

AntragstellerIn: KV Freiburg

WOHNUNGSAUFSICHTSGESETZ IN BADEN-WÜRTTEMBERG AUF DEN WEG BRINGEN!

1 In vielen Städten Baden-Württembergs wie auch im ganzen Bundesgebiet werden vermehrt
2 Wohnungen in unzumutbarem Zustand vermietet. Der Wandel auf dem Immobilienmarkt durch
3 die vermehrte Übernahme von Wohnraum durch große Finanzinvestoren hat diese Situation in
4 manchen Regionen massiv verschärft.
5 Die bestehenden baurechtlichen Instrumente geben den Kommunen bisher zu wenig Möglich-
6 keit an die Hand, sich aktiv für eine Verbesserung des Wohnungszustandes einzusetzen.
7 Der KV Freiburg Bündnis 90/Die Grünen fordert daher die Landesregierung von Baden-
8 Württemberg über die Landtagsfraktion auf, ein Wohnungsaufsichtsgesetz in Baden-
9 Württemberg nach Vorbild von NRW und Hessen zu schaffen.
10 Ziel des Gesetzes ist die Definition von Mindeststandards für Wohnungen, auf die sich Mieter
11 und kommunale Wohnungsaufsicht berufen können. Wohnverhältnisse können als unzumutbar
12 eingestuft und der Eigentümer kann verpflichtet werden, die Wohnungen instand zu setzen.
13 Wenn der Eigentümer dazu aus wirtschaftlichen Gründen nachweislich nicht in der Lage ist,
14 kann die kommunale Wohnungsaufsicht die Wohnung für unbewohnbar erklären. Wenn er
15 dies nicht nachweist und keine Sanierungsarbeiten an der Wohnung vornimmt, kann die
16 Wohnaufsicht im Wege Ersatzvornahme die notwendigen Sanierungsmaßnahmen durchführen
17 lassen.

Begründung:

Wohnungswirtschaftlicher Wandel in Baden-Württemberg

21 In den letzten zehn Jahren wurden etliche große Immobilienbestände von öffentlichen und pri-
22 vaten Wohnbaugesellschaften oder ganze Gesellschaften an internationale Investmentfonds
23 verkauft. Insbesondere der Fall der Gemeinnützigen Aktien-Gesellschaft für Angestellten-
24 Heimstätten (GAGFAH) an die US- amerikanische Investmentgesellschaft Fortress Investment
25 Group LLC im Jahr 2004 und die Zunahme an Schrottimmobilen hat Schlagzeilen gemacht.

Instandhaltungsboykott

27 In manchen Fällen wurden durch die neuen Eigentümer die Mieten so weit wie möglich erhöht
28 und die Instandhaltungskosten sowie die Verwaltungskosten für die Wohnungen drastisch ge-
29 senkt. So verschlechtert sich über längere Zeiträume hinweg der Zustand der Siedlungen und
30 Häuser. Langwierige Prozesse der Mieter führen zwar zu einzelnen Verbesserungen der Woh-
31 nungen, verändern aber nicht den Gesamtzustand des Gebäudes. Dies führt dazu, dass Sied-
32 lungen und Stadtteile, die ohnehin nicht zu den bevorzugten Wohnlagen gehören, weiter in
33 den Abwärtsstrudel gezogen würden. Diese Immobilien, die sich am Ende der Verwertungskette
34 nicht mehr verkaufen oder vermieten lassen, könnten zu einem Wertverlust angrenzender
35 Wohnareale führen und so zu einem Gettoisierungsprozess beitragen.

Der Antrag wurde:	Abstimmung:	Anmerkungen:
<input type="checkbox"/> befasst	abgegebene Stimmen:	
<input type="checkbox"/> nicht befasst	gültige Stimmen:	
	Ja-Stimmen:	
	Nein-Stimmen:	
	Enthaltungen:	

36 Die beim Verkauf festgelegten Sozialchartas, die Instandhaltungskonditionen festlegen, laufen
37 nach 5-10 Jahren normalerweise aus. Da in einigen Fällen Pauschalbeträge für Instandhaltun-
38 gen festgelegt wurden, erweisen sich die Sozialchartas oft als wirkungslos.

39 **Kommune befähigen, sich für die Mieter einzusetzen**

40 Die Kommune ist über die Quartiersarbeit, die Stadtverwaltung und den Gemeinderat zwar
41 über die Zustände informiert, ihre Einflussmöglichkeiten sind in Baden-Württemberg beim der-
42 zeitigen rechtlichen Rahmen jedoch gering. Über gemeinderätliche Beschlüsse und bürgermeis-
43 terliche Anordnungen kann zwar eine Bestandsaufnahme der Mietsituation erfolgen, konkrete
44 Einflussmöglichkeiten auf die Wohnungseigentümer oder den Zustand der Wohnungen sind
45 jedoch nach momentaner Rechtslage nicht möglich.

46 **Wohnungsaufsichtsgesetz des Landes**

47 Das seit über zwei Jahren sich austauschende deutschlandweite grün-interne Netzwerk zu Pri-
48 vate-Equity-Wohnbaugesellschaften kam durch Anfragen im Bundestag und die Erfahrungen
49 der NRW-Enquete „wohnungswirtschaftlicher Wandel“ einhellig zum Schluss, dass eine landes-
50 gesetzliche Regelung die Mieter am besten schützt.

51 So gibt beispielsweise in Hessen ein „Landesgesetz zur Beseitigung von Wohnungsmissstän-
52 den“ den Städten und Gemeinden die rechtliche Möglichkeit, Eigentümer zur Beseitigung von
53 Mängeln und zur Instandsetzung zu verpflichten,
54 um eine drohende Verwahrlosung von Mietwohnungen zu verhindern. Wenn Vermieter ihren
55 Verpflichtungen nicht nachkommen, können Städte und Gemeinden im Wege der „Ersatzvor-
56 nahme“ Wohnungen auf Kosten des Eigentümers instandsetzen und Mängel beseitigen lassen.
57 Vergleichbare Regelungen gelten auch in Nordrhein-Westfalen, Hamburg und Berlin.
58 Auch der Deutsche Städtetag hält eine gesetzliche Regelung wie in Hessen für dringend gebo-
59 ten.

60 **Wohnungsaufsicht stärken**

61 Ein Wohnungsaufsichtsgesetz des Landes stärkt zudem den Auftrag kommunaler Wohnungs-
62 aufsicht und zeigt weitergehende Handlungsspielräume auf.