

FAQ „Soziale Erhaltungssatzungen“

Was ist eine Soziale Erhaltungssatzung?

Soziale Erhaltungssatzungen haben das Ziel, die Wohnbevölkerung des Satzungsgebietes vor Verdrängungsprozessen zu schützen. Im § 172 des BauGB ist die Möglichkeit festgelegt, dass die Gemeinde durch Satzungsbeschluss Gebiete bezeichnen kann, in denen zum Erhalt der Zusammensetzung der Wohnbevölkerung Rückbau, Änderung oder Nutzungsänderung baulicher Anlagen der Genehmigung bedürfen. Dies gilt auch dann, wenn sie nach der Bauordnung des Landes NRW genehmigungsfrei wären. In Gebieten einer solchen Sozialen Erhaltungssatzung können Aufwertungsprozesse sozial verträglicher und behutsamer umgesetzt werden.

Welche Möglichkeiten zum Erhalt der Wohnbevölkerung bietet eine Satzung?

Bauliche Veränderungen, die über die Herstellung des zeitgemäßen Ausstattungszustandes einer durchschnittlichen Wohnung hinausgehen, zum Beispiel Luxusmodernisierungen, können im Rahmen einer Satzung unterbunden werden. Auch die Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnung fällt unter eine Genehmigungspflicht, so kann der Mietwohnungsbestand erhalten werden. Im Rahmen einer geltenden Erhaltungssatzung hat die Stadt Köln außerdem die Möglichkeit mit Hilfe des Vorkaufsrechtes spekulativen Grundstücksverkäufen entgegenzuwirken.

Wo liegen die Grenzen von Sozialen Erhaltungssatzungen?

Die Soziale Erhaltungssatzung ist ein Städtebauliches Instrument. Das bedeutet, mit ihr kann kein individueller Mieterschutz umgesetzt werden, auch bietet sie keinen individuellen Schutz vor Verdrängung. Die Satzung bietet die Möglichkeit, baulich bedingten Mietpreissteigerungen entgegen zu wirken. Des Weiteren kann eine Soziale Erhaltungssatzung nur auf Wohngebäude angewandt werden, bei zum Beispiel gewerblich genutzten Gebäuden oder unbebauten Grundstücke kann sie nicht angewendet werden, ebenso wenig bei Neubauvorhaben. Wenn die Immobilieneigentümer nachweisen können, dass es wirtschaftlich unzumutbar ist, wenn beantragte Vorhaben nicht umgesetzt werden können, ist eine Genehmigung zu erteilen. Das gilt auch für die Begründung von Wohnungseigentum oder Teileigentum.

Wie läuft die Voruntersuchung der Verdachtsgebiete ab?

Die Identifikation von Verdachtsgebieten erfolgt in einem zweistufigen Verfahren. In einem ersten Schritt werden alle Kölner Stadtviertel im Hinblick auf mögliche Aufwertungspotentiale statistisch bewertet. Diese Potentiale werden durch Indikatoren beschrieben, die Hinweise auf Umwandlungen von Miet- in Eigentumswohnungen geben. Diese Umwandlungen können unterschiedliche Auswirkungen haben. So ist ein Verkauf an die bisherigen Mieter ebenso möglich wie ein Verkauf an Investoren oder der Verbleib der Wohnungen im bestehenden Eigentum.

In allen Fällen kann es zur Entmietung der Wohneinheiten und einer anschließenden umfangreichen Modernisierung kommen. Die Zahl der Umwandlungen stellt somit ein Potential für Aufwertungsprozesse dar, die strukturelle Veränderungen der Bevölkerung im jeweiligen Gebiet in Gang setzen können. Die Anzahl der erteilten Abgeschlossenheitsbescheinigungen gibt dabei lediglich Auskunft über die Zahl der Wohnungen, die die Voraussetzung für eine Umwandlung in Eigentumswohnungen erfüllen, nicht jedoch darüber, wie viele Wohnungen tatsächlich umgewandelt wurden. Daher wird dieser Indikator durch einen zweiten, nämlich die Anzahl von Erstverkäufen nach Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen, ergänzt. Dieser Indikator bildet ab, wie viele bereits umgewandelte Wohnungen verkauft wurden.

Zusätzlich zu den statistisch ermittelten Stadtvierteln können weitere Gebiete aufgrund von planerischen Erwägungen, öffentlichen Diskussionen und politischen Initiativen sowie wissenschaftlichen Erkenntnissen als Beobachtungsräume festgelegt werden.

In einem zweiten Schritt werden alle Beobachtungsräume im Hinblick auf ihren möglichen Handlungsbedarf planerisch bewertet. Hierzu wird jedes Viertel hinsichtlich seiner Lage innerhalb des Stadtgefüges, der städtebaulichen Struktur, der technischen, sozialen und grünen Infrastruktur sowie weiterer kennzeichnender Besonderheiten beurteilt. Die umfassende Analyse der Beobachtungsräume führt zur Identifikation von Verdachtsgebieten.

