

Stellungnahme zum Entwurf eines Schleswig- Holsteinischen Wohnraumschutzgesetzes

Gesetzentwurf der Landesregierung, Drucksache 20/899
Gesetzentwurf der SPD-Fraktion, Drucksache 20/26

Kiel, 14.09.2023

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. Wir begrüßen grundsätzlich Motivation und Stoßrichtung des vorliegenden Gesetzentwurfs, weil wir uns seit vielen Jahren für die Verbesserung der Wohnsituation benachteiligter Gruppen einsetzen. Bereits im vergangenen Jahr haben wir zu dem Entwurf der SPD-Fraktion Stellung genommen. Wir verweisen deshalb auch auf unsere damalige Stellungnahme (Umdruck 20/101). Hier hatten wir trotz einzelner Bedenken begrüßt, dass mit dem Wohnraumschutzgesetz auch ordnungspolitisch gegen Fehlentwicklungen auf dem Wohnungsmarkt vorgegangen werden soll, die sich durch die in den vergangenen Jahren erfolgte Verlagerung und Ausweitung der Kurzzeitvermietung über Internetplattformen ergeben haben. Besonders in dieser Frage sehen wir in dem vorliegenden Entwurf der Landesregierung einen Rückschritt.

Im Folgenden nehmen wir Stellung zu ausgewählten Aspekten des vorliegenden Gesetzentwurfs der Landesregierung:

§ 7 Mängelbeseitigung

Die Bestimmungen in diesem Abschnitt erscheinen uns ausgesprochen vage. Wenn die Mindestanforderungen für Wohnraum nicht erfüllt sein sollten „kann die Gemeinde gegenüber der oder dem Verfügungsberechtigten anordnen, dass sie oder er Maßnahmen zur Erfüllung der Mindestanforderung zu ergreifen hat.“¹ Gleicher Art ist die Formulierung in Absatz 2

¹ Schleswig-Holsteinischer Landtag. 20. Wahlperiode. Drucksache 20/899, S. 11.

hinsichtlich unterbliebener Instandsetzungsarbeiten. Hier wäre unserer Ansicht nach eine deutlich schärfere Fassung nötig und auch eine Fristsetzung möglich, wie sie der Entwurf an anderer Stelle ja durchaus auch vornimmt. Anderenfalls bleibt zu befürchten, dass sich das Wohnraumschutzgesetz nicht als scharfes Schwert gegenüber solchen Vermieter*innen erweisen wird, die Wohnraum dauerhaft verwahrlosen lassen.

§ 8 Unbewohnbarkeitserklärung

Wir begrüßen die vorgeschlagenen Formulierungen zur Unbewohnbarkeitserklärung. Insbesondere die Stellung von Ersatzwohnraum und Auferlegung der Kosten an die verantwortlichen Vermieter*innen halten wir für sinnvoll. Auch hier wäre allerdings eine Fristsetzung wünschenswert.

§ 10 Zweckentfremdung

Auch der vorliegende Gesetzentwurf der Landesregierung verfolgt das Ziel, einer Zweckentfremdung von Wohnraum zu begegnen. Es scheint aber so, als hätten sich die Interessen der Wohnungswirtschaft bzw. der Vermieter*innen einmal mehr durchgesetzt. Nicht anders ist es sonst zu erklären, warum zumutbare Fristen, die in Hamburg bereits seit den 1980er Jahren längeren Leerstand verhindern sollen, für den angespannten Wohnungsmarkt in Schleswig-Holstein ausgeweitet werden sollen. Hatte das Hamburger Wohnraumschutzgesetz von 1982 einen Leerstand von mehr als vier Monaten untersagt, meint die Landesregierung unter § 10 des Gesetzentwurfs, ein ununterbrochener Leerstand von mehr als sechs Monaten solle unterbunden werden. Eine Frist von vier Monaten enthielt auch der von der SPD eingebrachte Gesetzentwurf. Die Wohnungswirtschaft argumentiert zwar, dass längere Leerstände vonnöten sein könnten, beispielsweise bei der Modernisierung ganzer Quartiere, eine Pflicht zur Begründung eines solchen Leerstandes halten wir aber für zumutbar.

§ 14 Auskunfts-, Mitwirkungs- und Duldungspflichten

Bereits in unserer Stellungnahme zum SPD-Entwurf kritisierten wir gemeinsam mit dem DGB das jederzeitige Betretungsrecht für kommunale Vertreter*innen bei begründetem Verdacht der unzulässigen Nutzung. Die Landesregierung erkennt immerhin an, dass es sich um eine Einschränkung des Grundrechts auf Unverletzlichkeit der Wohnung nach Artikel 13 Grundgesetz handelt, zieht aber weiter keine erkennbaren Konsequenzen aus diesem Befund. Bei einer Gefahr für Leib und Leben lässt sich ein solches Betreten durch die Polizei auch ohne ein Wohnraumschutzgesetz vertreten. Es kann aber nicht sein, dass eine begründete Vermutung einer kommunalen Behörde, Wohnraum werde im Sinne einer Zweckentfremdung nach § 10 des Gesetzentwurfs beispielsweise in unzulässiger Weise zu mehr als 50 Prozent für gewerbliche Zwecke genutzt, ausreichend für ein jederzeitiges Betretungsrecht von Behördenmitarbeiter*innen sein soll. Ein analoges Problem gibt es beispielsweise im Betretungsrecht für Wohnraum in Pflegeeinrichtungen im Rahmen von Qualitätsprüfungen. Im SGB XI §114a Abs. 2, heißt es: Soweit Räume einem Wohnrecht der Heimbewohner unterliegen, dürfen sie ohne deren Einwilligung nur betreten werden, soweit dies zur

Verhütung dringender Gefahren für die öffentliche Sicherheit und Ordnung erforderlich ist [...].“ Warum sollten also bei einem Verdacht auf eine Zweckentfremdung von Wohnraum weitreichendere Vorgaben gelten?

Wir sind insgesamt skeptisch, ob der vorliegende Gesetzentwurf der Landesregierung im Ganzen besser geeignet ist, die drängenden Probleme auf dem Wohnungsmarkt zu lösen. Die Verwahrlosung von Wohnraum wird mangels klarer Regelungen für die Kommunen mit diesem Wohnraumschutzgesetz wohl nur schwer bekämpft werden können. Auch hinsichtlich der Zweckentfremdung von Wohnraum für Kurzzeitvermietung in Ballungsräumen und Tourismusgebieten sind die vorgeschlagenen Regelungen unserer Ansicht nach zu schwach, um wirklich Abhilfe gegen Wohnungsnot schaffen zu können.

Wir verbleiben mit freundlichen Grüßen

Alfred Bornhalm
Landesvorsitzender

Kirsten Grundmann
Vorsitzende des Sozialpolitischen Ausschusses

Dr. Thorsten Harbeke
Referat Sozialpolitik und Kommunikation