

**Rede
des Sprechers für Bauen und Wohnen**

Stefan Klein, MdL

zu TOP Nr. 11

Erste Beratung

**Entwurf eines Niedersächsischen Gesetzes über den
Schutz und die Erhaltung von Wohnraum
(Niedersächsisches Wohnraumschutzgesetz -
NWoSchG)**

Gesetzentwurf der Landesregierung - Drs. 18/6159

während der Plenarsitzung vom 12.05.2020
im Niedersächsischen Landtag

Es gilt das gesprochene Wort.

Frau Präsidentin! Liebe Kolleginnen und Kollegen!

Auf die Abkürzung möchte ich mich nicht kaprizieren. Es liegt der Gesetzentwurf der Landesregierung für ein Niedersächsisches Wohnraumschutzgesetz vor, und das ist gut so, meine Damen und Herren.

Das ist abermals ein deutliches Zeichen, dass sich die Landesregierung und die sie tragenden Fraktionen von SPD und CDU um die Interessen von Mieterinnen und Mietern sowie um die Wohnquartiere kümmern, aber auch den Kommunen bessere Möglichkeiten zum Eingriff geben. Beispielhaft seien hier vorangegangene Initiativen genannt wie das Bündnis für bezahlbares Wohnen, die NBauO-Novelle, das Zweckentfremdungsgesetz, aktuell das Quartiersgesetz und jetzt das Wohnraumschutzgesetz. Zudem setzen wir einen weiteren wichtigen Punkt aus der Koalitionsvereinbarung 2017 um. Wie gesagt: versprochen und gehalten.

In den meisten Regionen und auf allen Wohnungsmärkten Deutschlands, auch in Niedersachsen, existieren Problemimmobilien, bei denen die Gefahr besteht, dass sich bestehende Wohnimmobilien zu Problemimmobilien entwickeln. Aber was sind Problemimmobilien? - Der Begriff erfasst Immobilien, die durch bauliche Verwahrlosung, meist im Verbund mit Leerstand oder Unternutzung, für Dritte objektiv erkennbar sind. Darüber hinaus geht es um Immobilien, die aufgrund skrupelloser Bewirtschaftungsstrategien einzelner - ich betone: einzelner - Eigentümer durch Überbelegung mit unterschiedlich stark ausgeprägten Verwahrlosungstendenzen gekennzeichnet sind. Dabei gibt es immer Leidtragende. Das sind primär erst einmal die Mieterinnen und Mieter, die direkt betroffen sind. Es werden aber weit mehr in Mitleidenschaft gezogen. Es gibt auch starke negative Effekte von Problemimmobilien auf das Quartiersumfeld und damit auf andere Eigentümerinnen und Eigentümer, Bewohnerinnen und Bewohner sowie auf die städtebauliche Entwicklung der Kommunen.

Das Niedersächsische Wohnraumschutzgesetz zeigt nun klare Grenzen für einen verantwortungslosen Umgang mit Wohnimmobilien und mit Mieterinnen und Mietern auf. Es geht gegen Verwahrlosung, Missstände und Überbelegung vor. Es setzt Mindeststandards für Wohnraum. Beispielsweise seien hier eine ausreichende natürliche Beleuchtung und ausreichende Belüftung, Schutz gegen Feuchtigkeit, Anschlüsse für Energie- und Wasserversorgung sowie Entwässerung und sanitäre Einrichtungen genannt. Diese müssen aber natürlich nicht nur vorhanden, sondern auch funktionsfähig sein. Werden diese Vorgaben nicht eingehalten, kann die Kommune den Verfügungsberechtigten künftig per Anordnung zur Abhilfe verpflichten. Das kann so weit gehen, dass die Wohnung für unbewohnbar erklärt wird.

Debattiert wurde dabei intensiv, ob die Kommune nicht auch jetzt schon Eingriffe tätigen kann. In der NBauO und im Baugesetzbuch sind aber primär Eingriffsmöglichkeiten bei baulichen Defiziten abgebildet. Zudem kann die zuständige Gebietskörperschaft über Polizei- und Ordnungsgesetze bisher in der Regel nur mit Maßnahmen zur Gefahrenabwehr tätig werden, und die liegt bei solchen Immobilien nicht immer schon vor.

