

SGK Positionen zum Gesetzentwurf der SPD

Zweckentfremdung von Wohnraum

Der Druck auf den Wohnungsmarkt hat in den letzten Jahren stetig zugenommen. Diesen Druck spüren nicht nur die großen Städte, sondern mittlerweile auch Gemeinden im ländlichen Raum. Eine Untersuchung, die der Landkreis Gießen in Auftrag gegeben hat, stellte fest, dass selbst Gemeinden, die nicht in Gebieten mit angespanntem Wohnungsbedarf liegen, gleichwohl darunter leiden.

Allerdings spielt die Zweckentfremdung von Wohnraum nur in den Städten und namentlich in Frankfurt eine Rolle. In den kleineren Städten wird sogar Büroraum in Wohnraum umgewandelt.

Trotzdem ist das Verbot der Zweckentfremdung richtig, insbesondere unter dem zweiten Standbein des Gesetzes, der im Kern eine Verordnungsermächtigung gemäß §172 BauGB (Erhaltungssatzung) vorsieht, die nach den Worten des Gesetzes die Umwandlung von Mietwohnungen in Eigentumswohnungen unterbinden soll.

Insofern begrüßt die SGK Hessen insgesamt und in Abwägung der Interessen unterschiedlicher Regionen des Landes den Gesetzentwurf und nimmt zu den einzelnen § wie folgt Stellung:

§1 Zweckentfremdungssatzung

Die Kriterien entsprechen den üblichen Festlegungen, die in entsprechenden Gesetzen in anderen Ländern angewandt werden. Wir geben zu bedenken, ob das Verbot der Zweckentfremdung ausschließlich in angespannten Wohnungsmärkten angewandt werden soll, muss kritisch hinterfragt werden.

§2 Schutz vor Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen

Grundsätzlich begrüßen wir diese Verordnungsermächtigung. Allerdings geben wir zu bedenken, dass §172ff. BauGB weit mehr bedeutet, als nur die Verhinderung von Umwandlung von Mietwohnungen in Eigentumswohnungen.

Erhaltungssatzungen (oder Verordnungen) sind baurechtliche Satzungen, die von Gemeinden erlassen werden können, wenn die Landesregierung auf den Verordnungsweg dies ermöglicht. Dabei werden drei Schutzziele definiert:

1. die Erhaltung der städtebaulichen Eigenart eines Gebiets auf Grund seiner städtebaulichen Gestalt,
2. den sogenannten Milieuschutz, also den Erhalt der Zusammensetzung der Wohnbevölkerung, oder
3. die Unterstützung städtebaulicher Umstrukturierungen.

Im Geltungsbereich einer Erhaltungssatzung bedürfen der Abbruch („Rückbau“), die Änderung oder die Nutzungsänderung einer (zusätzlichen) Genehmigung durch die Gemeinde. Dabei wird am Maßstab der Erhaltungsziele der jeweiligen Satzung geprüft, ob die Maßnahme zulässig ist. Bei den oben unter 1. beschriebenen Satzungen bedarf selbst der Neubau baulicher Anlagen einer entsprechenden Genehmigung. Diese Genehmigungserfordernis ist unabhängig von einer etwaigen landesrechtlichen Genehmigungsfreiheit nach dem Bauordnungsrecht des jeweiligen Landes.

Deshalb bitte wir zu bedenken, diese durchaus umfassendere Zielbeschreibung einer Milieuschutzsatzung mit zu berücksichtigen und sich somit nicht nur auf den Umwandlungsaspekt, sondern auch auf den städtebaulichen Aspekt von Wohnbereichen zu beziehen.

Abschließend dürfen wir folgendes bemerken: Im Juni 2017 hat der Hessische Landtag das „Gesetz über den Schutz und die Erhaltung von Wohnraum“ wegen der geänderten Bundesregelungen zur Umwandlung von Wohnungen in Ferienwohnungen beschlossen. Seitdem hat sich die Lage auf dem Markt, insbesondere auch durch das immer stärkere Auftreten von Airbnb weiter verschärf. Deshalb bitten wir zu bedenken, auch dieses Gesetz nochmal kritisch zu hinterfragen, ob es in einer geänderten Form den beschriebenen Zielen des vorliegenden Gesetzentwurfs nicht auch gerecht werden kann.