

innenausschuss@landtag.ltsh.de

Jan Kürschner

Vorsitzender des Innen- und Rechtsausschusses

Landeshaus

Düsternbrooker Weg 70

24105 Kiel

Schleswig-Holsteinischer Landtag
Umdruck 20/2019

UNSER AKTENZEICHEN: 386.00 we

IHR ZEICHEN: Entwurf eines Schleswig-Holsteinischen Wohnraumschutzgesetzes (SHWoSchG)

Sehr geehrte Damen und Herren,
Sehr geehrter Herr Kürschner,

wir bedanken uns für die Gelegenheit zur Stellungnahme zum Entwurf eines Wohnraumschutzgesetzes.

Die Einführung eines Wohnraumschutzgesetzes für Schleswig-Holstein ist eine seit langem erhobene Forderung unserer Organisation, weshalb wir die Grundidee des Gesetzesvorhabens ausdrücklich begrüßen.

Die mit diesem Gesetzesentwurf geplante Umsetzung dieses wichtigen Themas bleibt allerdings in mehreren Punkten hinter unseren Erwartungen zurück.

Richtig ist, dass insbesondere aufgrund der vielerorts bestehenden Wohnraumknappheit immer wieder Immobilienbesitzer:innen - auch wegen steigender Baupreise - Mietobjekte nicht ordnungsgemäß instandhalten und -setzen, da auch ohne diese Maßnahmen hohe Mietpreise zu erzielen sind. Ein Ende dieses Prozesses ist – nicht zuletzt aufgrund zahlreicher Krisen auf der Welt und damit verbundener steigender Flüchtlingszahlen, die zusätzlich für den Bedarf von Wohnraum sorgen – nicht absehbar.

Wir haben angesichts der nun vorgeschlagenen Regelung Bedenken, ob die Zielsetzung auf diese Weise erreicht werden kann.

Wichtig ist, dass für die Kommunen eine Ermächtigungsgrundlage geschaffen werden soll, die diese in die Lage versetzt, einzugreifen, sofern aufgrund der Vermietung eine Gefahr für die Gesundheit der Bewohner:innen droht. Auch die beabsichtigte Steuerungswirkung in städtebaulicher und sozialer Hinsicht ist zu begrüßen.

Kritisch sehen wir, dass die Gemeinden dieses Vorhaben ohne zusätzliche finanzielle Ausstattung umsetzen sollen. Die Realität ist, dass die Haushalte vieler Kommunen bereits jetzt am oder über dem Limit sind. Wenn daher das Land für diese zusätzlich notwendigen Kräfte keine zusätzlichen zweckgebundenen Mittel zur Verfügung stellt, wird der Gesetzeszweck nicht erreicht werden können.

Kiel, den 14.09.2023

Mehr noch, es besteht die konkrete Gefahr, dass die Kommunen auf dieser Grundlage den ihnen eingeräumten Ermessungsspielraum derart ausweiten, bis die Verzögerung eine Unbewohnbarkeitserklärung zu Lasten der Mieter:innen erforderlich macht. Auch durch die geplante Gebührenordnung, welche den säumigen Eigentümer:innen Kosten auferlegt, wird sich keine Kostenneutralität für die Gemeinden erreichen lassen. Sofern Eigentümer:innen nicht zahlen können oder wollen ist auch die Eintragung eines dinglichen Rechts nicht geeignet, die von der Kommune eingesetzten finanziellen Mittel zurückfließen zu lassen, da die Immobilie zunächst zwangsversteigert werden müsste, um Erlöse zu generieren.

Ausdrücklich begrüßen wir die Regelungen in § 8 Abs. 4 und § 9 Abs. 3 des Gesetzesentwurfs, da Sie konkret der Wohnungslosigkeit der betroffenen Bewohner:innen entgegenwirken.

