



Gerechter Zugang zu Wohnraum

Positionspapier der LAG der Freien Wohlfahrtsverbände Schleswig-Holstein

Anlass

Nach der jüngsten Ablehnung des in vielen Punkten umstrittenen Wohnraumschutzgesetzes sind nun in der schleswig-holsteinischen Wohnungswirtschaft andere regulatorische Veränderungen und geplante Förderungsmaßnahmen absehbar. Die Landesregierung hat bereits neue Instrumente zur Sicherung stabiler Mietpreise geprüft, und die Fraktionen haben politische Initiativen ausgerufen.

Mit großer Sorge nimmt die LAG der Freien Wohlfahrtsverbände (FW) wahr, dass die Mietpreisbremse und die Kappungsgrenze zum Jahresende in Schleswig-Holstein auslaufen sollen, ohne dass alternative Instrumente zum Schutz und zur Sicherung von Wohnraum vorliegen. Dadurch könnte sich die ohnehin prekäre Situation auf dem Wohnungsmarkt für tausende von Angehörigen der LAG-Zielgruppen zusätzlich drastisch verschärfen.

Dieses Positionspapier

- fasst den aktuellen Stand der Entwicklung und anstehende Veränderungen in der Wohnungsmarktpolitik zusammen.
- beschreibt die faktische Situation auf dem Wohnungsmarkt aus kompetenter Erfahrung der FW-Mitgliedsorganisationen und aus der Perspektive der Bedürfnisgruppen.
- verdeutlicht die Position der FW in Schleswig-Holstein in Bezug auf neue Ansätze der Landesregierung und der Fraktionen zur Schaffung von Wohnraum für bedürftige Menschen.
- unterbreitet der Politik und Wohnungswirtschaft ein Angebot, die Kompetenz und Erfahrung der FW zu nutzen, um bei den Themen Wohnen und Gestaltung von Beteiligungsprozessen im Sozialraum gemeinsam finanzierbare, gerechte Lösungen auszuarbeiten.

Bestandsaufnahme

Das schleswig-holsteinische Ministerium für Inneres, Ländliche Räume und Integration hat beim Pestel Institut für Systemforschung e.V. ein Gutachten in Auftrag gegeben („Alternativen zu Mietpreisbremse und Kappungsgrenze“). Auf Grundlage dieses Gutachtens verweist ein Bericht der Landesregierung auf insgesamt elf alternative Instrumente zur Sicherung stabiler Mietpreise. Diese werden in dem Gutachten als geeignet und hoch wirksam identifiziert.

Die Instrumente beziehen sich auf drei Bereiche der Wohnungsmarktpolitik:

- ein erhöhtes Angebot von Bauland
- die Wohneigentumsförderung
- Schaffung zusätzlicher Mietwohnungen

In diesen Bereichen bezeichnet der Bericht die identifizierten Instrumente als Chance, zur Entspannung auf dem Wohnungsmarkt beizutragen und besonders belastete Haushalte zu unterstützen.

Der Landtag strebt dazu sowohl Maßnahmen auf ordnungsrechtlicher Linie an, als auch die Förderung von Wohneigentum als Angebotsreiz, die Verminderung der haushaltsindividuellen Belastungsquote und Angebotssteigerung sowie eine bessere Ausnutzung von Bauland.

Die darunter gefassten Teilmaßnahmen sollen zur Entspannung auf dem Wohnungsmarkt und bei den besonders belasteten Haushalten beitragen. Den Landtagsfraktionen wurde am 29. März 2019 freigestellt, aus diesem Bericht eigene politische Initiativen zu entwickeln.

Da wir seit Jahrzehnten eng und täglich mit besonders belasteten Haushalten arbeiten, beziehen wir frühzeitig Position und bieten bei der Entwicklung neuer Instrumente und Maßnahmen unser ganzes Erfahrungswissen aus vielen Jahrzehnten sozialer Arbeit an.

Das Thema „Wohnen“ ist verbändeübergreifend ein wichtiges und drängendes Thema. In diesem Zusammenhang spielt in Schleswig-Holstein die Entwicklung des ländlichen Raums eine besondere Bedeutung. Wir verstehen unsere Rolle in der eines kompetenten Partners bei Beteiligungsprozessen und bei der Umsetzung von inklusiven Wohnprojekten.