Über das Wohnraumschutzgesetz kann die Kommune nun eine Stufe vorher eingreifen, gerade um eine Unbewohnbarkeit im Vorfeld zu verhindern. Das ist auch richtig, weil wir keinen Wohnraum vernichten, sondern erhalten möchten. Ein entscheidender Hebel für die Kommunen ist § 11, in dem die Höhe der Geldbuße festgelegt wird. Diese kann bis zu 50.000 Euro betragen.

Ein weiterer wichtiger Passus im Gesetzentwurf ist ohne Zweifel die Festschreibung einer Quadratmeterangabe für jede einzelne Person in der Wohnung. Mehrere Bundesländer haben Wohnaufsichts- und Wohnraumschutzgesetze, die dies regeln. Die meisten differenzieren zwischen Erwachsenen und Kindern bis zum 6. Lebensjahr. In diesem Gesetzentwurf ist festgeschrieben, dass für jede Person im Haushalt mindestens eine Fläche von zehn Quadratmetern zur Verfügung stehen muss. Das ist richtig so. Vielen Dank, Herr Lies, dass diese Veränderung im Rahmen der Verbändeanhörung noch mit aufgenommen worden ist.

Kinder haben zwar ganz andere Anforderungen, aber benötigen nicht unbedingt - und da spreche ich aus eigener Erfahrung - weniger Fläche als ein Erwachsener.

Einige werden wissen, dass ich aus der schönen Stadt Salzgitter komme. Die Kollegin Sylvia Bruns von der FDP hat bei der letzten Debatte zu Ihrem Gesetzentwurf, Herr Meyer, zu dem gleichen Thema Salzgitter als Beispielkommune angeführt, ich vermute, eher im negativen Sinne. Das hört man ja nicht so gerne - das muss ich ja zugeben -, ist aber nicht von der Hand zu weisen - ich gebe es zu -, weil bei uns ganze Wohnblöcke, ganze Wohnbereiche zwischen Investoren und Investorinnen hin- und herverkauft wurden, zwischen Mutter- und Tochterfirmen, mit anderen Immobilien zusammen in einem Paket, wobei sie teilweise gar nicht wussten, was sie da kaufen. Das ist schon eine dramatische Situation. Aufgrund der Eigentümerstrukturen hat es sich schon etwas zum Positiven verändert. Wir haben aber alles, was es an Problemimmobilien von der Begrifflichkeit her gibt, bei uns. Aber der Verwaltung fehlen bisher die Eingriffsmöglichkeiten, um dagegen vorzugehen. Das geht anderen Kommunen ebenfalls so. Deswegen fordern gerade die Kommunen eine rechtliche Regelung, auf deren Basis sie tätig werden können. Einige behelfen sich mit der Heranziehung von Runderlassen, beispielsweise den zur Behandlung von Unterkünften für Beschäftigte vom Januar dieses Jahres. Das sind aber nur Hilfskonstruktionen.

Mit dem Wohnraumschutzgesetz würde es eine viel verbindlichere Möglichkeit zum Eingriff geben. Das begrüße ich für meine Fraktion ganz außerordentlich.

Wir haben gelesen, dass es im Rahmen der internen Verbändebeteiligung des Ministeriums noch diverse Anregungen gibt. Diese werden wir natürlich intensiv im Rahmen der Ausschussberatungen und im Rahmen einer eigenen Anhörung, die wir dazu durchführen werden, behandeln. Ziel ist es aber, mit diesem Gesetzentwurf wieder möglichst schnell ins Parlament zurückzukommen, damit der Schutz der Mieterinnen und Mieter und die Unterstützung der Kommunen schnell Rechtskraft erlangen und wir zügig helfen können. In diesem Sinne freue ich mich auf die Beratung im Ausschuss und danke Ihnen fürs Zuhören.

Ein herzliches Glück auf.