

Stand: 16.11.2011 11:21:00

Vorgangsmappe für die Drucksache 16/9107

"Genehmigungsvorbehalt bei der Umwandlung von Mietwohnraum in Eigentumswohnungen in
Erhaltungssatzungsgebieten"

Vorgangsverlauf:

1. Antrag 16/9107 vom 29.06.2011

Antrag

des Abgeordneten **Ludwig Wörner SPD**

Genehmigungsvorbehalt bei der Umwandlung von Mietwohnraum in Eigentumswohnungen in Erhaltungssatzungsgebieten

Der Landtag wolle beschließen:

Die Staatsregierung wird aufgefordert, die Umwandlung von Mietwohnraum in Eigentumswohnraum in Erhaltungssatzungsgebieten unter kommunalen Genehmigungsvorbehalt zu stellen.

Begründung

Die Wohnungs- und Immobilienmärkte in Ballungsräumen haben durch die gestiegene Attraktivität für internationale Finanzinvestoren in den vergangenen Jahren einen grundlegenden Wandel erfahren. Die Anbieterstruktur droht sich daher ebenfalls zu wandeln: Nicht mehr der in sozialer Verantwortung nachhaltig agierende Unternehmer, sondern von kurzfristigen Profitinteressen getriebene Spekulanten bestimmen zunehmend das Wohnungsangebot. Entmietung, Gentrifizierung und Aufbrechen gewachsener Bevölkerungsstrukturen sind die bereits heute zu beobachtenden Konsequenzen. Luxussanierung tritt zunehmend an die Stelle ausgewogener Durchmischung in den Wohnquartieren.

Das den Kommunen zum Milieuschutz zur Verfügung stehende wohnungspolitische Instrumentarium ist diesen Herausforderungen offensichtlich nicht mehr gewachsen. Die vorhandene Möglichkeit der Erhaltungssatzung ist ebenso wie das städtische Vorkaufsrecht in Erhaltungssatzungsgebieten zwar ein Schritt in die richtige Richtung, kann aber die Verdrängung angestammter Bevölkerungsstrukturen nur unzulänglich einhegen. Das Vorkaufsrecht kann per definitionem nur greifen, wo Grundstücke in Erhaltungssatzungsgebieten tatsächlich verkauft werden. Dort jedoch ist der Vorkauf mit einem erheblichen Finanzaufwand verbunden und kann dennoch lediglich punktuelle Wirkung entfalten. Die Erhaltungssatzung an sich ist zwar zu einem gewissen Maße geeignet, Luxussanierungen einzudämmen, nicht aber die fortschreitende Umwandlung bezahlbaren Wohnraums in hochpreisige Eigentumswohnungen zu verhindern. Die Schaffung eines grundsätzlichen Genehmigungsvorbehalts ist daher unerlässlich.

Nur so kann wirksam verhindert werden, dass die angestammte Bevölkerungsstruktur zur Profitmaximierung einzelner aus ihren Wohngebieten verdrängt wird und seriöse Vermieter und Investoren nicht durch Wohnungsspekulanten aus dem Markt gedrängt werden. Es geht nicht um Enteignungen oder Abschaffung des Immobilienmarktes, sondern um eine sozialadäquate Einhegung des Marktgeschehens, um beispielsweise Entmietungen zur Verkaufspreissteigerung zu verhindern. Hierzu ist von der Verordnungsermächtigung nach § 172 Abs. 1 Satz 4 BauGB Gebrauch zu machen.

Der Bundesgesetzgeber hat die Landesregierungen ausdrücklich ermächtigt, für die Grundstücke in Erhaltungssatzungsgebieten durch Rechtsverordnung zu bestimmen, dass die Begründung von Wohnungseigentum oder Teileigentum an Gebäuden, die ganz oder teilweise Wohnzwecken zu dienen bestimmt sind, nicht ohne Genehmigung erfolgen darf.