DEUTSCHER MIETERBUND

Berlin, den 10.6.2025

Stellungnahme zum Entwurf eines Gesetzes zur Beschleunigung des Wohnungsbaus und zur Wohnraumsicherung

Deutscher Mieterbund e. V.
Littenstraße 10
10179 Berlin

www.mieterbund.de
info@mieterbund.de

Tel.: 030 22323-0
Fax: 030 22323-100

I. Einleitung

Laut Koalitionsvertrag soll das Baugesetzbuch (BauGB) zunächst mit folgendem Ziel reformiert werden: „In den ersten 100 Tagen werden wir einen Gesetzentwurf zur Einführung eines Wohnungsbau-Turbos unter Berücksichtigung der kommunalen Planungshoheit vorlegen sowie Lärmschutzfestsetzungen erleichtern; zugleich werden die Vorschriften über den Umwandlungsschutz (§ 250 Baugesetzbuch) und die Bestimmung der Gebiete mit angespanntem Wohnungsmarkt um fünf Jahre verlängert. In einem zweiten Schritt werden wir eine grundlegende Reform zur Beschleunigung des Bauens vornehmen“[1].

Diesem Auftrag kommt die Bundesregierung im vorliegenden Entwurf eines Gesetzes zur Beschleunigung des Wohnungsbaus und zur Wohnraumsicherung nach. Der Deutsche Mieterbund (DMB) begrüßt ausdrücklich, dass die neue Bundesregierung die Vereinbarungen des Koalitionsvertrages fristgerecht umsetzt. Für Mieterinnen und Mieter sind die vorgesehenen Verlängerungen des Umwandlungsschutzes (§ 250 Baugesetzbuch) und der Bestimmung der Gebiete mit angespanntem Wohnungsmarkt (§ 201a) um fünf Jahre außerordentlich wichtig, da beide Regelungen befristet sind und Ende 2025 bzw. 2026 auslaufen. Beide Instrumente sind zentral zum Schutz vor Verdrängung und Kündigung von Mieterhaushalten sowie zur Nutzung von Vorkaufsrechten oder Baugeboten für Kommunen. Der DMB bewertet die Verlängerung als sachgerecht, fordert aber einen flächendeckenden Schutz vor Umwandlungen von Miet- in Eigentumswohnungen und eine dauerhafte Entfristung der beiden Instrumente. Die Ausgestaltung des sogenannten „Bau-Turbos“ sieht der DMB aufgrund mangelnder Sozialverträglichkeit kritisch und fordert umfangreiche Änderungen. Insgesamt ist der vorliegende Gesetzesentwurf zwar zu begrüßen, bleibt aber im Ergebnis zu kleinteilig, um die Probleme des Wohnungsmarktes perspektivisch zu lösen. So fehlt es an einer umfassenden Strategie zur Bereitstellung von bezahlbarem Bauland, z.B. durch die Einrichtung kommunaler Bodenfonds und einer strategischen Bodenbevorratung.

Der DMB fordert zudem, die bereits angekündigte zweite Novellierung des BauGB zügig anzugehen und die noch offenen Punkte aus dem Koalitionsvertrag umzusetzen. Dazu gehören insbesondere Vorkaufsrechte für Kommunen in Milieuschutzgebieten und für Problemimmobilien zu stärken, preislimitierten Vorkauf zu vereinfachen und die Umgehung von kommunalen Vorkaufsrechten bei Share Deals zu verhindern. Vor dem Hintergrund der zeitlichen Dringlichkeit einer Verlängerung von § 250 BauGB wir das zweistufige Verfahren zur Reform des BauGB aber begrüßt und eine Verabschiedung vor der Sommerpause des Bundestages unterstützt.

[1] „Verantwortung für Deutschland“, Koalitionsvertrag zwischen CDU, CSU und SPD, 21. Legislaturperiode, 2025, Link.

II. Bewertung Gesetzentwurf

§ 250 BauGB: Bildung von Wohnungseigentum in Gebieten mit angespannten Wohnungsmärkten

Das Instrument zum besseren Schutz vor Umwandlungen von Miet- in Eigentumswohnungen nach § 250 BauGB soll um weitere **fünf Jahre bis Dezember 2030 verlängert** werden. Der Paragraph besagt, dass in Wohngebäuden ab fünf Wohneinheiten[2] die Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen genehmigungspflichtig ist, wenn die Landesregierung das Gebiet als angespannten Wohnungsmarkt ausgewiesen hat. Der DMB begrüßt die Verlängerung und bewertet die Zeitspanne von fünf Jahren grundsätzlich als **sachgerecht**. Denn Umwandlungen von Miet- in Eigentumswohnungen führen in aller Regel zu einer Verdrängung von Mieterinnen und Mietern bzw. zu erheblichen Mietsteigerungen, da Käufer einer umgewandelten Eigentumswohnung oft alle Mieterhöhungspotenzial ausschöpfen, um den Kaufpreis der Wohnung zu refinanzieren. Umwandlungen müssen daher nicht nur – wie bisher – in angespannten Wohnungsmärkten, sondern **bundesweit** unter einen kommunalen Genehmigungsvorbehalt gestellt werden. Eine Genehmigung für eine Umwandlung darf es nur noch in engen Ausnahmefällen geben.

