

Antwort

der Bundesregierung

**auf die Kleine Anfrage der Abgeordneten Daniel Föst, Frank Sitta, Renata Alt, weiterer Abgeordneter und der Fraktion der FDP
– Drucksache 19/25748 –**

Begründung des Umwandlungsverbots

Vorbemerkung der Fragesteller

Am 4. November 2020 hat die Bundesregierung den Entwurf des Gesetzes zur Mobilisierung von Bauland (Baulandmobilisierungsgesetz) beschlossen. Der Entwurf enthält mit dem neuen § 250 des Baugesetzbuches (BauGB) einen Vorschlag zur Reduzierung der Möglichkeiten, Mietwohnungen in Eigentumswohnungen umzuwandeln. In der Gesetzesbegründung erklärt die Bundesregierung die Notwendigkeit der Regelung damit, dass „in den Großstädten [...] häufig zu beobachten [ist], dass Investoren oder gewerbliche Immobilien-eigentümer Grundstücke mit mehreren Wohneinheiten, die ganz überwiegend vermietet sind (Miethäuser), in Wohnungseigentum umwandeln und die Wohnungen – mitunter nach aufwertender Modernisierung – an Einzelerwerber veräußern“ (https://www.bmi.bund.de/SharedDocs/gesetzgebungsverfahren/DE/Downloads/kabinettsfassung/baulandmobilisierungsgesetz-kabinett.pdf?__blob=publicationFile&v=1, S. 34). Die Bundesregierung will mit dem neuen § 250 BauGB den Schutz von Mieterinnen und Mietern erweitern. Laut Bundesregierung wirkt „Der Schutz [...] allerdings nur zugunsten desjenigen Mieters, dem der Wohnraum bei Begründung und Veräußerung des Wohnungseigentums überlassen ist. Zieht der Mieter – gleich aus welchem Grund – aus, so kann der Wohnungseigentümer selbst einziehen oder die leere Wohnung gewinnbringend weiterveräußern. Er hat damit einen nicht unerheblichen Anreiz, den Mieter zum Auszug zu bewegen.“ (ebenda). Die Bundesregierung nennt in dem Gesetzentwurf jedoch keine Zahlen, wie häufig die in der Gesetzesbegründung beschriebenen Szenarien, die einen Eingriff erst notwendig machen, stattfinden.

Vorbemerkung der Bundesregierung

Die Wohnungsfrage ist eine zentrale soziale Frage unserer Zeit. Wohlstand für alle setzt eine angemessene Wohnungsversorgung für alle voraus. Mit dem vorgeschlagenen § 250 BauGB-E im Regierungsentwurf des Baulandmobilisierungsgesetzes setzt die Bundesregierung im Interesse des Erhalts von Mietwohnraum die Beschlüsse des Wohngipfels vom 21. September 2018 und des Koalitionsausschusses vom 19. August 2019 zur Schaffung einer Umwandlungsregelung um.

1. Wie viele Mietwohnungen wurden nach Kenntnis der Bundesregierung in den letzten zehn Jahren in Eigentumswohnungen umgewandelt, bitte nach Jahren 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 Abs. 1 und § 8 Abs. 2 des Wohnungseigentumsgesetzes) liegen nach Kenntnis der Bundesregierung lediglich für Berlin Auswertungen vor. Für Berlin ergibt sich für die letzten zehn verfügbaren Jahre folgende Zeitreihe der Anzahl umgewandelter Wohnungen (Grundbuchschießung und Neu-Anlegung der Wohnungsgrundbücher):

| | | | | | | | | | |
|-------|-------|-------|-------|-------|--------|--------|--------|--------|--------|
| 2009 | 2010 | 2011 | 2012 | 2013 | 2014 | 2015 | 2016 | 2017 | 2018 |
| 6.916 | 4.535 | 4.744 | 7.264 | 9.178 | 11.296 | 17.331 | 13.225 | 16.548 | 12.836 |

