

Redner zu nachfolgendem Tagesordnungspunkt

Vierte Vizepräsidentin Christine Stahl

Staatsminister Joachim Herrmann

Abg. Ludwig Wörner

Abg. Eberhard Rotter

Abg. Joachim Hanisch

Abg. Christine Kamm

Abg. Dr. Otto Bertermann

**Vierte Vizepräsidentin Christine Stahl:** Ich rufe Tagesordnungspunkt 4 c auf:

### **Gesetzentwurf der Staatsregierung**

**zur Änderung des Gesetzes über das Verbot der Zweckentfremdung von**

**Wohnraum (Drs. 16/14916)**

**- Erste Lesung -**

Der Gesetzentwurf wird vonseiten der Staatsregierung begründet. Ich bitte Herrn Staatsminister Herrmann ans Redepult.

**Staatsminister Joachim Herrmann (Innenministerium):** Frau Präsidentin, liebe Kolleginnen und Kollegen! Nach Artikel 106 der Bayerischen Verfassung hat jeder Bewohner Bayerns Anspruch auf eine angemessene Wohnung. Auch wenn es sich bei dieser Norm lediglich, wie die Verfassungsjuristen so schön sagen, um einen Programmsatz handelt, denke ich, müssen wir diesen Auftrag jedenfalls sehr ernst nehmen. Wir unternehmen deshalb seitens der Staatsregierung alles, um der derzeit zu beobachtenden Verteuerung und Verknappung preisgünstigen Wohnraums entgegenzuwirken. Dazu gehört die Förderung des Wohnungsneubaus mit über 200 Millionen Euro im Jahr, dazu gehört aber auch das Eintreten für Rahmenbedingungen, die den Bau weiterer Wohnungen nicht erschweren; denn eines ist klar: In erster Linie brauchen wir mehr Wohnungsneubau in unserem Land.

Wichtig ist aber auch die Erhaltung des vorhandenen Wohnungsbestands. Auch hier werden wir in vielfältiger Weise tätig. Als Beispiele nenne ich nur das dieses Jahr verbesserte Bayerische Modernisierungsprogramm oder die ebenfalls in diesem Jahr neu geregelte Wohngebieteverordnung, in deren Geltungsbereich die Kündigungssperrfrist des § 577 a BGB auf zehn Jahre erhöht wird.

Ein weiteres wichtiges Instrument in diesem Zusammenhang ist in der Tat das Zweckentfremdungsrecht. Wir haben bereits 2008 die im Zuge der Föderalismusreform I neu gewonnene Zuständigkeit – früher war sie beim Bund – genutzt und mit dem Gesetz

über das Verbot der Zweckentfremdung von Wohnraum eine kommunalfreundliche Regelung in Bayern geschaffen.

Dieses Gesetz hat sich bewährt. So konnten allein in der Landeshauptstadt München vom 1. Januar 2009 bis 30. September dieses Jahres insgesamt 628 Zweckentfremdungen beendet und damit immerhin circa 47.000 Quadratmeter Wohnfläche wieder dem Wohnungsmarkt zugeführt werden. Bislang ist das Gesetz bis zum 30. Juni nächsten Jahres befristet. Deshalb lege ich Ihnen heute den Entwurf für eine Verlängerung dieses Gesetzes vor. Gleichzeitig haben wir mit der Aufnahme auch der hotelähnlichen Nutzung in den Tatbestandskatalog konkrete Hinweise aus der kommunalen Praxis berücksichtigt.

Uns ist bewusst, dass das Zweckentfremdungsrecht eine Beschränkung des Eigentumsrechts darstellt. Aus diesem Grunde und im Hinblick auf die inhaltlichen Veränderungen haben wir das Gesetz erneut befristet. Das ändert nichts daran, dass den Kommunen damit auch künftig ein wirkungsvolles Instrument zur Verfügung steht, um Wohnraum zu erhalten und zu sichern. Ich habe auf der Wohnungsbaukonferenz, zu der ich hier in München am 5. Juli eingeladen hatte, angekündigt, dass das bisherige Gesetz meines Erachtens verlängert werden sollte.

Die Staatsregierung setzt mit dem Ihnen nun vorliegenden Gesetzentwurf diese Ankündigung um. Ich bitte Sie herzlich um eine wohlwollende und letztendlich positive Behandlung dieses Gesetzentwurfs.

(Beifall bei der CSU und der FDP)

**Vierte Vizepräsidentin Christine Stahl:** Danke, Herr Staatsminister. – Wir eröffnen die Aussprache mit fünf Minuten pro Fraktion. Zuerst hat das Wort Herr Wörner von der SPD. Bitte.

