

Kleine Anfrage

der Abgeordneten Caren Lay, Dr. Gesine Löttsch, Lorenz Gösta Beutin, Heidrun Bluhm, Jörg Cezanne, Kerstin Kassner, Sabine Leidig, Ralph Lenkert, Michael Leutert, Amira Mohamed Ali, Victor Perli, Ingrid Remmers, Dr. Kirsten Tackmann, Andreas Wagner, Hubertus Zdebel und der Fraktion DIE LINKE.

Umwandlung von Mietwohnungen in Wohnungseigentum

Mit steigenden Immobilienpreisen und den damit verbundenen Gewinnerwartungen nimmt die Umwandlung von Mietwohnungen in Wohnungseigentum stetig zu. In Berlin ist die Zahl der Umwandlungen in den Jahren 2011 bis 2017 beispielsweise um 366 Prozent von jährlich 4 454 auf 16 295 Mietwohnungen gestiegen (vgl. Antrag des Landes Berlin an die Bauministerkonferenz vom 22. Februar 2019). Möglicherweise macht das im Herbst 2018 gestartete Baukindergeld, das bisher zu fast 90 Prozent für den Kauf von Bestandsimmobilien beantragt wurde (Antwort der Bundesregierung auf die Schriftliche Frage 21 der Abgeordneten Caren Lay auf Bundestagsdrucksache 19/7341), den Kauf von Eigentumswohnungen zusätzlich attraktiv.

Die Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen ist längst nicht das alleinige Problem so genannter A-Städte wie Berlin, Hamburg, München oder Frankfurt am Main (Einteilung in A-, B-, C- und D-Städte von Bulwiengesa, vgl. www.riwis.de/online_test/info.php3?cityid=&info_topic=allg). Für Immobilieninvestitionen spielen inzwischen selbst „D-Städte beim Thema Wohnen in der A-Liga“ (Wealthcap/Bulwiengesa, Wohnlagen mit Perspektive, 2018). Das erhöht nicht nur die Wahrscheinlichkeit von Mieterhöhungen, sondern auch den Anreiz für Umwandlungen der Miet- in Eigentumswohnungen.

Die Länder haben die Möglichkeit, für Gebiete mit sozialen Erhaltungssatzungen nach § 172 des Baugesetzbuchs (BauGB) eine Genehmigungspflicht für Umwandlungen zu erlassen. Zusätzlich zu der Tatsache, dass mit Baden-Württemberg, Bayern, Berlin, Hamburg und Nordrhein-Westfalen nur fünf Bundesländer davon Gebrauch gemacht haben, weist diese Genehmigungspflicht eine entscheidende Lücke auf: Denn gemäß § 172 Absatz 4 Satz 3 Nummer 6 BauGB müssen die Kommunen eine Umwandlung dennoch genehmigen, wenn sich die Eigentümerin bzw. der Eigentümer verpflichtet, innerhalb von sieben Jahren ab der Begründung von Wohnungseigentum Wohnungen nur an die betroffenen Mieterinnen oder Mieter zu verkaufen. Auf diese Weise werden allein in Berlin trotz Umwandlungsverbot jährlich tausende Mietwohnungen in Milieuschutzgebieten in Eigentum umgewandelt. Der Zweck der Milieuschutzgebiete, die soziale Zusammensetzung der Quartiere zu erhalten, wird aus Sicht der Fragesteller dadurch gefährdet.

Werden Wohnungen mit bestehenden Mietverhältnissen in Wohnungseigentum umgewandelt, sind in der Folge oft Mieterinnen und Mieter von Eigenbedarfskündigungen bedroht oder betroffen. Die Rechtsprechung der vergangenen Jahre hat zudem dazu geführt, dass ein unüberschaubarer Kreis von Personen oder Gründen zur Eigenbedarfskündigung berechtigt, zum Beispiel, wenn Wohnungen für ein Au-pair-Mädchen bzw. einen Au-pair-Jungen, als Zweitwohnsitz oder als Arbeitsraum benötigt werden. Für Mieterinnen und Mieter bedeutet das nicht nur eine erhebliche Rechtsunsicherheit, sondern oft auch den drohenden Wohnungsverlust.

