

DGB Nord | Besenbinderhof 60 | 20097 Hamburg
Innen- und Rechtsausschusses
des Schleswig-Holsteinischen Landtages
Jan Kürschner, Vorsitzender
Düsternbrooker Weg 70
24105 Kiel

**Schleswig-Holsteinischer Landtag
Umdruck 20/118**

Stellungnahme des DGB Nord zum Entwurf eines Schleswig-Holsteinischen Gesetzes zum Schutz und Erhalt von Wohnraum (WoSchG-SH), Gesetzentwurf der Fraktion der SPD - Drucksache 20/26

31. August 2022

Sehr geehrter Herr Kürschner, sehr geehrte Abgeordnete,

mit Schreiben vom 11. Juli 2022 geben Sie uns die Gelegenheit zur Stellungnahme zum Entwurf eines Schleswig-Holsteinischen Gesetzes zum Schutz und Erhalt von Wohnraum (WoSchG-SH), Gesetzentwurf der Fraktion der SPD – Drucksache 20/26.

Diese Gelegenheit nehmen wir als DGB Bezirk Nord gerne wahr, weil die Verfügbarkeit und Bezahlbarkeit von angemessenem Wohnraum eine der zentralen sozialen Fragestellungen unserer Zeit ist. Das Ziel des vorliegenden Gesetzesentwurfs, den Schutz vorhandenen Wohnraums durch die Verpflichtung zu Pflege und Erhalt sowie die Verhinderung von Zweckentfremdung zu verbessern, begrüßen wir daher ausdrücklich.

Von der sanktionsbewehrten Verpflichtung zur Pflege und Erhalt von Wohnimmobilien durch die Verfügungsberechtigten – also in der Regel die Vermieter*innen – profitieren vor allem Mieter*innen, die auf dem angespannten Wohnungsmarkt kaum auf alternativen Mietwohnraum ausweichen können. Es handelt sich um Menschen, die sich oftmals in einer prekären Einkommens- bzw. Lebenssituation befinden und aus diesem Grund einem besonderen Schutz bedürfen.

Die Verhinderung von Zweckentfremdung ist in erster Linie ein Instrument, um in besonders angespannten Wohnungsmärkten – wie in den Großstädten oder den touristischen Zentren entlang der Nord- und Ostseeküste – eine zusätzliche Verknappung des Wohnraumangebotes zu verhindern. Mittelbar ist damit auch das Ziel einer preisdämpfenden Wirkung verbunden.

Der vorliegende Gesetzesentwurf übernimmt im Wesentlichen die Bestimmungen aus dem Hamburgischen Wohnraumschutzgesetz von 1982 (HmbWoSchG), welches auch die Nutzer*innen von Wohnraum selbst zum Gegenstand der Regelungen macht und damit aus unserer Sicht über die eigentlich relevanten obengenannten Ziele hinausgeht.

Marco Kiepke
Abteilungsleiter
Arbeitsmarkt- und Sozialpolitik

marco.kiepke@dgb.de

Telefon: 040/6077661-20
Mobil: 0151/61355235

Besenbinderhof 60
20097 Hamburg

www.nord.dgb.de

In § 1, Absatz 1, Satz 2 werden Nutzer*innen von Wohnraum dazu verpflichtet andere Bewohner*innen und Nachbar*innen nicht zu gefährden oder unzumutbar zu belästigen. Dieser Satz erscheint überflüssig, weil ein solches Verhalten durch andere Gesetze (z.B. Landes-Immissionsschutzgesetz - LImSchG) hinreichend reguliert ist.

Auch auf § 8 sollte mit Blick auf das eigentliche Ziel des Gesetzes und vor dem Hintergrund bestehender Regelungen verzichtet werden.

Davon abgesehen sind insbesondere die in § 3 definierten Mindestanforderungen an die bauliche Beschaffenheit sowie die in § 4 geregelte und durch § 18 als Ordnungswidrigkeit mit einem Bußgeld in angemessener Höhe bewehrte Verpflichtung zu Erhalt und Instandsetzung von Wohnimmobilien als geeignete Regelungen hervorzuheben, um eine bewusste oder fahrlässige Verwahrlosung von Wohnimmobilien zu verhindern. Die Kommunen erhalten damit ein Durchsetzungsinstrument zur Verpflichtung der Eigentümer*innen von Wohnimmobilien offensichtlich unzumutbare und auf Dauer gesundheitsschädliche Zustände zu beseitigen. Über die Relevanz einer solchen gesetzlichen Regelung konnten wir uns erst in diesem Jahr gemeinsam mit dem SoVD bei einem Ortstermin an den sogenannten Hölk-Hochhäusern in Bad Oldesloe überzeugen.

Die Regelungen zum Verbot von Zweckentfremdung und Leerstand von Wohnraum im dritten Abschnitt des Gesetzesentwurfs begrüßen wir ebenfalls ausdrücklich. Gerade in einem touristisch sehr attraktiven Bundesland wie Schleswig-Holstein, das gleichzeitig aufgrund verhältnismäßig niedriger Löhne eine im Bundesvergleich überdurchschnittlich hohe Mietbelastung aufweist, muss vor allem die Umwandlung von Wohnraum in Ferienunterkünfte reguliert werden. Ein unkontrollierter Zuwachs von Ferienunterkünften durch Umwandlung von bezahlbarem Dauerwohnraum führt dazu, dass die Mieten weiter steigen und dadurch Menschen mit kleinem und mittlerem Einkommen aus Orten und ganzen Regionen verdrängt werden. Dies verschärft in diesen Gebieten letztlich auch den ohnehin schon wirtschaftsgefährdenden Fach- und Arbeitskräftemangel, wie die Situation auf Sylt deutlich aufzeigt.

Mit einem Verbot von Leerstand bestehender Wohnimmobilien kann zudem der Spekulation mit Wohnraum entgegengewirkt werden. Der Gesetzesentwurf beweist aus unserer Sicht Augenmaß, weil er weder Leerstand noch Zweckentfremdung kategorisch ausschließt, sondern mit § 9 und § 10 vielmehr eine Begründungspflicht bzw. ein Antragswesen für diese Fälle einführt.

Im vierten Abschnitt des vorliegenden Gesetzesentwurfs werden vor allem mit § 16 die Regelungen zum Verfahren aus dem HmbWoSchG übernommen, die aus unserer Sicht einen unverhältnismäßigen Eingriff in das Grundrecht auf Unverletzlichkeit der Wohnung (Art. 13 GG) darstellen. Ein Wohnraumschutzgesetz sollte – neben dem Erhalt von Wohnraum für die Allgemeinheit – vor allem dazu dienen, Menschen zu schützen, die aufgrund ihrer prekären Lebens- und Einkommenssituation nicht in der Lage sind, sich bei Missständen erfolgreich gegen Vermieter*innen zu wehren. Mit diesen weitgehenden Befugnissen geht aus unserer Sicht das deutliche Risiko einher, dass sich Betroffene aus Angst vor der Verfahrensweise und den Konsequenzen nicht an die zuständigen Behörden wenden. Damit würde ein solches notwendiges Gesetz eines seiner wesentlichen Kernziele verfehlen.

Wir bedanken uns noch einmal für die Gelegenheit zur Stellungnahme in dieser Sache.

Mit freundlichen Grüßen



Marco Kiepke