**Ludwig Wörner (SPD):** Frau Präsidentin, Kolleginnen und Kollegen! Herr Minister, zunächst einmal vielen Dank für das Lob, dass die Münchner Stadtverwaltung so auf-

merksam mit diesem Gesetz umgeht. Es ist nämlich wirklich so. Herr Minister, wir werden natürlich der Verlängerung mit Freude zustimmen, gerade in München, aber ich sage Ihnen: Der Gesetzentwurf reicht nicht aus. Wir werden deshalb an einigen Stellen versuchen, ins Benehmen mit Ihnen zu kommen, um weitere Änderungen hinzuzufügen, die ich im Einzelnen jetzt nicht zu beschreiben brauche. Das muss man dann im Verfahren machen.

Ich glaube schon, dass es notwendig ist angesichts der Wohnungsnot – das Gesetz hilft ja, Not zu lindern – und der Preissteigerung in München, was den preiswerten Wohnraum angeht, für Verbesserungen Sorge zu tragen. Ich bin mir aber noch nicht ganz sicher, ob der von Ihnen gefundene Formulierungsvorschlag so zielführend wie erhofft ist. Sie sagen nämlich "nicht nur vorübergehende Hotelnutzung". Das ist ein dehnbarer Begriff, so ein Weichmacher, bei dem man schon Schwierigkeiten zu erwarten hat. Ich befürchte, dass man da erst wieder Gerichte bemühen muss, um zu klären, was denn "nicht nur vorübergehend" heißt. Das ist wahrscheinlich wieder eine Auslegungssache; wir halten die Formulierung für etwas schwierig.

Wir meinen auch, dass wir noch über den gleichwertigen Ersatz reden müssen. Heute ist es doch möglich, dass sich jemand aus der Zweckentfremdung herauskaufen kann. Wir meinen, das ist nicht der richtige Weg. Wenn jemand Wohnraum zweckentfremdet und man das aus möglicherweise gutem Grund befürwortet, dann sollte er zumindest gleichwertigen Wohnraum in der näheren Umgebung schaffen müssen, um sicherzustellen, dass dieser nicht verloren geht.

Das Gleiche gilt auch, was den Preis angeht. Man darf nicht nur die Quadratmeter ansehen, sondern muss auch auf den Preis schauen. Denn was nützt es, wenn wir zustimmen, dass jemand woanders eine Wohnung baut, der dann aber 14 oder 15 Euro pro Quadratmeter verlangt? Vorher hat er eine Wohnung vermietet und wandelt sie um für fünf Euro mehr pro Quadratmeter. Dies kann nicht der richtige Weg sein, denn dann wären das Ziel des Gesetzes und das Anliegen, das wir haben, verfehlt.

Aber, Herr Minister, nachdem Sie zum Auftakt über die allgemeine Marktsituation gesprochen haben, darf ich Sie schon auf etwas hinweisen: Ramsauer, glaube ich, heißt der Minister, der aus Bayern kommt und von der CSU ist.

(Zuruf von der CSU: Das kann ich bestätigen!)

Er war es, der erst kürzlich die Mittel des Programms "Soziale Stadt" zusammengestrichen hat. Ich darf an das erinnern, was Herr Heubisch heute gesagt hat: Gerade Künstler brauchen günstigen Wohnraum. Und wer macht mit Kürzungen bei der "Sozialen Stadt" diese Programme kaputt? Das ist, glaube ich, der Herr Ramsauer.

Ein Zweites, was er auch noch gemacht hat und was ich für ganz gefährlich und schlimm halte, ist, dass er die bereits eingestellten Mittel im Rahmen der Haushaltskonsolidierung, die KfW-Förderung für altersgerechten Umbau, völlig herausgenommen hat.

Also, meine Damen und Herren, wir können nicht immer nur darüber reden, dass die Menschen immer älter werden – Gott sei Dank, das ist ja kein Problem, sondern eigentlich eine erfreuliche Entwicklung –, sondern wir müssen dem dann auch politisch begegnen. Da hilft nicht die Sonntagsrede, sondern schlicht und einfach das notwendige Geld, um das auch machen zu können.

Viele Unternehmen wollen ihre Mieterinnen und Mieter bis ins hohe Alter halten. Das geht aber nur mit Umbauten. Wenn ich den Preis für die Wohnung niedrig halten will, damit die alten Menschen dort bleiben können, muss ich halt fördern. Wenn ich diese Fördermittel aus dem Haushalt, aus dem Bundeshaushalt, herausnehme, dann muss ich mich nicht wundern, wenn überhaupt nichts passiert. Wir halten das für falsch. Ich wollte das an der Stelle einmal sagen. Vielleicht können Sie noch auf den Herrn Minister Ramsauer einwirken, um sicherzustellen, dass so etwas in Zukunft unterbleibt.

