

**Mitteilung des Senats vom 1. November 2019**

**Information gemäß Artikel 79 der Landesverfassung über wesentliche Angelegenheiten im Beratungsverfahren des Bundesrates**

Der Senat der Freien Hansestadt Bremen hat in seiner Sitzung am 29. Oktober 2019 beschlossen, den beigefügten

Entwurf eines Gesetzes zur Änderung des Baugesetzbuches (BauGB) und Stärkung der Wirksamkeit der sozialen Erhaltungssatzungen nach § 172 Absatz 1 Satz 1 Nr. 2 BauGB

als Mit Antragsteller in den Bundesrat einzubringen.

Der Senat bittet um Kenntnisnahme.

**Gesetzesantrag  
der Länder Hamburg, Bremen**

---

**Entwurf eines Gesetzes zur Änderung des Baugesetzbuches (BauGB) und Stärkung der Wirksamkeit der sozialen Erhaltungssatzungen nach § 172 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 BauGB****A. Problem und Ziel**

Soziale Erhaltungssatzungen nach § 172 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 BauGB dienen dem Erhalt der Zusammensetzung der Wohnbevölkerung urbaner innenstadtnaher Quartiere und fördern den sozialen Zusammenhalt. Dabei bilden soziale Erhaltungssatzungen nach § 172 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 BauGB im Zusammenhang mit Umwandlungsverordnungen nach § 172 Abs. 1 Satz 4 BauGB einen wesentlichen Teil der Wohnungsbestandspolitik der Länder, indem die Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen unter Genehmigungsvorbehalt gestellt wird. Insbesondere Altbauquartiere mit urbaner Mischung und zunehmend auch Quartiere der Nachkriegsjahrzehnte sind begehrt und stehen unter einem starken Aufwertungs- und Verdrängungsdruck.

In Hamburg hat eine Abfrage bei den betroffenen Bezirksämtern ergeben, dass die Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen überwiegend über die Ausnahmeregelung des § 172 Abs. 4 S. 3 Nr. 6, S. 4 und 5 BauGB genehmigt wird. Auch Ergebnisse aus Berlin zeigen, dass in ca. 90 % der Fälle eine Umwandlung aufgrund dieser Ausnahmeregelung genehmigt werden musste. Zur Sicherung des Mietwohnungsbestandes mit bezahlbaren Mieten muss die Möglichkeit, Mietwohnungen in Eigentumswohnungen umzuwandeln, in Gebieten mit Erhaltungssatzungen nach § 172 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 BauGB eingeschränkt werden.

Diese Ausnahmeregelung führt zu einem Anspruch auf Umwandlung von Mietwohnungen in Eigentumswohnungen, wenn sich der Eigentümer bzw. die Eigentümerin verpflichtet, innerhalb von sieben Jahren ab der Begründung von Wohnungseigentum Wohnungen nur an Mieterinnen und Mieter zu veräußern.

Diese Ausnahmeregelung mindert damit die Schutzwirkung der sozialen Erhaltungssatzungen nach § 172 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 BauGB erheblich. Die schutzwürdigen Mieterinnen und Mieter in den Gebieten mit einer sozialen Erhaltungssatzung können sich den Erwerb einer Wohnung in der Regel nicht leisten. Der derzeit schon knappe Mietwohnungsbestand mit bezahlbaren Mieten wird so dauerhaft verringert. Die sich daraus ergebenden negativen städtebaulichen Folgen müssen durch Staatsausgaben ausgeglichen werden.

Ziel der Bundesratsinitiative ist daher, die Streichung der Ausnahmeregelung des § 172 Abs. 4 S. 3 Nr. 6, S. 4 und 5 BauGB.

**B. Lösung**

Streichung des Ausnahmetatbestandes des § 172 Abs. 4 S. 3 Nr. 6, S. 4 und 5 BauGB.

**C. Alternativen**

Im Sinne der Zielsetzung keine.

**D. Finanzielle Auswirkungen für die öffentlichen Haushalte**

Keine.

**E. Sonstige Kosten**

**F. Bürokratiekosten**

Keine.