

Schleswig-Holsteinischer Landtag
Innen- und Rechtsausschuss
Herrn Jan Kürschner
Vorsitzender
Landeshaus
Düsternbrooker Weg 70
24105 Kiel

Schleswig-Holsteinischer Landtag
Umdruck 20/110

Ansprechpartner
Christoph Kostka
Tel. 040/520 11-225
E-Mail: kostka@vnw.de

26. August 2022

Stellungnahme Entwurf WoSchH-SH (Drs. 20/26)

Sehr geehrter Herr Vorsitzender,

für die Gelegenheit zur Stellungnahme herzlichen Dank. Unsere Mitgliedsunternehmen als langfristig orientierte Bestandshalter bewirtschaften 1/4 des Mietwohnungsbestandes in Schleswig-Holstein. Mit einer Durchschnittsmiete von 6,30 Euro stehen sie für gutes, bezahlbares Wohnen. **Es sind Vermieter mit Wert.** Dafür investieren sie kontinuierlich hohe Summen in den Neubau und Bestandserhalt. Zahlreiche Arbeitsplätze im regionalen Baugewerbe werden gesichert, wichtige Beiträge zur Bewältigung des Klimawandels und der demografischen Entwicklung geleistet. Der 1900 in Kiel gegründete VNW vertritt gut 400 Mitgliedsunternehmen und ist Unterzeichner zahlreicher wohnungspolitischer Bündnisse.

Grundsätzlich

In der Sache können wir die mit dem Gesetzentwurf verfolgten Absichten nachvollziehen und teilen. Die sonst übliche Gesetzesbegründung haben wir nicht finden können. Insofern beziehen wir uns auf die Begründung aus der Drs. 19/721 aus 2018. Dort ist zu lesen: „Der Gesetzentwurf soll der Zweckentfremdung, der Nichtnutzung oder der Verwahrlosung von Wohnraum wirkungsvoll begegnen.“ Dieses Anliegen unterstützen wir. Die Wohnungswirtschaft sieht sich auch nicht als Adressat des Gesetzes.

Unsere Mitgliedsunternehmen errichten bezahlbaren Wohnraum, bewirtschaften, erhalten, modernisieren diesen fortlaufend und halten so oft seit über 100 Jahren ein nachfragegerechtes Angebot im Markt. Das zeichnet wohnungswirtschaftliches Handeln aus.

Gleichwohl gibt es auch in Schleswig-Holstein einzelne Akteure, die anders mit Wohnraum umgehen. Sie erwerben Wohnraum als Asset, um die Mieten nach oben zu maximieren und die Kosten für Bewirtschaftung und die laufende Instandhaltung zu minimieren. Das Ergebnis kann eine hohe Rendite für den Eigentümer bei gleichzeitigem Verfall der Gebäudesubstanz sein. Das ist das Gegenteil eines auf Nachhaltigkeit und soziale Balance angelegten Unternehmensmodells. Im Extremfall geht das bis zur Unbewohnbarkeit.

**Gesetzliche Regelungen, die das wirkungsvoll verhindern, begrüßen wir.
Mit Blick auf diesen Gesetzentwurf haben wir gleichwohl Klarstellungsbedarf (vgl. S. 2-3).**

Stellungnahme

§ 535 BGB verpflichtet den Vermieter, dem Mieter den Gebrauch der Mietsache während der Mietzeit zu gewähren, die Mietsache dem Mieter in einem zum vertragsgemäßen Gebrauch geeigneten Zustand zu überlassen und sie während der Mietzeit in diesem Zustand zu erhalten. Im Zweifel muss der Mieter diesen Anspruch aber selbst bzw. mit Unterstützung der Mietervereine bzw. mit anwaltlicher Vertretung durchsetzen. Zudem stellt § 535 BGB auf bestehende Mietverträge ab.

