

Wohneigentum

Bildung von Wohneigentum erleichtern: Umwandlungsverbot abschaffen

Um was geht es?

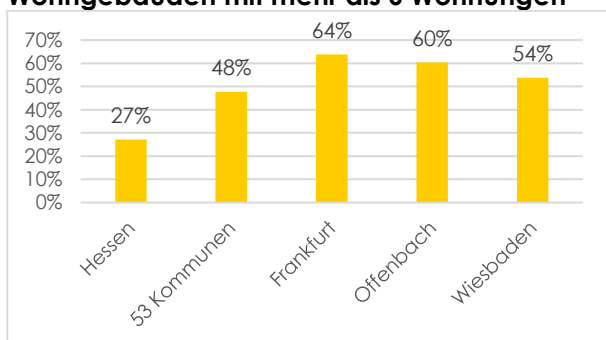
Verbot zur Wohnungsumwandlung

Im Jahr 2021 hat der Bund den Ländern die Möglichkeit gegeben, die Umwandlung von Mehrfamilienhäusern in Eigentumswohnungen unter einen Genehmigungsvorbehalt zu stellen – aber nur in „angespannten Wohnungsmärkten“. Dazu wurde im Rahmen des Baulandmobilisierungsgesetzes der § 250 Baugesetzbuch beschlossen.

Hessen macht davon seit 12. Mai 2022 Gebrauch. In Hessen gelten 53 Kommunen mit rund 2,5 Millionen Einwohnern als „angespannte Wohnungsmärkte“. Für Wohnhäuser mit mehr als sechs Wohnungen bedarf die Umwandlung in Eigentumswohnungen nun der Genehmigung.

In der Praxis kommt der Genehmigungsvorbehalt jedoch einem Umwandlungsverbot gleich, denn die Genehmigungsvoraussetzungen sind so eng definiert, dass sie für die meisten Umwandlungen einem Verbot gleichkommen.

2 von 3 Frankfurter Wohnungen liegen in Wohngebäuden mit mehr als 6 Wohnungen



HSL (2014) Ausgewählte Strukturdaten über Gebäude und Wohnungen, Zensus 2011; Anteil der Wohnungen in Wohngebäuden mit mehr als sechs Wohnungen (eigene Berechnung).

Das Umwandlungsverbot ist ein unverhältnismäßiger Eingriff in die Rechte der Wohnungseigentümer. Gerade der urban-geprägte Kern der Metropolregion ist davon betroffen, da hier viele Häuser mehr als 6 Wohnungen haben.

Was braucht die Wirtschaft?

Mehr Wohnungen und Wohneigentum

Damit Unternehmen leichter neue Mitarbeiter finden, muss das Wohnraumangebot in Städten steigen. Dazu sind Investitionen privater Bauherren und Vermieter nötig, die nicht durch Überregulierung erschwert werden dürfen. Zudem ist die Steigerung der Wohneigentumsquote ein wichtiges gesellschaftliches Ziel.

Was ist zu tun?

Umwandlungsverbot abschaffen

- Umwandlungsverbot in Hessen abschaffen
Die Landesregierung sollte die Verordnung zum Umwandlungsverbot zeitnah wieder abschaffen und auf keinen Fall verlängern.
- Umwandlungsverbot nicht ausweiten
Zu ihrer Einführung galt die Mietpreisbremse 2015 in 16 hessischen Kommunen. 2023 sind es bereits 49 Kommunen. Eine Ausweitung des Umwandlungsverbotes auf weitere Kommunen – wie bei der Mietpreisbremse – darf es in Hessen nicht geben.
- Wohnungsgrenzwert nicht absenken
Bereits heute befindet sich fast die Hälfte der Wohnungen in Wohngebäuden mit mehr als 6 Wohnungen. Eine Absenkung der Grenze bspw. auf Wohngebäude mit drei Wohnungen und mehr würde das Umwandlungsverbot ebenso auf weitere Wohnungen ausweiten und ist zu unterlassen.
- § 250 BauGB im Bund nicht entfristen
Mit der im Koalitionsvertrag von SPD, Grünen und FDP verabredeten Entfristung der befristet eingeführten Regelungen des Baulandmobilisierungsgesetzes würde auch das bis 31.12.2025 befristete Umwandlungsverbot nach § 250 BauGB entfristet werden. Die Ampel-Koalition sollte den § 250 BauGB nicht entfristen.