

Antwort der Bundesregierung

**auf die Kleine Anfrage der Abgeordneten Caren Lay, Dr. Gesine Löttsch,
Lorenz Gösta Beutin, weiterer Abgeordneter und der Fraktion DIE LINKE.
– Drucksache 19/9139 –**

Umwandlung von Mietwohnungen in Wohnungseigentum

Vorbemerkung der Fragesteller

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 wirksames 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).

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 nachprozentualer und absoluter Steigerung auflisten)?

Die folgende Tabelle zeigt die Mietenniveaus und -entwicklungen in den so genannten A-Städten:

Entwicklung der Angebotsmieten von Wohnungen in A-Städten 2013 bis 2018

Erst- und Wiedervermietungsmieten (Angebotsmieten nettokalt) in Euro je m²

Stadt	Angebotsmieten in € je m ²		Entwicklung 2013 bis 2018	
	2013	2018	in € je m ²	in Prozent
Hamburg	10,11	11,77	1,67	16,5
Düsseldorf	8,88	10,55	1,67	18,8
Köln	8,81	10,86	2,05	23,2
Frankfurt am Main	11,27	13,59	2,32	20,6
Stuttgart	10,05	13,33	3,28	32,6
München	13,24	17,73	4,49	33,9
Berlin	7,57	11,09	3,52	46,5

Datenbasis: BBSR Wohnungsmarktbeobachtung, IDN ImmoDaten GmbH

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 nachprozentualer und absoluter Steigerung auflisten)?

Die folgende Tabelle zeigt die Mietenniveaus und -entwicklungen in den so genannten B-Städten:

Entwicklung der Angebotsmieten von Wohnungen in B-Städten 2013 bis 2018
Erst und Wiedervermietungsmieten (Angebotsmieten nettokalt) in Euro je m²

Stadt	Angebotsmieten in € je m ²		Entwicklung 2013 bis 2018	
	2013	2018	in € je m ²	in Prozent
Hannover	6,59	8,86	2,27	34,4
Bremen	6,78	8,52	1,74	25,7
Duisburg	5,04	5,90	0,86	17,0
Essen	5,64	6,80	1,15	20,4
Bonn	8,25	9,67	1,42	17,2
Münster	8,37	10,39	2,02	24,1
Bochum	5,54	6,61	1,07	19,3
Dortmund	5,34	7,06	1,71	32,1
Wiesbaden	8,84	10,54	1,70	19,3
Karlsruhe	8,60	9,98	1,38	16,1
Mannheim	7,58	9,35	1,77	23,3
Nürnberg	7,68	9,72	2,03	26,5
Dresden	6,43	7,46	1,03	16,0
Leipzig	5,07	6,57	1,50	29,6

Datenbasis: BBSR Wohnungsmarktbeobachtung, IDN ImmoDaten GmbH

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?

Die folgende Tabelle zeigt die Mietenniveaus und -entwicklungen von kreisfreien Großstädten, die nicht A- und B-Städte sind und im Zeitraum von 2013 bis 2018 überdurchschnittliche Mietensteigerungen hatten:

Entwicklung der Angebotsmieten von Wohnungen in kreisfreien Städten mit überdurchschnittlich steigenden Angebotsmieten 2013 bis 2018 (ohne A- und B-Städte)

Erst und Wiedervermietungsmieten (Angebotsmieten nettokalt) in Euro je m²

Stadt	Angebotsmieten in € je m ²		Entwicklung 2013 bis 2018	
	2013	2018	in € je m ²	in Prozent
Kiel	6,54	7,93	1,39	21,2
Lübeck	6,55	8,35	1,80	27,6
Braunschweig	6,07	8,24	2,16	35,6
Wolfsburg	6,29	8,76	2,47	39,3
Osnabrück	6,22	7,95	1,72	27,7
Bielefeld	5,96	7,42	1,46	24,4
Offenbach am Main	8,06	10,37	2,31	28,6
Kassel	6,09	7,62	1,53	25,1
Koblenz	6,01	8,00	1,99	33,1
Ludwigshafen am Rhein	6,51	8,16	1,65	25,3
Mainz	9,24	11,15	1,91	20,7
Heilbronn	7,21	9,99	2,78	38,5
Heidelberg	9,78	11,75	1,97	20,1
Pforzheim	6,36	8,08	1,72	27,1
Ulm	8,62	10,45	1,83	21,3
Ingolstadt	9,21	11,52	2,32	25,2
Regensburg	9,06	10,95	1,90	21,0
Würzburg	7,90	10,19	2,30	29,1
Augsburg	7,55	10,08	2,53	33,5
Potsdam	8,26	10,23	1,97	23,8
Rostock	6,11	7,60	1,50	24,5

Datenbasis: BBSR Wohnungsmarktbeobachtung, IDN ImmoDaten GmbH

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)?

Hinsichtlich der Anzahl der Umwandlungen, d. h. der Zahl der Wohnungen, für die Wohnungsgrundbücher neu angelegt wurden, bei gleichzeitiger Schließung des Grundbuchblattes für das Grundstück (§ 7 Absatz 1 und § 8 Absatz 2 des

Wohnungseigentumsgesetzes) liegen nach Kenntnis der Bundesregierung lediglich für Berlin Auswertungen vor. Für Berlin kann festgestellt werden, dass Ende der 90er Jahre und zu Beginn des letzten Jahrzehnts das Niveau der Umwandlungen mit 18 500 bis 21 400 Wohnungen höher als heute lag. Zwischen dem damaligen und dem heutigen Hoch lagen Jahre mit einer niedrigeren Zahl an Umwandlungen (2006: 4 541 WE).