Die Notwendigkeit eines WoSchH-SH wird häufig mit Verweis auf die sogenannten Hölk-Hochhäuser und die zurecht kritisierten baulichen Zustände begründet. Der Wunsch, in solchen Fällen mit ordnungsrechtlichen Mitteln im Interesse der dort lebenden Menschen wie auch der Nachbarschaft leichter eingreifen zu können, ist verständlich. **Mit Verweis auf die für einen normalen Geschäftsbetrieb unserer Mitgliedsunternehmen notwendige Rechtssicherheit wünschen wir uns in einigen Punkten mehr Klarheit.**

Laut § 1 muss Wohnraum sich „zu jeder Zeit“ in einem Zustand befinden, der den Gebrauch zu Wohnzwecken ohne erhebliche Beeinträchtigungen zulässt. § 2 definiert Wohnraum als jeden einzelnen Raum, der zu Wohnzwecken objektiv geeignet und subjektiv bestimmt ist. § 3 definiert sodann Mindeststandards für die Erhaltung und Pflege von Wohnraum und bezieht sich hier auf § 49 LBO (Wohnungen).

„Entspricht die bauliche Beschaffenheit von Wohnraum nicht den in § 49 LBO vorgegebenen Mindestanforderungen an erträgliche Wohnverhältnisse, so soll die Stadt oder Gemeinde anordnen, dass die oder der Verfügungsberechtigte die Mindestanforderungen zu erfüllen hat“.

Anzusetzen ist also an der Wohnung als Abgeschlossenheit verschiedener Räume. Die Räume im Einzelnen müssen zu jeder Zeit bestimmten Mindestanforderungen genügen. **In dem Zusammenhang auf § 49 LBO Bezug zunehmen, erscheint aber fraglich. § 49 LBO definiert auch kein Maß für „erträgliche Wohnverhältnisse“.** Adressiert werden Anforderungen an den Neu-/Umbau bzw. Wohnraumerweiterungen und auch den Bestand (Rauchwarnmelder).

§ 3 Abs. 2 WoSchH-SH definiert dann aber insbesondere zu erfüllende Mindestanforderungen, die Voraussetzung für tatsächlich nutzbaren Wohnraum sind. Auch wenn der Passus aus dem Hamburger Gesetz abgeschrieben ist, plädieren wir erneut für sprachliche Klarheit in der Sache (Erhalt/Nutzbarmachung von Wohnraum, Verhinderung von Verwahrlosung, Gewährleistung erträglicher Wohnverhältnisse). Gleichwohl sollen die Mindestanforderungen u.a. *nicht* erfüllt sein, wenn *„nicht wenigstens ein zum Wohnen bestimmter Raum ausreichend belüftbar oder durch Tageslicht beleuchtet ist.“* Zumindest der Eindruck entsteht, dass ein nicht offenbares Fenster, durch das Tageslicht in wenigstens einen Raum der Wohnung kommt, den Vorstellungen von erträglichen Wohnverhältnissen entspricht. Ob die Mindestanforderung, das wenigstens *„ein zum Wohnen bestimmter Raum der Wohnung eine Wohnfläche von mindesten 10 Quadratmetern hat“* im Bestand immer erfüllbar ist, können wir etwa mit Blick auf Kleinstwohnungen nicht einschätzen.

§ 9 WoSchH-SH (Zweckentfremdung) ermächtigt eine Stadt oder Gemeinde bei Gefährdung einer ausreichenden Wohnraumversorgung der Bevölkerung per Satzung für max. 5 Jahre zu bestimmen, das Wohnraum nur mit Genehmigung überwiegend anderen als Wohnzwecken zugeführt werden darf (Zweckentfremdung). Eine Zweckentfremdung soll insbesondere und unter anderem vorliegen:

- bei Überlassung von Wohnraum an wechselnde Nutzer zum Zwecke des nicht auf Dauer angelegten Gebrauchs und eine entsprechende Nutzung sowie
- beim Leerstehenlassen von Wohnraum über einen Zeitraum von länger als vier Monaten.

Abs. 3 nimmt den Verfügungsberechtigten in die Pflicht, Zweckentfremdungen abzuwenden. Dazu wird der Abschluss von Zeitmietverträgen zur Zwischenvermietung als zumutbar angesehen. Die entsprechenden Sachverhalte muss sich der Verfügungsberechtigte durch die Stadt oder Gemeinde genehmigen lassen. § 10 nennt dazu Genehmigungsgründe. § 11 enthält Regelungen über Ausgleichsleistungen/Zahlungen, die den „Schaden“ kompensieren sollen, der dem Wohnungsmarkt durch Zweckentfremdung entsteht.

