Wer wie wo wohnt

Sachverständige äußern sich zu geplantem Wohnraumstärkungsgesetz

5. Februar 2021 – Zweckentfremdung von Wohnraum, „Problemimmobilien" in Städten, Mindestanforderungen an Unterkünfte für Leiharbeitskräfte – dies sind einige der Inhalte des geplanten „Wohnraumstärkungsgesetzes" der Landesregierung. Zum Entwurf äußerten sich Sachverständige im Ausschuss für Heimat, Kommunales, Bauen und Wohnen.

Neben einem „Mehr an Wohnungsbau" sei auch der Schutz des bestehenden Wohnraums wichtig, schreibt die Landesregierung in ihrem Gesetzentwurf. Sie will Gemeinden in die Lage versetzen, „stärker präventiv gegen Problemimmobilien einzuschreiten und gezielter gegen die Verwahrlosung von Wohnraum vorzugehen". Außerdem geht es um die „Durchsetzung von Mindestanforderungen an die Unterbringung in Unterkünften" sowie um Handlungsmöglichkeiten der Gemeinden gegen die Zweckentfremdung von Wohnraum.

Grundlage der Anhörung waren der Entwurf „Gesetz zur Stärkung des Wohnungswesens in Nordrhein-Westfalen" (17/12073), kurz „Wohnraumstärkungsgesetz", sowie ein Änderungsantrag der Fraktionen von CDU und FDP (17/12305).

Die Arbeitsgemeinschaft der kommunalen Spitzenverbände begrüßte den Gesetzentwurf. Ziel sei es, das Wohnungswesen insgesamt zu stärken. Dazu gehöre, „die kommunale Wohnungsaufsicht mit erweiterten Befugnissen und Instrumenten auszustatten". Allerdings müsse eine erweiterte Wohnungsaufsicht auch praxisgerecht umgesetzt werden: „Dies gilt sowohl für die personelle Ausstattung als auch für die anspruchsvolle Organisation technischer Verfahren." Zudem sei die geplante Aufgabenerweiterung „konnexitätsrelevant". Deshalb erwarte man eine Kostenfolgeabschätzung, um die potenziellen Mehrkosten zu ermitteln.

„Insbesondere zu befürworten sind die erhöhten Handlungsspielräume gegenüber Missständen in Wohnungen und deren Verwahrlosung", schrieb die Architektenkammer Nordrhein-Westfalen in ihrer Stellungnahme für die Anhörung. Größere Bestände von verwahrlostem Wohnraum in einzelnen Quartieren könnten ganze Viertel in Mitleidenschaft ziehen. Auch unterstütze man „die Vermeidung von prekären Wohnsituationen, wie z. B. von Werkvertragsnehmern, Leiharbeitern und Geflüchteten".

Der Verband „Haus & Grund Rheinland Westfalen" sprach sich „für Maßnahmen zur Beseitigung von Problemimmobilien aus, um Quartiere nicht zu gefährden". Das Wohnraumstärkungsgesetz sei dafür aber wie das bisherige Wohnungsaufsichtsgesetz ungeeignet, da es sich mit den Wohnungen und nicht mit den Fassaden und Außenanlagen der Häuser befasse.

Die Wohnungsmärkte in Nordrhein-Westfalen seien „stark differenziert", so der Verband der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft Rheinland Westfalen. In touristisch stark frequentierten Städten wie Köln, Bonn, Düsseldorf und Münster würden mittlerweile „mehrere tausend Wohnungen dauerhaft über Vermietungsportale angeboten". Eine Zweckentfremdung von Wohnraum könne problematisch sein, „wenn dadurch an angespannten Wohnungsmärkten dauerhaft oder in erheblichem Maße" Wohnraum entzogen werde. Probleme durch Zweckentfremdung lägen jedoch „bisher nur punktuell vor".

In Köln spiele das „Problem der Wohnraumzweckentfremdung" eine herausragende Rolle, heißt es in der Stellungnahme der Stadt. Dass der Bekämpfung der Zweckentfremdung von Wohnraum Gesetzesrang eingeräumt werden solle, trage der „Bedeutung dieser zunehmenden Belastung des Wohnungsmarktes angemessen Rechnung". Gleichwohl vermisse man an einigen Stellen die „notwendige Konsequenz".

„Bestandsaufnahme"

Neue Regeln sollten nur eingeführt werden, wenn „negative Auswirkungen bestimmter Formen der Kurzzeitvermietung nachgewiesen worden sind", heißt es in der Stellungnahme der Online-Vermittlungsplattform „Airbnb". Sie regt eine „Bestandsaufnahme" nach der Pandemie als Voraussetzung für eine Gesetzesreform an. Kurzzeitvermietung trage zu einem „ausgewogenen und attraktiven Angebotsmix im Beherbergungs-Sektor bei".

Der Deutsche Mieterbund hob hervor, „dass der Entwurf Lösungsansätze für den Umgang mit der ‚Sharing Economy' im Wohnungswesen und der Überlassung von Wohnraum zur Kurzzeitvermietung zur Verfügung stellt". Positiv sei auch, dass Mindeststandards für Unterkünfte etwa für Leiharbeiterinnen und -arbeiter festgelegt werden. Notwendig sei, Mindestanforderungen für alle Wohn- und Unterbringungsformen zu definieren – „beispielsweise auch für Unterkünfte für Wohnungslose und Flüchtlinge".

Für den Deutschen Gewerkschaftsbund, Bezirk Nordrhein-Westfalen, ist das geplante Gesetz „ein längst überfälliger Schritt, um die Wohnsituation von Beschäftigten zu verbessern". Die Unterkunft spiele für alle „mobilen Beschäftigten" eine große Rolle. Leider müssten Gewerkschaften und Beratungsstellen seit Jahren feststellen, dass die Unterkünfte vielfach „menschenunwürdige Standards" hätten. *zab*

Foto: Schälte

Mehr zum Thema lesen Sie auf den Seiten 10 und 11.