

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 20/1847**

Stellungnahme des DGB Nord zum Entwurf eines Schleswig-Holsteinischen Wohnraumschutzgesetzes (SHWoSchG), Gesetzentwurf der Landesregierung – Ministerium für Inneres, Kommunales, Wohnen und Sport - Drucksache 20/899

10. August 2023

Sehr geehrter Herr Kürschner, sehr geehrte Abgeordnete,

mit Schreiben vom 20. Juni 2023 geben Sie uns die Gelegenheit zur Stellungnahme zum Entwurf eines Schleswig-Holsteinischen Wohnraumschutzgesetzes (SHWoSchG), Gesetzentwurf der Landesregierung – Ministerium für Inneres, Kommunales, Wohnen und Sport - Drucksache 20/899.

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 Gesetzentwurfs, den Schutz vorhandenen Wohnraums durch die Verpflichtung zu Pflege und Erhalt sowie die Zweckentfremdung zu verhindern, 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 eines besonderen Schutzes bedürfen.

Angeichts wiederholt aufgetretener Missstände in Unterkünften für Werkvertrags- oder Saisonbeschäftigte ist für uns allerdings nicht nachvollziehbar, warum Unterkünfte für Beschäftigte nicht explizit in den Geltungsbereich des Gesetzes einbezogen wurden, wie dies beispielsweise beim 2021 in Kraft getretenen Niedersächsischen Wohnraumschutzgesetz (NWoSchG) der Fall ist. Stattdessen schließt die Gesetzesbegründung eine Anwendung auf Gemeinschaftsunterkünfte ausdrücklich aus.

Laura Pooth
Vorsitzende
DGB Nord

Deutscher Gewerkschaftsbund

Besenbinderhof 60
20097 Hamburg
Telefon: 040/607766122
Mobil: 0170/1432329

laura.pooth@dgb.de

Abgesehen davon, sind insbesondere die in § 4 definierten Mindestanforderungen an die bauliche Beschaffenheit sowie die in § 5 Abs. 1 bzw. § 7 geregelte Verpflichtung zu Erhalt und Instandsetzung von Wohnimmobilien als geeignete Regelungen hervorzuheben. Die Höhe der in § 17 Abs. 2 angesetzten Bußgelder für Ordnungswidrigkeiten nach § 7 und 9 erscheinen auch mit Blick auf vergleichbare Gesetze als angemessen.

Die Kommunen erhalten mit diesen Regelungen ein hilfreiches Durchsetzungsinstrument zur Verpflichtung der Eigentümer von Wohnimmobilien offensichtlich unzumutbare und auf Dauer gesundheitsschädliche Zustände zu beseitigen.

Die Verhinderung von Zweckentfremdung ist in erster Linie ein Instrument, um in besonders angespannten Wohnungsmärkten – wie in den Großstädten, den Gemeinden in direkter Nähe zu Hamburg oder den touristischen Zentren entlang der Nord- und Ostseeküste – eine zusätzliche Verknappung des Wohnraumangebotes zu verhindern. Damit ist auch das Ziel einer preisdämpfenden Wirkung verbunden. Die Regelungen zum Verbot von Zweckentfremdung einschließlich Leerstand von Wohnraum im dritten Abschnitt des Gesetzesentwurfs begrüßen wir daher ausdrücklich. Gerade in einem touristisch sehr attraktiven Bundesland wie Schleswig-Holstein, das gleichzeitig, aufgrund verhältnismäßig geringer 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 zusätzlich den Fach- und Arbeitskräftemangel, wie exemplarisch die Situation auf Sylt deutlich aufzeigt. Mit einem Verbot von Leerstand bestehender Wohnimmobilien kann zudem der Spekulation mit Wohnraum entgegengewirkt werden.

Die Verantwortung für Maßnahmen gegen Zweckentfremdung von Wohnraum weitestgehend den Gemeinden zu übertragen, indem sie mit dem vorliegenden Gesetz die Möglichkeit erhalten, eigene Zweckentfremdungssatzungen zu erlassen, erscheint grundsätzlich nachvollziehbar. Dieses Recht unter den in § 10 Abs 1 formulierten Vorbehalt zu stellen, dass „sie dem Wohnraummangel nicht auf andere Weise mit zumutbaren Mitteln und in angemessener Zeit abhelfen können“ setzt die Gemeinden allerdings unter einen unnötigen Erklärungsdruck. Der Interpretationsspielraum, den diese Formulierung offenlässt und der auch in der Begründung des Gesetzes nicht geschlossen wird, birgt eine gewisse Unsicherheit, welche Gemeinden bzw. ihre politischen Selbstverwaltungsorgane von einer Nutzung des Instruments abhalten könnte. Auf diese einschränkende Formulierung sollte deshalb verzichtet werden.

Einen ähnlich großen Deutungsspielraum lässt § 11 Abs. 1 Satz 1. Hier wurden aber zumindest in der Gesetzesbegründung Beispiele für „vorrangige öffentliche Interessen oder schutzwürdige private Interessen“ aufgezählt, die eine

Genehmigung erforderlich machen können. Der Hinweis darauf, dass Gemeinden solche Beispiele in der Zweckentfremdungssatzung aufzählen können, ist wichtig und sollte stärker hervorgehoben werden, damit daraus nicht ebenfalls rechtliche Unsicherheiten erwachsen.

Um unter anderem eine Verdrängung von Bestandsmieter*innen aus attraktiven Wohnquartieren bestmöglich auszuschließen, sollte zudem unseres Erachtens in § 12 Abs. 2 Satz 4 unbedingt auf die Definition der Angemessenheit von Ersatzwohnraum in § 11 Abs. 1 Satz 4 verwiesen werden.

Dass laut § 13 Abs. 2 von der Verfügung einer Instandsetzung abgesehen werden soll, wenn eine Finanzierung „im Rahmen der Wirtschaftlichkeit des Objekts“ nicht realisiert werden kann, ist aus unserer Sicht problematisch, weil der verwendete Begriff der Wirtschaftlichkeit nicht näher definiert ist. Es wird impliziert, dass Instandhaltungs- bzw. Wiederherstellungskosten unter Berücksichtigung zukünftiger Miteinnahmen refinanzierbar sein müssten und lässt somit die Pflicht der Immobilieneigentümer zur Bildung einer Instandhaltungsrücklage unberücksichtigt.

Der in § 17 Abs. 2 hinterlegte Bußgeldrahmen erscheint uns auch bezogen auf den Verstoß gegen etwaige Zweckentfremdungssatzungen in der Höhe als angemessen. Die Wirksamkeit sollte jedoch evaluiert werden.

Wir bedanken uns noch einmal für die Gelegenheit zur Stellungnahme.

Mit freundlichen Grüßen

gez. Laura Pooth