

Stellungnahme des VDIV

Berlin, 15. August 2024

Referentenentwurf des Bundesministeriums für Wohnen, Stadtentwicklung und Bauwesen

Entwurf eines Gesetzes zur Stärkung der integrierten Stadtentwicklung

Herausgeber:

Verband der Immobilienverwalter Deutschland e. V.
Leipziger Platz 9
10117 Berlin

T 030 300 96 79 - 0
office@vdiv.de
www.vdiv.de



Martin Kaßler · Geschäftsführer

Präsident
Wolfgang D. Heckeler

Geschäftsführer
Martin Kaßler

VDIV Verband der
Immobilienverwalter
Deutschland e.V.
Leipziger Platz 9
10117 Berlin

T 030 300 96 79-0
office@vdiv.de

Über den VDIV Deutschland

Der Verband der Immobilienverwalter Deutschland e. V. (VDIV Deutschland) repräsentiert als Spitzenverband der Branche bundesweit rund 3.600 Mitgliedsunternehmen mit insgesamt etwa 8,2 Millionen Wohnungen. Die Mitgliedsunternehmen verwalten circa 75 Prozent des ETW-Bestandes in Deutschland. Als Verband setzt der VDIV Deutschland sich für tragfähige politische Rahmenbedingungen bei den Themen bezahlbares Bauen und Wohnen, Klimaschutz und Eigentumsförderung sowie für die weitere Professionalisierung der Branche ein. Der VDIV Deutschland ist ständiges Mitglied im Wohnungswirtschaftlichen Rat der Bundesregierung, im Bündnis für Bezahlbares Wohnen und Bauen sowie in der Bundesarbeitsgemeinschaft Immobilienwirtschaft Deutschland (BID).

Amtsgericht
Berlin-Charlottenburg
VR 20607

Steuernummer
27 620 55783

USt-IdNr.
DE 214 851 428

Bankverbindung
Deutsche Kreditbank AG
IBAN DE81 1203
0000 1010 6441 00
BIC BYLADEM1001

Zum Entwurf eines Gesetzes zur Stärkung der integrierten Stadtentwicklung

Der VDIV Deutschland unterstützt das Anliegen, Verwaltungs-, Planungs- und Genehmigungsverfahren für den Wohnungsbau zu beschleunigen. Der VDIV Deutschland setzt sich seit Jahren dafür ein, im Wohnungseigentum bauliche Veränderungen, insbesondere Modernisierungen für den Klimaschutz und für nachhaltige Energieeinsparungen zu ermöglichen.

Vorab sei jedoch auf die neuen Zahlen des Zensus 2022 verwiesen. Von 2011 bis 2022 wurde bei der Anzahl der Wohnungen insgesamt nur ein Plus von 6,3 Prozent verzeichnet (2011: 40.545.308, 2022: 43.106.589). Im gleichen Zeitraum nahm die Wohnungseigentumsquote ab. Wurden für 2011 noch 22,1 Prozent Eigentumswohnungen ausgewiesen, waren es in 2022 nur noch 21,5 Prozent. In elf Jahren sind somit nur 321.520 neue Eigentumswohnungen entstanden, durchschnittlich 29.229 Wohnungen pro Jahr. Der rückläufige Anteil an Eigentumswohnungen geht einher mit einem Zuwachs bei kommunalen Wohnungsunternehmen und privatwirtschaftlichen Wohnungsunternehmen um 25,0 Prozent im Vergleichszeitraum.

Insgesamt bleibt die Eigentumsquote in Deutschland also weiterhin extrem niedrig. Danach bleibt Eigentumsbildung als Altersvorsorge für viele Menschen nur noch Illusion. Vor dem Hintergrund des Anspruchs von bezahlbarem Wohnraum und Neubau muss daher mitbedacht werden, nötige Voraussetzungen zu schaffen, um Eigentumsbildung zu forcieren. Dabei ist zu bedenken, dass beim Kauf einer Wohnung zumeist eine Mietwohnung neu bezogen werden kann oder Mieter zu Eigentümern werden.

