

SoVD · Maria-Merian-Straße 7 · 24145 Kiel

Schleswig-Holsteinischer Landtag
Herr Jan Kürschner, Vorsitzender des Innen-
und Rechtsausschusses
Per E-Mail

Landesgeschäftsstelle
Referat Sozialpolitik und
Kommunikation

Ihr Gesprächspartner:
Dr. Thorsten Harbeke
Tel. 0431 65 95 94 - 24
Fax 0431 65 95 94 - 95
sozialpolitik@sovd-sh.de

Schleswig-Holsteinischer Landtag
Umdruck 20/101

Kiel, 29.08.2022

**Stellungnahme zum Entwurf eines Schleswig-Holsteinischen Gesetzes
zum Schutz und Erhalt von Wohnraum (WoSchG-SH), Drucksache 20/26**

Sehr geehrter Herr Kürschner, sehr geehrte Damen und Herren,

als größter Sozialverband zwischen den Meeren mit über 160.000 Mitgliedern bedanken wir uns herzlich für die Gelegenheit zur Stellungnahme. Seit vielen Jahren setzen wir uns für die Verbesserung der Wohnsituation sozial benachteiligter Gruppen ein und begrüßen deshalb grundsätzlich die Motivation und Stoßrichtung des vorliegenden Gesetzentwurfs. Wohnen ist die große gesellschaftliche Frage unserer Zeit. Der SoVD begrüßt es deshalb ausdrücklich, dass mit einem Wohnraumschutzgesetz auch ordnungspolitisch verschiedenen Fehlentwicklungen begegnet werden soll.

Der vorliegende Gesetzentwurf wurde in ähnlicher Form bereits im Jahr 2018 durch den SSW in den Schleswig-Holsteinischen Landtag eingebracht und wurde damals in der Ausschussberatung abgelehnt, obwohl sich der Antragssteller hinsichtlich einzelner Formulierungen ausgesprochen kompromissbereit gezeigt hat. Der Entwurf übernimmt im Wesentlichen die Bestimmungen aus dem Hamburger Wohnraumschutzgesetz von 1982. Die bereits dort enthaltenen und in § 16 des vorliegenden Gesetzentwurfs übernommenen Regelungen zur Mitwirkungs- und Duldungspflicht sind unserer Ansicht nach im Hinblick auf die Verhältnismäßigkeit des damit verbundenen Eingriffs in das Grundrecht auf Unverletzlichkeit der Wohnung problematisch.

Sozialverband Deutschland
Landesverband Schleswig-Holstein e.V.

Maria-Merian-Straße 7
24145 Kiel
www.sovd-sh.de

Tel. 0431 65 95 94 0
Fax 0431 65 95 94 95
info@sovd-sh.de

Amtsgericht Kiel VR 5533 KI
Landesvorsitzender: Alfred Bornhalm
Landesgeschäftsführer: Sönke Lintzen

Evangelische Bank eG (EB)
BIC: GENODEF1EK1
IBAN: DE66 5206 0410 0006 4009 14

Der Gesetzentwurf verfolgt das Ziel, den Bestand an Wohnungen auf dem Wohnungsmarkt dauerhaft zu sichern. Es sollen Zweckentfremdungen wie die kurzzeitige Vermietung als Ferienwohnung (1) ebenso unterbunden werden wie längerer Leerstand (2) verhindert werden und menschenunwürdigen Zuständen durch Verwahrlosung und Überbelegung (3) Einhalt geboten werden soll.

- 1) Die kurzzeitige Vermietung von Wohnraum als Ferienwohnung über plattformkapitalistische Portale wie insbesondere Airbnb hat sich in den letzten Jahren etwas weg von den Metropolen hin zu kleineren Großstädten verlagert. Der Grund hierfür ist augenscheinlich in den Gegenmaßnahmen vieler europäischer Großstädte gegen das Geschäftsmodell der Plattform zu suchen, die sich als neutrale Vermittlerin zwischen Vermieter*innen und Gästen inszeniert, für die Auswirkungen, die diese massenhafte Kurzzeitvermietung auf den städtischen Wohnungsmarkt hat, aber nicht verantwortlich sein will. Extrem steigende Mieten im Umfeld von Airbnb-Ferienwohnungen, Verdrängung langjährig ansässiger Bewohner*innen sowie Lärmbelästigungen haben die Regierungen vieler europäischer Metropolen in den vergangenen Jahren dazu veranlasst, Zweckentfremdungsverbote zu erlassen, die sich explizit gegen das Geschäftsmodell Airbnb richteten und zu einem faktischen Verbot der Vermietung über diese Plattform geführt haben. In der Folge verlagerte sich der Ferienwohnungsboom in kleinere Städte. In der Landeshauptstadt Kiel mit ihrem sowieso angespannten Wohnungsmarkt werden beispielsweise in den letzten Jahren vermehrt Ferienwohnungen über das Portal angeboten. Die genaue Zahl dieser Wohnungen ist hierbei unbekannt, ihre Zahl dürfte im Hinblick auf den gesamten Wohnungsbestand überschaubar sein. Ohne Auswirkungen dürfte dies aber auch in Kiel nicht bleiben, da die Vermietung über Online-Plattformen auch im Segment der seit jeher in Schleswig-Holstein bedeutsamen Privatvermietung von Ferienunterkünften einen deutlichen Qualitätssprung darstellt. Der Gesetzentwurf wird hierbei der besonderen Bedeutung der Privatvermietung insofern gerecht, als er diese nicht vollständig unterbinden will, sondern unter § 9, Absatz 1 ein Antragswesen implementiert, das die