Die aktuellen Genehmigungsvorbehalte zum Schutz vor Umwandlung aus dem Baugesetzbuch wirken nur sehr begrenzt, weil nur wenige Bundesländer bislang von der Ermächtigung Gebrauch gemacht haben. Die Bundesländer sind daher aufgefordert, für alle Kommunen den Genehmigungsvorbehalt zu ermöglichen. In den Bundesländern und Kommunen, in denen die Rechtsverordnung gilt, ist ein deutlicher Rückgang der Umwandlungszahlen zu beobachten. So wurden z.B. in Berlin seit 2015 fast 120.000 Mietwohnungen umgewandelt, pro Jahr durchschnittlich 17.000. In den Innenstadtbezirken wie etwa Friedrichshain-Kreuzberg sind knapp die Hälfte aller Bestandswohnungen mittlerweile Eigentumswohnungen. Wurden 2021 in Berlin noch 28.783 Mietwohnungen in Eigentum umgewandelt, sank die Zahl nach Umsetzung von § 250 BauGB auf zuletzt 337 Wohnungen[3] jährlich. Demnach wirkt § 250 BauGB effektiv gegen Gentrifizierung und Verdrängung – das ist besonders in angespannten Wohnungsmärkten wichtig für den sozialen Zusammenhalt der Gesellschaft.

[2] Das Genehmigungserfordernis gilt nicht, wenn sich in dem Wohngebäude nicht mehr als fünf Wohnungen befinden – innerhalb dieser Spanne dürfen die Länder eine Untergrenze zwischen „drei bis 15 Wohnungen“ festlegen.
[3] Vgl. Tagesspiegel, 2022, Link.

§ 201a: Verordnungsermächtigung zur Bestimmung von Gebieten mit einem angespannten Wohnungsmarkt

Der DMB begrüßt die geplante Verlängerung von § 201a BauGB bis Ende 2031. Bisher war die Regelung zur Ausweisung von Gebieten mit einem angespannten Wohnungsmarkt bis zum 31. Dezember 2026 befristet. Auf Grundlage dieses Paragraphs können Kommunen ihre Vorkaufsrechte nutzen oder Baugebote erlassen, daher ist eine Verlängerung wichtig.

Der DMB weist in diesem Zusammenhang darauf hin, dass auch mit den vorgesehenen Änderungen in § 201a BauGB nach wie vor nicht sichergestellt ist, dass die Kommunen die vorhandenen rechtlichen Möglichkeiten voll ausschöpfen. Der DMB fordert daher, dass Instrumente wie das Vorkaufsrecht oder **Baugebote nicht auf bestimmte Gebiete begrenzt bleiben, sondern bundesweit gelten und entfristet werden**. Auch dürfen einzelne Kommunen mit den Begründungsanforderungen an die Ausweisung eines angespannten Wohnungsmarktes nicht überfordert werden. In der Praxis wirken z.B. die aktuellen Genehmigungsvorbehalte zum Schutz vor Umwandlung aus dem Baugesetzbuch nur regional begrenzt, da bisher nur wenige Bundesländer von der sich auf § 201a BauGB beziehenden Ermächtigung Gebrauch machen. Durch diese komplizierte Kompetenzaufteilung werden effektive Mieterschutzinstrumente nicht überall da genutzt, wo sie gebraucht werden.

§ 246e BauGB: Befristete Sonderregelung für den Wohnungsbau („Bau-Turbo“)

Bezahlbare Wohnungen stehen bundesweit kaum noch zur Verfügung. Daher ist die Intention, dass der Bund in Städten und Kommunen den Bau von bezahlbarem Wohnraum für alle vereinfachen und beschleunigen will und hierzu in Anlehnung an § 246 Absatz 14 BauGB (Sonderregelungen für Flüchtlingsunterkünfte) eine bis zum 31. Dezember 2030 befristete Sonderregelung schaffen will, nachvollziehbar und notwendig. Im Vergleich zum nicht umgesetzten Gesetzesentwurf[4] der Ampel-Koalition von 2023, in dem die Regelung nur für angespannte Wohnungsmärkte vorgesehen war, ist jetzt eine flächendeckende Anwendung möglich und lediglich die Zustimmung der Gemeinde nötig. Zudem sollen die Möglichkeiten zur Abweichung von Bebauungsplänen zugunsten des Wohnungsbaus erweitert werden.