Unsere Erfahrung

Wir betätigen uns auf allen Arbeitsfeldern der sozialen Arbeit und sind sehr dicht an den Menschen, an ihren Herausforderungen, Nöten und Sorgen. Bei der Suche nach bezahlbarem Wohnraum stellen wir landesweit große Probleme fest. Aktuelle Statistiken der Wohnungslosenhilfe und die Unterschriftenaktion einer großen Volksinitiative an den Landtag bestätigen diesen subjektiven Eindruck: **Viele Schleswig-Holsteiner besitzen keinen Zugang zu bezahlbarem Wohnraum!** Das betrifft häufig insbesondere Menschen in besonderen Lebenslagen, etwa Obdachlose, Geflüchtete, Menschen mit Behinderung, ältere Menschen oder solche aus einkommensschwachen Haushalten.

Im vergangenen Jahr haben tausende Menschen unsere Beratungsstellen, Tagestreffs und Notunterkünfte in Schleswig-Holstein aufgesucht, weil sie wohnungslos oder konkret von Wohnungslosigkeit bedroht waren. Faktisch beträgt die Zahl der Betroffenen sogar ein Vielfaches, denn die Dunkelziffer ist hoch.

Brennpunkte sind die größeren Städte Lübeck, Kiel, Flensburg und Neumünster. Aber auch der ländliche Bereich wie Nordfriesland ist von Wohnungslosigkeit betroffen. In den Wachstumsregionen fehlt es genauso an bezahlbarem und passendem Wohnraum wie in den ländlichen Regionen. Besorgniserregend sind zunehmend auch die Urlaubsregionen. Hier verstärkt sich der Trend, Wohnraum in Ferienquartiere umzuwandeln.

Wohnungsmangel ist ein mehrdimensionales Problem! Die Ursachen für drohende Wohnungslosigkeit sind gerade bei den stark belasteten Haushalten vielfältig. Neben dem Mangel an bezahlbarem Wohnraum sind häufig Arbeitslosigkeit, Krankheit und Überschuldung ausschlaggebend.

Die Versorgung mit geeignetem Wohnraum stellt nicht nur für Menschen in besonderen Lebenslagen eine große Herausforderung dar. Auch Haushalte mit mittleren Einkommen sind betroffen.

Besonders gravierend ist die stetig zunehmende Zahl von Frauen, die von Wohnungslosigkeit bedroht oder betroffen sind. Das schließt zahlreiche Kinder ein, da viele dieser Frauen auch alleinerziehende Mütter sind.

Die Ursachen für die prekäre Situation sind maßgeblich auf die wohnungsbaupolitischen Fehlentscheidungen und Versäumnissen der vergangenen 25 Jahre zurückzuführen. Dazu zählen insbesondere der Rückgang öffentlich geförderter, gebundener Sozialwohnungen, der Verkauf kommunaler Wohnungsbestände, die Vergabe öffentlicher Liegenschaften, welche sich an Höchstgeboten orientiert, Spekulationen mit Grundstücken sowie Mietpreiserhöhungen bei Neuvermietung und Modernisierung.

Als Flächenland bietet Schleswig-Holstein große Gebiete ländlich geprägten Lebensraums. Die Lebenssituation von einkommensschwachen und anderen Haushalten in besonderen Lebenslagen fernab der Städte erfordert von diesen Menschen einen zunehmend hohen Grad an Mobilität. Das gilt für die Suche nach einem Arbeitsplatz genauso, wie für die gesundheitliche Versorgung, das Erreichen von Bildungseinrichtungen und die Gestaltung der Freizeit. Mobilität ist ein entscheidender Faktor für die Möglichkeit gesellschaftlicher Partizipation.

Lebenswerten Wohnraum zu finden, geht über die Wohnungssuche und das Beziehen von Räumen hinaus! Es bedeutet, ein Lebensumfeld und Gemeinwesen vorzufinden, in dem Teilhabe am gesellschaftlichen Leben möglich ist. Nach unserer Erfahrung fehlt es an innovativen Ideen, wie inklusives Wohnen zukünftig funktionieren kann.

Unsere Position

Wohnen gehört zu den existenziellen Grundbedürfnissen jedes Menschen. **Wohnen ist ein Menschenrecht**, das durch die allgemeine Erklärung der Menschenrechte und durch den UN-Sozialpakt festgehalten wurde.

Der Staat hat die Pflicht, das Menschenrecht auf angemessenen, menschenwürdigen und bezahlbaren Wohnraum durch eine wirksame Rechtsgestaltung zu respektieren und vor Eingriffen Dritter zu schützen. Einer Diskriminierung auf dem Wohnungsmarkt sollte aktiv begegnet und das Recht auf bezahlbaren Wohnraum sollte in der Landesverfassung verankert werden.

Die im erwähnten Gutachten des Pestel-Instituts identifizierten Instrumente bringen den Angehörigen unserer Zielgruppen keinerlei realen Vorteile auf dem Wohnungsmarkt. An den meisten von ihnen können sie faktisch nicht einmal partizipieren.