Die Bundesregierung hat die gravierenden sozialen Folgen der Umwandlung von Mietwohnungen in Eigentum für die Mieterinnen und Mieter offenbar erkannt. Beim „Wohngipfel“ vom 21. September 2018 haben Bund, Länder und Kommunen verabredet, „die Möglichkeiten zu reduzieren, Mietwohnungen in Eigentumswohnungen umzuwandeln“. Am selben Tag hatte der Bundesminister der Finanzen Olaf Scholz in einem Gastbeitrag im „Handelsblatt“ geschrieben: „Ein Verbot, Mietwohnungen in Eigentum umzuwandeln, wäre ein noch wirksameres Mittel, um Mieter zu schützen“. Auch der Missbrauch bei den Eigenbedarfskündigungen solle eingeschränkt werden. Auch der Bundesminister des Innern, für Bau und Heimat Horst Seehofer hat sich kürzlich am Rande der Bauministerkonferenz in diesem Sinne geäußert: „Wir wollen den immer mehr zunehmenden Umwandlungsbegehren die Stirn bieten“ (Tagesschau vom 24. Februar 2019).

Wir fragen die Bundesregierung:

1. Wie haben sich nach Kenntnis der Bundesregierung in den Jahren seit 2013 die Angebotsmieten für Wohnungen in den so genannten A-Städten entwickelt (bitte nach Jahr sowie nach prozentualer und absoluter Steigerung auflisten)?
2. Wie haben sich nach Kenntnis der Bundesregierung in den Jahren seit 2013 die Angebotsmieten für Wohnungen in den so genannten B-Städten entwickelt (bitte nach Jahr sowie nach prozentualer und absoluter Steigerung auflisten)?
3. Sind der Bundesregierung weitere Städte mit im Vergleich zum Bundesdurchschnitt überdurchschnittlichen Mietentwicklungen bekannt?
Wenn ja, welche, mit welchen absoluten und relativen Mietsteigerungen in den Jahren seit 2013?
4. Über welche Erkenntnisse über die Anzahl und die Entwicklung der Umwandlungen von Mietwohnungen in Wohnungseigentum in Städten verfügt die Bundesregierung (bitte ggf. nach Anzahl, Jahr und Stadt aufschlüsseln)?
5. Auf welcher Erkenntnisgrundlage und mit welchem konkreten Ziel haben Bund, Länder und Kommunen in den Ergebnissen des „Wohngipfels“ vom 21. September 2018 verabredet, die Möglichkeiten einzuschränken, Mietwohnungen in Eigentumswohnungen umzuwandeln?
6. Wurden seit dem Wohngipfel Maßnahmen ergriffen, um die Möglichkeit der Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen einzuschränken?
Wenn ja, welche?
Wenn nein, warum nicht?
7. Hält die Bundesregierung die Umwandlungsgenehmigungspflicht in der derzeit rechtlich möglichen und praktizierten Form für sinnvoll und zielführend, um die Zahl der Umwandlungen von Mietwohnungen in Wohnungseigentum wirksam zu begrenzen?

8. Plant die Bundesregierung, im Zuge der bereits angekündigten nächsten Mietrechtsnovelle einen verbesserten Schutz für Mieterinnen und Mieter vor Eigenbedarfskündigungen bzw. eine Begrenzung des Kündigungsrechts wegen Eigenbedarf auf die Eigentümerin bzw. den Eigentümer oder ihre bzw. seine engsten Familienangehörigen als Erstwohnsitz?

Wenn nein, warum nicht?

9. Strebt die Bundesregierung in diesem Zusammenhang an, in der Vorschrift des § 172 Absatz 4 Satz 3 BauGB den Genehmigungstatbestand Nummer 6 und die nachfolgenden Sätze 4 und 5 im Absatz 4 zu streichen, um so das Umwandlungsverbot für Milieuschutzgebiete zu stärken?

Wenn nein, warum nicht?

10. Welche Erkenntnisse hat die Bundesregierung zur Anzahl von Eigenbedarfskündigungen in Gebieten mit angespannten Wohnungsmärkten sowie darüber, wie sich die Anzahl in den Jahren seit 2013 entwickelt hat?
11. Wie viele Anträge auf Baukindergeld wurden nach Kenntnis der Bundesregierung seit September 2018 für den Kauf von Eigentumswohnungen in Mehrfamilienhäusern gestellt, und welchen prozentualen Anteil an den insgesamt gestellten Anträgen machen diese aus?
12. Wie kann die Bundesregierung ausschließen, dass das Baukindergeld zusätzliche Anreize zur Umwandlung von Mietwohnungen in Wohnungseigentum bietet und es damit die Gefahr der Verdrängung von Mieterinnen und Mietern auf Verdrängung aus den betroffenen Wohnungen erhöht?

Berlin, den 28. März 2019

Dr. Sahra Wagenknecht, Dr. Dietmar Bartsch und Fraktion

