

UMWANDLUNGSVERBOT: WENN DIE LÖSUNG DAS PROBLEM VERSCHÄRFT



Oliver Moll

Moll & Moll Zinshaus GmbH
www.mollundmoll.de

Mieter sollen vor einer Verdrängung aus ihrer Wohnung geschützt werden. Deshalb hat das Bundeskabinett Ende 2020 das Baulandmobilisierungsgesetz beschlossen. Darin enthalten ist das „Umwandlungsverbot“ für bestimmte Mietwohnungen in Eigentum, das maximal bis Ende 2025 gelten soll. Das Verbot soll dann für alle Gebiete in Deutschland verbindlich werden, in denen der Wohnungsmarkt als angespannt gilt. Welche dies sind, sollen die Landesregierungen jeweils durch Rechtsverordnung bestimmen.

Leider verschärft das Verbot das Problem: Die zunehmende

Regulierung veranlasst sowieso schon immer mehr private Vermieter, ihre Häuser abzustoßen – meist an große Immobilienunternehmen mit eigenen Rechtsabteilungen. Das Umwandlungsverbot bringt das Fass nun zum Überlaufen: In meinen inzwischen 30 Jahren in der Branche habe ich noch nie von so vielen Eigentümern gehört, dass sie ihr Zinshaus, das eigentlich als generationenübergreifende Geldanlage gedacht war, umwandeln werden. Torschlusspanik, denn in wenigen Wochen ist diese Möglichkeit Geschichte.

Aus gesellschaftlicher Sicht ist das problematisch. Weniger Umwandlung bedeutet weniger Eigentumswohnungen, da der Neubau nicht hinterherkommt und die extreme Nachfrage die Bodenpreise und damit die Mieten und Kaufpreise explodieren lässt. Die Umwandlung war daher ein gutes Ventil. Weniger Eigentumswohnungen bedeuten noch höhere Preise für das verbliebene Angebot, denn der Trend geht dahin, dass bald nur noch teure Neubauwohnungen zum Verkauf stehen. Dadurch können

sich noch weniger Menschen eine der wichtigsten Formen der Altersvorsorge leisten. Wir erinnern uns: Im europäischen Vergleich ist Deutschland mit einer Eigentumsquote von 51 Prozent ein Schlusslicht. Zum Vergleich: In Rumänien, Ungarn oder der Slowakei besitzen mehr als 90 Prozent der Bevölkerung Wohneigentum. In Kombination mit einem stetig sinkenden Rentenniveau ist diese Entwicklung in Deutschland eine gesellschaftliche Vollkatastrophe.

Man könnte das Problem der Umwandlungen verträglicher lösen: Mieter haben bei Umwandlung ein Vorkaufsrecht. Dieses könnte man erweitern und auf den zweiten Verkauf nach Umwandlung ausdehnen. Zudem könnte man Eigenbedarfskündigungen nicht nur für 10, sondern für 15 Jahre nach Umwandlung ausschließen. Dann wären auch mehr Mieter zu Eigentümern geworden. Stattdessen hat die Politik entschieden, dass nun Eigentümer für die Probleme einer verfehlten Wohnungs- und Infrastrukturpolitik geradestehen müssen.