



Stellungnahme des Netzwerks #200Häuser zum Entwurf eines Gesetzes zur Mobilisierung von Bauland (Baulandmobilisierungsgesetz)

Am 22. Februar findet die öffentliche Anhörung zum Baulandmobilisierungsgesetz im Bundestagsausschuss Bau, Wohnen, Stadtentwicklung und Kommunen statt. Unter der Überschrift „Bildung von Wohnungseigentum in Gebieten mit angespannten Wohnungsmärkten“ soll ein neuer § 250 ins Baugesetzbuch eingeführt werden. Die Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen in Gebieten mit angespannten Wohnungsmärkten sollen unter Genehmigungsvorbehalt gestellt werden. Ziel ist es, so die Begründung der Bundesregierung, ein ausreichendes Angebot an bezahlbaren Mietwohnungen zu erhalten.

Das Netzwerk #200Häuser, in dem sich Mieter*innen von umgewandelten Häusern aus unterschiedlichen Berliner Bezirken zusammengeschlossen haben, engagiert sich seit 2019 gegen Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen. **Umwandlung befeuert den Verwertungsdruck im Wohnungsmarkt und führt dazu, dass der derzeit bereits knappe Mietwohnungsbestand mit bezahlbaren Mieten dauerhaft verringert wird.** Viele Mieter*innen sind nicht nur in Berlin, München, Stuttgart und Hamburg von Be- und Verdrängungen betroffen:

- Wir machen die Erfahrung, dass auch in Gebieten mit Erhaltungssatzung, in denen die Umwandlung unter Genehmigungsvorbehalt steht, das Umwandlungsgeschehen mit steigender Tendenz weitergeht. Dabei werden 95 % der Anträge auf Umwandlung mit der Ausnahmeregel, §172 Abs 4 Satz 3 Nr. 6 begründet und genehmigt.
- **Zur Eigentumsbildung unter breiten Teilen der Bevölkerung kommt es dabei nicht.** Tatsächlich wurden Berlinweit 2019 von 9.883 verkauften umgewandelten Wohnungen nur 460 (4,6 Prozent) an Mieter*innen verkauft.
- Wir beobachten derzeit: Es kaufen überwiegend Anleger und Akteure aus der Immobilienwirtschaft selbst

Die Regelungen des § 250 des Baulandmobilisierungsgesetzes: eine Regelung zur Begrenzung von Umwandlungen oder eine Regelung mit neuen Schlupflöchern für die Genehmigung?

Einwände und Fragen aus unserer Sicht:

Im neuen §250 ist die Genehmigung auf Umwandlung nur dann zu erteilen, wenn bestimmte Voraussetzungen bestehen wie Nachlass und Miterben, eigene Nutzung von Familienangehörigen, Ansprüche Dritter oder als Generalklausel, wenn unter *„Berücksichtigung des Allgemeinwohls ein Absehen von der Begründung von Wohnungseigentum oder Teileigentum nicht mehr zumutbar ist“* (§250 Absatz 3 Nr. 1,2,4,5).

- Diese Voraussetzungen stimmen im Wortlaut mit den Genehmigungsvoraussetzungen des § 172 Absatz 4, Satz 2, Satz 3 Nr. 2,3,4,6 überein. In Berlin wurde nur ein sehr geringer Anteil der Wohnungen mit dieser Begründung umgewandelt.



Weiter heißt es im §250, die Genehmigung ist zu erteilen, wenn "*das Wohnungseigentum oder Teileigentum zur eigenen Nutzung an mindestens zwei Drittel der Mieter veräußert werden soll,*" (§250 Absatz 3 Nr. 3.)

- Die Formulierung „zwei Drittel der Mieter veräußert werden soll“, definiert keine Verbindlichkeit zum Verkaufsangebot. Es ist auch nicht verpflichtend, dass erst wenn zwei Drittel der Wohnungen an die Mieter*innen verkauft sind, der Verkauf von einem Drittel der Wohnungen an andere Personen möglich ist.
- Die Formulierung „zwei Drittel der Mieter“ bietet auch keine realistische Perspektive, denn an andere Stelle steht, “ „*Auch das Vorkaufsrecht des Mieters (§ 577 BGB) bietet insbesondere in angespannten Märkten keinen Schutz, da die Mieter die Kaufpreise in der Regel nicht aufbringen können.*“
- Ein Drittel der Mieter*innen ist nicht vor Umwandlung und vor Verdrängung aus ihrer Wohnung geschützt. Ein Drittel der Wohnungen können sofort umgewandelt werden.
- Wie ist gesichert, das mit dem Begriff Mieter*innen, die Bestandsmieter*innen gemeint sind?
- Bei einem Leerstand vor mehr als 50%, könnten 2 von 3 Mietparteien zwei Drittel der Mieter*innen darstellen.
- Da die Regelungen im § 250 den Regelungen zu Umwandlung im § 172 BauGB vorgehen, verschlechtert sich die Situation für Mieter*innen in den Milieuschutzgebieten. Ein Drittel der Wohnungen könnten sofort umgewandelt werden.

Die #200Häuser fordern:

Wir **fordern eindeutige Umwandlungsverbote**, die das ungebremste Umwandeln von Miet- in Wohnungseigentum sowohl in sozialen Erhaltungsgebieten als auch in angespannten Wohnungsmärkten beenden.

Wir **fordern die ersatzlose Streichung aller Ausnahmeregelungen**, die als Schlupflöcher dienen oder neue Schlupflöcher begründen.

Wir fordern insbesondere die **Streichung der Ausnahmeregelung** des § 172 Abs. 4 S. 3 Nr. 6, S. 4 und 5 BauGB