



schriftliche Antwort zur Anfrage-Nr. VII-F-08662-AW-01

Status: öffentlich

Eingereicht von:
Dezernat Stadtentwicklung und Bau

Betreff:
Freistaat Sachsen sieht keinen „angespannten Wohnungsmarkt“ in Leipzig? Wie weiter mit der Einschränkung von Umwandlungen von Miet- in Eigentumswohnungen

Beratungsfolge (Änderungen vorbehalten):
Gremium

Voraussichtlicher
Sitzungstermin

Zuständigkeit

Ratsversammlung

14.06.2023

schriftliche
Beantwortung

Sachverhalt

1. Wann erhielt die Stadt Leipzig Kenntnis über das negative Ergebnis der Prüfung durch das Land Sachsen? Wie wurde diese Entscheidung begründet?

Bisher gab es keine schriftliche Entscheidung oder Begründung seitens des Sächsischen Staatsministeriums für Regionalentwicklung (SMR) zum Leipziger Ersuchen um Erlass einer Rechtsverordnung nach § 201a BauGB vom Sept. 2021. In 2022 veranlasste die Verwaltung ein Gutachten zur Fragestellung, ob eine Genehmigungspflicht zu Maßnahmen der Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen (nach § 172 oder § 250 BauGB) ein weiteres zielführendes Instrument im Zuge der Umsetzung des Wohnungspolitischen Konzeptes für die Stadt Leipzig sei. Das vorliegende Gutachten belegt für Leipzig den angespannten Wohnungsmarkt und über die Analyse des Umwandlungsgeschehens und weiterer wohnungswirtschaftlicher Parameter die Notwendigkeit zur Reglementierung der Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen. Das Gutachten empfiehlt das Ersuchen von landesseitigen Rechtsverordnungen nach § 201a und § 250 BauGB. Seitens der Verwaltung wurde das Gutachten zum Ersuchen der benannten Rechtsverordnungen im Okt. 2022 an das Sächsische Staatsministerium für Regionalentwicklung (SMR) gesandt. Dieses Gutachten wird in der Antwort zur kleinen Anfrage an den Landtag seitens des SMR nicht aufgegriffen. In der Antwort zu 2. wird der weitere Diskussionsstand beschrieben.

2. Welche Möglichkeiten stehen der Stadt zur Verfügung, um gegen diese Entscheidung vorzugehen?

Seit dem Einreichen des Gutachtes ist die Verwaltung im kontinuierlichen Austausch mit dem SMR. Erwartet wird eine schriftliche Stellungnahme des SMR zum Ersuchen der Rechtsverordnungen nach § 201a BauGB und § 250 BauGB. Diese wurde Anfang Mai seitens des SMR mündlich angekündigt. Parallel hat das SMR Anfang 2023 die Dresdner Verwaltung um Stellungnahme angefragt, ob in Dresden die Anforderung eines angespannten Wohnungsmarktes sowie die Anforderung zur Reglementierung des Umwandlungsgeschehens auch vorliegen. In der 21. KW 2023 hat die Dresdner Verwaltung auf Basis einer Stellungnahme auch um Rechtsverordnungen nach § 201a BauGB und § 250 BauGB beim SMR ersucht. Die Leipziger Verwaltung steht im Austausch hierzu mit der Stadt Dresden.

3. Wird die Stadt Leipzig bei der Landesregierung nun zumindest die in §172 BauGB

vorgesehenen Umwandlungsverordnung in so genannten „Milieuschutzgebieten“ beantragen? Welche Prüfkriterien werden zum Erlass derselben angelegt?

Das Leipziger Gutachten zur Erforderlichkeit einer Umwandlungsverordnung gemäß § 172 Absatz 1 Satz 1 Nummer 2 BauGB oder § 250 (Baulandmobilisierungsgesetz) empfiehlt im Ergebnis klar das Ersuchen einer Rechtsverordnung nach § 250 BauGB. Die Stadtverwaltung wird daher keine andere Umwandlungsverordnung verfolgen.

Folgende Ergebnisse und Schlussfolgerungen des Gutachtens sprechen für das Ersuchen einer Umwandlungsverordnung nach § 250 BauGB anstatt nach § 172 BauGB:

- Das vorliegende Gutachten belegt einen Anstieg der Umwandlungstätigkeit in Leipzig, welches sich nicht nur auf die Sozialen Erhaltungsgebiete beschränkt. Demgegenüber wird noch ein Umwandlungspotenzial in der Gesamtstadt von 96.550 Wohnungen, d. h. 28 % des Gesamtwohnungsbestands von 2020 ermittelt. Es besteht also noch eine Steuerungswirkung („es ist noch nicht zu spät“).
- Die Analyse der erteilten Abgeschlossenheitsbescheinigungen (2016-2020) belegt im Gutachten die gesamtstädtische Dimension und damit die Gefahr eines breitflächigen Verlustes von preiswertem Mietwohnraum über die Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen als Kapitalanlage.
- Nachgewiesen wird, dass die Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen in Leipzig nicht zur Erhöhung der Eigentumsquote führt, sondern als Kapitalanlage für Kleinanleger erfolgt. Die umgewandelte Wohnung wird i.d.R. modernisiert, im Standard erhöht und zu höheren Mieten weiter als Mietwohnung angeboten (Verdrängungsmoment).
- Die Erwerber von Eigentumswohnungen sind beim Erstverkauf von sanierten Altbauten nur zu 4,8 % Leipziger und zu 95,1 % aus dem sonstigen Deutschland. Dies belegt den klassischen Anlegermarkt in Leipzig.
- Der Vorteil einer Umwandlungsverordnung nach § 250 BauGB gegenüber der nach § 172 BauGB ist, dass die Umwandlung aufgrund des gesetzlichen Ausschlussgrundes genehmigt wird, wenn 2/3 der Mieter/-innen ihre Wohnung im betroffenen Gebäude selbst kaufen wollen. Dies zielt auf eine Erhöhung der selbstgenutzten Eigentumsquote.
- Die Einführung der Umwandlungsverordnung gemäß § 250 BauGB schließt Ausnahmetatbestände aus, die eine Umwandlungsverordnung gemäß § 172 BauGB mit sich bringen würde. Erste Erfahrungen aus Berlin belegen einen Stopp der Umwandlungen seit Einführung der Umwandlungsverordnung nach § 250 BauGB im Oktober 2021.
- Von der Umwandlungsverordnung sind nicht alle Wohngebäude betroffen, sondern nur solche, die mehr als fünf Wohneinheiten aufweisen (gemäß gutachterlicher Empfehlung und Kommentierung BauGB).
- Im Hinblick auf den effektiven Einsatz von öffentlichen Haushaltsmitteln kann mit dem Einsatz der Umwandlungsverordnung nach § 250 BauGB im Vergleich zur Umwandlungsverordnung gemäß § 172 BauGB ein deutlich höherer Wirkungsgrad erreicht werden.
- Eine Umwandlungsverordnung beeinträchtigt nicht den Neubau.