Interessen der Kommunen berücksichtigt. Dies wird durch den SoVD begrüßt.

- 2) Der SoVD befürwortet weiterhin das in § 9, Absatz 2 fixierte Verbot eines Leerstandes über einen Zeitraum von vier Monaten hinaus. Zwar wehrt sich die Wohnungswirtschaft gegen diese Vorschrift aufgrund übergeordneter Interessen, beispielsweise bei der Modernisierung ganzer Quartiere, die sich ggf. über mehrere Jahre hinziehen und deshalb einen längeren Leerstand erforderlich machen, wir halten die mit dieser Bestimmung verbundene Pflicht zur Begründung eines Leerstands aber für durchaus zumutbar und den bürokratischen Aufwand für vertretbar. Dies gilt umso mehr, als einem solchen und längeren Leerstand durch Auflagen zur Zwischenvermietung oder den Abschluss von Zeitmietverträgen sinnvoll begegnet werden kann.
- 3) Der Verwahrlosung von Wohnraum entgegenzuwirken ist ein weiteres Ziel des Gesetzentwurfs. Dies wird durch den SoVD sehr begrüßt. Die Zustände in den Hölk-Hochhäusern in Bad Oldesloe, die zuletzt vor Ort auf einem Aktionstag des DGB zusammen mit SoVD und AWO im „Sozialen Bündnis gegen Armut“ angeprangert wurden, sind zwar sicherlich Einzelfälle. Im Interesse der Rendite notwendige Reparaturen und Wartungsarbeiten zu verschleppen gehört aber leider zum Geschäftsmodell vieler großer Wohnungsgesellschaften.

Das Wohnraumschutzgesetz kann einen Beitrag zur Verhinderung von Leerstand und gegen Verwahrlosung leisten. Die in dem Gesetz formulierten Sanktionen bei unbegründetem Leerstand und Überbelegung dürften eine Abschreckungswirkung auf Vermieter*innen haben, die beispielsweise Wohnungen absichtlich überbelegen. Gleichwohl dürfte der Beitrag des Gesetzes für die Beseitigung der Wohnungsnot nur sehr gering sein. Die Zahl der Wohnungen, die jährlich aufgrund dieses Gesetzes zusätzlich zur Verfügung stehen, dürfte, das zeigen Erfahrungen beispielsweise aus Niedersachsen, nur sehr klein sein. Im Hinblick auf die Zweckentfremdung von Wohnungen zur Kurzzeitvermietung wird den Kommunen allerdings ein wirksames Instrument in die Hand gegeben. Ob sie dieses, bezogen auf die wirtschaftliche Bedeutung von Ferienwohnungen im Urlaubsland Schleswig-Holstein, tatsächlich nutzen werden, bleibt abzuwarten. Es wäre auf jeden Fall wünschenswert.

Abschließend möchte der SoVD noch einmal an die verfassungsrechtlichen Bedenken, die bereits 2018 im Anhörungsverfahren zu einem vergleichbaren Gesetzesentwurf des SSW vorgetragen worden sind, erinnern. Wir gehen davon aus, dass diese im weiteren Abwägungs- und Entscheidungsprozess angemessen berücksichtigt werden.

Wir bedanken uns noch einmal für die Gelegenheit zur Stellungnahme und verbleiben

mit freundlichen Grüßen

Alfred Bornhalm, Landesvorsitzender

Dr. Thorsten Harbeke, Mitarbeiter Sozialpolitik und Kommunikation

Prof. Dr. Ingo Heberlein, Vorsitzender des Sozialpolitischen Ausschusses