



Landesverband Freier Immobilien-
und Wohnungsunternehmen
Hessen/Rheinland-Pfalz/Saarland



Landesverband Hessen/Rheinland-Pfalz/Saarland e.V.
Friedrich-Ebert-Anlage 56 60325 Frankfurt am Main

Hessisches Ministerium für Wirtschaft,
Energie, Verkehr und Wohnen
Postfach 3129
65021 Wiesbaden

E-Mail: kirsten.knapp@wirtschaft.hessen.de

Friedrich-Ebert-Anlage 56
60325 Frankfurt am Main
Tel.: 069 768 039 10
Tel.: 069 768 039 11

E-Mail: info@bfw-hrs.de
www.bfw-hrs.de

17.02.2020

Geschäftszeichen VII 7-B

Entwurf einer Verordnung über den Genehmigungsvorbehalt für die Begründung von Wohnung- und Teileigentum in Gebieten einer Satzung zur Erhaltung der Zusammensetzung der Wohnbevölkerung (Umwandlungsgenehmigungsverordnung)

Sehr geehrte Damen und Herren,

zunächst danke ich für die Möglichkeit im Namen des BFW Landesverbandes Freier Immobilien- und Wohnungsunternehmen Hessen/Rheinland-Pfalz/Saarland zu der Umwandlungsgenehmigungsverordnung Stellung nehmen zu dürfen.

Die im BFW bundesweit organisierten Unternehmen sind für mehr als 50 % des Wohnungsneubaus in Deutschland und für 30 % Gewerbeimmobilien verantwortlich. Im BFW Hessen/Rheinland-Pfalz/Saarland sind überwiegend Bauträger und Projektentwickler organisiert, die im Wohnungsneubau aktiv sind.

Die weit überwiegende Mehrzahl der Unternehmen hält keine eigenen Bestände, sondern entwickelt und bebaut Grundstücke. Die errichteten Eigentumswohnungen werden zeitnah veräußert.

Von einer Umwandlungsgenehmigungsverordnung werden daher unsere Unternehmen des BFW Hessen/Rheinland-Pfalz/Saarland regelmäßig nicht unmittelbar betroffen. Dennoch sei kritisch zu der Umwandlungsgenehmigungsverordnung angemerkt, dass die vom Landesgesetzgeber beabsichtigten Ziele nach Einschätzung unseres Verbandes mit dieser Verordnung nicht erreicht werden können.

Bankverbindung:
COMMERZBANK AG Mainz
IBAN: DE 66 5504 0022 0223 4847 00
BIC: COBADEFF550
Steuernummer: GEM 26.9888
USt-IdNr.: DE301711114
Vorstand gem. § 26 BGB:
Sonja Steffen
Geschäftsführer: RA Gerald Lipka
Eingetragen im Vereinsregister
Mainz Nummer: VR 928

Der im Anschreiben zu Anhörung genannte Link auf der Seite des Wirtschaftsministeriums funktioniert nicht. Vermutlich soll damit nur auf die Untersuchungen des IWU-Instituts hingewiesen werden, die sich mit der Anspannung in Wohnungsmärkten beschäftigt.

Zu der eigentlichen Frage, ob auf diesen kommunalen Märkten die Umwandlung von Wohnraum überhaupt eine wesentliche Rolle spielt, macht die IWU-Studie keine Aussagen. Konkrete Fallzahlen von Umwandlungsfällen und die Zahl der betroffenen Wohnungen sind nicht bekannt.

Nach der Marktkenntnis unserer Unternehmen spielt die Umwandlung von ehemaligen Mietwohnungen in Eigentumswohnungen tatsächlich keine wesentliche Rolle mehr. Größere Umwandlungsfälle fanden in diesen Kommunen vor Jahrzehnten bereits statt. Lediglich in Einzelfällen, beispielsweise nach Erbschaften, finden noch Umwandlungen bei einzelnen Immobilien statt.

Ein signifikanter Einfluss auf die Mietwohnraumversorgung durch Umwandlungen in den im Verordnungsentwurf genannten Kommunen besteht nicht und wird auch durch die IWU-Studie nicht belegt.

Nach der Einschätzung des BFW Hessen/Rheinland-Pfalz/Saarland hat die Umwandlungsgenehmigungsverordnung daher eher das Ziel durch Aktionismus Handlungsfähigkeit vorzutäuschen. Tatsächlich wird sich auch mit dieser geplanten Verordnung die Versorgung mit Mietwohnraum in den genannten Kommunen nicht verbessern.

Eine Verbesserung der Wohnraumversorgung kann allein durch die Schaffung von neuem Wohnraum, also einer deutlichen Vergrößerung des vorhandenen Angebots erreicht werden. Hierzu trägt die geplante Verordnung nicht bei. Tatsächlich wird durch die geplante Verordnung eine Investition in Mietwohnraum unattraktiver.

Bereits heute wird die Mehrzahl der Neubauwohnungen als Eigentumswohnungen errichtet. Allerdings ist auch die Errichtung von Eigentumswohnungen ein erheblicher Beitrag zur Mietwohnraumversorgung. Denn mehr als die Hälfte der Neubauwohnungen werden vermietet.

Nach einer Studie des IWU-Instituts für das BBSR werden die meisten Mietwohnungen auf dem Markt ohnehin durch private Kleinvermieter angeboten, die meist nur über eine einzelne Eigentumswohnung verfügen. Mehr als zwei Drittel der Mietangebote stammen von diesen privaten Eigentümern, (BBSR online 2 / 2015).

Der BFW Hessen/Rheinland-Pfalz/Saarland lehnt die geplante Umwandlungsgenehmigungsverordnung ab. Die gewünschten Ziele einer besseren Wohnraumversorgung wird auch in den im Entwurf genannten Kommunen nicht verbessert.

Immer weitere Restriktionen des Wohnimmobilienmarktes machen Investitionen in diesem Bereich jedoch immer unattraktiver, was gerade in Zeiten einer konjunkturellen Abschwächung wichtiger Schlüsselbranchen dringend bedacht werden sollte.

Mit freundlichen Grüßen

G. Lipka
(Rechtsanwalt)