

Antrag

des Abg. Daniel Born u. a. SPD

Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen und § 250 Baugesetzbuch (BauGB)

Der Landtag wolle beschließen,
die Landesregierung zu ersuchen

zu berichten,

1. wie viele Mietwohnungen in den baden-württembergischen Städten mit mehr als 20 000 Einwohnern insgesamt zur Verfügung stehen;
2. wie viele Kommunen in Baden-Württemberg eine Erhaltungssatzung nach § 172 BauGB erlassen haben;
3. wie viele der Wohnungen aus Ziffer 1 in Stadtteilen liegen, wo mit geltender Erhaltungssatzung nach § 172 BauGB die Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen eingeschränkt ist;
4. in wie vielen der Kommunen in der Gebietskulisse der Mietpreisbremse eine Erhaltungssatzung erlassen wurde, die für Teile der Gemeinde oder das komplette Gebiet der Gemeinde die Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen beschränkt (bitte antworten unter Angabe des Namens der Gemeinde sowie ob die gesamte oder nur Teile der Gemeinde einer entsprechenden Erhaltungssatzung unterliegen);
5. wie die Landesregierung die Effektivität entsprechender Erhaltungssatzungen, die die Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen beschränken, im Hinblick auf den Erhalt bezahlbaren Wohnraums beurteilt und welche Kriterien sie für ihre Bewertung heranzog;
6. welche sozialen Folgen für die betroffenen Menschen und Quartiere die Landesregierung sieht und wie sie diese beurteilt;
7. welche Bedeutung sie allgemein der Begrenzung der Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen zum Erhalt bezahlbaren Wohnraums beimisst;
8. ob der Landesregierung bekannt ist, dass § 250 BauGB eine Möglichkeit bietet, die Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen zu beschränken und ob sie erwägt, eine Verordnung nach § 250 Absatz 1 BauGB zu erlassen, sofern die Bundesregierung eine Verlängerung der entsprechenden Regelung über den 31. Dezember 2025 hinaus erlässt;
9. falls die Landesregierung keine Verordnung nach § 250 Absatz 1 BauGB zu erlassen plant, welches die Beweggründe der Landesregierung sind, dies nicht zu tun;
10. welche Schutzgüter die Landesregierung bei ihrer Entscheidung gegeneinander wie abgewogen hat.

10.4.2025

Born, Hoffmann, Ranger, Dr. Kliche-Behnke, Kenner SPD

Begründung

Die Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen ist für die betroffenen Mieterinnen/Mieter in der Regel mit der Aufgabe ihrer Wohnung verbunden. Dies gilt insbesondere, wenn es sich bislang um recht günstigen Wohnraum handelt, der an ökonomisch schlechter gestellte Haushalte vermietet wird und ein Erwerb in Berufung auf das Vorkaufsrecht nach § 577 Bürgerliches Gesetzbuch (BGB) nicht möglich ist. Für die Betroffenen ist die Folge oftmals neben dem Verlust ihrer vielfach langjährig gemieteten Wohnung auch der Verlust ihres angestammten Umfelds im Quartier, da aufgrund der gerade in den begehrten Wohnlagen galoppierenden Preisentwicklung der vergangenen Jahre die Mieten bei Neuvermietung wesentlich höher liegen als die Bestandsmiete. Die Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen trägt somit zur Verdrängung der arbeitenden Mitte aus attraktiven Stadtlagen und der sozialen Entmischung unserer Gemeinschaften bei.

Einen Ausweg aus diesem Sachverhalt bieten Milieuschutzverordnungen, die die Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnung in bestimmten Quartieren der Städte beschränken und von den Kommunen entsprechend erlassen werden können. Ergänzend hierzu bietet § 250 BauGB die Möglichkeit für das Land, die Umwandlung für sämtliche Wohngebiete, für die auch die Mietpreisbremse gilt, pauschal einzuschränken. Der vorliegende Antrag begehrt, von der Landesregierung in Erfahrung zu bringen, wie sie die Bedeutung des oben geschilderten Problems bewertet, in welchen Gebieten die Umwandlung von Wohnraum aktuell bereits beschränkt ist, wie die Landesregierung die Effektivität der Begrenzung der Umwandlung von Wohnraum im Hinblick auf das Ziel des Erhalts von Wohnraum einschätzt und ob sie plant, für die Gebiete, für die die Mietpreisbremse gilt, auch die Umwandlung von Wohnraum einzuschränken.