



## Tagesordnung I Punkt 9 der öffentlichen Sitzung am 12. Dezember 2019

Antrags-Nr. 19-F-12-0002

### **Milieuschutzsatzung und Immobilienverkauf Rüdeshheimer Straße 23, Wiesbaden - Antrag der Fraktion LKR&ULW vom 30.08.2019 (in der Fassung vom 22.10.2019) -**

Glück ist, wenn man eine Wohnung hat. Dieser Spruch hat sich zu einer bedauerlichen Wahrheit manifestiert. Wohnraum ist in Wiesbaden knapp bemessen und Bürger beklagen, dass bezahlbarer Wohnraum kaum noch zu finden ist.

Vielerorts und auch in Wiesbaden werden Immobilien an Investoren verkauft. Sicher, die Investoren modernisieren und verwandeln Häuser und Wohnungen in moderne, sanierte Wohnobjekte. Das hört sich einerseits nach einer Aufwertung an, andererseits werden bei Bewohnern Ängste ausgelöst, was nach einem Verkauf an Investoren mit ihrem Mietverhältnis passieren wird.

Nicht selten werden die Wohneinheiten in den erworbenen Immobilien in Eigentumswohnungen umgewandelt. Diese werden dann nicht minder selten an Kapitalanleger verkauft. Fraglich bleibt, was mit den Menschen geschieht, die bisher als Mieter diese Wohnungen bewohnt haben. Sie können sich oft die höheren Mieten oder das Angebot zum Kauf schlicht weg nicht leisten und drängen auf den ohnehin schon stark umkämpften Wohnungsmarkt.

Die Immobilie Rüdeshheimer Straße 23 ist an den Investor IWS - Wohnungsprivatisierung verkauft worden. Dort sollen 12 Wohneinheiten in Eigentumswohnungen umgewandelt werden. Die Mieter haben Angst vor Kündigungen. Auf der Homepage dieses Investors ist ersichtlich, dass er aktuell mit neun weiteren Objekten in Wiesbaden makelt. Die Rüdeshheimer Straße ist also kein Einzelfall. Die Thematik betrifft aber also nicht nur die Mieter. Nein, die Quartiere und ihre Bewohner sind betroffen. Folglich also wir alle als Wiesbadener. Eine entscheidende Frage ist, inwieweit durch den Verkauf von Immobilien an Investoren die Gefahr eines Schichtwechsels in den Quartieren besteht. Was passiert, wenn lediglich Besserverdienenden der neu geschaffene, umgewandelte Wohnungsmarkt zur Verfügung steht? Was hat das für Auswirkungen auf die Quartiersstruktur und die Lebensverhältnisse in unserer Stadt?

Wir haben zur Kenntnis genommen (Schreiben des Stadtrats Christoph Manjura an den Ortsbeirat des Ortsbezirkes Wiesbaden-Rheingauviertel/Hollerborn vom 26. September 2019), dass sich der Magistrat im Namen der Landeshauptstadt Wiesbaden für den Erlass einer Rechtsverordnung des Landes Hessen einsetzt, die für Gebiete mit geltender Erhaltungssatzung regelt, die Umwandlung bzw. die Begründung von Wohneigentum genehmigungspflichtig zu machen.

Die Stadtverordnetenversammlung möge beschließen:

Der Magistrat wird gebeten,

- I. darzulegen, welche (ggf. auch bundes- und landes-)rechtlichen Anforderungen für die Einrichtung von Erhaltungssatzungen in der Form der Milieuschutzsatzung erfüllt sein müssen und für welche Bereiche in Wiesbaden diese nach seiner Ansicht erfüllt sind, damit eine Milieuschutzsatzung realisierbar ist.

- II. zu berichten, welche Monitoring-Instrumente bereits zur Verfügung stehen oder für sinnvoll erachtet werden.
  - III. zu berichten, inwieweit Daten zur bisherigen und aktuellen Miethöhe, z.B. im Rahmen der Wohnungsgeberbestätigung, erhoben werden können.
  - IV. zu prüfen, welche politischen und rechtlichen Schritte unternommen werden (können), um rechtliche Grundlagen auf der Ebene des hessischen Gesetzgebers wie die angesprochene Rechtsverordnung des Landes Hessen oder Gesetzesinitiativen im Hessischen Landtag zu unterstützen.
- 

### **Beschluss Nr. 0609**

Der Magistrat wird gebeten,

- I. darzulegen, welche (ggf. auch bundes- und landes-)rechtlichen Anforderungen für die Einrichtung von Erhaltungssatzungen in der Form der Milieuschutzsatzung erfüllt sein müssen und für welche Bereiche in Wiesbaden diese nach seiner Ansicht erfüllt sind, damit eine Milieuschutzsatzung realisierbar ist.
- II. zu berichten, welche Monitoring-Instrumente bereits zur Verfügung stehen oder für sinnvoll erachtet werden.
- III. zu berichten, inwieweit Daten zur bisherigen und aktuellen Miethöhe, z.B. im Rahmen der Wohnungsgeberbestätigung, erhoben werden können.
- IV. zu prüfen, welche politischen und rechtlichen Schritte unternommen werden (können), um rechtliche Grundlagen auf der Ebene des hessischen Gesetzgebers wie die angesprochene Rechtsverordnung des Landes Hessen oder Gesetzesinitiativen im Hessischen Landtag zu unterstützen.

Dem Magistrat  
mit der Bitte um weitere Veranlassung

Wiesbaden, .12.2019

Gabriel  
Stadtverordnetenvorsteherin

---

Der Magistrat  
-16 -

Wiesbaden, .12.2019

Dezernat IV  
Dezernat VI  
mit der Bitte um weitere Veranlassung

Mende  
Oberbürgermeister