Der DMB kritisiert trotz der Notwendigkeit mehr Wohnraum zu schaffen, die mangelnde sozialverträgliche Ausgestaltung des „Bau-Turbos“. Denn mit dem Gesetzentwurf werden weder Mietwohnungen noch bezahlbare Wohnungen gezielt adressiert, zudem können die Folgen für Bestandsmieter weitreichend und wohnkostensteigernd sein.

[4] Vgl. Entwurf einer Formulierungshilfe des Bundesministeriums für Wohnen, Stadtentwicklung und Bauwesen und Stellungnahme des DMB zum § 246e BauGB von 2023.

Die Begrenzung des Anwendungsbereiches von § 246e auf die „Errichtung eines Wohnzwecken dienenden Gebäudes mit mindestens sechs Wohnungen“ gewährleistet weder, dass der benötigte Mietwohnraum, noch, dass bezahlbarer Wohnraum entsteht. Vor dem Hintergrund der Zielstellung der Sonderreglung, den Bau von bezahlbarem Wohnraum zu vereinfachen und zu beschleunigen, ist dies eine verfehlte Ausgestaltung. Der Paragraph muss dahingehend geändert werden, dass die Sonderreglung sich **ausschließlich auf bezahlbaren Mietwohnraum** bezieht, der durch Preisgrenzen für Bau- und Herstellungskosten sowie Miethöhen eine sozialverträgliche Umsetzung garantiert. Der Bau von Eigentumswohnungen für Anleger oder Selbstnutzer sollte im Gesetzentwurf prinzipiell ausgeschlossen werden. Alternativ wäre eine Vorgabe sinnvoll, die den Vorhabenträger analog zur Formulierung in § 9 Abs. 2d zum Bau von gefördertem Wohnraum verpflichtet oder einen entschlackten städtebaulichen Vertrag als Voraussetzung für eine Genehmigung nach § 246e macht.

Die Sonderregelung gilt laut § 246e Satz 2 auch für die „Erweiterung, Änderung oder Erneuerung eines zulässigerweise errichteten Gebäudes, wenn hierdurch neue Wohnungen geschaffen oder vorhandener Wohnraum wieder nutzbar wird“. Da sich die Sonderregelung nicht auf einzelne Bereiche des BauGB beschränkt[5], betrifft diese auch die **Vorschriften für Gebiete mit Erhaltungssatzungen**. In diesen schützen Milieuschutzanforderungen Mieterinnen und Mieter vor Verdrängung in Folge steigender Mieten. Denn Mietpreissteigerungen sind eine übliche Folge energetischer Sanierungen und deren Umlagemöglichkeiten, diese werden oft im Zusammenhang mit Dachaufstockungen durchgeführt. In der Regel steht ein Dachgeschossausbau bzw. eine Aufstockung in solchen Gebieten unter Genehmigungsvorbehalt und betrifft alle Mieterinnen und Mieter des Gebäudes, z.B. im Rahmen des Anbaus eines Aufzugs oder der Installation von verstärkten Steigleitungen. Beide Maßnahmen sind umlagefähig und führen zu Mietsteigerungen gemäß § 559 BGB. In der aktuellen Ausgestaltung würde § 246e Satz 2, welcher auch in angespannten Wohnungsmärkten mit vergleichsweise hohen Mieten und hohem Verdrängungsdruck gelten soll, gezielt dazu dienen, geltende **Milieuschutzanforderungen auszuhebeln** und bisher notwenige und sinnvolle Genehmigungen zu umgehen. Anstatt preiswerten Wohnraum zu schaffen, könnten bezahlbare Wohnungen und deren Mieter durch ausgehebelte Milieuschutzanforderungen verdrängt und teure Dachgeschosswohnungen ohne soziale Vorgaben gebaut werden. Der DMB fordert die Bundesregierung daher zu

[5] „Mit Zustimmung der Gemeinde kann bis zum Ablauf des 31. Dezember 2030 von den Vorschriften dieses Gesetzbuchs oder den aufgrund dieses Gesetzbuchs erlassenen Vorschriften in erforderlichem Umfang abgewichen werden, wenn die Abweichung unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar ist und einem der folgenden Vorhaben dient“.

umfangreichen Änderungen und einer sozialverträglichen Ausgestaltung des Paragraphen auf.