Wir haben Klarstellungsbedarf

Wohnungsunternehmen haben ein hohes Interesse an der durchgehenden Vermietung ihrer Wohnungen. In der Praxis der langfristig bestandshaltenden Wohnungswirtschaft gibt es aber Situationen, die begründet dazu führen, dass Wohnungen oder ganze Wohngebäude ggf. längere Zeit dem Markt nicht zur Verfügung stehen. Im Rahmen von Quartierserneuerungen mit umfassenden Modernisierungs- und Neubaumaßnahmen ist das der Fall. Der Komplexität solcher Projekte geschuldet, kann der Vorlauf bis zum Beginn der eigentlichen Baumaßnahmen ggf. viel Zeit beanspruchen. Zeit, die u.a. dazu gebraucht wird, Mieter schrittweise in Ersatzwohnungen umzuziehen. Unsere Mitgliedsunternehmen begleiten diese auch für die Mieter sehr anstrengenden Prozesse durch intensive Kommunikation und ein umfassendes Umzugs-/Rückkehrmanagement. **Im Interesse eines dauerhaft zeitgemäßen Wohnungsangebots (und damit der Zukunftssicherung der Wohnungsunternehmen) müssen derartige Maßnahmen auch künftig ohne neue regulatorische Pflichten oder Ausgleichsleistungen möglich sein. Wir bitten um Klarstellung.**

Eine Zwischenvermietung soll insbesondere aber nicht zumutbar sein, wenn Belange der Schaffung/Erhaltung sozial stabiler Bewohnerstrukturen entgegenstehen. Nach § 10 müssten gleichwohl entsprechende Anträge gestellt werden, was zusätzlichen bürokratischen und zeitlichen Aufwand verursacht. Und rechtliche Unsicherheit. Denn die zuständigen Stellen in der Stadt oder Gemeinde entscheiden nach eigenem Ermessen, ob Belange der Schaffung/Erhaltung sozial stabiler Bewohnerstrukturen erfüllt sind. **Sozial stabile Bewohnerstrukturen sind ein Kernziel langfristig orientierten wohnungswirtschaftlichen Handelns. Wir gehen also grundsätzlich davon aus, dass die Arbeit unserer Mitgliedsunternehmen nicht unter das Zweckentfremdungsverbot fällt. Wir bitten um Klarstellung.**

Gleiches gilt mit Blick auf die Überlassung von Wohnraum an wechselnde Nutzer. Gezielt wird auf Airbnb & Co. Was richtig ist. Unsere Mitglieder halten zum Teil aber auch Gästewohnungen vor. Die Mieter nutzen diese Wohnungen aus unterschiedlichen Gründen. Etwa zur Unterbringung Angehöriger in Betreuungsfällen, als Ausweichraum in Renovierungsfällen, im Rahmen von Besuchen/Feiern etc. Gästewohnungen sind (ebenso wie Gemeinschaftsräume/Mietertreffs) integraler Bestandteil von Quartierskonzepten. **Diese Angebote dürfen nicht unter das Zweckentfremdungsverbot fallen. Wir bitten um Klarstellung.**

§ 9 Abs. 3 WoSchH-SH verpflichtet Verfügungsberechtigte, Zweckentfremdungen nach diesem Gesetz abzuwenden. Es ist denkbar, dass Verfügungsberechtigte nicht selbst gegen das Zweckentfremdungsverbot verstoßen. Nämlich dann, wenn Wohnraum, über die nach diesem Gesetz zulässigen Grenzen hinaus vom Mieter zweckentfremdet wird. In Mietverträgen wird regelmäßig allein auf die zweckentsprechende Wohnnutzung Bezug genommen. Verstöße können bei Bekanntwerden zur Kündigung des Mietvertrages führen. **Soweit aber der Verfügungsberechtigte keine Kenntnis von einer Zweckentfremdung durch den Mieter hat, kann daraus keine Pflichtverletzung hergeleitet werden. Wir bitten um Klarstellung.**

Primäre Ursache – sekundäre Folgen: Kernproblem des Wohnungsmarktes

Nach jahrelanger Debatte hat es das Wohnraumschutzgesetz nunmehr bis in den Koalitionsvertrag geschafft. Dass es diese Debatte überhaupt gab, ist Folge einer seit langem verfehlten Wohnungsbaupolitik.

