



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



Landesverband Hessen/Rheinland-Pfalz/Saarland e.V.
Kaiserstraße 35 · 60329 Frankfurt am Main

Hessisches Ministerium für Wirtschaft, Energie,
Verkehr und Wohnen
Herr Dr. Johannes Kalusche
Kaiser-Friedrich-Ring 75
65185 Wiesbaden

Kaiserstraße 35
60329 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

11.02.2022

Entwurf einer Umwandlungsgenehmigungs- und Gebietsbestimmungs- verordnung Geschäftszeichen: VII 7-A

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 Umwandlungsgenehmigungs- und Gebietsbestimmungsverordnung abgeben zu dürfen.

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

Sie werden daher im Regelfall durch die geplante Umwandlungsgenehmigungs- und Gebietsbestimmungsverordnung nicht unmittelbar in ihrem Geschäftsfeld betroffen.

Dennoch haben wir uns als BFW Hessen/Rheinland-Pfalz/Saarland immer kritisch gegen restriktive Eingriffe auf den Immobilienmarkt geäußert. Zusätzliche Restriktionen, insbesondere bei Wohnimmobilien, schaffen keinen neuen Wohnraum, sondern wirken sich nach unseren Erfahrungen negativ auf die Investitionsbereitschaft privater Investoren in den Mietwohnungsmarkt aus. Die Bedeutung privater Investoren für die Mietwohnraumversorgung der Bevölkerung wird dabei regelmäßig unterschätzt. Mehr als 2/3 aller Mietwohnungen werden von privaten Kleininvestoren angeboten. Sie sind damit in der Summe die größte Anbietergruppe von Mietwohnungen (BBSR online 2/2015).

Nach den Erhebungen des Statistischen Bundesamtes stammten bundesweit im Jahr 2022 60 % aller Investitionen in den Wohnungsbau von privaten Investoren (Anlage). Diese Zahlen verdeutlichen, dass gerade die Gruppe der Kleininvestoren eine hohe Bedeutung für die Wohnraumversorgung, auch in Hessen, hat.

Bankverbindung:
Taunus Sparkasse
IBAN: DE21 5125 0000 0001 1467 85
BIC: HELADEF1TSK
COMMERZBANK AG Mainz
IBAN: DE66 5504 0022 0223 4847 00
BIC: COBADEFF550
Steuer Nummer: GEM 26.9888
USt-IdNr.: DE301711114
Vorstand gem. § 26 BGB:
Sonja Steffen
Michael Henninger
Heike Beilmann
Geschäftsführer: RA Gerald Lipka
Eingetragen im Vereinsregister
Mainz Nummer: VR 928

Neben der unmittelbaren Wirkung der geplanten Verordnung sollte deshalb auch die indirekte Wirkung bedacht werden, dass die geplante Umwandlungsgenehmigungsverordnung ein weiteres Argument sein könnte, um sich gegen Investitionen in den Wohnungsbau zu entscheiden.

Neben diesen grundsätzlichen Bedenken gegen die geplante Umwandlungsgenehmigung- und Gebietsbestimmungsverordnung leitet sich hieraus jedoch ab, dass die in § 3 Abs. 2 vorgesehene Grenze, auf die die Verordnung Anwendung finden soll, noch einmal überdacht werden sollte. Der in § 250 Abs. 1 Satz 2 BauGB eingeräumte Spielraum sollte daher nach Auffassung des BFW Hessen/Rheinland-Pfalz/Saarland durch das Land weiter ausgeschöpft werden. Die gesetzlich gezogene Mindestgrenze von fünf Wohnungen wird im vorgelegten Entwurf des Landes nur minimal auf sechs Wohneinheiten erweitert. Gesetzlich möglich wäre eine Erweiterung der Anwendungsgrenze auf Gebäude mit bis zu 15 Wohneinheiten.

Da die Begründung des Entwurfes verdeutlicht, dass die Umwandlungsgenehmigung insbesondere auf Wohnungsunternehmen abzielt, sollte nach der Auffassung unseres Verbandes der vom Baugesetzbuch gegebene Ermessensrahmen weiter ausgenutzt werden. Von Kleineigentümerinnen und -eigentümern kann man auch noch sprechen, wenn deren **einziger** Immobilienbesitz eine Immobilie von 10 oder 15 Wohneinheiten umfasst. Auch diese Eigentümer sollten von dem Erfordernis einer Umwandlungsgenehmigung ausgenommen werden, zumal Umwandlung und Abverkauf einzelner Wohnungen häufig in wirtschaftlichen Zwängen begründet ist. Hier ist ein Verweis auf die strengen Grenzen nach § 250 Abs. 3 Ziffer 4 Baugesetzbuch nicht angezeigt.