Wir werden über den Gesetzentwurf beraten. Wir werden mit Ihnen beraten und werden versuchen, das, was wir noch für notwendig halten, mit einzubringen.

(Beifall bei der SPD)

**Vierte Vizepräsidentin Christine Stahl:** Danke, Herr Kollege Wörner. Für die CSU bitte ich Herrn Rotter zu uns. Bitte schön.

**Eberhard Rotter (CSU):** Frau Präsidentin, liebe Kolleginnen und Kollegen! Staatsminister Joachim Herrmann hat das Gesetz eingehend begründet und dargelegt, dass es aufgrund der durchgehend positiven Erfahrungen natürlich weitergeführt werden soll. Im Übrigen ist das eine Zusage, die ich vor fünf Jahren bei der Einführung dieses Gesetzes von diesem Pult aus hier gegeben habe. Herr Kollege Wörner, Sie können sich sicher daran erinnern, dass ich, als Sie die Befristung kritisiert hatten, gesagt habe, dass wir nach diesen fünf Jahren schauen werden, wie sich das Gesetz bewährt. Ich habe damals schon prognostiziert, dass es sich wohl bewähren wird, und genau das ist eingetreten.

Wir brauchen natürlich diese Möglichkeit in diesem Gesetz weiterhin für Städte, insbesondere natürlich für die Landeshauptstadt München, um eben die Zweckentfremdung von Wohnraum weitgehend zu unterbinden. Das ist überhaupt keine Frage. Dies ist allein mit Neubauten und Fördermitteln des Bundes nicht möglich. Natürlich müssen auch die Kommunen Grundstücke für Neubauten zur Verfügung stellen.

(Dr. Otto Bertermann (FDP): So ist es!)

Es reicht nicht, wenn nur der Bund und das Land mit den nötigen Fördermitteln kommen. Das Zweckentfremdungsverbot muss fortbestehen. Wir werden dieses Verbot wegen der Neuerung der hotelähnlichen Nutzung auf vier Jahre befristen. Darüber können wir gerne in den Ausschüssen reden. Ich sehe hier ebenfalls einen unbestimmten Rechtsbegriff. Hier bedarf es einer Verdeutlichung. Dafür sind wir in den Beratungen offen.

Herr Kollege Wörner, Sie haben die zurückgehenden Fördermittel des Bundes beklagt. Sie haben recht, diese Mittel sind auch in den vergangenen drei Jahren zurück-

gegangen. Ich bin aber schon länger wohnungsbaupolitischer Sprecher und weiß, dass diese Förderung leider auch unter andersfarbigen Städtebauministern zurückgegangen ist. Wir haben das immer miteinander kritisiert. Deshalb sollten Sie nicht nur Herrn Peter Ramsauer ins Visier nehmen, der das Programm "Soziale Stadt" gern fortgesetzt hätte. Seit dem vorvergangenen Haushalt gibt es wiederum die Möglichkeit, dieses Programm fortzusetzen.

Der Freistaat Bayern hat die Wohnraumförderung in den vergangenen Jahren auf hohem Niveau gehalten. Wir wissen um unsere Verantwortung, nehmen aber selbstverständlich auch den Bund und die Kommunen in die Pflicht. Ich gehe davon aus, dass wir dieses Gesetz in den Ausschüssen eingehend beraten und dann mit großer Mehrheit womöglich mit Änderungen verabschieden werden. Ich bitte um diese Beratung und insgesamt um Zustimmung zu diesem sehr sinnvollen und notwendigen Gesetzentwurf.

(Beifall bei der CSU)

**Vierte Vizepräsidentin Christine Stahl:** Für die FREIEN WÄHLER erteile ich Herrn Hanisch das Wort.

**Joachim Hanisch (FREIE WÄHLER):** Sehr geehrte Frau Präsidentin, meine Damen und Herren! Die FREIEN WÄHLER begrüßen den Entwurf zur Änderung des Gesetzes über das Verbot der Zweckentfremdung von Wohnraum und natürlich auch die Verlängerung dieses Gesetzes um weitere vier Jahre. Wir sind der Auffassung, ausreichender Wohnraum zu angemessenen Preisen sollte auch in unserer Zeit eine Selbstverständlichkeit sein, selbst wenn man bei der Wohnungssuche in München daran zweifeln kann. In bestimmten Orten Bayerns gibt es immer noch einen Wohnraumangel. Dieses Gesetz ist wohl eine der wenigen Möglichkeiten, dafür zu sorgen, dass beim Thema Wohnraum Entspannungen eintreten können. Wir stehen deshalb der Verlängerung dieses Gesetzes sehr positiv gegenüber.