Auch begrüßen wir, dass gegen die Zweckentfremdung von Wohnraum vorgegangen werden soll. Da allerdings lediglich eine Ermächtigungsgrundlage des Landes für die Kommunen geschaffen werden soll, fürchten wir auch hier, dass letztlich keine spürbare Verbesserung der derzeitigen Situation erreicht werden wird. Vielerorts in Schleswig-Holstein wurden in der Vergangenheit und werden aktuell Wohnungen, die vormals als Dauerwohnraum genutzt wurden, zu Ferienwohnungen umgewandelt bzw. über Portale wie Airbnb zur temporären Vermietung angeboten. Dieser mittlerweile lang andauernde Trend muss unterbrochen werden, da durch diese Verknappung von Dauerwohnraum selbst in Regionen, die nicht als klassische Ferienregionen bekannt sind, ein starker Mietenanstieg zu beobachten ist. Begünstigt wird dieser zu beklagende Umstand durch den Einbruch der Baufertigstellungen in jüngerer Vergangenheit. Das sich dies ändert ist, angesichts der Rahmenumstände wie der schwindelerregenden Baupreisentwicklung, nicht absehbar. Aus diesem Grund halten wir es auch im Hinblick auf die Unterbindung der Zweckentfremdung für dringend erforderlich, dass das Land sich dem Problem federführend annimmt oder den Kommunen die notwendigen finanziellen Mittel bereitstellt.

Ungeachtet dessen halten wir folgende Regelungen im Gesetzesentwurf für bedenklich und daher überarbeitungsbedürftig:

Die Dauer von 12 Wochen für die Annahme des Vorliegens einer Zweckentfremdung halten wir für zu lang bemessen. Dieser Zeitraum deckt das Doppelte der Dauer der Sommerferien eines Bundeslandes und damit nahezu den kompletten Ferienzeitraum aller Bundesländer im Sommer ab. Bei dieser Dauer kann es sich für Vermieter:innen durchaus bereits rechnen, die Wohnung als Ferienwohnung 12 Wochen zu vermieten und sie für den Rest der Zeit unbewohnt zu lassen, anstatt die Wohnung dauerhaft zu vermieten. Wir halten daher eine Höchstgrenze von 6 Wochen für notwendig.

Für höchst problematisch erachten wir die Regelung in § 11 des Entwurfs.

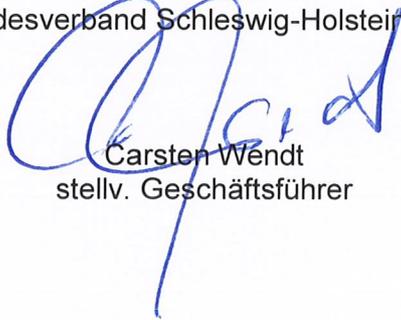
Wir halten es bereits für problematisch, dass als Ausgleichsmaßnahme „neu erschaffener Ersatzwohnraum zu angemessenen Bedingungen“ bereitgestellt werden kann, da die Angemessenheit als unbestimmter Rechtsbegriff der Behörde bei der Beurteilung einen zu großen Ermessensspielraum einräumt. Hier sollte – gerade bei Ferienwohnungen – vielmehr vermieden werden, dass „Ferieninseln“ entstehen, die einer gesunden Quartiersentwicklung entgegenwirken.

Kiel, den 14.09.2023

Mindestens ebenso problematisch ist allerdings, dass sich Vermieter:innen durch eine geplante Ausgleichszahlung „freikaufen“ können sollen. Diese geplante Regelung läuft unseres Erachtens dem Ziel des Gesetzes, erschwinglichen Dauerwohnraum, gerade bei der angespannten Wohnungsmarktsituation, zu erhalten, zuwider.

Abschließend möchten wir nochmals betonen, dass die Einführung eines Wohnraumschutzgesetzes dringend erforderlich ist. Allerdings wird das Instrument nur erfolgreich sein können, wenn die Kommunen zur Durchführung dieser Aufgabe mit zusätzlichen zweckgebundenen finanziellen Mitteln ausgestattet werden.

Mit freundlichen Grüßen
Deutscher Mieterbund
Landesverband Schleswig-Holstein e.V.

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'Carsten Wendt', is written over the printed name and title.

Carsten Wendt
stellv. Geschäftsführer