



Antrag

der Abgeordneten **Martin Hagen, Sebastian Körber, Julika Sandt, Alexander Muthmann, Matthias Fischbach** und **Fraktion (FDP)**

Wohneigentum fördern und schützen – Umwandlungsverbot in Bayern Einhalt gebieten

Der Landtag wolle beschließen:

Der Landtag stellt fest, dass ein Umwandlungsverbot von Miet- in Eigentumswohnungen, so wie es das Baulandmobilisierungsgesetz in § 250 Baugesetzbuch (BauGB) (Bildung von Wohneigentum in Gebieten mit angespannten Wohnungsmärkten) vorsieht, einen nicht zu rechtfertigenden Eingriff in das grundsätzlich geschützte Eigentumsrecht darstellt und die Bildung von Wohneigentum zusätzlich erschwert.

Die Staatsregierung wird daher aufgefordert, von der Verordnungsermächtigung des § 250 Abs. 1 Satz 3 BauGB keinen Gebrauch zu machen.

Ferner wird die Staatsregierung aufgefordert, sich auf Bundesebene erneut und mit aller Vehemenz für die Abschaffung der Grunderwerbsteuer für die erste, selbst genutzte Immobilie einzusetzen, mit dem Ziel, mehr Wohneigentum zu schaffen.

Begründung:

Die Frage nach verfügbarem und bezahlbarem Wohnraum ist eine der drängenden Herausforderungen unserer heutigen Zeit. In den letzten zwei Jahrzehnten sind Kauf-, Miet-, und Grundstückspreise für Wohnimmobilien deutlich gestiegen. Als fundamentaler Treiber dieser Entwicklung kann generell die prekäre Diskrepanz zwischen Angebot und Nachfrage angesehen werden. Während Deutschland aufgrund eines positiven Wanderungssaldos in den letzten Jahren einen stetigen Bevölkerungszuwachs zu verzeichnen hatte, stagnierte die Zahl genehmigter und fertiggestellter Wohnungen, wodurch der zunehmende Nachfrageüberhang die Preise für Wohnungen steigen ließ.

In Gebieten mit angespanntem Wohnungsmarkt soll es bis Ende des Jahres 2025 einer Genehmigung der Behörden bedürfen, um Mietwohnungen in Eigentumswohnungen umzuwandeln. § 250 Abs. 1 BauGB ermöglicht den Ländern, durch Erlass einer Rechtsverordnung, in Gebieten mit angespannten Wohnungsmärkten ein etwaiges Umwandlungsverbot von Miet- in Eigentumswohnungen zu veranlassen. Mit einem Umwandlungsverbot wird jedoch keine einzige Wohneinheit mehr entstehen. Gar im Gegenteil wird diese dafür sorgen, dass sich vermehrt Projektentwickler, Investoren und Kleinvermieter vom Markt zurückziehen, wodurch noch weniger Wohnungen zur Verfügung stehen. Die Formulierung des § 250 Abs. 1 Satz 3 BauGB, „Die Landesregierungen werden ermächtigt, ... durch Rechtsverordnung zu bestimmen“, räumt der Landesregierung ein Ermessen ein, ob sie von dieser Ermächtigung Gebrauch machen will. Von diesem Ermessen soll die Staatsregierung dahingehend Gebrauch machen, dass sie keine Rechtsverordnung nach § 250 Abs. 1 Satz 3 BauGB erlässt. Bestehende Regelungen, wie beispielsweise in der Mieterschutzverordnung (MiSchuV) festgelegt, lassen eine weitere Rechtsverordnung sowieso obsolet erscheinen.

Die Wohneigentumsquote liegt in Deutschland bei etwa 46,5 Prozent und stellt im europäischen Vergleich den vorletzten Platz dar. Die rasant steigenden Kaufpreise für Wohnimmobilien sorgten in den letzten Jahren dafür, dass sich der Traum von den eigenen vier Wänden fast schon ausgeträumt hat. Laut der Wohntraumstudie aus dem Jahr 2019 wünschen sich 66 Prozent aller Mieterinnen und Mieter Wohneigentum, 38 Prozent haben jedoch nicht die notwendigen finanziellen Mittel, um sich Eigentum leisten zu können. Eine Effektivlösung, die gleichermaßen alle potenziellen Käufergruppen miteinschließt, wäre die Reduzierung der Kaufnebenkosten beispielsweise durch Abschaffung der Grunderwerbsteuer für die erste, selbst genutzte Wohnimmobilie.