



Kleine Anfrage

der Abgeordneten Renate Gröpel (SPD)

und

Antwort

der Landesregierung – Innenminister

Wohnungsverkäufe auf der Insel Sylt

Welche Möglichkeiten sieht die Landesregierung, Einfluss auf die bevorstehenden Wohnungsverkäufe des Bundes auf der Insel Sylt zu nehmen, um eine sozial verträgliche Lösung herbeizuführen, bzw. hat die Landesregierung versucht, Einfluss zu nehmen?

Antwort:

Die Landesregierung hat schon im Rahmen ihrer Stellungnahmen zu den Stationierungskonzepten und -entscheidungen des Bundesverteidigungsministers stets auf die Mitverantwortung des Bundes für die Bewältigung der negativen Folgen des Truppenabbaus hingewiesen. Darüber hinaus hat die Landesregierung auf Probleme mit der Anschlussnutzung von Bundesliegenschaften hingewiesen und für die Gewährung von Verbilligungsmöglichkeiten und bessere Überlassungskonditionen geworben. Hinsichtlich der Wohnungen des Bundes auf der Insel wurde hat die Landesregierung deutlich gemacht, dass der vom Bund überwiegend auf Basis des Sachwertverfahrens und nicht des Ertragswertverfahrens ermittelte Verkehrswert von den am Kauf interessierten Gemeinden nicht bezahlbar sei.

Zur Zeit liegen die Verkehrswertvorstellungen des Bundes und der Kommunen auf Sylt hinsichtlich der zu veräußernden Objekte noch auseinander. Nach Ansicht der Landesregierung wäre bei der Ermittlung des Verkehrswertes zu prüfen, ob und in wie weit sich das Gebot der Nutzung der Wohnungen als Dauermietwohnung für die ansässige Bevölkerung und die damit verbundene, potentielle Nutzungseinschränkung als ein den Verkehrswert beeinflussender Umstand darstellt. Auf diese Frage haben die Kommunen und der Gutachterausschuss des Kreises Nordfriesland bereits hingewiesen.

Im Januar 2002 haben Vertreter des Bundesministeriums für Verkehr, Bau- und Wohnungswesen und des schleswig-holsteinischen Innenministeriums Vertreter der Stadt Westerland über die geplanten Verhinderung der Umnutzung von Dauermietwohnungen in lediglich saisonal genutzte Zweit- oder Ferienwohnungen und über das rechtlichen Instrumentarium der Erhaltungssatzung und der Zweckentfremdungsverordnung beraten.

Das Bundesfinanzministerium hat Ende 2002 die Verhandlungen mit den Kommunen für gescheitert erklärt. Nach einem Beschluss des Rechnungsprüfungsausschusses des Deutschen Bundestages vom Januar 2003 soll nun der gesamte Wohnungsbestand auf Sylt veräußert werden. Die OFD Rostock wird jetzt bundesweit die freiwerdenden Wohnungen zum Verkauf anbieten. Zunächst sollen in zwei Paketen 46 Objekte der über 600 Bundeswohnungen auf Sylt – zunächst primär bereits leer stehende Wohnungen sowie vermietete Objekte primär an die derzeitigen Mieter - veräußert werden.

Nachdem die Verkaufsverhandlungen zwischen den Inselgemeinden und dem Bund scheiterten, hat sich die Ministerpräsidentin mit Schreiben vom 6. März 2003 an den Bundesminister der Finanzen für eine nochmalige Überprüfung des Kaufpreisangebotes der Kommunen eingesetzt. Mit dieser Zielrichtung hat sich ebenfalls der Innenminister bei einem Besuch persönlich an den Bundesverteidigungsminister gewandt.

Die Landesregierung wird sich wie bisher für sozialverträgliche Lösungen einsetzen, um die Folgen des Truppenabbaus für die Kommunen und die betroffenen Personen zu mildern. Eine direkte Einflussnahme auf Wohnungsverkäufe des Bundes ist jedoch nicht möglich, da das Land nicht Verhandlungspartner bei der anstehenden Veräußerung ist. Allerdings werden Vertreter der Landesregierung in der nächsten Sitzung des Arbeits-

kreises „Anschlussnutzung Bundeswehrliegenschaften“ am 8. Mai in Kiel unter Vorsitz der Finanzpräsidentin der OFD den Sachstand mit den Vertretern des Bundes erörtern.

