VEREINIGUNG DER HESSISCHEN
UNTERNEHMERVERBÄNDE

Position des VhU-Bau- und Immobilienausschusses
zu § 250 BauGB

Erwerb von Wohneigentum in Mehrfamilienhäusern nicht erschweren

Baulandmobilisierungsgesetz: Keinen Genehmigungsvorbehalt für die Umwandlung von Mehrfamilienhäusern in Eigentumswohnungen einführen

27.01.2021

Zusammenfassung

Im Rahmen des Baulandmobilisierungsgesetzes schlägt die Bundesregierung einen neuen § 250 Baugesetzbuch vor, der vorsieht, in „angespannten Wohnungsmärkten“ die (Teil-) Umwandlung von Mehrfamilienhäuser in Eigentumswohnungen unter einen Genehmigungsvorbehalt zu stellen.

Eine solche Regelung wäre ein nicht zu rechtfertigender Eingriff in die Verfügungsrechte der Wohnungseigentümer und käme einem Umwandlungsverbot gleich. Damit würde der Erwerb von Wohneigentum deutlich erschwert. Zudem ist gemäß § 172 BauGB eine Umwandlungsgenehmigung bereits heute begrenzt möglich.

Die VhU lehnt ein de facto Verbot für den Erwerb von Eigentumswohnungen in Mehrfamilienhäusern ab und fordert eine Streichung des § 250 BauGB aus dem Baulandmobilisierungsgesetz.

A. Sachstand

1. Wohnungsmarkt in Ballungsräumen

Seit Jahren übersteigt die Nachfrage nach Wohnraum in Ballungsräumen das Angebot. Das führt zu steigenden Preisen und Mieten, was die Wohnungssuche für Personen mit geringem und mittlerem Einkommen erheblich erschwert. Gerade junge Menschen und Familien sind gezwungen, teilweise weit außerhalb der Städte zu wohnen. Staatliche und kommunale Rahmensetzungen sind dafür mitursächlich, etwa der Mangel an zur Verfügung gestellten Bauflächen und die hohe Regulierungsdichte. Die angespannte Lage auf den Wohnungsmärkten erschwert es auch den Unternehmen, neue Fachkräfte für Tätigkeiten in Ballungsräumen zu gewinnen.

2. Baulandkommission

In ihrem Koalitionsvertrag haben CDU, CSU und SPD die Wohnungsfrage als eine der wichtigsten sozialen Fragen thematisiert. Verabredet wurde die Einsetzung einer Enquete-Kommission zur „Nachhaltigen Baulandmobilisierung und Bodenpolitik“, was die Bundesregierung insoweit umgesetzt hat, als dass eine Expertenkommission unter diesem Titel (kurz: „Baulandkommission“) eingesetzt wurde, die am 02.07.2019 ihre Empfehlungen vorgelegt hat.

3. Baulandmobilisierungsgesetz

Mit dem im November 2020 vom Kabinett verabschiedeten Baulandmobilisierungsgesetz greift die Bundesregierung im Kern die Empfehlungen der Baulandkommission auf. Um mehr Bauland für Wohnraum zu schaffen, will der Bund vor allem für die Kommunen die Handlungsmöglichkeiten im Bauplanungsrecht verbessern. Entsprechend des Auftrages hatte die Baulandkommission sich ausschließlich auf die Thematiken mit unmittelbaren Bezug zur Bereitstellung von Bauland für den Wohnungsbau sowie zur Bodenpolitik konzentriert.

4. „Umwandlungsverbot“ – der neue § 250 BauGB

Darüber hinaus will die Bundesregierung mithilfe des Baulandmobilisierungsgesetzes einen neuen § 250 in das Baugesetzbuch einfügen, um die Umwandlung von Mehrfamilienhäuser in Eigentumswohnungen einzuschränken. Damit setzt die Bundesregierung nicht etwa eine Empfehlung der Baulandkommission um, sondern ein Ergebnis des sog. Wohngipfels vom 21.09.2018.

Der neue § 250 BauGB soll die Landesregierungen ermächtigen, Gebiete per Rechtsverordnung zu bestimmen, wo eine „angespannte“ Lage auf dem Wohnungsmarkt herrscht und wo deshalb die Aufteilung von Wohnungen in Mehrfamilienhäusern in einzelne Eigentumswohnungen nur noch zulässig sein soll, wenn sie zuvor

von „einer von der Landesregierung bestimmten Stelle“ (im Regelfall die Kommune) genehmigt würde. Dabei soll der § 250 BauGB nur für bereits bestehende Wohngebäude gelten, Neubauten würden nicht erfasst. Die Rechtsverordnungen der Länder müssen spätestens Ende 2025 außer Kraft treten.

Eine ähnliche Regelung gibt es bereits im § 172 BauGB: Eine Umwandlungsgenehmigung ist punktuell in bestimmten Gebieten des sog. „Milieuschutzes“ erforderlich. Diese Gebiete werden durch kommunale Erhaltungssatzungen bestimmt.
Diese existierende Regelung wird, wenn sie überhaupt nötig ist, als völlig ausreichend angesehen.

