



Arbeiterwohlfahrt  
**Landesverband**  
Schleswig-Holstein e.V.

AWO Landesverband S-H e.V. • Sibeliusweg 4 • 24109 Kiel

Schleswig-Holsteinischer Landtag  
Innen- und Rechtsausschuss  
z. Hd. Barbara Ostmeier  
Postfach 71 21  
24171 Kiel

Geschäftsführung

Sibeliusweg 4  
24109 Kiel  
Tel: 0431 5114 0  
Fax: 0431 5114 108

Ihre Zeichen / Ihr Schreiben vom

Unsere Zeichen

Durchwahl

Datum

Se-Ba-Ot

-100

14.09.2018

## Stellungnahme

### **zum Entwurf eines Gesetzes zum Schutz und zur Sicherung von Wohnraum (Wohnraumschutzgesetz – WoSchG)**

Sehr geehrte Frau Ostmeier,

wir danken Ihnen für die Anfrage vom 11. Juli 2018 und senden Ihnen die Stellungnahme der Arbeiterwohlfahrt Schleswig-Holstein zum Entwurf eines Gesetzes zum Schutz und zur Sicherung von Wohnraum im Folgenden.

**Der Landesverband der Arbeiterwohlfahrt Schleswig-Holstein e.V. begrüßt, dass sich der Landtag mit einem Gesetzentwurf zum Schutz und zur Sicherung von Wohnraum befasst und damit dieses wichtige Thema auf die politische Agenda setzt. Damit dem mehrdimensionalen Problem des Wohnungsmangels jedoch zielführend begegnet werden kann, betrachten wir einige Ergänzungen im Gesetzentwurf sowie vorgeschaltete Analysen und begleitende Maßnahmen als zwingend notwendig, was im Folgenden begründet wird.**

#### 1. Analyse des Wohnungsmarktes und Überprüfung bestehender Rechtsvorschriften

Die Arbeiterwohlfahrt Schleswig-Holstein erkennt an, dass in Schleswig-Holstein Marktversagen, Missbrauch durch Spekulationen, Überbelegung und Verwahrlosung von Wohnraum sowie Diskriminierung auf dem Wohnungsmarkt existieren. Um das Ausmaß dieses Phänomens zu kennen und diesem zielführend begegnen zu können, sollte zum einen zunächst der Wohnungsmarkt in Schleswig-Holstein tiefgreifend dahingehend analysiert werden, wie viel Wohnraum von Leerstand durch Gewinnspekulationen, Verwahrlosung, Verfall und Zweckentfremdung betroffen ist, um anschließend geeignete Maßnahmen für ausreichend bewohnbaren Wohnraum und faire Mieten ergreifen zu können. Hinzu kommt, dass der vorliegende Gesetzentwurf ein erhebliches

Kontrolldefizit aufweist, dem begegnet werden muss. Schon jetzt ist schwer zu überprüfen, wo die Vermietung aufhört und die Zweckentfremdung beginnt und die bereits vorhandenen Rechtsvorschriften finden kaum oder nicht ausreichend Anwendung. Es sollte daher zum anderen überprüft werden, weshalb die bereits geltenden Regelungen wie die Mietpreisbremse, die städtebaurechtliche Erhaltungssatzung nach § 172 Baugesetzbuch (BauGB), das Modernisierungs- und Instandsetzungsgebot nach § 177 BauGB, die unangemessene Mietpreiserhöhung nach § 5 Wirtschaftsstrafgesetz, das Ordnungsrecht u.a. nicht wirken bzw. nicht zur Anwendung kommen.

## 2. Hilfe zur Selbsthilfe für Mieter\*innen und Vermieter\*innen

Des Weiteren spricht sich die Arbeiterwohlfahrt Schleswig-Holstein aufgrund ihrer Tradition der Hilfe zur Selbsthilfe dafür aus, Menschen präventiv zu unterstützen und zu befähigen, die Mieten zahlen und Wohnraum erhalten zu können. Dazu gehört auf der einen Seite ein flächendeckender und umfassender Rechtsschutz für Mieter\*innen, die sich ohne vorherige Mitgliedschaft in Mieterbündnissen oder die Bezahlung von teuren Beratungen bzw. Rechtsschutzversicherungen an eine vertrauensvolle Instanz wenden können müssen, um etwaige Mängel im Mietwohnraum anzeigen oder auf eine Zweckentfremdung hinweisen zu können. Damit könnte dem Kontrolldefizit des vorliegenden Gesetzentwurfes begegnet und dem Verfall von Wohnraum entgegengewirkt werden. Auf der anderen Seite müssen Eigentümer\*innen über Möglichkeiten der Instandhaltung von Wohnraum bzw. über eine Nachverdichtung durch den Ausbau von Dachgeschossen u.ä. und die dafür erforderliche Finanzierung beraten und unterstützt werden. Der vorliegende Gesetzentwurf könnte einseitig nur zu einer Verunsicherung von Haus- und Wohnungseigentümer\*innen führen sowie Investitionsanreize und damit den dringend benötigten Wohnungsbau hemmen.

