

Antrag

der Abg. Daniel Born u. a. SPD

und

Stellungnahme

des Ministeriums für Wirtschaft, Arbeit und Wohnungsbau

Haltung der Landesregierung zur Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen

Antrag

Der Landtag wolle beschließen,
die Landesregierung zu ersuchen
zu berichten,

1. welche Beschränkungen und rechtlichen Hindernisse derzeit bestehen, Mietwohnungen in Eigentumswohnungen umzuwandeln;
2. ob ihr Erkenntnisse dazu vorliegen, wie viele Mietwohnungen in Baden-Württemberg seit 2010 in Eigentumswohnungen umgewandelt wurden (dargestellt nach Jahren);
3. wie sie die Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen vor dem Hintergrund der sich immer weiter zuspitzenden Lage auf dem Mietwohnungsmarkt bewertet;
4. wie sie vor diesem Hintergrund die Vereinbarung des Wohngipfels von Bund, Ländern und Kommunen von 2018 bewertet, wonach der Bund anstrebt, die Möglichkeiten der Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen zu reduzieren;
5. wie sich die Landesregierung zum Vorschlag des Bundesinnenministeriums von Juni 2020, die Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen versagen zu können, in der Länderanhörung verhalten hat;
6. ob es zur Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnraum und zur möglichen Verschärfung der Regelungen eine abgestimmte Positionierung innerhalb der Landesregierung gibt;

7. ob das Land bereit ist, darauf zu drängen, dass das Bundesinnenministerium die ursprünglich geplante und beim Wohngipfel 2018 vorgesehene Reduzierung der Möglichkeiten zur Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnraum wieder aufgreift;
8. welche Möglichkeiten das Land seinerseits sieht, die Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen zu reduzieren und welche Schritte sie hierzu unternommen hat.

05.10.2020

Born, Dr. Fulst-Blei, Dr. Weirauch,
Hinderer, Stickelberger SPD

Begründung

Im Jahr 2018 haben Bund, Länder und Kommunen im Rahmen eines Wohngipfels vereinbart, die Möglichkeiten der Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen zu reduzieren. Vonseiten des Bundesinnenministeriums wurde hierzu im Rahmen eines Baulandmobilisierungsgesetzes ein Vorschlag gemacht, der nun jedoch zurückgezogen wurde, weil er nach Angaben des Bundesinnenministeriums unter den Ländern umstritten sei. Daher stellt sich die Frage, wie sich die Landesregierung zur Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnraum generell verhält, wie sie sich hierzu im Rahmen der Länderanhörung für das Baulandmobilisierungsgesetz positioniert hat und ob sie bereit ist, für eine Beschränkung der Möglichkeiten zur Umwandlung von Wohnraum einzutreten.

Stellungnahme

Mit Schreiben vom 30. Oktober 2020 Nr. 5-2730.02/39 nimmt das Ministerium für Wirtschaft, Arbeit und Wohnungsbau zu dem Antrag wie folgt Stellung:

1. welche Beschränkungen und rechtlichen Hindernisse derzeit bestehen, Mietwohnungen in Eigentumswohnungen umzuwandeln;

Zu 1.:

Beschränkungen und rechtliche Hindernisse zur Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen bestehen derzeit nach § 172 des Baugesetzbuchs (BauGB) i. V. m. der Umwandlungsverordnung Baden-Württemberg, nach § 577 a des Bürgerlichen Gesetzbuchs (BGB) i. V. m. der Kündigungssperrfristverordnung Baden-Württemberg sowie nach § 577 BGB. Im Einzelnen wird auf die Antwort zur Frage 8 verwiesen.

2. ob ihr Erkenntnisse dazu vorliegen, wie viele Mietwohnungen in Baden-Württemberg seit 2010 in Eigentumswohnungen umgewandelt wurden (dargestellt nach Jahren);

Zu 2.:

Hierzu liegen der Landesregierung keine Erkenntnisse vor.

3. *wie sie die Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen vor dem Hintergrund der sich weiter zuspitzenden Lage auf dem Mietwohnungsmarkt bewertet;*

Zu 3.:

In der Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen ist zunächst die Ausübung der wirtschaftlichen Gestaltungsfreiheit des Wohnungseigentümers als Ausfluss aus der Eigentumsgarantie nach Artikel 14 Grundgesetz zu sehen. Das Wohnungsangebot insgesamt wird durch eine solche Umwandlung nicht negativ beeinflusst. Vielmehr stehen dem Wohnungsmarkt nach einer solchen Umwandlung genauso viele Wohnungen zur Verfügung wie vorher. Preissteigerungen für Wohnungen in den letzten Jahren sind – wenngleich regional sehr unterschiedlich – für Miet- wie auch für Eigentumswohnungen festzustellen.

