

## Wohnraum sichern im Bestand – Instrumente gegen Zweckentfremdung, Umwandlung und Verdrängung!

„Wege aus der Wohnungsnot“  
Veranstaltungsreihe des Bündnisses „Wir wollen wohnen!“



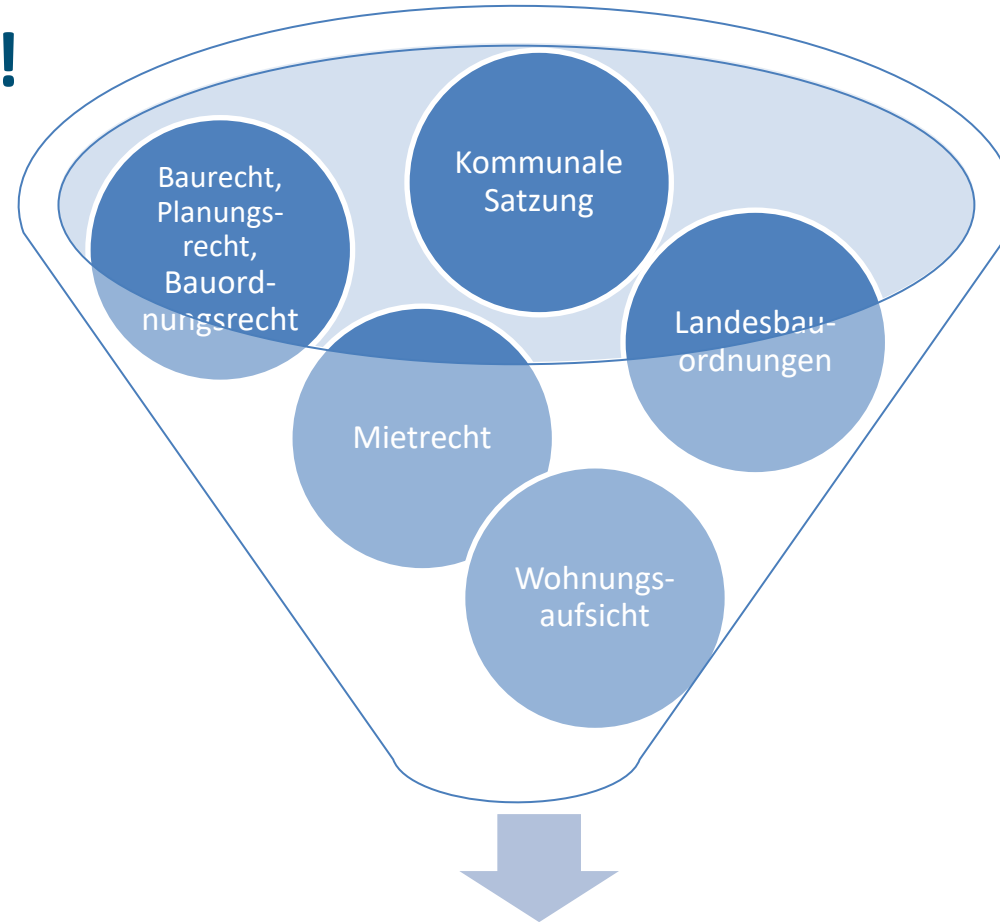
## ...ist komplex!

Demographischer Wandel

Wanderungsbewegungen

Wohnpräferenzen

Einkommensentwicklungen



Wohnraum sichern, Schutz vor Verdrängung etc.?