Daher begrüßt der VDIV Deutschland zwar die vorgesehenen Änderungen des Planungsrechts für Gebäudeaufstockungen und auch weitere Verdichtungen auf größeren Grundstücken. Kritisch bewertet der VDIV Deutschland allerdings die vorgesehene Verlängerung der Beschränkungen für die Begründung von Wohnungseigentum und die beabsichtigte Einführung eines Vorkaufsrechts für Eigentumswohnungen.

Es ist dringend geboten, in innerstädtischen Ballungsgebieten Wohnraum zu schaffen. Wohnungseigentum bietet eine Möglichkeit hierfür. Auch Eigentumswohnungen, vermietet oder selbst genutzt, sind Bestandteil des Wohnungsmarktes. Eigenes Eigentum an einer Immobilie, die "eigene Wohnung" zu erwerben, ist für weite Teile der Bevölkerung ein Lebensziel, nicht zuletzt als Absicherung für das spätere Rentenalter. Die Eigentumsquote zu erhöhen muss also ein zu förderndes Ziel des Bauwesens sein,

als ein wesentlicher Baustein für die Schaffung neuen Wohnraumes. Umwandlungsbeschränkungen schaffen hingegen keinen Wohnraum und sie führen auch nicht zu einer gesteigerten Bautätigkeit. Gleiches gilt für das beabsichtigte Vorkaufsrecht, bei dessen Anwendungsbereich und praktischer Umsetzung zudem erhebliche rechtliche Bedenken angebracht sind.

Im Folgenden werden einige wenige Aspekte benannt, die unmittelbaren Einfluss auf Immobilienverwaltungen haben und kritisch zu beurteilen sind:

I. Nr. 23 Vorkaufsrecht § 24 Abs. 2 BauGB

Entwurfstext:

b) Absatz 2 wird wie folgt gefasst:

(2) „Das Vorkaufsrecht steht der Gemeinde nicht zu beim Kauf von Erbbaurechten und von Rechten nach dem Wohnungseigentumsgesetz, es sei denn, durch den Kauf werden sämtliche auf einem Grundstück liegende Wohnungseigentumsrechte in einer Person vereinigt.“

Diese beabsichtigte Ergänzung des § 24 Abs. 2 BauGB ist zu streichen. Der Entwurfstext entspricht nicht dem nach der Begründung beabsichtigten Ziel. Nach der Begründung sollen einzelne Wohnungen nicht von einem Vorkaufsrecht erfasst sein. Erfasst werden sollen nur Fälle, in denen das Eigentum an sämtlichen Wohnungen übertragen wird und die Transaktion so dem Kauf des Grundstücks gleichkommt. Der Entwurfstext knüpft das Vorkaufsrecht aber nicht an die Anzahl der übertragenen Wohnungen, sondern ausschließlich an den Umstand, dass die Eigentumsrechte auf eine Person vereinigt werden. Hat ein Eigentümer beispielsweise 8 von 10 Einheiten im Eigentum, dann unterfiele der Erwerb der 9. Einheit nicht der Regelung. Mit dem Erwerb der 10. Einheit vereinigt er nun sämtliche Wohnungseigentumsrechte auf seine Person, was der beabsichtigten Neuregelung unterfiele. Damit besteht das Vorkaufsrecht dann aber eben doch nur für diese eine, nämlich die zuletzt veräußerte 10. Einheit. Somit wäre dann genau der Fall eingetreten, der nach der Begründung des Entwurfs vermieden werden soll – nämlich, dass sich das Vorkaufsrecht nur auf eine Wohnung bezieht. Die Kommunen müssten nun die Stellung eines Mitglieds in der Eigentümergemeinschaft wahrnehmen. Dies bindet Kapazitäten, löst Kosten aus und ist schlichtweg nicht Aufgabe des Staates.

