



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 31 29
65021 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

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

20.10.2020

VII 7-B

Entwurf einer Verordnung zur Bestimmung des Geltungsbereichs der bundesrechtlichen Mieterschutzvorschriften (Mieterschutzverordnung)

Sehr geehrter Herr Dr. Kalusche,
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 dem Entwurf der Mieterschutzverordnung in Hessen abgeben zu dürfen.

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

Im Regelfall werden die im BFW Landesverband tätigen Unternehmen durch die Regelungen in § 556 d Abs. 2 Satz 2, § 558 Abs. 3 Satz 2 und § 577 a Abs. 2 Satz 1 des Bürgerlichen Gesetzbuches nicht unmittelbar berührt.

Neubauwohnungen werden nach § 556 f BGB vom Anwendungsbereich der §§ 556 d und 556 e BGB ausdrücklich ausgenommen.

Dennoch haben wir uns als BFW Hessen/Rheinland-Pfalz/Saarland immer kritisch gegen restriktive Eingriffe auf dem Immobilienmarkt geäußert. Denn diese zusätzlichen Restriktionen – gleich, ob Kappungsgrenzenverordnung, Mietpreisbremse oder Kündigungsbeschränkungen bei Wohnungsumwandlungen – wirken sich nach unseren Erfahrungen negativ auf die Investitionsbereitschaft in Mietwohnungen aus. Insbesondere private Investoren, die den weit überwiegenden Marktanteil der Mietwohnungen mit rund 2/3 der angebotenen Wohnungen stellen, reagieren hierauf sensibel.

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

Und auch wenn der Neubau beispielsweise von der Mietpreisbremse ausgenommen ist, bedeutet dies für den Investor, dass er auf absehbare Zeit bei einem Mieterwechsel keine Mieterhöhungen vornehmen können. Die bei der Erstvermietung angeforderte Miete wird faktisch auf Jahre eingefroren. Leider wird die Bedeutung privater Investoren für die Mietwohnraumversorgung in der öffentlichen Diskussion oft unterschätzt.

Gerade in der Zeit der Corona-Pandemie, deren wirtschaftlichen Folgen noch nicht in vollem Umfang abzusehen sind, wäre es aus unserer Sicht wichtig Anreize für Investitionen Privater in den Mietwohnungsmarkt zu setzen, statt durch weitere Restriktionen die Investitionen in diesem Segment zu erschweren. Potentielle Investoren aus den Bereichen der Automobilindustrie, des Maschinenbaus, der Luftfahrtindustrie oder des Tourismus – um nur einige Branchen zu nennen – werden dann infolge der eigenen wirtschaftlichen Verunsicherung in der Corona-Pandemie und aus Sorge um den eigenen Arbeitsplatz, auf Investitionen in den Mietwohnungsbau eher verzichten oder in andere Segmente ausweichen. Das wäre für die Wohnraumversorgung in Hessen wirklich dramatisch.

Die Begründung der Gebietskulisse in der im Entwurf vorliegenden Mieterschutzverordnung hält nach unserer Einschätzung einer Überprüfung nicht stand.

Nach § 556 d Abs. 2 Satz 7 BGB ist die Rechtsverordnung als Eingriff in das Eigentumsrecht im Einzelfall! zu begründen.

Der Entwurf bemüht sich unter Bezugnahme auf das Gutachten des IWU-Instituts die gesetzlichen Kriterien eines angespannten Wohnungsmarktes zu begründen.

Die Anwendungen der Kriterien erfolgen in uneinheitlicher Weise. Ohne ausdrücklich einzelne Kommunen anzusprechen, ist es systematisch nicht richtig, wenn nur drei Kriterien aus dem Gutachten des IWU-Instituts für einen angespannten Wohnungsmarkt sprechen, dann willkürlich auf einen erweiterten Betrachtungszeitraum zu wechseln. Die Begründung für einen angespannten Wohnungsmarkt muss nach einheitlichen Kriterien erfolgen.

Maßgeblich nimmt die Begründung auf Stellungnahmen der Oberbürgermeisterinnen und Oberbürgermeister der Betroffenen 64 Gemeinden hin.