Für Berlin ergibt sich die folgende Zeitreihe der Anzahl umgewandelter Wohnungen (Grundbuchschießung und Neu-Anlegung der Wohnungsgrundbücher) für die Jahre 1991 bis 2017:

1991	1992	1993	1994	1995	1996	1997	1998	1999	2000
2.061	2.312	5.777	8.434	9.173	10.549	15.055	18.449	16.824	21.354

2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010
18.326	14.071	7.021	6.718	5.582	4.541	4.856	4.633	6.916	4.535

2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017
4.744	7.264	9.178	11.296	17.331	13.225	16.548

Quelle: Investitionsbank Berlin, Wohnungsmarktberichte 2003, 2009 und 2018 (Tabellenbände).

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?

Die Fragen 5 bis 7 werden zusammen beantwortet.

Die Entwicklung in großen Städten, exemplarisch in Berlin, zeigt, dass die Umwandlungen in Eigentumswohnungen in den letzten Jahren angestiegen sind. Im Zusammenhang mit erfolgten Umwandlungen wird zudem über Gefahren stark ansteigender Mieten, der Zunahme von Eigenbedarfskündigungen und der Veränderung der sozialen Zusammensetzung der Wohnbevölkerung berichtet. Vor diesem Hintergrund soll durch eine Überarbeitung der geltenden Rechtslage ein besserer Ausgleich der Interessen zwischen Mieter/-innen und Eigentümer/-innen erreicht werden. Das Bundesministerium des Innern, für Bau und Heimat und das Bundesministerium der Justiz und für Verbraucherschutz haben in Umsetzung des Beschlusses des Wohngipfels „Der Bund strebt an, unter Einbeziehung von Ländern und Kommunen die Möglichkeiten zu reduzieren, Mietwohnungen in Eigentumswohnungen umzuwandeln.“ nach einem Gespräch mit den kommuna-

len Spitzenverbänden eine Abfrage bei den Ländern und Gemeinden vorgenommen, um die Handlungsoptionen zu konkretisieren. Die Prüfung, wie der Beschluss des Wohngipfels umgesetzt wird, ist noch nicht abgeschlossen.

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?

Diese Überlegungen sind nicht Gegenstand des aktuellen Vorhabens zur Änderung des Mietrechts. Unabhängig hiervon beobachtet die Bundesregierung die aktuelle Entwicklung der Rechtsprechung zur Kündigung von Wohnraum wegen Eigenbedarfs.

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?

Die derzeitige Regelung des § 172 Absatz 4 Satz 3 Nummer 6 zweiter Halbsatz BauGB ist durch Gesetz vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057) in Kraft getreten (Verlängerung der Schutzfristen für Mieter bei Umwandlungen). Aufbauend auf den Ergebnissen der Expertenkommission „Nachhaltige Baulandmobilisierung und Bodenpolitik“ wird die Bundesregierung einen Entwurf zur Änderung des Baugesetzbuches vorlegen. Die Kommission wird ihre Empfehlungen im Sommer 2019 vorlegen.

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?

Der Bundesregierung liegen keine Erkenntnisse zur Anzahl oder zur Entwicklung von Eigenbedarfskündigungen in Gebieten mit angespannten Wohnungsmärkten vor. Räumungsprozesse, die auf eine Kündigung wegen Eigenbedarfs gestützt werden, werden in der Justizstatistik nicht gesondert ausgewiesen.

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?

Seit Programmbeginn wurden 11 655 Anträge auf Baukindergeld für den Kauf einer gebrauchten Eigentumswohnung gestellt. Dies entspricht 14,1 Prozent der insgesamt gestellten Anträge.

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?

Von dem Baukindergeld gehen nach Ansicht der Bundesregierung keine erheblichen Anreize zur Umwandlung von Mietwohnungen in Wohneigentum aus:

Wenn Mieter die von ihnen genutzte Wohnung ggf. durch Ausübung eines Vorkaufsrechts nach § 577 BGB (Bürgerliches Gesetzbuch) erwerben, ist eine Förderung mit dem Baukindergeld möglich. In diesen Fällen kommt es jedoch nicht zu einer Verdrängung der Bewohner der Wohnung.

Im Übrigen wird Baukindergeld nur gewährt, wenn der Kaufvertrag zwischen dem 1. Januar 2018 und 31. Dezember 2020 abgeschlossen wurde und die Wohnung selbst genutzt wird. Die Anträge müssen bis spätestens 31. Dezember 2023 gestellt werden: Diese Fallgruppe betrifft im wesentlichen nur den Wohnungsneubau, da von der Erteilung der Baugenehmigung – spätestens am 31. Dezember 2020 – bis zum Einzug in das Gebäude sehr häufig ein langer Zeitraum liegt.

Wenn allerdings an vermieteten Wohnräumen nach der Überlassung an den Mieter Wohnungseigentum begründet und veräußert wird, so kann sich ein Erwerber in der Regel gemäß § 577a Absatz 1 BGB erst nach Ablauf von drei Jahren auf Eigenbedarf berufen. Bei Gemeinden, in denen die Versorgung der Bevölkerung mit Mietwohnungen zu angemessenen Bedingungen gefährdet ist und die entsprechend von der jeweiligen Landesregierung bestimmt wurden, verlängert sich die Frist nach § 577a Absatz 2 BGB auf bis zu zehn Jahre. Erst nach Ablauf dieser Frist kann aufgrund Eigenbedarfs gekündigt werden, so dass die gesetzlichen Kündigungsfristen und ggf. die Dauer eines Räumungsverfahrens noch hinzukämen. Wenn hinsichtlich einer Wohnung also zunächst Sondereigentum begründet wird und der Erwerber danach wegen Eigenbedarfs kündigen will, ist die Zeit, bis er die Wohnung tatsächlich selbst nutzen könnte, häufig so lang, dass die Antragsfrist für Baukindergeld abgelaufen wäre.