Wie sieht das Verfahren für den Einsatz von Sozialen Erhaltungssatzungen aus?

Die Verwaltung hat 2015 ein vierstufiges Verfahren zum Einsatz Sozialer Erhaltungssatzungen in Köln entwickelt:

Schritt I: Die stadtweite Voruntersuchung dient der systematischen Ableitung von Verdachtsgebieten zum Erlass Sozialer Erhaltungssatzungen. Die Methodik der Voruntersuchung wurde 2015 von der Verwaltung erarbeitet und im Jahr 2018 methodisch weiterentwickelt.

Schritt II: Für jedes einzelne Gebiet, für das eine Soziale Erhaltungssatzung aufgestellt werden soll, ist zunächst ein Aufstellungsbeschluss vom Stadtentwicklungsausschuss zu fassen. Mit dem Beschluss über die Aufstellung einer Sozialen Erhaltungssatzung besteht bereits die Möglichkeit der vorläufigen Zurückstellung von Vorhaben (Rückbau, Änderung, Nutzungsänderung baulicher Anlagen) beziehungsweise der vorläufigen Untersagung der Begründung von Wohnungs- oder Teileigentum (gemäß § 1 des Wohnungseigentumsgesetzes – WEG). Bereits mit dem Aufstellungsbeschluss besteht somit ein zusätzliches Sicherungsinstrument.

Schritt III: Anschließend ist eine vertiefte sozialräumliche Untersuchung (Bestandteile unter anderem Haushaltsbefragung, Ortsbildanalyse) in der Regel durch ein externes Büro durchzuführen, um den Handlungsbedarf belastbar nachweisen und einen möglichen Satzungsbeschluss rechtssicher begründen zu können.

Schritt IV: Stellt sich im Rahmen der vertieften sozialräumlichen Untersuchung heraus, dass die Anwendungsvoraussetzungen für eine Soziale Erhaltungssatzung vorliegen, bereitet die Verwaltung einen Satzungsbeschluss vor. Für diese Satzung ist ein Ratsbeschluss erforderlich.

Wie lange dauert das Verfahren bis zum Satzungsbeschluss?

Nach dem jeweiligen Aufstellungsbeschluss und der Durchführung der vertieften sozialräumlichen Untersuchung wird binnen eines Jahres der entsprechende Satzungsbeschluss angestrebt.

Wie wirksam sind solche Satzungen?

Das Instrument Soziale Erhaltungssatzung gewinnt an Bedeutung mit dem Wachstum der Städte und der zunehmenden Anspannung der Wohnungsmärkte. Neben dem Neubau von bezahlbaren Wohnungen sind gleichzeitig die vorhandenen Wohnungen mit bezahlbaren Mieten zu sichern. Eine Möglichkeit zur Sicherung bietet das Instrument Soziale Erhaltungssatzung als ein Element der Wohnungsbestandspolitik. Die Modernisierung des Altbaubestandes ist wohnungswirtschaftlich besonders lohnend für die Verwertung als Eigentumswohnungen. Hier besteht die Möglichkeit der Stadt mit der Umwandlungsverordnung zu steuern, jedoch nur in Erhaltungssatzungsgebieten. Das Instrument ist effektiv, aber im Kontext mit anderen wohnungspolitischen und städtebaulichen Instrumenten zu sehen. Viele Großstädte nutzen das Instrument bereits ausgiebig, insbesondere vermehrt in den letzten Jahren.

Was bedeutet es, dass die Umwandlungsverordnung (UmwandVO) voraussichtlich im März 2020 außer Kraft tritt?

Der Genehmigungsvorbehalt für die Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen ist ein bedeutsamster Baustein des Instruments der Sozialen Erhaltungssatzung, um unerwünschten Entwicklungen bei der Zusammensetzung der Wohnbevölkerung entgegenzuwirken. Mit dem Fortfall der Umwandlungsverordnung würde dieser Genehmigungsvorbehalt und die damit steuernde Möglichkeit der Stadt in Gebieten mit einer Sozialen Erhaltungssatzung entfallen. Eine Entscheidung über den weiteren Einsatz wird die Landesregierung nach Vorliegen eines Gutachtens treffen, dessen Ergebnisse im Frühjahr 2020 erwartet werden.

Wird es zukünftig weitere Prüfungen/Vorschläge für Gebiete geben, für die Erhaltungssatzungen vorgesehen sind?

Die erstmals 2015 durchgeführte stadtweite Voruntersuchung zur Ermittlung von Verdachtsgebieten wird laufend fortgeführt. Es ist vorgesehen, die politischen Gremien regelmäßig über den aktuellen Sachstand zu informieren. Bei besonderem Handlungsbedarf für einzelne Verdachtsgebiete wird die Verwaltung Beschlussvorlagen zum weiteren Vorgehen ausarbeiten und den zu beteiligenden Gremien zur Beratung vorlegen.

--