

KLEINE ANFRAGE

der Abgeordneten Eva-Maria Kröger, Fraktion DIE LINKE

**Nutzungsänderungen von Wohnraum erschweren und steuern
und**

ANTWORT

der Landesregierung

Seit 1996 können nach Auffassung der Landesregierung die Gemeinden in Mecklenburg-Vorpommern selbst tätig werden, um die Zweckentfremdung von Wohnraum zu erschweren und zu steuern. Die Voraussetzungen dafür sind Wohnungsknappheit bzw. drohende Wohnungsnot und entsprechen damit den Voraussetzungen für die Gebietsfestlegung zur Einführung einer Mietpreisbremse.

1. Inwieweit klärt das Ministerium die Gemeinden über die bereits bestehende Möglichkeit auf, Zweckentfremdungssatzungen erlassen zu können mit dem Ziel, die Umnutzung von Wohnraum in andere Nutzungen zu unterbinden oder zu erschweren?
2. Welche konkreten Schritte müsste eine Gemeinde unternehmen, um eine Zweckentfremdung von Wohnraum einem Genehmigungsvorbehalt zu unterziehen und damit eine Umnutzung von Wohnraum steuern zu können?

Die Fragen 1 und 2 werden zusammenhängend beantwortet.

Mit dem Zweckentfremdungsübertragungsgesetz vom 25. Juni 1996 [Gesetz- und Verordnungsblatt für Mecklenburg-Vorpommern, Seite 286 (GVOBl. M-V S. 286)] wurden die kreisfreien Städte, amtsfreien Gemeinden und Ämter entsprechend Artikel 72 Absatz 3 der Verfassung des Landes Mecklenburg-Vorpommern als genehmigende Stelle im Sinne des Artikels 6 § 1 Absatz 1 Satz 1 des Gesetzes zur Verbesserung des Mietrechts sowie zur Regelung von Ingenieur- und Architektenleistungen vom 4. November 1971 [Bundesgesetzblatt Seite 1745 (BGBl. I S. 1745)], zuletzt geändert durch Artikel 209 Absatz 5 des Gesetzes vom 19. April 2006 (BGBl. I S. 866), bestimmt. Die Ausübung entsprechender Genehmigungstätigkeiten erforderte, dass die Landesregierung durch Rechtsverordnung einen entsprechenden Genehmigungsvorbehalt in betroffenen Gemeinden einführt. Die Wohnraumzweckentfremdungsverordnung vom 20. August 1996 (GVOBl. M-V S. 377) ordnete in neun Städten einen entsprechenden Genehmigungsvorbehalt an.

In der Folge entwickelte sich in diesen Städten der Wohnungsmarkt jedoch entspannter. Auch zur Verwaltungsvereinfachung war deshalb im Jahre 2004 eine Aufhebung der Verordnung angezeigt (Landesverordnung über die Aufhebung der Wohnraumzweckentfremdungsverordnung vom 4. Mai 2004, GVOBl. M-V S. 186). Daraus folgt zu Frage 1, dass Gemeinden derzeit keine Möglichkeit zur Verfügung steht, eine „Zweckentfremdungssatzung“ zu erlassen (§ 5 Absatz 1 Satz 2 Kommunalverfassung).

Beabsichtigt nunmehr eine Gemeinde, die Umnutzung von Wohnraum einem Genehmigungsvorbehalt zu unterziehen (Frage 2), wäre zum einen eine besondere Gefährdung der Versorgung der Bevölkerung mit ausreichendem Wohnraum zu angemessenen Bedingungen nachzuweisen (siehe Artikel 6 § 1 Absatz 1 des Gesetzes zur Verbesserung des Mietrechts sowie zur Regelung von Ingenieur- und Architektenleistungen) zum anderen müsste die Landesregierung sodann erneut eine Wohnraumzweckentfremdungsverordnung erlassen.

Im Übrigen wird auf die Antwort der Landesregierung zur Kleinen Anfrage auf Drucksache 6/4029 verwiesen.

3. Bis wann wird voraussichtlich der Landtagsbeschluss vom Januar dieses Jahres zur Einführung einer Mietpreisbremse in Mecklenburg-Vorpommern umgesetzt und damit Gebiete festgelegt, in denen die Mietpreisbremse gelten soll?

Mit Annahme des Antrages auf Drucksache 7/146 durch Beschluss des Landtages am 26. Januar 2017 wurde die Landesregierung unter anderem aufgefordert, auf Anfrage betroffener Kommunen anhand der bundesgesetzlichen Kriterien nach § 556d des Bürgerlichen Gesetzbuches (BGB) dort eine Mietpreisbremse einzuführen.

Entsprechende Anfragen liegen seitens der Hansestadt Rostock sowie der Universitäts- und Hansestadt Greifswald vor. Insbesondere vor dem Hintergrund erster Gerichtsentscheidungen in anderen Bundesländern zur Mietpreisbegrenzung erfolgt eine umfassende Prüfung, ob die Voraussetzungen für den Erlass einer entsprechenden Landesverordnung vorliegen (siehe § 556d Absatz 2 Satz 6 BGB).

Zudem wird mit beiden Städten ein Maßnahmenplan abgestimmt, um einer Gefährdung der ausreichenden Versorgung mit Mietwohnungen abzuweichen (siehe § 556d Absatz 2 Satz 7 BGB). Sowohl der Nachweis, ob die Voraussetzungen zum Erlass einer Verordnung vorliegen, als auch der Maßnahmenplan sind Bestandteil der zwingend vorgesehenen Begründung.

Im Anschluss daran beginnt das Anhörungs- und Beteiligungsverfahren zum Erlass einer entsprechenden Rechtsverordnung. Mit einer Veröffentlichung der Verordnung ist voraussichtlich im ersten Quartal 2018 zu rechnen.

4. Wäre es angesichts der Unwirksamkeit der Mietpreisbremse in anderen Bundesländern und ausstehender Nachbesserungen zur Erhöhung deren Wirksamkeit zumindest geboten oder nicht geboten, Gebiete mit Wohnungsknappheit bzw. drohender Wohnungsnot festzulegen, in denen die Zweckentfremdung von Wohnraum durch die Gemeinden erschwert und gesteuert werden kann?
Wie wird das begründet?

Die Einführung eines Genehmigungsvorbehaltes als Instrument zur Gegensteuerung bei einer Zweckentfremdung von Wohnraum ist aus Sicht der Landesregierung nur bedingt geeignet, einem Mietanstieg bei Wiedervermietung von Wohnraum in der Hansestadt Rostock sowie der Universitäts- und Hansestadt Greifswald entgegenzuwirken. Beide Instrumente erfassen unterschiedliche Sachverhalte und haben unterschiedliche Wirkungen.

Dabei ist auch zu berücksichtigen, dass die Instrumente einen Mietanstieg nur verzögern können. Den eigentlichen Ursachen lässt sich nur durch einen forcierten Wohnungsneubau in bezahlbaren Preiskategorien begegnen. Dafür tragen jedoch die Kommunen die entscheidende Verantwortung, die zum Beispiel ihre Einflussmöglichkeiten auf ihre städtischen Wohnungsgesellschaften entsprechend ausüben und auch Fördermöglichkeiten des Landes in Anspruch nehmen können.

Zudem bereitet der Bund eine Evaluierung der Mietpreisbegrenzung nach § 556d BGB vor. Diese Evaluierung ist abzuwarten, bevor Aussagen über die Wirksamkeit oder Entscheidungen über eine Nachbesserung seitens des Bundes erfolgen.