

Antrag

der Arbeitsgemeinschaft DIE LINKE/FDP

Mieter*innen konkret helfen – Kautionsfonds einführen!

Der Kreistag möge beschließen:

Der Landkreis Cham führt einen Kautionsfonds in Höhe von 15.000 Euro pro Jahr ein. Der Fonds wird zum Anfang jedes Kalenderjahres wieder auf 15.000 Euro aufgestockt.

Der nachstehende Vorschlag für die Ausgestaltung des Kautionsfonds ist durch das Landratsamt zu prüfen und soll ggf. angepasst werden. Ziel ist eine möglichst unbürokratische Abwicklung für die Beantragenden sowie für die Verwaltung. Der Kreistag ist über die finale Ausgestaltung zu informieren.

Nach drei Jahren sollen die Ausgestaltung sowie die Höhe des Fonds evaluiert und ggf. angepasst werden.

Vorschlag für die Ausgestaltung eines Kautionsfonds im Landkreis Cham:

Der Kautionsfonds des Landkreises Cham dient dazu, armutsgefährdete Menschen bei der Wohnraumbeschaffung zu unterstützen. Insbesondere hohe Mietkautionen stellen für finanziell schwache Personen eine häufig unüberwindbare Hürde dar, um ihre Wohnsituation zu verbessern. Der Kautionsfonds des Landkreises Cham unterstützt armutsgefährdete Menschen dabei, eine Mietwohnung zu beziehen.

Aus dem Kautionsfonds können nur rückzahlbare, zinslose Darlehen vergeben werden, wenn eine private, genossenschaftliche oder kommunale Mietwohnung bezogen wird, sofern der Einzug die Erbringung einer Mietkaution voraussetzt.

1. Personenkreis und Voraussetzungen

Ein rückzahlbares und zinsloses Darlehen aus dem Kautionsfonds kann dann in Anspruch genommen werden, wenn folgende Voraussetzungen vorliegen:

- Die neue Wohnung muss im Landkreis Cham liegen und als neuer Hauptwohnsitz bezogen werden.
- Es muss bei Antragstellung ein vom Mieter/von der Mieterin sowie vom Vermieter/von der Vermieterin unterzeichneter, gültiger Mietvertrag oder ein verbindliches Mietangebot vorliegen.
- Die Person muss das 18. Lebensjahr vollendet haben. Mündige minderjährige Eltern, die gemeinsam oder allein mit ihrem Kind/ihren Kindern in einem gemeinsamen Haushalt leben, sind von dieser Altersbeschränkung ausgenommen.

- Das monatliche Nettoeinkommen der letzten drei Monate vor Antragsstellung darf im Durchschnitt folgende Einkommensobergrenzen nicht übersteigen:
 - Bei Alleinstehenden: € 1.400,00 netto/Monat
 - Bei Paaren: € 2.100,00 netto/Monat
 - Erhöhung pro Kind: € 200,00 netto/Monat

Hinsichtlich des Nettoeinkommens ist das Haushaltsnettoeinkommen heranzuziehen. Zur Einkommensermittlung hat die armutsgefährdete Person alle erforderlichen Unterlagen (z.B. Lohnzettel, Bankauszüge etc.) vorzulegen.

Zum Einkommen zählen Erwerbseinkommen, Rentenzahlungen, Unterhaltszahlungen, Einkommensersatzleistungen und Ähnliches. Als einkommensmindernd gelten ausschließlich Unterhaltsverpflichtungen und gerichtliche Gehalts-, Renten- oder Pensionspfändungen.

Die gesetzte Einkommensobergrenze für Alleinstehende in Höhe von € 1.400,00 lässt sich wie folgt ableiten: Die Armutsgefährdungsschwelle laut EU-SILC 2020 liegt in Bayern für einen Einpersonenhaushalt bei € 1.212,00. Im Fünfjahresvergleich (2014-2020) ist ein Anstieg der Armutsgefährdungsschwelle von knapp 20% Prozent zu verzeichnen. Unter der Prämisse der Beibehaltung dieser Steigerung wird die Armutsgefährdungsschwelle in den kommenden Jahren € 1.400,00 übersteigen. Der Kautionsfonds erfasst somit einkommensschwache Personen, die noch nicht von der offiziellen Armutsgefährdung erfasst sind, sich aber in einer Art „Vorhof“ bzw. einer prekären Zone befinden. Die Einkommensobergrenze für Paare bemisst sich nach dem Gewichtungsfaktor der EU-Skala mit dem 1,5-fachen eines Einpersonenhaushaltes. Wichtig ist in diesem Zusammenhang eine Anpassung der Einkommensobergrenzen in Anlehnung an die EU-SILC-Armutsgefährdungsschwellen in Fünfjahresabständen anzusetzen.