Zwar kommen ihnen manche der ordnungsrechtlichen Maßnahmen theoretisch entgegen, zum Beispiel eine Neufassung von § 5 des Gesetzes zur weiteren Vereinfachung des Wirtschaftsstrafrechts. In der Praxis werden sie jedoch kaum in der Lage sein, ihre neuen Rechte wahrzunehmen, geschweige denn, sie einzuklagen.

Die im Gutachten vorgeschlagene Kombination einer kommunalen Mietvertragsdatenbank mit Geoinformationssystemen (GIS) müsste zur systematischen Einleitung entsprechender Kontrollen führen, um den Schutz dieser Haushalte faktisch auch zu gewährleisten. Davon ist jedoch nicht auszugehen.

Wir befürworten einen flächendeckenden, umfassenden und kostenlosen Rechtsschutz für Mieter*innen durch eine vertrauensvolle Instanz. Parallel dazu plädieren wir für die Beratung von Eigentümer*innen und Vermieter*innen zur Instandhaltung von Wohnraum und Finanzierungsberatung.

Die Verminderung der haushaltsindividuellen Wohnbelastungsquote durch die Dynamisierung des Wohngelds betrifft eher Haushalte im niedrigen oder mittleren Einkommenssegment. Die besonders belasteten Haushalte, die oft im Bezug von ALG II oder Grundsicherung stehen, bleiben davon ausgenommen.

Auch in der finanziellen Förderung von Wohneigentum als Angebotsanreiz sehen wir kaum eine Verbesserung für Angehörige unserer Zielgruppen. Das vorgeschlagene Programm zur Förderung der Eigentumsbildung grenzt diese im Gutachten sogar explizit aus. Dort heißt es: „Im untersten Einkommensbereich wird die Wohneigentumsbildung wohl dauerhaft nicht möglich sein“. Die Zielgruppen ohne eigenes Einkommen erhalten durch dieses Programm also keinen Vorteil. Das Gleiche gilt für die Vorteile, die sich aus der Möglichkeit einer geringeren Grunderwerbssteuer oder eine Stärkung der Programme zur Bereitstellung von Eigenkapitalersatzmitteln ergeben können. Auch bei den „Jung kauft Alt“-Programmen bleiben Angehörige dieser Zielgruppen außen vor.

Positiv bewerten wir jedoch die vorgeschlagene Angebotssteigerung und bessere Ausnutzung von Bauland, sofern bestimmte Aspekte von vornherein berücksichtigt sind.

Außerdem befürworten wir die Wiedereinführung der Gemeinnützigkeit im Wohnungssektor. Die Förderung gemeinwohlorientierten Wohnungsbaus ist unserer Meinung nach die einzige Chance, auch den Angehörigen unserer Zielgruppen den Zugang zu Wohnraum zu sichern und so speziell die besonders belasteten Haushalte zu unterstützen. Eine Orientierung am Kostendeckungsprinzip ist dabei unverzichtbar.

Das Land und die Kommunen sollten eigene brachliegende Flächen kostengünstig für den Wohnungsbau zur Verfügung stellen und mit einer Quote von mindestens 30 Prozent für den sozialen Wohnungsbau verbinden. Flächen, die spekulativ brachliegen, sollten mit Negativzinsen belegt werden.

Die Kommunen sollten unterstützt werden, nicht ausschließlich in hochpreisiges Wohnungsangebot für finanziell Bessergestellte zu investieren. Öffentlich geförderter Wohnraum muss sich wieder zu fairen Preisen erwerben lassen.

Wie eingangs erwähnt, hat das Innenministerium die Fraktionen aufgefordert, politische Initiativen aus dem Bericht der Landesregierung zu entwickeln. Damit verbinden wir die Erwartung an eine Realisierung passgenauer Maßnahmen für ausreichend bezahlbaren Wohnraum und faire Mieten.

Als kompetente Partner bieten wir an, uns mit unseren Kompetenzen bei der Entwicklung derartiger Maßnahmen konstruktiv, partnerschaftlich und aktiv einzubringen.

Darüber hinaus verfolgen wir weitere eigene zielführende Ansätze, die wir gerne mit Politik, Verwaltung und Wohnungswirtschaft diskutieren würden (s. auch unten „Unsere Vision“).