Wir sehen, dass dieses Gesetz eine Umwandlung von Wohnraum in gewerbliche oder ähnliche Flächen verhindert. Es verhindert die Zulassung von Abrissen oder Leerständen in Wohngebieten. Wir akzeptieren die zeitliche Begrenzung dieses Gesetzes, weil dadurch die Grundrechte eingeschränkt werden. Wir halten das Gesetz für ein ausreichendes Instrument für die Kommunen, um schnell auf Mängelsituationen reagieren zu können.

Die Streichung des Wortes "insbesondere" in Artikel 3 Absatz 1 des Gesetzes ist sinnvoll. Wir erachten dieses Wort nicht als zielführend, da nur ein Lösungsansatz denkbar ist. In einigen Diskussionsbeiträgen wurden Punkte aufgezeigt, wo noch Verbesserungen angebracht werden könnten. Daher freue ich mich auf die Diskussion in den Ausschüssen und signalisiere eine grundsätzlich positive Einschätzung dieses Gesetzentwurfs.

(Beifall bei den FREIEN WÄHLERN)

**Vierte Vizepräsidentin Christine Stahl:** Als Nächste hat sich für die Fraktion des BÜNDNISSES 90/DIE GRÜNEN Frau Kamm zu Wort gemeldet.

**Christine Kamm (GRÜNE):** Sehr geehrte Frau Präsidentin, sehr geehrte Kolleginnen und Kollegen! Sicherlich ist es eine positive Nachricht, wenn wir hören, dass es die Bayerische Staatsregierung den Kommunen ermöglichen will, weiterhin gegen die Zweckentfremdung von Wohnraum vorzugehen. Wir denken allerdings, dass diese Ermächtigung vor dem Hintergrund eines wirklich dramatischen Wohnraummangels, der sicher nicht in vier Jahren beseitigt werden kann, für zehn Jahre und nicht für vier erteilt werden sollte. Dies würde der Klarheit und der Rechtssicherheit dienen. Es ist abzusehen, dass die Notlage trotz der derzeitigen Förderung und selbst bei einem Ausbau dieser Förderung nicht so schnell beseitigt werden kann. Die Wohnbauförderprogramme, die Städtebauförderprogramme und die Wohnbaumodernisierungsmittel des Landes und vor allem die Förderregulatorien sind nicht so gestaltet, dass in den nächsten vier Jahren so viele Finanzmittel zur Verfügung gestellt wer-



den können, um ausreichenden Wohnraum für Menschen mit mittlerem und kleinerem Geldbeutel entstehen zu lassen. Wir brauchen aber für alle Bevölkerungsgruppen diskriminierungsfreien Wohnraum. An dieser Stelle sei noch einmal daran erinnert, dass es auch wichtig ist, den Bestand der GBW-Wohnungen in der Gemeinwirtschaft zu halten.

Ich finde es positiv, dass Sie sich über das Problem der hotelähnlichen Nutzung in Ballungsräumen Gedanken machen. Ich verweise nur darauf, dass mit der Formulierung, die hier gewählt worden ist, dieses Ziel nicht zu erreichen ist. Sie gehen davon aus, dass eine vorübergehende gewerbliche Beherbergung nicht möglich sein soll. Klarer und besser wäre es, klipp und klar zu sagen, dass Wohnraum in Gebieten mit erhöhter Wohnraumnot nicht für Fremdenbeherbergungszwecke missbraucht werden soll.

(Beifall bei den GRÜNEN)

**Vierte Vizepräsidentin Christine Stahl:** Danke, Frau Kollegin Kamm. Für die FDP hat sich Herr Dr. Bertermann zu Wort gemeldet.

**Dr. Otto Bertermann (FDP):** Liebe Frau Präsidentin, liebe Kolleginnen und Kollegen! Wir begrüßen diesen Gesetzentwurf ebenfalls, weil er unserer Meinung nach in die richtige Richtung geht. Menschen brauchen eine angemessene Wohnung. Wohnungen sind knapp. Sie sind überteuert. Wir müssen die Rahmenbedingungen entsprechend ändern. Das ist keine Selbstverständlichkeit. Wir sollten Rahmenbedingungen schaffen, dass möglichst viel Wohnraum gerade in Ballungsräumen entsteht.