In der Begründung des Entwurfs wird des Weiteren auf den bürokratischen Aufwand in den mit der Genehmigungserteilung beauftragten Kommunen verwiesen, was ebenfalls für eine deutliche Anhebung der Anwendungsgrenze über sechs Wohneinheiten hinaus spricht.

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.

Aus Sicht des BFW Hessen/Rheinland-Pfalz/Saarland sind bereits die gewählten Kriterien in dem Gutachten des IWU-Instituts zur Ermittlung der angespannten Wohnungsmärkte zu kritisieren. Deutlich wird dies beim Indikator mittlere Angebotsmiete, der einen landeseinheitlichen Schwellenwert von 8.- € pro Quadratmeter als Mietpreis zugrunde legt. Nicht umsonst gibt es in einzelnen Kommunen jeweils einen Mietspiegel, der je nach Region sehr unterschiedliche ortsüblichen Vergleichsmieten ausweist. Dies korrespondiert mit den regional sehr unterschiedlichen Einkommensverhältnissen.

Die Ausweisung eines landesweiten Quadratmeterpreises von 8.- € als Schwellenwert wird schon der im Gesetz geforderten Einzelfalldifferenzierung nicht gerecht. Denn wenn das Gesetz schon Differenzierungen in einzelnen Kommunen für notwendig hält, ist eine solche Differenzierung jedenfalls bei landesweiter Betrachtung erst recht

geboten. Dieses Kriterium ist deshalb ungeeignet, um angespannte Mietmärkte zu definieren.

In Baden-Württemberg wurde deshalb ein Vergleich zwischen regionalem Einkommen und dem anteiligen Aufwand für die Mietzahlungen ins Verhältnis gestellt.

Ein Schwellenwert von 8,- € pro Quadratmeter wurde in Ballungszentren, wie beispielsweise Frankfurt, schon vor mehr als 10 Jahren überschritten.

Die Bewertung angespannter Mietmärkte anhand eines landeseinheitlichen Mietpreises als Schwellenwert ist als Kriterium nicht geeignet.

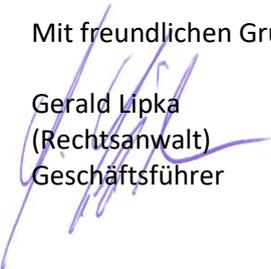
Sachlich nicht begründet werden kann im Weiteren die uneinheitliche Anwendung der ausgewiesenen Kriterien in der Begründung. Auch Kommunen, die nur drei Kriterien aus dem Gutachten des IWU-Instituts für einen angespannten Wohnungsmarkt erfüllen, werden durch willkürliche Erweiterung des Betrachtungszeitraumes dann doch als Gebiet mit angespanntem Wohnungsmarkt identifiziert.

Wesentlich wird bei der Begründung zu einzelnen Kommunen auf die Stellungnahmen der Oberbürgermeisterinnen und Oberbürgermeister der betroffenen Gemeinden verwiesen. Diese Begründung ist nicht nachvollziehbar. Denn die zugrunde liegenden Stellungnahmen werden nicht veröffentlicht. Es ist nicht nachvollziehbar, ob und mit welcher Begründung die Amtsträgerinnen und Amtsträger in den einzelnen Kommunen ihre Stellungnahme begründet haben. Die fehlende Veröffentlichung dieser Stellungnahmen widerspricht der Begründungspflicht und führte in vergleichbaren Fällen bereits zur Aufhebung entsprechender Verordnungen (LG München I vom 6. Dezember 2017,14 S10058/17).

In einzelnen Kommunen wird in der Begründung darauf abgestellt, dass der Mietwohnungsmarkt im preisgünstigen Segment angespannt sei und aus diesem Grund die Neubautätigkeit in anderen Preissegmenten nicht berücksichtigt, werden soll. Eine solche Begründung ist inhaltlich nicht haltbar. Dr. Braun von Institut Empirica hat dies schon 2017 in einer Untersuchung mit 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 wir sie alle in unserer Vita bereits gemacht haben. Keine der freigeräumten Wohnung blieb jedoch leer, sondern sie wurde von anderen Menschen in ähnlicher Lebenssituation neu bezogen.

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

Mit freundlichen Grüßen



Gerald Lipka
(Rechtsanwalt)
Geschäftsführer