

Schleswig-Holsteinischer Landtag
Umdruck 19/1334



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

Der Verbandsvorsitzende

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

Innen- und Rechtsausschuss
z. H. Vorsitzende Frau Barbara Ostmeier
Landeshaus
Düsternbrooker Weg 70
24105 Kiel
Per Email: Innenausschuss@landtag.ltsh.de

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

Durchwahl 04 31 / 66 36 - 111
Unser Zeichen bž-tr
Datum 17.09.2018

Schriftliche Anhörung des Innen- und Rechtsausschusses des Schleswig-Holsteinischen Landtags zum Entwurf eines Gesetzes zum Schutz und zur Sicherung von Wohnraum (Wohnraumschutzgesetz - WoSchG) Gesetzentwurf der Abgeordneten des SSW - Drucksache 19/721 Änderungsantrag der Fraktion der SPD - Drucksache 19/1143 (neu)

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 der privaten Haus- Wohnungs- und Grundstückseigentümer. In 91 Ortsvereinen sind über 68.000 Mitglieder organisiert. Von denen auf dem Wohnungsmarkt angebotenen Mietwohnungen befinden sich über 60 Prozent im Eigentum privater Kleinvermieter, für deren Belange wir uns einsetzen.

Haus & Grund ist Partner der Landesregierung im Klimapakt, der Offensive für bezahlbares Wohnen, dem Flüchtlingspakt und engagiert sich aktuell auch in dem Projekt „Frauen_Wohnen“.

Bei den Gesetzentwürfen handelt es sich um Ordnungsrecht, das in die Rechte von Eigentümern eingreift, die Wohnungen vermieten. Daher könnten unsere Mitglieder theoretisch betroffen sein. Allerdings zielen die Teile der Gesetzentwürfe, die sich mit dem Wohnraumschutzgesetz befassen, auf Vermieter, die Ihren Wohnungsbestand haben verwahrlosen lassen oder überbelegen. Vor diesem Hintergrund gehen wir davon aus, dass die Vermieter, deren Belange wir vertreten, von diesem Gesetz nicht betroffen wären. Die privaten Vermieter verfügen regelmäßig nur über einen kleinen Wohnungsbestand und haben einen lokalen Bezug zu ihren Wohnungen. Dabei handelt es sich häufig um Wohngebäude aus der Gründerzeit oder der Nachkriegsära in zentralen Lagen, die sich oftmals schon seit Generationen im Familienbesitz befinden. Die Eigentümer kümmern sich erfahrungsgemäß sehr intensiv und hingebungsvoll um diese Immobilien, setzen diese regelmäßig instand, modernisieren und sanieren diese in einer Art und Weise, um diese in bestmöglichen Zustand an die Erbgeneration übertragen zu können. Darüber hinaus besteht zu den Mietern in großes Näheverhältnis. Das heißt, diese Vermieter bemühen sich, etwaig auftretende Mängel unverzüglich zu beseitigen, um Auseinandersetzungen mit den Mie-

T 04 31 / 66 36 - 110
F 04 31 / 66 36 - 188
Stresemannplatz 4, 24103 Kiel
info@haus-und-grund-sh.de
www.haus-und-grund-sh.de

tern zu vermeiden. Private Kleinvermieter haben daran kein Interesse, weil sonst Mietausfall drohte, den sich ein Eigentümer mit einem kleinen Wohnungsbestand nicht leisten kann.

Dennoch haben wir bei den Gesetzentwürfen Bedenken, die wir nachfolgend vortragen:

Nach unseren Recherchen im benachbarten Hamburg, das über ein ähnliches Wohnraumschutzgesetz verfügt, ist der Anwendungsbereich überaus gering. Dem Grundeigentümerverband Hamburg von 1832 e. V., unseren Kollegen aus Hamburg, ist überhaupt nur ein einziger Anwendungsfall bekannt geworden. Daher stellen wir uns die Frage, ob diese Form von Ordnungsrecht überhaupt notwendig ist. Dem Vernehmen nach gibt es lediglich aus Sicht der Landeshauptstadt Kiel Handlungsbedarf bei dem Thema Überbelegung. Das hat uns auch unser Haus & Grund Ortsverein Kiel geschildert, der sich beim Projekt WohnWert Gaarden engagiert. In diesem konkreten Fall wollen wir Handlungsbedarf nicht in Abrede stellen, weil sich bei Haus & Grund Kiel private Vermieter über überbelegte Wohngebäude beklagt haben, die sich nachteilig auf die Nachbarschaft auswirken.

Für alle übrigen Regelungen des Gesetzentwurfes sehen wir keinen Anwendungsbereich; daher sind diese Vorschriften aus unserer Sicht nicht notwendig.

In diesem Zusammenhang erlauben wir uns den Hinweis auf bereits bestehendes Ordnungsrecht im Bauplanungs-, Bauordnungs- und dem allgemeinen Polizeirecht. Zur Vermeidung von Wiederholungen erlauben wir uns den Hinweis auf den Leitfaden des damaligen Bundesministeriums für Umwelt, Naturschutz, Bau- und Reaktorsicherheit „Verwahrloste Immobilien Leitfaden zum Einsatz von Rechtsinstrumenten beim Umgang mit verwahrlosten Immobilien – „Schrottimobilien“.

Den Gesetzentwurf in Bezug auf das Thema Zweckentfremdung lehnen wir ab. Hier sehen wir keinen Anwendungsbereich. Aus unserer Sicht gibt es hier keine Probleme, weil nach unserer Erfahrung keine Wohnungen in einem für eine gesetzliche Regelung erforderlichen Umfang zweckentfremdet werden. In Schleswig-Holstein besteht nach unserer Einschätzung eher der Bedarf, leerstehende Büro- oder Geschäftsräume in Wohnraum umzuwandeln.

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