München ist hierfür ein Beispiel. Lieber Herr Herrmann, Sie haben gesagt, dass München eine Art Erfolgsmodell sei, was dieses Zweckentfremdungsverbot betreffe. Das gilt natürlich für die Stadt München selbst nicht; denn die Stadt München hat Wohnungen und lässt diese Wohnungen über viele Jahre leer stehen. Auch ist das Zweckentfremdungsverbot anzuwenden. Das Verbot gilt jedoch nur für Gewerbetreibende, während die Stadt München viele Wohnungen leer stehen lässt. Das ist in meinen Augen

nicht richtig. Die SPD-Stadtratsfraktion hat eine Anfrage eingebracht. Ich darf daraus zitieren: "Das Kommunalreferat wird gebeten, dem Stadtrat zu berichten, ob Wohngebäude im Eigentum der Landeshauptstadt München teilweise oder komplett leer stehen und was die Gründe dafür sind." München ist also nur auf einer Seite eine Erfolgsgeschichte, was die Gewerbetreibenden betrifft.

(Theresa Schopper (GRÜNE): Und die Antwort?)

- Die Antwort kann ich Ihnen auch geben: Genaue Informationen zu den Leerständen in weiteren städtischen Anwesen – so die Sozialreferentin – könnten nicht gemacht werden. Das Kommunalreferat könne keine Aussagen mehr treffen, da sämtliche Unterlagen im Zuge der Neuorganisation des Wohnungsbestandes an die städtischen Gesellschaften abgegeben wurden. Die Daten der Stadt selbst sind also überhaupt nicht mehr zu eruieren. Deshalb ist das Zweckentfremdungsverbot gerade für Herrn Ude wichtig.

Ich habe Ihnen den Antrag vorgelesen. Er wurde von der SPD-Stadtratsfraktion gestellt.

Ich freue mich auf die Beratungen im Ausschuss. Ich denke, der Gesetzentwurf zielt in die richtige Richtung. Wir werden sehen, was wir noch hinzufügen müssen. Ich stimme Herrn Kollegen Wörner zu: Wichtig sind die KfW-Mittel. Darüber müssen wir erneut nachdenken. Wichtig sind aber auch die Mittel, die dem Programm "Soziale Stadt" entzogen wurden. Darüber müssen wir auch nachdenken. Das ist kein landespolitisches Thema. Bayern unterstützt die Wohnraumförderung, gefragt ist hier jedoch der Bund.

**Vierte Vizepräsidentin Christine Stahl:** Herr Dr. Bertermann, gestatten Sie eine Zwischenfrage?

**Dr. Otto Bertermann (FDP):** Gern.

**Christine Kamm (GRÜNE):** Herr Kollege, wenn Sie in irgendeiner Stadt mit Wohnraumbedarf Wohnraum leer stehen sehen, warum erstatten Sie dann keine Anzeige? Das könnten Sie doch tun. Ich tue das.

**Dr. Otto Bertermann (FDP):** Die Frage kann ich Ihnen nicht beantworten.

(Prof. Dr. Georg Barfuß (FDP): Wir sind keine Anzeigenfritzen!)

**Vierte Vizepräsidentin Christine Stahl:** Bitte fahren Sie fort, Herr Dr. Bertermann. Oder sind Sie fertig?

**Dr. Otto Bertermann (FDP):** Nein, ich bin am Ende meiner Ausführungen. Ich denke, der Gesetzentwurf geht in die richtige Richtung.

Meine Schlussbemerkung: Wir sollten die Rahmenbedingungen in den Vordergrund stellen, damit mehr Wohnungen gebaut werden. Das Zweckentfremdungsverbot ist lediglich ein Notbehelf, den wir von Zeit zu Zeit überprüfen müssen. Vielleicht ist die Situation ja in acht, zehn oder zwölf Jahren anders, und die Rahmenbedingungen sind auch anders, sodass wir auf das Zweckentfremdungsverbot ganz verzichten können.

(Beifall bei der FDP)

**Vierte Vizepräsidentin Christine Stahl:** Vielen Dank, Herr Dr. Bertermann. Die Aussprache ist damit geschlossen. Im Einvernehmen mit dem Ältestenrat schlagen wir vor, den Gesetzentwurf dem Ausschuss für Kommunale Fragen und Innere Sicherheit als federführendem Ausschuss zu überweisen. Besteht damit Einverständnis? - Widerspruch sehe ich nicht. Dann ist das so beschlossen.