Bund

Länder

Kommunen

## Mietenregulation zur Wohnraumsicherung?

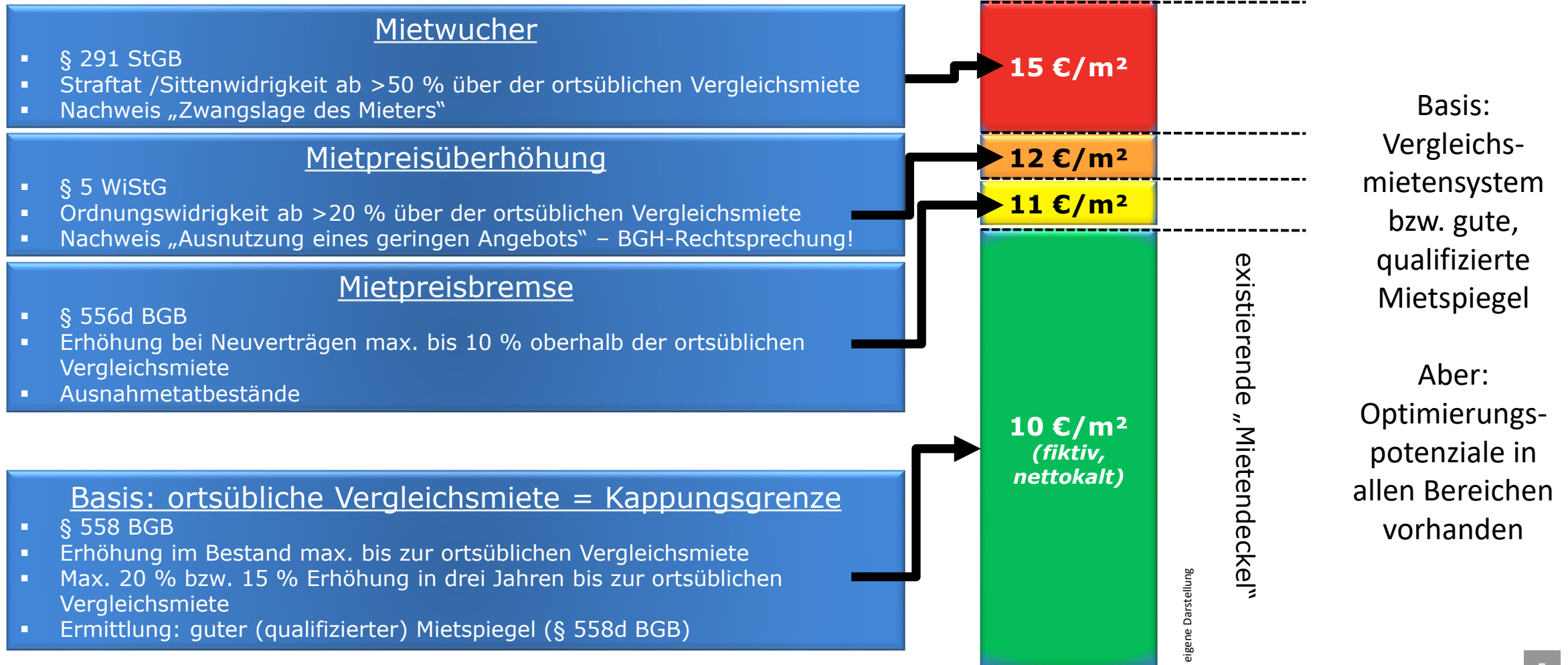
- Aktuell: Entscheidung des Bundesverfassungsgerichts zum „Berliner Mietendeckel“
- Konsequenz: (derzeit) keine „öffentlich-rechtliche“ Mietenbegrenzung nach Berliner Vorbild auf Länderebene
- Alternative: Durchsetzung und Optimierung der 5 (!) bestehenden – verfassungskonformen – „Mietendeckel“



# BERLINER MIETENDECKEL

Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen

# Mietenregulation – existierende „Mietendeckel“



# Mietenregulation – Kommunale Handlungsspielräume

- Gute, qualifizierte Mietspiegel erstellen (lassen) – Referenzpunkt und notwendige Voraussetzung zur Durchsetzbarkeit existierender Mietenregulation!
- Mieterberatung durch Kommunen?
  - z.B. offene Mieterberatung der Berliner Bezirke
  - Stabstelle Mieterschutz (Amt für Wohnungswesen, Frankfurt am Main)
- Vereinbarungen zur Mietenpolitik mit Wohnungsunternehmen vor Ort
  - Bsp. Berlin (Landesgesellschaften)
  - München (kommunale Mietpreisbremse)
  - Frankfurt am Main (ABG, Nassauische Heimstätten (Hessen), Vonovia)

# Wohnraum sichern durch Erhaltungssatzungen?

## BauGB: § 172 Erhaltung baulicher Anlagen und der Eigenart von Gebieten (Erhaltungssatzung)

1. § 172 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 BauGB: besondere Genehmigungspflicht für bestimmte bauliche Maßnahmen (Rückbau, Änderung, Nutzungsänderung)
  2. § 172 Abs. 1 Satz 4 BauGB: besondere Genehmigungspflicht für die Bildung von Wohnungseigentum und Sondereigentum – in Verbindung mit Landesrecht („Umwandlungsverordnung“ – gilt nicht mehr in NRW!)
- § 172 Abs. 4 BauGB: Genehmigung darf nur untersagt werden, wenn die Zusammensetzung der Bevölkerung **aus besonderen städtebaulichen Gründen** erhalten werden soll.