## 3. Diskriminierung auf dem Wohnungsmarkt verhindern

Darüber hinaus muss der zunehmenden Diskriminierung auf dem Wohnungsmarkt aktiv begegnet werden. Es ist davon auszugehen, dass Menschen nicht freiwillig auf viel zu knappem Wohnraum bei völliger Überbelegung leben und dafür bereitwillig eine überhöhte Miete bezahlen. Vielmehr sollten die Umstände analysiert werden, die solche Zustände begünstigen. Einen erheblichen Teil könnte die zunehmende Diskriminierung auf dem Wohnungsmarkt in Schleswig-Holstein zur Überbelegung von Wohnraum beitragen. So ist es häufig für Menschen mit (zugeschriebenem) Migrationshintergrund, für Geflüchtete, Geringverdiener aber auch für Studierende kaum möglich, abseits bestimmter Viertel oder ohne zusätzliche Absicherungen wie eine Bürgschaft der Eltern, hohe Ablösesummen für Einrichtungsgegenstände und menschenunwürdige Wohnungscastings eine zumutbare Wohnung zu finden. Nicht selten ist dabei eines der genannten Diskriminierungsmerkmale mehrdimensional mit weiteren Merkmalen verknüpft. Diese Praxis kann zwar mittels des Allgemeinen Gleichbehandlungsgesetzes rückwirkend sanktioniert werden, problematisch ist hier jedoch die Beweispflicht. Deshalb gilt es, den gesetzlichen Schutz beim Zugang zum Wohnen zu verbessern.

#### 4. Recht auf bezahlbaren Wohnraum in der Landesverfassung verankern

Spekulativer Leerstand, Verwahrlosung, Verfall und Zweckentfremdung von Wohnraum beleuchten das Wohnungsproblem in Schleswig-Holstein nur einseitig. Neben den bereits erwähnten Diskriminierungspraktiken auf dem Wohnungsmarkt stehen viele Menschen vor großen Problemen, angemessenen und bezahlbaren Wohnraum zu finden. Daher müssen Kommunen zum einen mit erheblichen finanziellen Anstrengungen dabei unterstützt werden, dass sie aufgrund von Haushaltsüberschuldungen nicht weiterhin ausschließlich in ein hochpreisiges Wohnungsangebot für finanziell Bessergestellte investieren. Von ehemals etwa 220.000 öffentlich geförderten Wohnungen in Schleswig-Holstein sind zu Beginn des Jahres 2017 nur noch ca. 47.000 übrig und um dieses unzureichende Angebot konkurrieren Studierende, Alleinerziehende, Transferleistungsempfänger\*innen, Geflüchtete sowie Arbeitssuchende und Rentner\*innen. Der Mangel an bezahlbarem Wohnraum zwingt diese Menschen, mangels Alternative nach gängigem Maßstab eigentlich unbewohnbaren Wohnraum unter hohem Konkurrenzdruck zu mieten, was den Wohnungseigentümer\*innen freies Spiel bei der Gestaltung der Miete sowie bei notwendigen Instandsetzungen der Wohnung lässt. Die Aufgabe, für angemessenen Wohnraum zu sorgen, ist daher von zentraler gesellschaftlicher Bedeutung und als gemeinschaftliche Aufgabe zu verstehen, die in der Landesverfassung verankert werden muss. Deshalb setzt sich der AWO Landesverband Schleswig-Holstein vehement für die aktuelle Volksinitiative für bezahlbaren Wohnraum ein, damit das Leben in einer angemessenen und bezahlbaren Wohnung mit Verfassungsrang ausgestattet wird. Erst wenn Mieter\*innen dem Angebot nicht mehr völlig alternativlos ausgesetzt sind, sind Vermieter\*innen in der Pflicht, ihr Wohnangebot instandzuhalten.

#### 5. Wiedereinführung der Gemeinnützigkeit im Wohnungssektor

Abschließend spricht sich die Arbeiterwohlfahrt Schleswig-Holstein dafür aus, dass sich die Landesregierung sowohl in Schleswig-Holstein als auch auf Bundesebene für die Wiedereinführung eines gemeinnützigen Wohnungssektors einsetzt, wobei u.a. gezielt gemeinwohlorientierter Wohnungsbau gefördert und sich am Kostendeckungsprinzip orientiert werden sollte. In der Wiedereinführung sieht die Arbeiterwohlfahrt die Chance, die derzeit herrschende Logik des freien Marktes, die sich an Gewinnen und Profiten orientiert anstatt an den Bedarfen der Menschen, aufzubrechen und bezahlbaren Wohnraum zum Wohle aller zu gewährleisten.

Mit freundlichen Grüßen

Michael Selck  
Landesgeschäftsführer