Ein rückzahlbares, zinsloses Darlehen aus dem Kautionsfonds darf hingegen nicht gewährt werden, wenn

- die Person die Einsicht in Unterlagen oder die Erteilung von Auskünften, die zur Beurteilung der für die Gewährung geltenden Voraussetzungen notwendig sind, verweigert oder wissentlich unzutreffende Angaben über ihre Einkommens- und Vermögensverhältnisse macht
- die Person sich in einem laufenden Schuldenregulierungsverfahren befindet
- die Person ein bereits gewährtes rückzahlbares Darlehen aus dem Kautionsfonds noch nicht vollständig zurückbezahlt hat und somit noch offene Forderungen seitens des Landkreises bestehen.

2. Inhaltliche Ausgestaltung

Das aus dem Kautionsfonds gewährte rückzahlbare, zinslose Darlehen kann pro Haushalt nur von einer Person beantragt werden. Die Höhe des Kautionsdarlehens beträgt die Hälfte der Mietkaution, höchstens jedoch € 1.000,00.

Für den nachfolgenden Haushalt soll ein Posten in Höhe von € 15.000,00 geschaffen werden. Nicht genutzte Gelder verbleiben im Haushaltsposten. Zu Beginn jedes Kalenderjahres wird der Fonds wieder auf € 15.000 aufgestockt.

Zwischen dem/der Kautionsdarlehensnehmer*in und dem Landkreis Cham wird ein Darlehensvertrag abgeschlossen. Dieser in ‚klaren Worten‘ verfasste Darlehensvertrag beinhaltet u.a. die Rückzahlungsmodalitäten. Grundsätzlich erfolgt die Rückzahlung des Darlehens zu maximal 36 Monatsraten. Die tatsächliche Laufzeit sowie die Höhe der Rate sind variabel und folglich mit dem/der Darlehensnehmer*in zu vereinbaren.

Die monatliche Rate ist aus Gründen der leichteren buchhalterischen Handhabung aufzurunden auf 5er-Schritte (z.B.: € 25,00 oder € 30,00).

Ein gewährtes Kautionsdarlehen wird erst zur Auszahlung angewiesen, wenn die Person ihren neuen Wohnsitz hauptwohnsitzlich bezogen hat. Dies ist anhand der Vorlage eines Meldezettels nachzuweisen. Die Überweisung erfolgt im Anschluss innerhalb von 10 Werktagen direkt an den/die Vermieter*in der neuen Unterkunft.

Die Rückzahlung beginnt im Folgemonat der Anweisung des Darlehensbetrages. Der/die Darlehensnehmer*in hat im Rahmen des Darlehensvertrags des Landkreises Cham ein Sepa-Mandat zu erteilen. Das Einzugsdatum der Darlehensrate ist an den Erhalt des monatlichen Einkommens (Erwerbseinkommen, Renteneingang, Arbeitslosengeld etc.) zu knüpfen.

Es werden zwei Auswahltermine für die Lastschrift festgelegt: zum einen der 5. des Monats und zum anderen der 20. des Monats.

Eine Stundung ist für maximal drei Monatsraten möglich. Um diese kann der/die Darlehensnehmer*in dann ansuchen, wenn bestimmte Umstände vorliegen, die eine akute finanzielle Notlage bedingen und die eine Aufrechterhaltung des Zahlungsplans erschweren bzw. verunmöglichen. Darunter zählt z.B. plötzlicher Jobverlust, Ersatzanschaffungen notwendiger Haushaltsgeräte (Waschmaschine) u. dgl. Eine etwaige Stundung von Ratenzahlungen ist nach vorheriger Vereinbarung zwischen dem Landratsamt und dem/der Darlehensnehmer*in möglich, allerdings darf in Summe die Dauer der Rückzahlung von 36 Monaten nicht überschritten werden.

Ferner hat ein/e Darlehensnehmer*in jederzeit die Möglichkeit, die offene Darlehensforderung mittels Einmalzahlung gänzlich zu tilgen. Wie vertragsgemäß im Darlehensvertrag festgelegt, hat der/die Darlehensnehmer*in das Landratsamt darüber zu informieren. Sondertilgungen führen zu einer Verkürzung der Laufzeit, aber nicht zu einer Senkung der monatlichen Tilgungsrate. Die Stundungsoption von maximal 3 Monaten bleibt unberührt.

Gerät ein/e Darlehensnehmer*in in Zahlungsverzug, wird eine schriftliche Mahnung versendet. Gleichzeitig wird das Landratsamt aktiv, indem es den/die Darlehensnehmer*in aufsucht. Liegen besondere Umstände vor, so kann durch das Landratsamt eine Stundung vereinbart werden. Ist der Einzug mittels Sepa-Mandat weiterhin nicht möglich und kommt keine Kontaktaufnahme mit dem/der Darlehensnehmer*in zustande, erfolgt die sofortige Fälligestellung der gesamten noch offenen Forderungssumme.

Bei Uneinbringlichkeit der noch offenen Darlehenssumme wird eine Klage mit

anschließendem Exekutionsverfahren durch das Landratsamt gegen den/die Darlehensnehmer*in eingebracht. Bei erfolgloser Exekution ist die noch offene Darlehenssumme abzuschreiben. Personen gegen die eine offene Forderung aus dem Kautionsfonds besteht, wird keine weitere Kautionsunterstützung gewährt.