„Laut Gesetzestext sollen negative städtebauliche Folgen vermieden werden, die durch Verdrängung entstehen könnten. Der Schutz vor Verdrängung ist also nicht das Ziel, sondern nur Mittel zum Zweck. Die Bevölkerung glaubt jedoch genau das Gegenteil: Milieuschutzgebiete wären dazu da, um sie vor Verdrängung zu schützen. [...]“

*Prof. Dr. Harald Simons, Vorstandsmitglied des Marktforschungsinstituts Empirica,  
20. April 2021 im Interview mit dem Handelsblatt*

*Studie: [https://www.empirica-  
institut.de/fileadmin/Redaktion/Publikationen\\_Referenzen/PDFs/2019057\\_Endbericht\\_lektoriert\\_end.pdf](https://www.empirica-institut.de/fileadmin/Redaktion/Publikationen_Referenzen/PDFs/2019057_Endbericht_lektoriert_end.pdf)*



## Was „kann“ bzw. „darf“ eine Erhaltungssatzung?



- Konservierung eines bestimmten „Milieus“, einer bestimmten Zusammensetzung der Bevölkerung
- Beeinflussung von Fluktuation (Umzüge, Zuzüge, Wegzüge)
- bestimmte Mietobergrenzen definieren
- Unterstützung des bezahlbaren (geförderten) Neubaus



- Teure Umbauten und „Luxusmodernisierungen“ verhindern
- Umwandlungen von Miet- in Eigentumswohnungen verhindern  
→ nur i.V.m. Landesrecht!
- Anwendung des kommunalen Vorkaufsrechts ermöglichen

# Probleme einer Erhaltungssatzung?

- Legitimation (Methodik der Gutachten, Argumentation i.S.d. BauGB)
- Definitionen und normative Festlegungen (Luxus=„Hänge-WC“?)
- Zielkonflikte und Widersprüche (Klimaschutz, Barrierefreiheit)
- Operative Umsetzung durch die Verwaltungen

Immobilien

14.04.2012 00:00 Uhr

Luxus ist Ansichtssache

DER TAGESSPIEGEL

Nach einer Modernisierung darf die Miete steigen – aber nur in begründeten Fällen. VON MONIKA HILLEMACHER



# Das Vorkaufsrecht in Erhaltungssatzungsgebieten

§ 24 Abs. 1 Nr. 4 BauGB:

„Der Gemeinde steht ein Vorkaufsrecht zu beim Kauf von Grundstücken [...]

4. im Geltungsbereich [...] einer Erhaltungssatzung.“

Voraussetzung: Ankauf zum Wohl der Allgemeinheit erforderlich!

# Vorkaufsrecht bei Erhaltungssatzungen: Ziele, Chancen, Probleme

Ankauf und anschließende  
Reprivatisierung (z.B. an  
kommunale Gesellschaft)

oder

Abschluss einer  
„Abwendungsvereinbarung“



Festlegung von Verpflichtungen  
des Eigentümers/Käufers:

- Mietobergrenzen
- Umwandlungsverbot
- Keine „Luxusmodernisierungen“
- ...

## Mögliche Probleme:

- Haushaltsmittel der Kommunen zur Ausübung des Vorkaufsrecht
- Rechtssicherheit der Abwendungsvereinbarungen mit „Folterwerkzeugen“
- „Überforderung“ kommunaler Wohnungsbaugesellschaften

## Erhaltungssatzungen als Instrument?

- Rechtsgrundlage (BauGB) zielführend?
  - „besondere städtebauliche Gründe“ → Reform des § 172 BauGB erstrebenswert?
- Aufwand für die kommunale Verwaltung enorm hoch
  - sorgfältige Vorbereitung notwendig einschl. Evaluation der Wirkungen
  - operative Durchsetzung erfordert Personalressourcen (Einzelfallprüfungen)
- In Kombination mit Vorkaufsrecht ein „scharfes Schwert“
  - aber mglw. Rechtsunsicherheit bei Ausgestaltung der Abwendungsvereinbarungen!
- Kein Instrument des individuellen Mieterschutzes!

