für unrealistisch, dass Mieter mit einem Einkommen oberhalb der Einkommensgrenzen umziehen, weil sie die ortsübliche Miete zahlen müssten. Ein Umzug ist schließlich auch mit einem finanziellen Aufwand verbunden. Darüber hinaus müssten Mieter bei einer Wohnung auf dem freien Wohnungsmarkt die marktübliche Miete zahlen, die regelmäßig oberhalb der ortsüblichen Miete angesiedelt ist. Anreize für einen Umzug bestünden nicht. Menschen ziehen erfahrungsgemäß bei einem Arbeitsplatzwechsel um oder weil sich die familiären Verhältnisse ändern.

4. Zusammenfassung

Der Gesetzentwurf beinhaltet einige gute Vorschläge. Die Förderhöhe muss angesichts steigender Baukosten und erhöhter Anforderungen an den Klimaschutz ständig angepasst werden. Schließlich müssen Lösungen geregelt, um die überaus kostenaufwendige Wohnraumförderung zielgenauer zu strukturieren – mit anderen Worten: Die hohe Quote der Fehlbelegung muss erheblich reduziert werden.

Sollte es zu einer mündlichen Anhörung kommen, stehen wir gern zur Verfügung, um unsere Stellungnahme im Ausschuss näher zu erläutern.

Mit freundlichen Grüßen



Alexander Blažek
Verbandsvorsitzender