Diese Stellungnahmen liegen in der Begründung nicht vor. Es ist nicht nachprüfbar, ob qualifizierte Begründungen abgegeben oder politische Wünsche geäußert wurden. Letztlich wird auf dieses weitgehend willkürliche Kriterium in der Begründung bei vielen einzelnen Kommunen maßgeblich abgestellt. Die fehlende Veröffentlichung aller Grundlagen für die Verordnungsbegründung ist fehlerhaft.

Aus Sicht des BFW Hessen/Rheinland-Pfalz/Saarland ist ebenfalls zu kritisieren, dass beim Indikator mittlere Angebotsmiete ein landeseinheitlicher Schwellenwert von 8.- € pro Quadratmeter zugrunde gelegt wird. Tatsächlich unterliegt die Miete sehr starken regionalen Schwankungen. Die regionalen Schwankungen gehen auch mit unterschiedlichen Einkommensverhältnissen in wirtschaftlich unterschiedlich starken Regionen einher. Mietpreise in Frankfurt sind nicht mit Preisen beispielsweise in der Wetterau vergleichbar. In anderen Bundesländern, beispielsweise in Baden-

Württemberg, wurde deshalb ein Vergleich zwischen regionalen Einkommen und dem anteiligen Aufwand für Mietzahlungen ins Verhältnis gestellt.

Auch bei den Mietpreissteigerungen liegen erwartungsgemäß die Steigerungen in den Kommunen höher, die von einem niedrigen Durchschnittsmietzins kommen.

Wenn in einzelnen Kommunen darauf abgestellt wird, dass der Mietwohnungsmarkt nur in preisgünstigen Segmenten angespannt ist und aus diesem Grund die Neubautätigkeit in anderen Segmenten nicht berücksichtigt werden soll, ist diese Begründung inhaltlich falsch.

Dr. Braun von Empirica hat schon 2017 in einer Untersuchung den Sickerungseffekt wissenschaftlich belegt. Jede Neubautätigkeit trägt zu einer Entspannung auf dem Wohnungsmarkt bei. Zieht beispielsweise ein Student nach Abschluss des Studiums mit seiner Freundin in eine gemeinsame Wohnung zusammen, werden die bisher bewohnten beiden Einzelapartments frei. Zieht das junge Ehepaar, das Nachwuchs erwartet, aus der Zweizimmerwohnung in die Dreizimmerwohnung um, wird eine Wohnung frei. Erfahrungen, wie sie viele von uns in ihrer Vita bereits gemacht haben.

Es ist deshalb sachlich nicht richtig, wenn in den Begründungen für einzelne Kommunen die Neubautätigkeit in anderen Preissegmenten, die aktuell erfolgt oder in Kürze geplant ist, außer Acht bleibt. Die Fokussierung nur auf den sozial geförderten Wohnungsbau lässt den Sickerungseffekt außer Acht.

Ein zentrales Problem wird aus der Begründung der Mieterschutzverordnung selbst deutlich.

Die fehlende Ausweisung von baureifen Flächen ist die zentrale Ursache für Preisanstieg und Wohnungsknappheit. Wenn keine baureifen Grundstücke im Angebot sind, steigen die Preise für Bauland. Dies gilt für kleine und große Kommunen gleichermaßen. Wird kein Bauland ausgewiesen, kann der Zustand einer tatsächlichen oder vermeintlichen mangelhaften Versorgung mit Mietwohnraum auch dauerhaft nicht abgestellt werden. Hier sind die Kommunen gefordert, die politischen Diskussionen vor Ort zu führen.

Ohne neues Bauland im Innen- und im Außenbereich kann kein zusätzliches Angebot an Wohnraum geschaffen werden. Dies ist jedoch notwendig, um die Wohnraumversorgung spürbar zu verbessern.

Soweit die Stellungnahme des BFW Hessen/Rheinland-Pfalz/Saarland.

Mit freundlichen Grüßen

Gerald Lipka
(Rechtsanwalt)
Geschäftsführer