Für das Land Hamburg ergibt sich die Anzahl der Abgeschlossenheitsbescheinigungen für Bestandswohnungen (ohne Neubau) aus der Antwort des Senats auf die Schriftliche Kleine Anfrage der Abgeordneten Heike Sudmann (DIE LINKE.) vom 9. November 2020 (Drucksache 22/2078, S. 3). Danach entwickelte sich die Zahl der Umwandlungen im Zeitraum von 2015 bis 2019 in der Summe wie folgt:

| | Anzahl Wohneinheiten | | | | | |
|-------|----------------------|-------|-------|-------|-------|--------|
| | 2015 | 2016 | 2017 | 2018 | 2019 | Summe |
| Summe | 3.063 | 3.110 | 2.980 | 2.357 | 3.267 | 14.777 |

2. Wie viele der in Frage 1 genannten Mietwohnungen wurden nach Kenntnis der Bundesregierung von den im Gesetzentwurf genannten Investoren oder gewerblichen Immobilieneigentümern in Eigentumswohnungen umgewandelt (bitte absolut und in Prozent an den Gesamtumwandlungen angeben)?
3. Wie viele Mietwohnungen wurden nach Kenntnis der Bundesregierung in den letzten zehn Jahren in Eigentumswohnungen umgewandelt und an Einzelerwerber veräußert (bitte nach Jahren aufschlüsseln)?
4. Wie viele der in Frage 3 benannten Mietwohnungen wurden nach Kenntnis der Bundesregierung von den im Gesetzentwurf genannten Investoren oder gewerblichen Immobilieneigentümern in Eigentumswohnungen umgewandelt und an Einzelerwerber veräußert (bitte absolut und in Prozent an den Gesamtumwandlungen und Gesamtveräußerungen angeben)?
5. Wie viele Mietwohnungen wurden nach Kenntnis der Bundesregierung in den letzten zehn Jahren in Eigentumswohnungen umgewandelt und nach aufwertender Modernisierung an Einzelerwerber veräußert (bitte nach Jahren aufschlüsseln)?
6. Wie viele der in Frage 5 benannten Mietwohnungen wurden nach Kenntnis der Bundesregierung von den im Gesetzentwurf genannten Investoren oder gewerblichen Immobilieneigentümern in Eigentumswohnungen umgewandelt und nach aufwertender Modernisierung veräußert (bitte absolut und in Prozent an den Gesamtumwandlungen, Gesamtveräußerungen und Gesamtmodernisierungen angeben)?
7. Auf Basis welcher Studien oder Statistiken gelangt die Bundesregierung zu dem Schluss, dass eine Umwandlung von Mietwohnungen in Eigentumswohnungen mitunter nach aufwertender Modernisierung mit anschließender Veräußerung häufig zu beobachten sei?

8. Wie viele Mieterinnen und Mieter leben nach Kenntnis der Bundesregierung nach dem Ende des jeweilig geltenden Kündigungsschutzes nach Umwandlung noch in ihren Mietwohnungen?
9. Wie lange leben Mieterinnen und Mieter nach Kenntnis der Bundesregierung nach dem Ende des jeweilig geltenden Kündigungsschutzes nach Umwandlung in den Jahren 2010 bis 2020 durchschnittlich noch in ihren Mietwohnungen?
10. Wie viel Prozent der Mieterinnen und Mieter wurden nach Kenntnis der Bundesregierung nach einer Umwandlung durch ihren Vermieter zum Auszug bewegt?
11. Auf welche Art und Weise wurden diese Mieterinnen und Mieter nach Kenntnis der Bundesregierung zum Auszug aus der Wohnung „bewegt“?

Zu den Fragen 2 bis 11 liegen der Bundesregierung keine studien- oder statistikbasierten Erkenntnisse vor. Eine Abfrage bei Ländern und kommunalen Spitzenverbänden hat ergeben, dass Umwandlungen insbesondere in Stadtstaaten und wirtschaftsstarken Städten zu Problemen führen. Für das Land Berlin wird ergänzend auf das Monitoring der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen zur Anwendung der Umwandlungsregelung (https://www.stadtentwicklung.berlin.de/staedtebau/foerderprogramme/stadterneuerung/soziale_erhaltung_sgebiete/umwandlungsverordnung.shtml) hingewiesen, das auch Angaben zur Zahl der Umwandlungen wiedergibt.

