
Pressemitteilung Nr. 14/20 vom 7. Oktober 2020

Mieter*innen schützen – Umwandlungsverbot sichern!

Wie jetzt bekannt geworden ist, wurde das geplante Umwandlungsverbot von Miet- in Eigentumswohnungen aus dem Entwurf zum Baulandmobilisierungsgesetz gestrichen. Zur Begründung erklärte Jan-Marco Luczak (CDU), das Mietrecht habe „starke soziale Leitplanken“, die betroffene Mieter*innen ausreichend schützten. Sein Ziel sei es, die Bildung von Wohneigentum zur Selbstnutzung zu stärken.¹

Die mietrechtliche Praxis zeigt jedoch, dass Mieter*innen in Eigentumswohnungen häufiger von Eigenbedarfskündigungen betroffen sind, als Mieter*innen in ungeteilten Mietshäusern. Die Zahl dieser Kündigungen nimmt in den letzten Jahren stetig zu und führt für die Mieter*innen auf dem angespannten Wohnungsmarkt zu dramatischen sozialen Folgen.

Nur die wenigsten Mieter*innen sind in der Lage, ihre Wohnung nach Umwandlung selbst zu kaufen – auch wenn die Immobilienlobby anderes behauptet. Die Käufer*innen verdrängen dabei gerade diejenigen Mieter*innen, die sich einen Wohnungskauf nicht leisten können und die dann in der Folge wiederum höhere Mieten in ihren neuen Wohnungen zahlen müssen. Der Hinweis auf erleichterten Zugang zu Krediten ist zynisch und wird daran kaum etwas ändern können. Dies zeigen z.B. die geplatzten Immobilienblasen in Spanien. Schon jetzt wird für Teile der Republik – München, Frankfurt, Hamburg - vor ähnlichen Zuständen gewarnt.²

Die aktuelle Regelung in § 172 BauGB war und ist wegen der zahlreichen Ausnahmetatbestände nicht ausreichend, die fortschreitende Umwandlung von Mietshäusern in Eigentumswohnungen zu bremsen oder gar zu stoppen. Der Gesetzentwurf sah keine so weitgehenden Ausnahmeregelungen mehr vor. Statt der bisherigen Anknüpfung an vorhandene Milieuschutzgebiete sollte nun die ausreichende Versorgung der Bevölkerung mit Mietwohnungen zu angemessenen Bedingungen zur Voraussetzung des Umwandlungsverbots im Zuge landesrechtlicher Lösungen gemacht werden, da die Länder die Situation bei sich vor Ort besser einschätzen können. Eine sinnvolle Zuständigkeitsregelung, die wir u.a. schon von der Mietpreisbremse kennen. Damit sollte ein ausreichender Bestand von bezahlbaren Wohnungen geschützt werden können.

»Das auf dem Wohnungsgipfel 2018 versprochene Umwandlungsverbot muss endlich umgesetzt werden«, so Rechtsanwalt Henrik Solf aus dem Arbeitskreis Mietrecht im RAV. »Die Spirale aus hohen Mieten, steigender Wohneigentumsnachfrage, Umwandlung und damit einhergehender Verdrängung kann damit endlich unterbrochen werden!«

Rechtsanwältin Carola Handweg aus dem AK Mietrecht ergänzt: *»Die Zeit rennt uns davon – schon jetzt ist der Verdrängungsprozess in vollem Gange. Dem muss sofort ein Riegel vorgeschoben werden, um Mieter*innen nachhaltig zu schützen.«*

Wir fordern die Koalitionsparteien auf, die Versprechungen vom Wohngipfel 2018 endlich umzusetzen und die Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen - **wie zugesagt** - deutlich zu erschweren.

Kontakt: Rechtsanwalt Henrik Solf | 030. 442 93 86 | solf@schoenhauser.berlin

¹ <https://www.luczak-berlin.de/aktuelles/umwandlungsverbot-aus-baulandmobilisierungsgesetz-gestrichen-mieter-zu/>

² <https://www.spiegel.de/wirtschaft/unternehmen/immobilien-blase-muenchen-und-frankfurt-sind-laut-ubs-am-staerksten-ueberbewertet-a-8314ca02-9a9b-42b7-b1dc-c6c66d334930>