Stellungnahme

Berlin, 06. Juni 2025

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

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

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

Präsidium:

[redacted]

Präsidentin
Sylvia Pruß

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 über 4.100 Mitgliedsunternehmen mit insgesamt etwa 8,7 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 Mitglied im Bündnis für Bezahlbares Wohnen und Bauen der Bundesregierung sowie in der Bundesarbeitsgemeinschaft Immobilienwirtschaft Deutschland (BID).

Amtsgericht
Berlin-Charlottenburg
VR 20607 B

Steuernummer
27 620 55783

USt-IdNr.
DE 214 851 428

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

www.vdiv.de

I. Würdigung des Gesetzentwurfs

Der VDIV unterstützt ausdrücklich das Anliegen, Verwaltungs-, Planungs- und Genehmigungsverfahren für den Wohnungsbau zu beschleunigen. Seit Jahren ist es ein wichtiges Ziel des Verbandes, im Wohnungseigentum bauliche Veränderungen, insbesondere Modernisierungen für den Klimaschutz und für nachhaltige Energieeinsparungen zu ermöglichen.

Kritisch zu bewerten ist allerdings die vorgesehene Verlängerung der Beschränkungen für die Begründung von Wohnungseigentum. 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.

Eine aktuelle Forsa-Umfrage zeigt: Über Zweidrittel der Mieter streben Wohneigentum an. Doch fehlendes Eigenkapital (48 Prozent) sowie zu hohe monatliche Belastungen (40 Prozent) verhindern vielfach die Realisierung dieses Ziels. Gestiegene Zinsen und hohe Erwerbsnebenkosten, insbesondere die Grunderwerbsteuer von über 5 Prozent in vielen Bundesländern, verschärfen die Situation. Die Eigentumsquote zu erhöhen muss also ein zu förderndes Ziel des Bauwesens sein, als ein wesentlicher Baustein für die Schaffung neuen Wohnraumes und in der Folge dem Freiwerden von Mietwohnungen. Umwandlungsbeschränkungen schaffen hingegen keinen Wohnraum, und sie führen auch nicht zu einer gesteigerten Bautätigkeit.

II. Flexibilisierung der Genehmigungsverfahren

Der VDIV begrüßt die beabsichtigte Flexibilisierung der Regelungen für Genehmigungsverfahren.

Zu Nr. 4 (§ 31 BauBG): Es ist richtig, die Erleichterungen aus § 31 Abs. 3 BauGB nicht nur auf Gebiete mit angespanntem Wohnungsmarkt anzuwenden. Die geplante Änderung wird insbesondere auch die Schaffung von Wohnraum durch Umbauten, Aufstockungen und Nachverdichtungen im Einzelfall erleichtern.

Zu Nr. 5 (§ 34 BauGB): Entsprechendes gilt für die Änderungen des § 34 BauGB, denn in der Tat steht das Kriterium des „Sich-Einfügens“ in der derzeitigen Genehmigungspraxis regelmäßig der im Einzelfall wünschenswerten Bebauung „in zweiter Reihe“ oder auf Hinterliegergrundstücken im Wege.

Zu Nr. 9 (§ 246e BauGB): Auch die hierzu vorgeschlagene Änderung des BauGB ist geeignet, die Schaffung von Wohnraum zu beschleunigen.

III. Gebiete mit angespannter Wohnungslage

Zu Nr. 8 (§ 201a BauGB): Der VDIV unterstützt die Zielsetzung, auch in Ballungsgebieten bezahlbaren Wohnraum zu schaffen, nachdrücklich. Die Ausweisung

von Gebieten mit angespanntem Wohnungsmarkt ist hierbei nicht grundsätzlich in Frage zu stellen.

Allerdings ist festzuhalten, dass sich eine effektive Entspannung auf dem Wohnungsmarkt eben trotz der in den vergangenen Jahren eingeführten Regularien nicht eingestellt hat. Dem lässt sich dauerhaft nur durch Schaffung von Wohnraum entgegenwirken. Die gesetzten Ziele für die Schaffung neuen Wohnraumes wurden in den vergangenen Jahren deutlich verfehlt. Regulierende Eingriffe in den Vermietungsmarkt federn dann zwar die Auswirkungen des Wohnungsmangels im Einzelfall ab, aber sie ändern die Ursache nicht und sie können allenfalls vorübergehender Natur sein. Die Feststellung von Gebieten mit angespanntem Wohnraum soll nicht zu einem Dauerzustand werden. Es muss zumindest evaluiert werden, warum nach einer gewissen Zeit, Gebiete als unverändert mit angespanntem Wohnraum ausgewiesen werden und welche gegensteuernden Maßnahmen ergriffen wurden. Sofern hier die Kommunen nicht wesentliche Maßnahmen zur Entspannung des Mietmarktes bspw. durch ausreichend Ausweisung von Baugrundstücken ergriffen haben, sollte der Gesetzgeber nach neuen Möglichkeiten suchen, den Notstand im Wohnungsbau zu beheben, so u.a. durch eine weitergehende Förderung des Neubaus von Wohneigentum und Mietwohnungen.

IV. Notwendiger Änderungsbedarf des Gesetzes

Zu Nr. 10 (§ 250 BauGB): Die Verlängerung der Umwandlungssperre sieht der VDIV sehr kritisch. Hier wird doppelt in Dispositionsrechte eingegriffen, einerseits in die der Eigentümer von Bestandsimmobilien, die Käufer für Wohnungen finden würden, und andererseits in die der Eigentümer, die eine entsprechende Wohnung erwerben wollen. Keine dieser Personengruppen wird durch die Umwandlungssperre dazu angehalten, neuen Wohnraum zu bauen. Ein Eigentümer einer Bestandsimmobilie wird hieran kein Interesse haben, wenn dieses nicht durch andere Umstände gefördert wird, und der Erwerber einer Eigentumswohnung kann nur auf die im Markt befindlichen Angebote zurückgreifen. Neubauten sind zwar von der Regelung ausgenommen, aber dies ändert den eintretenden Effekt nicht, solange keine neuen Wohnungen gebaut sind, und ein Neubau ist oft genug in den betroffenen Wohnungslagen überhaupt nicht möglich. Es wird also durch die Umwandlungssperre schlicht das Angebot für Eigentumswohnungen weiter verknappt.

Umwandlungsbeschränkungen führen eindeutig nicht zur Schaffung neuen Wohnraumes. Dies zeigt die Praxis in den Gemeinden, die eine Umwandlungssperre ausgesprochen haben. Neuer Wohnraum entsteht nur durch die Aufstockung / Ausweitung bestehender Gebäude oder durch Errichtung neuer Immobilien.

gez. [redacted]
Geschäftsführer

Berlin, 9. Juni 2025