

702.29-01-2018

740.00-05

760.06-04

04.09.2018

Niederschrift über die Senatssitzung

(1.1)

Herr Senator Kerstan trägt den Inhalt der Drucksache Nr. 2018/2010, betreffend

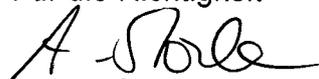
Verlängerung der Genehmigungspflicht für die Begründung von  
Wohnungs und Teileigentum in Gebieten mit einer Sozialen  
Erhaltungsverordnung nach § 172 Abs. 1 Satz 4 Baugesetzbuch  
(BauGB) Änderung der Umwandlungsverordnung,

vor.

Der Senat beschließt die mit der Drucksache vorgelegte „Vierte Verordnung zur  
Änderung der Umwandlungsverordnung“.

Gr. Verteiler

Für die Richtigkeit

  
Andrea Stöckmann



Berichterstattung:  
Senatorin Dr. Stapelfeldt  
Staatsrat Kock

TOP I. 1  
VO

Vorblatt zur  
Senatsdrucksache  
Nr. 2018/02010  
vom: 10.08.2018

**Verlängerung der Genehmigungspflicht für die Begründung von Wohnungs- und Teileigentum in Gebieten mit einer Sozialen Erhaltungsverordnung nach § 172 Abs. 1 Satz 4 Baugesetzbuch (BauGB) – Änderung der Umwandlungsverordnung**

**A. Zielsetzung**

Aufrechterhaltung eines verbesserten Schutzes der Zusammensetzung der Wohnbevölkerung in Gebieten mit einer Sozialen Erhaltungsverordnung. Ziel der Umwandlungsverordnung ist es, einer Verdrängung von Bewohnerinnen und Bewohnern im Zuge der Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen entgegenzuwirken. Die Begründung von Wohnungseigentum oder Teileigentum (§ 1 des Wohnungseigentumsgesetzes) an Gebäuden, die ganz oder teilweise Wohnzwecken zu dienen bestimmt sind, soll in Gebieten mit einer Sozialen Erhaltungsverordnung nicht ohne Genehmigung erfolgen.

**B. Lösung**

Da die Gültigkeit der aktuell wirksamen Umwandlungsverordnung mit Ablauf des 31.12.2018 endet, ist der Erlass einer weiteren Rechtsverordnung notwendig, die eine Begründung von Wohnungs- oder Teileigentum in Gebieten mit einer Sozialen Erhaltungsverordnung vom 1.1.2019 bis 31.12.2023 genehmigungspflichtig macht.

**C. Auswirkungen auf den Haushalt**

Die in Zusammenhang mit der Umsetzung der Umwandlungsverordnung stehenden Personalkosten für das Haushaltsjahr 2019 und die Folgejahre werden aus vorhandenen Ermächtigungen finanziert.

**D. Auswirkungen auf die Vermögenslage**

Keine.

**E. Sonstige finanzielle Auswirkungen**

Keine.

**F. Auswirkungen auf:**

X Familienpolitik

Die Soziale Erhaltungsverordnung dient dem Schutz und der Stabilisierung einer unter städtebaulichen Gesichtspunkten vorhandenen Bewohnerstruk-

tur und damit auch den dort lebenden Familien, die auf das Gebiet angewiesen sind. Durch die zusätzliche Genehmigungsbedürftigkeit von Umwandlungen in Eigentumswohnungen kann bezahlbarer Mietwohnraum auch für Familien erhalten bleiben.

- Klimaschutz
- Bürokratieabbau
- Inklusion  
Insbesondere Menschen mit Behinderungen sind häufig auf bezahlbare Wohnungen sowie kurze Wege und gut ausgebaute soziale Netzwerke angewiesen. Durch die zusätzliche Genehmigungsbedürftigkeit von Umwandlungen in Eigentumswohnungen kann bezahlbarer Mietwohnraum auch für Menschen mit Behinderungen erhalten bleiben.
- Gleichstellung  
Auch Frauen mit niedrigem und mittlerem Einkommen sind auf bezahlbaren Mietwohnraum, kurze Wege und gut ausgebaute Netzwerke angewiesen und können von der Verlängerung der Gültigkeit der Umwandlungsverordnung profitieren.

#### **G. Alternativen**

Keine Verlängerung der Gültigkeit der Umwandlungsverordnung. Sollte die Umwandlungsverordnung nicht über den 31.12.2018 hinaus verlängert werden, ist zu befürchten, dass in Gebieten mit Sozialen Erhaltungsverordnungen (Südliche Neustadt, St. Georg, St. Pauli, Sternschanze, Osterkirchenviertel, Altona-Altstadt, Eimsbüttel-Süd, Ottensen, Bahrenfeld-Süd, Nördliche Neustadt und Eimsbüttel/Hoheluft-West/Stellingen-Süd) eine rege Umwandlungstätigkeit mit entsprechenden nachteiligen Auswirkungen auf die Sozialstruktur der Gebiete einsetzen würde. Auch in Bereichen, in denen künftig Soziale Erhaltungsverordnungen erlassen werden sollen, würden Umwandlungen von Miet- in Eigentumswohnungen und deren Auswirkungen auf die Zusammensetzung der Wohnbevölkerung nicht mehr geprüft werden können.

#### **H. Anlage**