



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
Dr. Christian Hermann
Kaiser-Friedrich-Ring 75
65185 Wiesbaden

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

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

9.9.2019

**Entwurf einer Verordnung zur Bestimmung der Gebiete mit abgesenkter
Kappungsgrenze und mit verlängerter Kündigungsbeschränkung (Kappungsgrenzen-
und Kündigungsbeschränkungsverordnung)
Geschäftszeichen S 2-B-056a 01/056a 02**

Sehr geehrter Herr Dr. Hermann,
sehr geehrte Damen und Herren,

zunächst danke ich für die Möglichkeit im Namen des BFW Landesverband Freier Immobilien- und Wohnungsunternehmen Hessen/Rheinland-Pfalz/Saarland eine Stellungnahme zu Kappungsgrenzen- und Kündigungsbeschränkungsverordnung abgeben zu dürfen.

Die im BFW organisierten Unternehmen sind bundesweit für rund 50 % des Wohnungsneubaus verantwortlich. Auch im BFW Landesverband Hessen/Rheinland-Pfalz/Saarland sind mehrheitlich Bauträger und Projektentwickler organisiert, die sich überwiegend mit dem Wohnungsneubau beschäftigen.

Durch die im Entwurf vorgelegten Kappungsgrenzen- und Kündigungsbeschränkungsverordnung der Hessischen Landesregierung werden unsere Unternehmen in der Regel nicht unmittelbar betroffen.

Allerdings wendet sich der BFW bundesweit mit aller Deutlichkeit gegen immer weitere Verordnungen und Vorschriften, die Investitionen in den Wohnungsneubau erschweren. Dies gilt umso mehr in Zeiten einer sich abkühlenden Konjunktur und ersten Auswirkungen auf den Wohnungsneubau.

Die im Verordnungsentwurf vorgeschlagenen Maßnahmen stellen keinen Anreiz für Investitionen in den Wohnungsneubau dar!

An dieser Stelle sollte sich die Landesregierung noch einmal verdeutlichen, dass die weitaus größten Anbieter auf dem Mietwohnungsmarkt die Masse privater Kleinanleger darstellt, die in ihrer Summe mehr als 2/3 des Mietmarktes bedienen (Studie des IWU Instituts für bbsr-online 2-2015).

Von neu gebauten Eigentumswohnungen werden gut die Hälfte vermietet, die andere Hälfte wird von Eigentümern selbst genutzt. Hier wirkt sich der Sickerungseffekt durch

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

die freiwerdenden, bisher bewohnten Wohnungen positiv auf dem Wohnungsmarkt aus.

Weshalb sollte ein Kapitalanleger künftig noch in den in § 1 der Verordnung genannten Gebieten in privaten Mietwohnungsbau investieren, wenn mittelfristig über die Erstmiete hinaus keine Mieterhöhungen durchgesetzt werden können?

Der im Anschreiben des Ministeriums genannte Link zur Untersuchung des IWU Instituts ist nicht abrufbar. Die Datengrundlagen sind nicht ordnungsgemäß veröffentlicht.

Da sich große landeseigene oder kommunale Wohnungsgesellschaften bereits selbst zu einer Begrenzung des Mietanstiegs verpflichtet haben, ist der Sinn der vorgelegten Verordnung für die restlichen Marktteilnehmer zweifelhaft.

Ebenso deutlich ist die geplante Kündigungsbeschränkungsverordnung zu kritisieren.

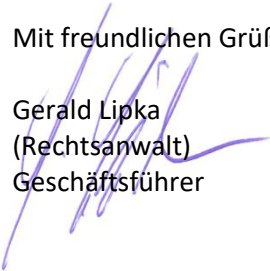
Die im BFW Landesverband Hessen/Rheinland-Pfalz/Saarland organisierten Unternehmen sind von Fällen der Umwandlung regelmäßig nicht betroffen, da sie Wohnungsneubauten errichten. Für die Fälle des Wohnungsneubaus ist § 577 a BGB nicht anwendbar. Der Gesetzgeber will durch § 577 a BGB lediglich die Umwandlung bestehender Mietwohnungen, nicht aber den Bau und die Vermietung von Eigentumswohnungen erfassen (Palandt, BGB § 577a Rdnr. 7).

In der Begründung des Entwurfs kann offensichtlich keine Zahl der tatsächlich relevanten Fälle von Umwandlungen, insbesondere im Rhein-Main-Gebiet, genannt werden. Eine größere Zahl von Umwandlungen erfolgte in den 1970er und 1980er Jahren. Heute sind Umwandlungen von Mietwohnungen in Eigentumswohnungen eher Einzelfälle, beispielsweise im Zusammenhang mit Erbauseinandersetzungen.

Verheerend ist jedoch das Signal an private Investoren, dass durch die geplante Verordnung gesendet wird. Es schreckt gerade private Investoren von Investitionen in den Mietwohnungsbau ab. Gerade private Kleininvestoren kennen die differenzierte Rechtslage nach § 577 a BGB meist nicht.

Die geplanten Maßnahmen stellen aus Sicht des BFW Landesverband Hessen/Rheinland-Pfalz/Saarland mehr Aktionismus dar, um den vermeintlichen Schutz der Mieter öffentlichkeitswirksam verkünden zu können. Mittelfristig sind die geplanten Verordnungen nach unserer Einschätzung dazu geeignet, weitere Investitionen in den Wohnungsneubau noch kritischer zu betrachten oder ganz darauf zu verzichten. Vor dem Hintergrund einer sich abschwächenden Konjunktur und bereits sinkender Baugenehmigungszahlen sollte über Anreize für den Wohnungsbau, nicht über weitere Restriktionen, nachgedacht werden.

Mit freundlichen Grüßen



Gerald Lipka
(Rechtsanwalt)
Geschäftsführer