Sind die Wohnraumförderungsprogramme des Landes in den vergangenen Jahren in den Inselgemeinden in Anspruch genommen worden, um kostengünstigen Miet- oder Eigentumsbau für die Inselbewohner zu ermöglichen? Wenn ja, in welchem Umfang?

Antwort:

In den Jahren 1995 bis 2002 wurden auf der Insel Sylt insgesamt 208 Wohneinheiten mit Wohnraumfördermitteln gefördert. Es wurden sowohl Eigentumsmaßnahmen mit Mitteln der sozialen und der allgemeinen Wohnraumförderung als auch Mietwohnungen mit Mitteln der sozialen Wohnraumförderung gefördert. In dem genannten Zeitraum wurden Nominaldarlehen in Höhe von 9,7 Mio. Euro gewährt.

Welche Instrumente der kommunalen Planungshoheit sind von den Sylter Gemeinden genutzt worden, bzw. sind diese ausreichend, um bezahlbaren Wohnraum für die Inselbewohner zu schaffen oder zu erhalten?

Antwort:

Die Inselgemeinden haben das planungsrechtliche Instrumentarium angewandt, um dem Verdrängungsdruck auf die Wohnungsbestände für die Inselbewohner durch die mögliche Umwandlung in Zweit- und Ferienwohnnutzungen zu begegnen:

- In den Bauleitplänen einiger Inselgemeinden sind vorhandene Wohngebiete teilweise als Sondergebiet ‚Dauerwohnen und Fremdenbeherbergung‘ mit dem Ansatz ausgewiesen, Zweit- und Ferienwohnungen auszuschließen. Im bauaufsichtlichen Vollzug erweisen sich diese Regelungen allerdings als nur bedingt tauglich, da sich Dauerwohnnutzungen baulich kaum von Ferienwohnungen unterscheiden.
- Soweit die Gemeinden die Aufstellung von Bebauungsplänen beschlossen haben, besteht für die Gemeinden die Möglichkeit, eine Satzung über eine Veränderungssperre zu erlassen, um städtebauliche Zielsetzungen sicherzustellen, bevor ein Bebauungsplan rechtswirksam wird. Auf Grundlage dieser Satzung kann die Durchführung von Vorhaben oder der Abbruch von baulichen Anlagen zeitlich befristet versagt werden.

- Auf der Insel sind teilweise schon sehr weitreichend Regelungen gem. § 22 BauGB (Satzungen zur Sicherung von Gebieten mit Fremdenverkehrsfunktion) getroffen worden. Die Satzung stellt die Begründung oder Teilung von Wohnungseigentum unter einen gemeindlichen Genehmigungsvorbehalt.
- Mit einer Erhaltungssatzung nach § 172 Abs. 1 Nr. 2 BauGB (sog. Milieuschutzsatzung) kann die Gemeinde in einem Bebauungsplan oder durch sonstige Satzung Gebiete bezeichnen, in denen zur Erhaltung der Zusammensetzung der Wohnbevölkerung der Rückbau, die Änderung oder die Nutzungsänderung baulicher Anlagen der gemeindlichen Genehmigung bedarf. Die Stadt Westerland hat z.B. mit dem Erlass der Erhaltungssatzung vom 24. März 1997 von dem Instrument Gebrauch gemacht, die auch Gebieten, in denen sich angesprochene Liegenschaften des Bundes befinden, einschließt.

Die dargestellten Instrumente der kommunalen Planungshoheit sind – bei konsequenter Anwendung und in Kombination mit den existierenden kommunalen Milieuschutzsatzungen nach § 172 Abs. 1 Nr. 2 BauGB – nach Auffassung der Landesregierung ausreichend, um bezahlbaren Wohnraum für die Inselbewohner zu schaffen bzw. zu erhalten.