Ein guter, solider und klimagerechter Baustandard ist unerlässlich, wenn Gebäude über ihre Nutzungsdauer wirtschaftlich betrieben werden sollen. Für die bestandshaltende Wohnungswirtschaft ist das essenziell für ihr Überleben.

Baustandards wurden und werden aber durch die Politik in regelmäßigen Abständen weiter verschärft. Es ist evident, dass mit den Standards die Kosten der baulichen Umsetzung steigen. Gleiches gilt für die Kosten in der sich anschließenden Wohn- und Bewirtschaftungsphase.

Diese Kosten kommen in Form höherer Rechnungen von Planern, Technikern, Bauunternehmen, Handwerkern, Banken etc. in die Wohnungsunternehmen. Diese Rechnungen müssen bezahlt werden. Das dafür nötige Geld kommt allein aus den Mieten. Und wenn nicht aus den Mieten, dann aus Fördermitteln. Aber unter dem Strich müssen mit den Kosten auch bei unseren Mitgliedsunternehmen die Mieten steigen.

Deshalb lösen immer ambitioniertere Neubauziele und immer neue politische Eingriffe in den Wohnungsmarkt die Probleme des Wohnungsmarktes nicht. Zugespitzt formuliert: Die Umsetzung stetig höherer Standards mit immer höheren Kosten im Neubau wie bei der Bestandsmodernisierung, verringert sukzessive das Angebot guten Wohnraums, der für die große gesellschaftliche Mehrheit dauerhaft leistbar ist.

Erst das hat die Bedingungen geschaffen, die es bestimmten Eigentümern ermöglichen, mit Wohnraum als Asset, hohe Rendite auf dem Rücken von Wohnenden und Wohnraumsuchenden zu generieren (vgl. Bild). Was wiederum die Forderung nach einem Wohnraumschutzgesetz auf die Tagesordnung gebracht hat.

Primäre Ursache - sekundäre Folgen. Kernproblem des Wohnungsmarkts.



1. Steigende Wohnkosten primär Ergebnis sehr hoher Kosten für Bau und Unterhaltung von Wohnraum.
Deckung Wohnungsnachfrage und Erfüllung ordnungsrechtlicher Vorgaben nur unter Inkaufnahme dieser Kosten möglich.

Folge:

- ✔ Wohnungsbau trägt zur Angebotsausweitung bei.
- ✘ Aber nicht zur Dämpfung der Wohnkostenentwicklung (weil sonst keine Kostendeckung möglich).
- ✔ Erfüllung ordnungsrechtlicher Vorgaben im Wohnungsbestand (u.a. Dekarbonisierung).
- ✘ Aber sinkende Zahl und damit sinkendes Angebot bezahlbarer Wohnungen.
- ✘ Damit Wegfall bisher stark preisdämpfender Wirkung des Wohnungsbestandes.

2. Das führt sekundär zu einem unzureichenden Wohnungsangebot, das für viele dauerhaft bezahlbar ist.
3. Das ermöglicht es den Akteuren, die Wohnraum als reines Asset betrachten, Gewinnmaximierung durch Aufwandsminimierung und Mietoptimierung zu betreiben.
4. Was nichts mit dem über 100-jährigen Modell der bestandshaltenden Wohnungswirtschaft zu tun hat.

Freundliche Grüße

Verband norddeutscher
Wohnungsunternehmen e.V.

Andreas Breitner
Verbandsdirektor

Verband norddeutscher
Wohnungsunternehmen
Landesverband Schleswig-Holstein e.V.

Marcel Sonntag
Vorsitzender