III. Forderungen

Bauland war in Deutschland noch nie so teuer wie heute und verschlingt einen immer größeren Anteil an den Baukosten. Boden ist eine wichtige und nicht vermehrbare Ressource, die überwiegend dem freien Markt entzogen werden muss, um das Menschenrecht auf Wohnen und die Bereitstellung sozialer Infrastruktur gewährleisten zu können. Ein Schlüssel hierzu ist es, kommunales Eigentum an Grund und Boden zu erhöhen, unter anderem durch:

- Die **Einrichtung kommunaler Bodenfonds und eine strategische Bodenbevorratung**: Hierzu braucht es eine ausreichende finanzielle Ausstattung der Kommunen, um diese in die Lage zu versetzen, Grundstücke strategisch anzukaufen. Hierbei müssen haushaltsrechtliche Einschränkungen für kommunale Bodenfonds durch Bund und Länder aufgehoben werden.

- Die Umsetzung von **Baulücken- und Leerstandskatastern** durch Kommunen, um spekulativen Leerstand, nicht genutzte bauliche Anlagen oder Innenentwicklungspotenziale besser zu identifizieren. So kann zusätzliche Transparenz darüber geschaffen werden, wo sich freie Wohnungen und Flächen vor Ort befinden, die sich für die Wiedervermietung, den Wohnungsbau oder als Ersatzflächen eignen.

- Grundstücke im Besitz der Bundesanstalt für Immobilienaufgaben (**BImA**) sollen preislimitiert und vorrangig an Kommunen übertragen werden.

- Die Vergabe von öffentlichen Grundstücken darf nicht mehr nach dem Höchstpreisprinzip erfolgen, sondern nach Konzept vorrangig für den Bau von Sozial- bzw. bezahlbaren Mietwohnungen. Das **Konzeptvergabeverfahren** soll nicht mit einem Verkauf der Fläche einhergehen, sondern in der Regel über das Instrument des **Erbbaurechts** erfolgen. Gemeinnützigen Wohnungsbauträgern könnte der Erwerb in Volleigentum ermöglicht werden, sofern die zeitnahe Verwendung des Grundstücks für sozialen und bezahlbaren Wohnungsbau und dessen dauerhafter Verbleib in einer gemeinnützigen Trägerform vertraglich gesichert wird.

- Das **kommunale Vorkaufsrecht** muss dringend reaktiviert, streng preislimitiert und für alle Grundstücke eingeführt werden, um Bodenspekulation einzudämmen und um den Bestand kommunaler Grundstücke zu erhöhen. Der Verkehrswert nach §194 BauGB sollte durch

den sozialen Ertragswert - einen an Gemeinwohl-Bewirtschaftung orientierten Wert - bestimmt werden. Baugenehmigungen sind zeitlich zu begrenzen, Baugebote auszusprechen, Spekulationsgewinne abzuschöpfen. Die Umgehung von kommunalen Vorkaufsrechten bei Share Deals ist auszuschließen.

- **Umwandlungen** von Miet- in Eigentumswohnungen führen in aller Regel zu einer Verdrängung von Mieterinnen bzw. zu enormen Preissteigerungen. Die aktuellen Genehmigungsvorbehalte zum Schutz vor Umwandlung aus dem Baugesetzbuch wirken nur sehr begrenzt, weil nur wenige Bundesländer bislang von der Ermächtigung Gebrauch gemacht haben. Der DMB fordert daher, dass Instrumente wie das Vorkaufsrecht und die Baugebote nicht auf bestimmte Gebiete begrenzt bleiben, sondern bundesweit gelten. Der Bund muss die Rechtsverordnungen nach § 201a BauGB und § 250 BauGB entfristen. Die Kommunen müssen die vorhandenen rechtlichen Möglichkeiten voll ausschöpfen, eine Genehmigung für eine Umwandlung darf es nur noch in engen Ausnahmefällen für die Kernfamilie geben.

- Die **befristeten Sonderregelungen für den Wohnungsbau** („**Bau-Turbo**“) sollten ausschließlich für den Bau von **bezahlbaren und preisgebundenen Mietwohnungen** gelten. **Satz 2 § 246e BauGB** muss **ersatzlos gestrichen** werden, da diese Regelung den Gebäudebestand betrifft und schwerwiegende Eingriffe in Vorschriften für Gebiete mit Erhaltungssatzungen beinhalten kann. In der aktuellen Ausgestaltung könnte § 246e Satz 2, welcher auch in angespannten Wohnungsmärkten mit vergleichsweise hohen Mieten und hohem Verdrängungsdruck gelten soll, dazu beitragen, geltende Milieuschutzanforderungen auszuhebeln und bisher notwenige und sinnvolle Genehmigungen zu umgehen.