Soll das Vorkaufsrecht für den Fall ausgelöst werden, dass sämtliche Einheiten in einem Veräußerungsschritt an eine Person übertragen werden, müsste der Wortlaut entsprechend geändert werden. Praktikabel ist dies dann aber ebenfalls nicht. Die Aufteilung einer Veräußerung in mehrere Schritte würde dann zum oben geschilderten Fall führen, dass das Vorkaufsrecht eben nicht alle, sondern allenfalls den Teil der Wohnungen erfasst, die zuletzt übertragen werden.

Der VDIV Deutschland hält eine Übertragung des Vorkaufsrechts aus § 24 Abs. 1 BauGB auf Wohnungseigentum aus den beschriebenen Gründen nicht für sachgerecht. Es sollte bei der bisherigen Regelung des § 24 Abs. 2 BauGB bleiben, der Wohnungseigentum vom Vorkaufsrecht ausnimmt.

II. Verlängerung des Umwandlungsschutzes in § 250 BauGB um zwei Jahre

Der VDIV Deutschland bewertet Umwandlungsbeschränkungen grundsätzlich kritisch. Sie führen eindeutig nicht zur Schaffung neuen Wohnraums. Dieser entsteht nur durch die Aufstockung/Ausweitung bestehender Gebäude oder durch die Errichtung neuer Immobilien. Eine Verlängerung des Umwandlungsverbots stellt insbesondere für potenzielle Selbstnutzer und Kapitalanleger ein erhebliches Hindernis dar. Sie führt zu einer Verengung des Marktes. Darüber sollte hier angemerkt werden, dass eine höhere Wohneigentumsquote wesentlich zu einer gleichmäßigeren Vermögensverteilung beitragen kann. Länder mit einer höheren Eigentumsquote verzeichnen nicht nur ein durchschnittlich höheres Haushaltseinkommen, sondern auch eine gerechtere Verteilung des Einkommens. Ein Umwandlungsverbot würde diese positiven Effekte untergraben und die Chancen auf Wohneigentum erheblich einschränken.

Der VDIV Deutschland hält es daher für wesentlich sinnvoller, Investitionen in Wohneigentum zu fördern, um breiteren Bevölkerungsschichten den Erwerb von Wohneigentum zu ermöglichen. Selbst wenn Mieter ein Vorkaufsrecht haben, verfügen sie jedoch oft nicht über die notwendigen finanziellen Mittel. Hier sollte ein Schritt weitergedacht werden. Kommunen könnten mit Nachrangdarlehen unterstützend eingreifen, wie dies bereits in anderen Ländern erfolgreich praktiziert wird. Solche Darlehen könnten von Mietern wie Eigenkapital eingesetzt werden, um beispielsweise die Grunderwerbsteuer oder Notarkosten zu decken.

Eine Verlängerung des Umwandlungsverbots erscheint daher nicht zielführend. Stattdessen sollten Maßnahmen ergriffen werden, die den Erwerb von Wohneigentum

für möglichst viele Menschen erleichtern und so zur Schaffung von Wohnraum sowie zu einer gerechteren Vermögensverteilung beitragen.

III. Nr. 56 § 237 BauGB und Nr. 64 § 250 BauGB

Entwurfstext:

„§ 237 Überleitungsvorschriften für die Bildung von Wohnungseigentum“

Verordnungen, die unter Anwendung von § 250 Absatz 1 Satz 6 in der bis zum ... [einsetzen: Datum des Inkrafttretens nach Artikel 12 Satz 1] geltenden Fassung erlassen worden sind, gelten auch nach Inkrafttreten von § 250 in der Fassung vom ... [einsetzen: Datum des Inkrafttretens nach Artikel 12 Satz 1], bis zu dem in der jeweiligen Verordnung festgesetzten Zeitpunkt ihres Außerkrafttretens fort.“

Der VDIV Deutschland regt an, diese Regelung aus Gründen der Übersichtlichkeit in § 250 BauGB zu integrieren und die Regelungen zu Umwandlungsbeschränkungen nicht zu zersplittern.

gez. Martin Kaßler
Geschäftsführer

15. August 2024