12. Wie viel Prozent der Mieterinnen und Mieter sind nach Kenntnis der Bundesregierung aus anderen Gründen aus ihrer Mietwohnung ausgezogen?
13. Was sind nach Kenntnis der Bundesregierung die häufigsten Gründe für einen Wohnungsauszug?

Die Fragen 12 und 13 werden aufgrund ihres Zusammenhangs gemeinsam beantwortet.

Amtliche Daten liegen der Bundesregierung zu diesem Themenkomplex nicht vor.

Im Rahmen einer aktuell veröffentlichten Studie des Bundesinstituts für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR) „Umzugsmobilität und ihre Wirkungen auf lokale Wohnungsmärkte“ wurden in vier Fallstudienstädten (Bremen, Köln, Leipzig, Nürnberg) die Gründe für Umzüge abgefragt. Danach antworteten 5.947 Umziehende.

Die in eine Stadt zuziehenden Personen ziehen hauptsächlich aus Gründen um, die auf veränderte Lebensumstände bzw. neue Lebensabschnitte zurückzuführen sind.

Das wichtigste Umzugsmotiv ist dabei mit Abstand der Beruf/die Ausbildung (31 Prozent) vor der Bildung einer Lebensgemeinschaft (12 Prozent) und dem Auszug aus dem Elternhaus (11 Prozent). Hinter diesen persönlichen Motiven und der Wahl eines neuen Wohnorts treten die Qualitäten der neuen Wohnung und des Wohnumfelds zurück. Der Wunsch nach einer größeren Wohnung ist nur für 6 Prozent, der Wunsch in dem neuen Stadtteil zu leben für 5 Prozent der Zuziehenden ein entscheidendes Umzugsmotiv. Alle anderen abgefragten Motive spielen für weniger als 5 Prozent der Zuziehenden eine entscheidende Rolle. Zu den Ergebnissen im Einzelnen wird auf die BBSR-Online-Publikation Nr. 11/2020 verwiesen.

Anders und deutlich differenzierter ist die Motivlage der innerhalb der Stadt umziehenden Personen. Hier steht im Wesentlichen die Optimierung der Wohnqualität und des Wohnstandorts im Vordergrund. Der Wunsch nach einer größeren Wohnung (13 Prozent) und die mit einem Umzug verbundene Bildung einer Lebensgemeinschaft (12 Prozent) sind für diese Personen die bedeutendsten Umzugsmotive. Andere mit der Wohnung verbundene Motive, wie der Wunsch nach einem Garten/Balkon (9 Prozent) oder bauliche Mängel an der alten Wohnung (7 Prozent) folgen. Auch die Unzufriedenheit mit dem alten Quartier (7 Prozent) und der Wunsch im neuen Quartier zu wohnen (6 Prozent) wurden häufiger genannt. Veränderte Ansprüche an die Wohnung und das Wohnumfeld ergeben sich ebenfalls aus einem Familienzuwachs (7 Prozent) und dem Wunsch nach Eigentumbildung (5 Prozent). Die Kündigung durch den Vermieter erfolgte bei 2 Prozent der Umziehenden.

14. Wurden beim Beschluss des Gesetzentwurfs durch die Bundesregierung Protokollerklärungen zum Gesetzentwurf abgegeben, und wenn ja, durch welche Bundesminister?
15. Was ist der Inhalt der zum Gesetzentwurf abgegebenen Protokollerklärungen?

Die Fragen 14 und 15 werden aufgrund ihres Sachzusammenhangs gemeinsam beantwortet:

Aus dem Grundsatz der Gewaltenteilung folgt ein Kernbereich exekutiver Eigenverantwortung, der auch einen parlamentarisch grundsätzlich nicht ausforschbaren Initiativ-, Beratungs- und Handlungsbereich einschließt.

Die Sitzungen des Kabinetts und etwaige darin abgegebene Erklärungen unterfallen diesem Kernbereich exekutiver Eigenverantwortung. Um keine einengenden Vorwirkungen auf den Meinungsbildungs- und Abstimmungsprozess im Bundeskabinett zu generieren, kann über den Inhalt dieser Sitzungen nicht berichtet werden.