B. Worum geht es der VhU?

Der Mangel an Wohnungen in den Ballungsräumen muss behoben werden. Dafür sind vor allem mehr private Investitionen in zusätzlichen Wohnraum nötig. Die Politik muss diese Investitionen erleichtern, indem sie erstens mehr Bauflächen zur Verfügung stellt, und zweitens, indem sie den Rechtsrahmen so gestaltet, dass mehr Menschen und Unternehmen sich dafür entscheiden, in neuen Wohnraum zu investieren. Dazu müssen investitionsfeindliche Vorschriften beseitigt und keinesfalls neue geschaffen werden.

C. Bewertung

Der neue § 250 BauGB würde in das Verfügungsrecht der Wohnungseigentümer eingegriffen – ohne, dass dadurch zusätzlicher Wohnraum in Ballungsräumen entstünde. Denn das Wohnungsangebot bleibt nach einer Umwandlung von Wohnungen aus Mehrfamilienhäusern in Eigentumswohnungen gleich, es wird auch keineswegs verringert. Um das Angebot an Wohnraum zu erhöhen, sollten in Ballungsräumen mehr Flächen ausgewiesen werden. Außerdem gilt es, staatlich und kommunal verursachte Baukostensteigerungen anzugehen, bspw. beim Thema Verwertung/ Entsorgung von Erdaushub.

Der Genehmigungsvorbehalt des § 250 BauGB dürfte in der praktischen Anwendung vieler Kommunen einem Umwandlungsverbot von Mehrfamilienhäusern zu Eigentumswohnungen gleichkommen. Damit würde die staatliche Interventionsspirale im Wohnungsmarkt weitergedreht – nach Mietpreisbremse und Absenkung der Kappungsgrenze. Das verringert den Anreiz, private Investitionen in mehr Wohnraum zu tätigen.

Gerade private Kleinvermieter, die den Großteil der Mietwohnungen in Deutschland vermieten (ca. zwei Drittel), wären von dem faktischen Umwandlungsverbot betroffen. Beispielsweise wären die Handlungsoptionen eines Bürgers, der als Kapitalanleger eine Wohnung kauft und jahrelang vermietet, geringer als bisher, was sicher dazu führen wird, dass der Zufluss von privatem Kapital in den Wohnungsmarkt künftig geringer ausfällt.

Mit Blick auf den demographischen Wandel und die Herausforderungen für die Altersvorsorge wird die private Vermögensbildung immer wichtiger. Dabei tragen Wohneigentümer, die ihr Wohneigentum selbst nutzen, oder Kleinvermieter, die ihr Wohneigentum vermieten, gleichermaßen dazu bei, dass Vermögensbildung möglichst breit in der Gesellschaft stattfindet. Die wichtige Funktion des Wohnungsmarktes, eine breite Vermögensbildung und -verteilung zu ermöglichen, würde durch den § 250 BauGB eingeschränkt.

In Deutschland genießen Mieter hohe Schutzrechte, was ebenfalls dazu beiträgt, dass im EU-weiten Vergleich die Wohneigentumsquote sehr niedrig ist. Um private Vermögensbildung für das Alter anzureizen, fördert der Staat die Bildung von Wohneigentum. Bezüglich dieses Ziels wirkt der neue § 250 BauGB kontraproduktiv. Denn der Zugang potenzieller Käufer zu Wohneigentum, sei es zur Vermögensbildung oder zur Selbstnutzung, wird erschwert. Stellen doch gerade einzelne Wohnungen in Mehrfamilienhäusern einen Einstieg in die Bildung von Wohneigentum dar. Darüber hinaus besteht der effektivste Schutz gegenüber der Verdrängung von Mietern gerade in der Bildung von Wohneigentum. Deswegen wäre es zielführender, wenn der Staat Mieter unterstützt, das jetzt schon bestehende Vorkaufsrecht zu nutzen, bspw. mit Hilfe von Nachrangdarlehen.

D. Fazit

Die Regelung des § 250 BauGB, die Umwandlung von Mehrfamilienhäuser in Eigentumswohnungen unter einen Genehmigungsvorbehalt stellen zu können, ist ein nicht zu rechtfertigender Eingriffs ins Eigentumsrecht, der den Erwerb von Wohneigentum erschwert. Der Fokus des Baulandmobilisierungsgesetzes sollte auf die Mobilisierung von Flächen zur Wohnbebauung beschränkt bleiben. Der neue § 250 BauGB sollte gestrichen werden.

Kontakt
Vereinigung der hessischen Unternehmerverbände
Abteilung Wirtschafts- und Umweltpolitik
Kai Wächter, Referent für Bau-, Immobilien- und Regionalpolitik
Telefon: 069 95808-228, E-Mail: KWaechter@vhu.de , www.vhu.de