Darüber hinaus haben es die Inselgemeinden in der Hand, die Umnutzung von Dauermietwohnungen in Zweitwohnungen sowie touristisch genutzte Wohnungen flankierend mit den Mitteln des Melde- und Steuerrechts zu verhindern. So wäre der Erlass einer Zweitwohnungssteuer durch die Kommune, die Kontrolle der melderechtlichen Regelungen aber auch die verstärkte Bekanntgabe des Genehmigungserfordernisses der Umnutzung von Dauermietwohnungen in Zweitwohnungen sowie touristisch genutzte Wohnungen durch die Kommune, etwa durch Hinweise auf bestehende Erhaltungssatzungen durch Informationsschreiben an die Mieter der Bundeswohnungen und an Makler und Notare auf der Insel denkbar.

Der Bund hat einen vertraglichen Kündigungsschutz wegen Eigenbedarfs für die Dauer von 5 Jahren für die jetzigen Mieterinnen und Mieter der Bundeswohnungen auf Sylt in Aussicht gestellt. Daneben wären betroffene Mieterinnen und Mieter durch die gemeindlichen Milieuschutzsatzungen geschützt.

Welche Gründe sprechen dafür und welche Gründe sprechen dagegen, eine Zweckentfremdungsverordnung für die Bädergemeinden auf Sylt durch das Land zu erlassen?

Antwort:

Für den Erlass einer Zweckentfremdungsverordnung für die Bädergemeinden auf Sylt spricht, dass mit einer solchen Verordnung die Nutzung von Dauerwohnungen als Ferienwohnungen unter einen Genehmigungsvorbehalt gestellt würde.

§ 1 Abs. 1 Satz 1 Zweckentfremdungsgesetz ermächtigt die Landesregierungen, durch Rechtsverordnung zu bestimmen, dass in Gemeinden, in denen die Versorgung der Bevölkerung mit ausreichendem Wohnraum zu angemessenen Bedingungen besonders gefährdet ist, Wohnraum nur mit Genehmigung der zu bestimmenden Stelle anderen als Wohnzwecken zugeführt werden darf. Nach § 1 Abs. 1 Satz 2 Zweckentfremdungsgesetz gilt auch die dauernde Fremdenbeherbergung, insbesondere die gewerbliche Zimmervermietung oder die Einrichtung von Schlafstellen als Zweckentfremdung. Von dieser Ermächtigung hat die schleswig-holsteinische Landesregierung erstmals 1990 Gebrauch gemacht. Nachdem keine der in der Verordnung aufgeführten Städte sich für die Beibehaltung der Zweckentfremdungsverordnung ausgesprochen hatte, lief diese Verordnung jedoch zum 31. Dezember 1999 in Schleswig-Holstein aus.

Gegen den Erlass einer Zweckentfremdungsverordnung für die Gemeinden auf Sylt spricht, dass neben dem Zweckentfremdungsverbot andere Instrumente – insbesondere die Erhaltungssatzung – bestehen, mit denen die Nutzung von Dauerwohnraum als Ferienwohnung unterbunden werden kann (vgl. Antwort zur vorherigen Frage). Daher wäre der Erlass einer Zweckentfremdungsverordnung mangels Erforderlichkeit unverhältnismäßig. Die Landesregierung hält das Instrument der Erhaltungssatzung für das geeignetere Mittel, um die Umnutzung von Dauermietwohnungen in lediglich saisonal genutzte Zweit- oder Ferienwohnungen zu verhindern.

Welchen Einfluss hätte der Erlass einer Zweckentfremdungsverordnung auf die Wohnungsverkäufe des Bundes und allgemein?

Antwort:

Der Erlass einer Zweckentfremdungsverordnung oder einer Milieuschutzsatzung nach § 172 BauGB hat keinen unmittelbaren Einfluss auf die Wohnungsverkäufe des Bundes haben.

Gibt es diesbezüglich eine Forderung der Sylter Gemeinden?

Antwort:

Die Stadt Westerland hat im Jahr 1996 beim Innenministerium des Landes Schleswig-Holstein die Aufnahme in die Schleswig-Holsteinische Zweckentfremdungsverordnung beantragt. Dem Antrag wurde nicht entsprochen, da die Anwendung des Zweckentfremdungsrechtes in Erhaltungsgebieten nach § 172 Abs. 1 BauGB entfällt.