In Baden-Württemberg als dem „Land der Häuslebauer“ besteht ein besonderes Interesse an der Förderung des Wohneigentums, insbesondere als Lebensgrundlage für Familien sowie als Altersvorsorge. Beispiele solcher Förderung sind auf Bundesebene das Baukindergeld, die steuerliche Förderung der Altersvorsorge in der Form der Eigenheimrente (sog. „Wohn-Riester“), auf Landesebene die soziale Wohnraumförderung in Form der Eigentumsförderung sowie auf Bundes- und Landesebene Förderungsmöglichkeiten zur Modernisierung von Wohneigentum.

Ein erforderlicher Mieterschutz im Falle der Umwandlung der konkreten Mietwohnung in eine Eigentumswohnung kann – unter Abwägung der berechtigten Interessen auf Mieterseite und der Interessen auf Vermieterseite unter Berücksichtigung der Eigentumsgarantie nach Artikel 14 Grundgesetz – im Rahmen der bestehenden Rechtsvorschriften gemäß der Antwort zur Frage 8 gewährleistet werden.

4. *wie sie vor dem Hintergrund die Vereinbarung des Wohngipfels von Bund, Ländern und Kommunen von 2018 bewertet, wonach der Bund anstrebt, die Möglichkeiten der Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen zu reduzieren;*

Zu 4.:

In der Abstimmung mit den Ländern im Vorfeld des Wohngipfels am 21. September 2018 wurde dieser Punkt noch nicht thematisiert, vielmehr kurzfristig vorher und einseitig durch die Bundesregierung eingebracht. In einer Länderumfrage auf Fachebene im Anschluss an den Wohngipfel 2018 hat sich das Wirtschaftsministerium Baden-Württemberg hierzu geäußert, dass insoweit kein Handlungsbedarf gesehen wird. Auf die Ausführungen zu Ziffer 1 wird verwiesen.

5. *wie sich die Bundesregierung zum Vorschlag des Bundesinnenministeriums vom Juni 2020, die Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen versagen zu können, in der Länderanhörung verhalten hat;*

7. *ob das Land bereit ist, darauf zu drängen, dass das Bundesinnenministerium die ursprünglich geplante und beim Wohngipfel 2018 vorgesehene Reduzierung der Möglichkeiten zur Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnraum wieder aufgreift;*

Zu 5. und 7.:

Zu den Ziffern 5 und 7 wird aufgrund des Sachzusammenhangs gemeinsam Stellung genommen.

Das Bundesinnenministerium hat mit einem Schreiben vom 10. Juni 2020 einen Referentenentwurf eines Gesetzes zur Mobilisierung von Bauland in die Länder- und Verbändeanhörung gegeben. Aufgenommen wurde in § 250 BauGB eine Neuregelung zur Einführung einer Umwandlungsgenehmigung in Gebieten mit angespannten Wohnungsmärkten.

Die Neuregelung in § 250 BauGB wurde durch Stellungnahme des Wirtschaftsministeriums Baden-Württemberg vom 3. Juli 2020 abgelehnt. Gründe der Ablehnung waren insbesondere

- der mit der erheblichen Ausweitung des Genehmigungserfordernisses für Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen verbundene bürokratische Aufwand, ohne dass damit ein Beitrag zur Mobilisierung von Bauland oder zur Schaffung und Erhaltung von Wohnraum geleistet werden könnte,
- die Ablehnung einer generellen Zielsetzung der Erhaltung oder Ausweitung einer Quote von Mietwohnungen am gesamten Wohnungsmarkt, der einer solchen Neuregelung innewohnt, wobei Deutschland im EU-weiten Vergleich ohnehin bereits eine sehr niedrige Wohneigentumsquote aufweist,
- die kontraproduktive Wirkung zu den Maßnahmen der Bundesregierung, um die Bildung von Wohneigentum zu fördern, da das Angebot von Eigentumswohnungen auf dem Markt faktisch beschränkt, eine Steigerung des Preisniveaus für Eigentumswohnungen verursacht und die Altersvorsorge in Form der Bildung von Wohneigentum erschwert würde,
- die bereits bestehende Regelung in § 172 BauGB, die das Genehmigungserfordernis vom Bestehen einer kommunalen Erhaltungssatzung abhängig macht, während dies nach der Neuregelung unabhängig von einer kommunalen Entscheidung auf alle Gebiete mit angespannten Wohnungsmärkten ausgedehnt würde, vgl. hierzu auch die Antwort zur Frage 8,
- der bereits bestehende Mieterschutz über § 577 a BGB (Kündigungssperrfrist) und über § 577 BGB (Vorkaufsrecht der Mieter), vgl. auch hierzu die Antwort zur Frage 8.