## Alternativen?

- Die Berücksichtigung der Wohnbedürfnisse der Bevölkerung (in ihrer Vielfalt) hat einen städtebaulichen Bezug und ist ein ausdrücklicher Planungsgrundsatz:
  - § 1 Abs. 6 BauGB (Bauleitplanung): „Bei Aufstellung der Bauleitplanung sind insbesondere zu berücksichtigen: [...]  
*[...] die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung, insbesondere auch von Familien mit mehreren Kindern, die Schaffung und Erhaltung sozial stabiler Bewohnerstrukturen, die Eigentumbildung weiter Kreise der Bevölkerung und die Anforderungen kostensparenden Bauens sowie die Bevölkerungsentwicklung, [...]*“
  - § 11 BauGB (städtebauliche Verträge): „Gegenstände eines städtebaulichen Vertrags können insbesondere sein: [...]  
*[...] die Deckung des Wohnbedarfs von Bevölkerungsgruppen mit besonderen Wohnraumversorgungsproblemen sowie der Erwerb angemessenen Wohnraums durch einkommensschwächere und weniger begüterte Personen der örtlichen Bevölkerung, [*
  - Aber: in beiden Fällen geht es um vor allem um Neubau!

## Laufende BauGB-Novelle: § 250 BauGB-E

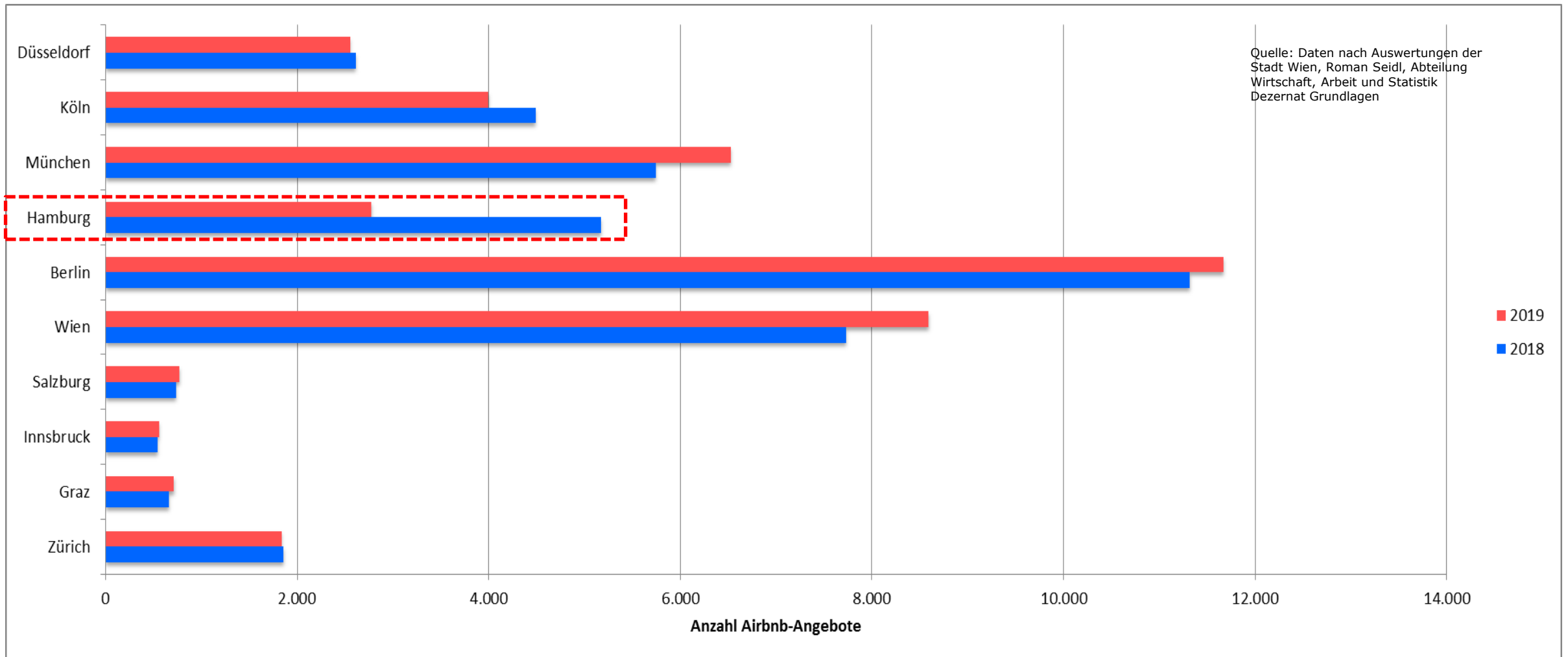
- Genehmigungsvorbehalt für Umwandlungen von Miet- in Eigentumswohnungen (mit Ausnahmen) in angespannten Wohnungsmärkten
- Befristete Beschränkung bestimmter Verfügungsbefugnisse bezogen auf Wohnraum
- Umsetzung noch in dieser Legislatur?



