

17. Wahlperiode

Antrag

der Fraktion Bündnis 90/Die Grünen

Umwandlungsverordnung stärken – Ausnahme abschaffen

Das Abgeordnetenhaus wolle beschließen:

Das Abgeordnetenhaus hält die konsequente Eindämmung von Immobilienspekulation durch die Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen für dringend geboten. Die Einführung einer Umwandlungsverordnung in Berlin entspricht diesem Anliegen. Um die Umwandlungsverordnung noch schlagkräftiger zu machen und den Mieter/-innenschutz vor Verdrängung zu stärken, wird der Senat beauftragt, sich mittels Bundesratsinitiative für folgende Änderung des § 172 Baugesetzbuches einzusetzen:

Die in Absatz 4 unter Nummer 6 genannte Ausnahme vom Umwandlungsverbot (eine Umwandlung von Miet- in Eigentum ist trotz Umwandlungsverordnung möglich, wenn sich der Eigentümer verpflichtet, innerhalb von sieben Jahren ab der Begründung von Wohnungseigentum die Wohnungen nur an die Mieter/-i,nnen zu veräußern) wird gestrichen.

Sollte der Senat keine Mehrheit für diese Änderung erreichen, so soll mindestens die Streichung der Fristverkürzung der Kündigungsbeschränkung bei Wohnungsumwandlung erwirkt werden. Diese ebenfalls in § 172 Absatz 4 Nummer 6 Baugesetzbuch festgeschriebene Ausnahme verkürzt den Kündigungsschutz für MieterInnen bei Wohnungsumwandlung entsprechend § 577a Absatz 2 Satz 1 des Bürgerlichen Gesetzbuchs, der in Berlin mittels Kündigungsschutzklausel-Verordnung bei zehn Jahren liegt, um sieben Jahre.

Dem Abgeordnetenhaus ist bis zum 31. Oktober 2015 zu berichten.

Begründung:

Seit 1998 erlaubt das Baugesetzbuch den Bundesländern, in sozialen Erhaltungsgebieten (sog. Milieuschutzgebieten) Verordnungen zu erlassen, mit denen die Eigentumsaufteilung genehmigungspflichtig wird. Seit März 2015 ist erstmals auch in Berlin eine Umwandlungsverordnung in Kraft, mit der die Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen untersagt werden kann.

Bekanntermaßen wird die Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen seit Jahren durch Immobilienspekulanten als Verdrängungsmotor genutzt. Aufgrund der Renditeerwartungen vieler Investoren hat die Umwandlung meist die Verdrängung der BewohnerInnen als Folge. In den letzten Jahren ist das Umwandlungsgeschehen stark angestiegen, alleine im Vergleich zum Vorjahr stieg die Zahl der umgewandelten Objekte in 2014 um gut ein Viertel. Seit 1990 wurden über 200.000 Wohnungen umgewandelt.

Erklärtes Ziel des Instruments Umwandlungsverordnung im Sinne des Baugesetzbuches ist es daher, die bestehenden Mietwohnungen zu erhalten und eine Umwandlung in Eigentumswohnungen in Milieuschutzgebieten zu unterbinden, um die dort ansässige Bevölkerung vor Verdrängung zu schützen. Allerdings steht diesem Ziel die derzeit bestehende gesetzliche Ausnahme entgegen, derzufolge eine Umwandlung trotz Umwandlungsverordnung ausnahmsweise zu genehmigen ist, wenn der Eigentümer sich verpflichtet, innerhalb von sieben Jahren ab der Begründung von Wohnungseigentum die Wohnungen nur an die MieterInnen zu verkaufen. Zumeist sind die bestehenden MieterInnen finanziell nicht in der Lage, von solch einem Angebot Gebrauch zu machen. Ebenso ist nicht eindeutig geregelt, was bei Mieterwechseln und Verkäufen an neue Mieter innerhalb der sieben Jahre passiert. Die Regelung ist missbrauchsanfällig, weil sie EigentümerInnen verleitet, sich eine umwandlungskompatible Mieterschaft zuzulegen. Damit das Instrument seine volle Schlagkraft im Sinne der MieterInnen entwickeln und das Umwandlungsgeschehen mit einhergehendem Verdrängungsdruck gestoppt werden kann, ist eine Streichung dieser Ausnahme im Baugesetzbuch mittels Bundesratsinitiative anzustreben. Der Erwerb von Häusern durch MieterInnen ohne eine Umwandlung in Einzeleigentum ist weiterhin möglich und wird durch den Antrag nicht berührt.

Sollte es nicht gelingen hierfür eine Mehrheit zu organisieren, so ist mindestens die Anrechnung der sieben Jahre auf den Kündigungsschutz für MieterInnen bei Wohnungsumwandlung zu streichen. In Berlin liegt der Kündigungsschutz entsprechend Kündigungsschutzklausel-Verordnung seit 2013 bei zehn Jahren. Unter Anwendung obig genannter Ausnahme bei Wohnungsumwandlung verkürzt er sich jedoch auf nur noch drei Jahre, was nicht im Sinne der Mieter/-innen ist.

Berlin, den 3. September 2015

Pop Kapek Schmidberger Otto
und die übrigen Mitglieder der
Fraktion Bündnis 90/Die Grünen