Hat der/die Darlehensnehmer*in die vereinbarten Ratenzahlungen eingehalten und das Darlehen innerhalb der vertraglich vereinbarten Zeit zurückgezahlt, kann diese Person ein weiteres Kautionsdarlehen beantragen. Dies gilt nur, sofern aufgrund einer erneuten Wohnraumbeschaffung Bedarf besteht, die Person die Voraussetzungen weiterhin erfüllt und kein Ausschlussgrund vorliegt. Ein zinsloses, rückzahlbares Darlehen aus dem Kautionsfonds ist damit keine einmalige Hilfeleistung.

Den/die Darlehensnehmer*in trifft die Rückzahlungspflicht auch dann, wenn er/sie vor der vollständigen Rückzahlung aus der Wohnung auszieht und der/die Vermieter*in die Kaution einbehält.

Bei Ableben eines/einer Darlehensnehmer*in geht die Verbindlichkeit zur Darlehensrückzahlung auf die Erben und sonstigen Rechtsnachfolger des/der Darlehensnehmer*in über.

Eine Übersicht mit allen beizubringenden Unterlagen, Formularen, Voraussetzungen etc. soll auf der Website des Landkreises einsehbar sein.

Begründung:

Laut Daten der statistischen Ämter des Bundes und der Länder waren im Jahr 2020 11,6 Prozent der bayerischen Bevölkerung akut von Armut gefährdet. Legt man den regionalen Median auf Basis der NUTS-II-Ebenen zugrunde, lag die Armutsgefährdungsquote in der Oberpfalz sogar bei 13,6 Prozent, was dem höchsten Anteil unter den bayerischen Regierungsbezirken entspricht. Die Armutsgefährdungsquote gibt an, welcher Teil einer Bevölkerungsgruppe als armutsgefährdet gilt. Nach EU-Standard bedeutet das, dass diesen Menschen weniger als 60 Prozent des mittleren Äquivalenzeinkommens zur Verfügung steht.

Eine Vielzahl an Studien verweist darauf, dass ein niedriges Einkommen die Lebensbedingungen wie z.B. das Wohnen stark beeinflusst. Personen mit niedrigem Einkommen wohnen eher zur Miete als in Eigentum. Bundesweit wohnten 2019 beispielsweise 46,2 Prozent der Bevölkerung in Wohneigentum bzw. mietfrei und 53,8 Prozent zur Miete. Die Armutsgefährdungsquote verteilte sich jedoch deutlich ungleicher. So waren im selben Jahr lediglich 7,9 Prozent der Personen mit Wohneigentum von Armut gefährdet, jedoch 22,6 Prozent der Mieterinnen und Mieter (Daten: Leben in Europa, EU-SILC). Auch die steigenden Energiekosten und Mietpreise treffen armutsgefährdete Personen überdurchschnittlich stark. 2020 lag die Quote der Überbelastung durch Wohnkosten nach Armutsgefährdung in Deutschland bei 19,9 Prozent, was den zweithöchsten Wert in der Europäischen Union darstellt (ebd.). Der Anteil am verfügbaren Haushaltsnettoeinkommen, den Menschen für Wohnkosten aufwenden mussten, lag 2018 bei durchschnittlich 26 Prozent, bei armutsgefährdeten Personen sogar bei 49 Prozent (Destatis).

Ferner zeigen Erhebungen, dass längst auch im Landkreis Cham die Mieten stark steigen. Dem Wohnungsportal immowelt.de zufolge verzeichnete Cham im vergangenen Jahr sogar den stärksten Anstieg aller ostbayerischen Landkreise. Demnach sind die Mieten hier zwischen dem ersten Halbjahr 2020 und dem ersten Halbjahr 2021 um durchschnittlich 15 Prozent gestiegen. Zwar sind die Mieten damit im bayernweiten Vergleich noch immer moderat. Gleichzeitig liegt jedoch auch das Lohnniveau deutlich hinter dem in anderen Landkreisen. Es ist davon auszugehen, dass sich auch im Landkreis Cham die Mietpreisentwicklung längst von der Lohnentwicklung entkoppelt hat, was besonders für Menschen mit einem ohnehin niedrigen Einkommen zu einem Problem wird.

Mitzudenken bei den steigenden Mietpreisen ist die damit verbundene und bei dem/der Vermieter*in zu hinterlegende Kautionshöhe in Höhe von (i.d.R.) drei Monatsmieten, welche meist vor Bezug der Mietwohnung geleistet werden muss. Das bedeutet, dass armutsgefährdete Menschen bei Neubezug einer Mietwohnung vor erheblichen finanziellen Herausforderungen stehen.

Hier soll der Kautionsfonds Mieterinnen und Mietern konkret unterstützen. Das vorliegende Konzept ist angelehnt an das der Stadt Salzburg, welche im Jahr 2021 ebenfalls einen Kautionsfonds eingeführt hat.

Ziel des Kautionsfonds ist es, ein transparentes Angebot zur Unterstützung armutsgefährdeter Bürgerinnen und Bürger des Landkreises zu schaffen, das über die bisherigen nicht-institutionalisierten bzw. freiwilligen Angebote hinausgeht.