Aus Sicht des fachlich zuständigen Wirtschaftsministeriums werden Gründe für eine andere Positionierung nicht gesehen.

6. ob es zur Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnraum und zur möglichen Verschärfung der Regelungen eine abgestimmte Positionierung innerhalb der Landesregierung gibt;

Zu 6.:

Die Stellungnahme Baden-Württembergs gemäß der Antwort zur Frage 5 erfolgte seitens des zuständigen Wirtschaftsministeriums Baden-Württemberg. Eine ressortübergreifende Abstimmung einer Positionierung innerhalb des Landes erfolgt regelmäßig noch nicht im Rahmen einer Länderanhörung zu Referentenentwürfen eines Bundesressorts, sondern erst im förmlichen Rechtsetzungsverfahren im Bundesrat.

8. welche Möglichkeiten das Land seinerseits sieht, die Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen zu reduzieren und welche Schritte sie hierzu unternommen hat.

Zu 8.:

Auf der Grundlage der bundesrechtlichen Verordnungsmächtigung nach § 172 Absatz 1 Satz 1 Nummer 2 i. V. m. Satz 4 BauGB wurde in Baden-Württemberg die Umwandlungsverordnung vom 5. November 2013 (GBl. S. 309) erlassen, deren Geltungsdauer durch Verordnung vom 13. November 2018 (GBl. S. 433) um weitere fünf Jahre bis zum 18. November 2023 verlängert wurde. Die Umwandlungsverordnung dient in besonders bestimmten Gebieten dem Schutz vor Verdrängung der ansässigen Wohnbevölkerung aus besonderen städtebaulichen Gründen. Hiernach bedarf in Gebieten einer kommunalen Erhaltungssatzung zur Erhaltung der Zusammensetzung der Wohnbevölkerung (sog. Milieuschutzsatzung) die Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen einer behördlichen Genehmigung. In der bundesrechtlichen Regelung sind in § 172 Absatz 4 BauGB die Kriterien zur Genehmigung bzw. Versagung der Genehmigung einer Umwandlung näher geregelt. Nach Kenntnis des Wirtschaftsministeriums gibt es solche Milieuschutzsatzungen in Baden-Württemberg in räumlich eng begrenzten Gebieten in Freiburg und Stuttgart.

Ein ergänzender Mieterschutz im Falle einer Umwandlung der Mietwohnung in Wohneigentum ergibt sich aus § 577 a BGB. Ist an vermieteten Wohnräumen nach der Überlassung an den Mieter Wohnungseigentum begründet worden, so kann sich ein Erwerber auf berechnete Interessen zur Rechtfertigung einer Kündigung eines Mietverhältnisses wegen Eigenbedarf oder zur angemessenen wirtschaftlichen Verwertung erst nach Ablauf von drei Jahren seit der Veräußerung berufen (Kündigungssperrfrist). Auf der Grundlage der bundesrechtlichen Verordnungsermächtigung nach § 577 a Absatz 2 Satz 2 BGB wurde in Baden-Württemberg die Kündigungssperrfristverordnung vom 9. Juni 2015 (GBl. S. 346) erlassen, wonach die Kündigungssperrfrist in Gebieten mit angespannten Wohnungsmärkten auf fünf Jahre verlängert und als Gebietskulisse 44 Städte und Gemeinden in Baden-Württemberg bestimmt wurden. Die Kündigungssperrfristverordnung wurde am 16. Juni 2020 (GBl. S. 409) neu erlassen, mit Geltungsdauer für weitere fünf Jahre bis 30. Juni 2025 und unter Ausweitung der Gebietskulisse auf nun 89 Städte und Gemeinden in Baden-Württemberg. Grundlage für die neue Gebietskulisse war ein externes Gutachten mit aktualisiertem Datenmaterial zur Bestimmung von Gebieten mit angespannten Wohnungsmärkten, das der Neufassung der Kündigungssperrfristverordnung gleichermaßen zugrunde liegt wie der Neufassung der Landesverordnungen zur Mietpreisbremse und zur Kappungsgrenze. Alle drei Landesverordnungen haben nun dieselbe Laufzeit bis 30. Juni 2025 und dieselbe Gebietskulisse.

Schließlich ist auf das Vorkaufsrecht des Mieters nach § 577 BGB hinzuweisen. Werden vermietete Wohnräume, an denen nach der Überlassung an den Mieter Wohnungseigentum begründet worden ist oder begründet werden soll, an einen Dritten verkauft, so ist der Mieter zum Vorkauf berechnigt. Ein landesrechtlicher Regelungsspielraum besteht insoweit allerdings nicht – anders als zu den vorgenannten Regelungen des § 172 BauGB und des § 577 a BGB.

In Vertretung

Kleiner

Ministerialdirektor