Aus unserer Sicht ist eine Abschaffung der Mietpreisbremse nicht notwendig. Vielmehr sollte sie beibehalten, jedoch effizienter gestaltet und flächendeckend eingeführt werden. Dafür ist vorab zu prüfen, warum sie bislang nicht gewirkt hat bzw. gar nicht zur Anwendung gekommen ist. Als Hauptgrund für steigende Mieten sollte die enorme Steigerung des Bodenwerts mit einer zusätzlichen Steuer belegt und mit der Mietpreisbremse kombiniert werden.

Unsere Kompetenz

Die Mitgliedseinrichtungen der LAG der Freien Wohlfahrtsverbände sind sehr erfahren in der Gestaltung und Durchführung von Beteiligungsprozessen, in der Gestaltung inklusiver Wohnräume und bei der Entwicklung von Quartiersmanagement und Gemeinwesenarbeit.

Sie befinden sich in wechselnden Rollen. So treten Sie sowohl als Vermieter und Mieter auf, als Bauherren wie als soziale Dienstleister. Somit kennen sie die Bedürfnisse der meisten Akteure in der Wohnungswirtschaft aus eigener Erfahrung. Sie arbeiten mit den Menschen und stärken sie in ihrer Selbstwirksamkeit.

Sie haben eine gute Vernetzung zu Wohnungsgenossenschaften und Wohnungsunternehmen. Sie unterstützen Menschen präventiv und befähigt sie dazu, Mieten zu zahlen und Wohnraum erhalten zu können, indem sie Hilfe zur Selbsthilfe leisten.

Durch die Arbeitsfelder der sozialen Träger sind die Mitgliedseinrichtungen in vielen Lebensbereichen aktiv und leisten einen wichtigen Beitrag zur Entwicklung solidarischer, inklusiver Gemeinwesen-Projekte.

Beratungsstellen, Tagestreffs und Notunterkünfte der FW-Mitgliedseinrichtungen leisten zudem Erste Hilfe für Wohnungslose und für Menschen, die konkret von Wohnungslosigkeit bedroht sind.

Die darüber hinaus gehenden Angebote sind vielfältig und weit gefächert:

- Gestaltung und Durchführung von Beteiligungsprozessen bei sozialraum-bezogenen Herausforderungen in Kreisen, Städten und Gemeinden
- Mietertreffs
- Quartiersmanagement und Gemeinwesenarbeit
- Beratung und Begleitung von Frauen bei der Wohnungssuche
- Betreutes Wohnen für Senioren/-innen und Menschen mit Behinderung
- Wohnen mit Service-/Dienstleistung und Pflegestationen
- Werkstätten mit Wohnbereichen und sozialen Angeboten
- Wohnungslosenhilfe und Beratung/Begleitung von Menschen, die von Wohnungslosigkeit bedroht sind

Weiterhin haben die Verbände der Wohlfahrtspflege wirksame, erfolgreiche Projekte zum Schutz und zur Sicherung von Wohnraum für Anspruchsgruppen in prekären Lebenssituationen entwickelt und realisiert.

Unsere Vision

Gerade in den ländlichen Bereichen Schleswig-Holsteins ist eine verlässliche Einbindung in Nachbarschaften und in Gemeinwesen wichtig für eine aktive Bürgergesellschaft, die keinen Menschen ausgrenzt. Hier werden abstrakte Werte wie Inklusion, Teilhabe und soziale Gerechtigkeit mit Leben gefüllt.

Gemeinwesen- und Quartiersarbeit schafft Orte und Möglichkeiten der Begegnung. Sie baut Brücken zwischen Menschen und Institutionen. Sie unterstützt dabei, Nähe und Vertrauen in der Nachbarschaft herzustellen und thematisiert gleichzeitig Unzulänglichkeiten und Bedarfe.

Als kompetenter und verlässlicher Partner des Sozialstaats wollen wir:

- Ethische Verantwortung übernehmen und neue Wohnformen sowie innovative Angebote gemeinschaftlichen Wohnens aktiv mitgestalten, entwickeln und in ihrer Umsetzung begleiten!
- Beteiligungsprozesse begleiten und bei modellhaften Vorhaben unser Erfahrungswissen aktiv und zum Wohle der Menschen in prekären Lebenssituationen und in belasteten Haushalten einbringen!
- Unsere Anspruchsgruppen hinsichtlich ihrer Teilhabe am Wohnungsmarkt stärken, sie dabei unterstützen, Engagement füreinander und für die eigene Sache zu entwickeln!

Gern bringen wir unsere Expertise, unsere Erfahrungen aus der sozialen Arbeit und aus der direkten Verbindung zu den Menschen in Schleswig-Holstein in die Gestaltung der Wohnungsfrage und in die Gestaltung eines inklusiven Sozialraums als eine der großen Herausforderungen der heutigen Gesellschaft ein!