## Wohnraum sichern – Zweckentfremdung verhindern

- Zweckentfremdung
  - wenn Wohnraum zu anderen als seiner eigentlichen Bestimmung (Wohnzwecke) verwendet wird, z.B.
  - Abbruch
  - berufliche oder gewerbliche Nutzung
  - Leerstand (ohne zulässigen Grund länger als x Monate)
  - Fremdenbeherbergung/Kurzzeitvermietung (als Ferienwohnung) – mehr als x Prozent der Fläche; mehr als x Tage im Jahr
- Landesrecht bzw. Satzungsermächtigung zum Genehmigungsvorbehalt für Kommunen

# Zweckentfremdung durch Kurzzeitvermietung



## Landesgesetzgebung

- Berlin: Zweckentfremdungsverbot-Gesetz - ZwVbG
- Hamburg: Hamburgisches Wohnraumschutzgesetz (HmbWoSchG)
- Bayern: Gesetz über das Verbot der Zweckentfremdung von Wohnraum (ZwEWG)
- Nordrhein-Westfalen: aktuell Wohnungsaufsichtsgesetz (WAG NRW); ab 1. Juli 2021 voraussichtlich Wohnraumstärkungsgesetz (WohnStG NRW)
- weitere Bundesländer...

## Herausforderungen bei der Durchsetzung!

- Kurzzeitvermietung ist nicht per se zu verurteilen!
- Aber: Unterscheidung zwischen „Gut“ und „Böse“
- Identifikation der Anbieter notwendig!
- EU-Recht
- Operative Bearbeitung in den Verwaltungen ist aufwändig!

*Röln*er Stadt-Anzeiger  
Jürgen Becker zur Wohnungsnot „Du siehst nur Leute mit Rollkoffern – Zeugen Rimowas“



Jürgen Becker in der Südstadt vor dem besetzten Haus in der Straße Im Ferkulum  
Foto: Martina Goyert

# WohnStG NRW – Zweckentfremdung (Kurzzeitvermietung)

- Satzungsermächtigung für Kommunen
- Zweckentfremdung unter Genehmigungsvorbehalt (insbes. Leerstand und Kurzzeitvermietungen)
- Diskussion über zulässige Fristen („3 Monate“), Ausnahme für Studierende und Anwendungsbereiche („Monteurswohnungen“, Boarding-Häuser etc.)
- Satzungsbeurteilung („angespannte Wohnungsmärkte“ i.S. der MietSchVO NRW) und kleinräumige Gebietsabgrenzung innerhalb der Gemeinde?
- Verfahren: Wohnraum-Identitätsnummer und landesweites IT-Verfahren → starke Orientierung am „Hamburger Modell“

## WohnStG NRW – Zweckentfremdung (Kurzzeitvermietung)

- Finaler Gesetzentwurf liegt noch nicht vor!
- Begleitend: Mustersatzung und Leitfaden!
- Aktuell „betroffen“: Köln, Düsseldorf, Dortmund, Bonn, Münster, Aachen, Grevenbroich – Diskussionen in weiteren Städten und Gemeinden
- IT-Verfahren zur Vergabe von Wohnraum-Identitätsnummern (landesweit einheitliche „Plattform“, Einbindung in kommunale IT-Architektur)
- → intensiver fachlicher Austausch über die konkrete Umsetzung zwischen den beteiligten Akteuren (MHKBG, Kommunen, IT-Dienstleister etc.)

Vielen Dank  
für Ihre Aufmerksamkeit!



Deutscher Städtetag | [www.staedtetag.de](http://www.staedtetag.de) |  staedtetag

Sebastian Klöppel  
Referent für Wohnungswesen  
Dezernat Stadtentwicklung, Bauen, Wohnen und Verkehr  
Gereonstr. 18-32, 50670 Köln  
Telefon 0221/3771-206  
Email [sebastian.kloepfel@staedtetag.de](mailto:sebastian.kloepfel@staedtetag.de)