



Landesverband Freier Immobilien-
und Wohnungsunternehmen
Baden-Württemberg



Landesverband Baden-Württemberg e.V.
Hospitalstr. 35 70174 Stuttgart

Ministerium für Wirtschaft, Arbeit
und Wohnungsbau Baden-Württemberg
Abteilung 5; Prof. Dr. Markus Müller
Postfach 10 01 41
70001 Stuttgart

Hospitalstr. 35
70174 Stuttgart
Tel.: 0711/870 380 - 0
Fax.: 0711/ 870 380 – 29

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

Per E-Mail: AnhoerungMietpreisbremse@wm.bwl.de

14.04.2020

**Stellungnahme zur Verordnung der Landesregierung zur Bestimmung der Gebiete mit
Begrenzung der zulässigen Miethöhe bei Mietbeginn (Mietpreisbegrenzungsverord-
nung Baden-Württemberg - Mietbegrenzungsverordnung BW)**

Sehr geehrter Herr Prof. Dr. Müller,
sehr geehrte Damen und Herren,

zunächst danke ich für die Möglichkeit im Namen des BFW Landesverband Freier Im-
mobilien- und Wohnungsunternehmen Baden-Württemberg eine Stellungnahme zum
Neuerlass der Mietbegrenzungsverordnung Baden-Württemberg abgeben zu dürfen.

Die im BFW organisierten Unternehmen sind bundesweit für 50 % des Wohnungsneu-
baus verantwortlich. Auch im BFW Baden-Württemberg sind mehrheitlich Bauträger
und Projektentwickler organisiert, die sich überwiegend mit dem Wohnungsneubau be-
schäftigen.

Im Regelfall werden die im BFW Baden-Württemberg tätigen Unternehmen durch die
Mietpreisbegrenzungsverordnung Baden-Württemberg nicht unmittelbar in ihrer Ge-
schäftstätigkeit betroffen. Denn schon nach § 556 f BGB fallen Neubauwohnungen, die
nach dem 01.10.2014 erstmals genutzt werden nicht unter die Einschränkungen des
§ 556 d BGB.

Allerdings wendet sich der BFW bundesweit mit aller Deutlichkeit gegen immer weitere
Verordnungen und Vorschriften, die Investitionen in den Wohnungsneubau faktisch er-
schweren.

Bankverbindung:
LBBW Stuttgart
IBAN: DE74 6005 0101 0002 4653 37
BIC: SOLADEST600
Steuernummer: 99015/92749
Vorstand gem. § 26 BGB:
Dirk Graf
Volker Munk
Horst Enßlin
Klaus Ruppenthal
Geschäftsführer:
RA Gerald Lipka
Eingetragen im Vereinsregister
Stuttgart Nummer: VR 731

Gerade bei der Mietpreisbegrenzungsverordnung Baden-Württemberg bedeutet die Einschränkung, dass auch neu gebaute Wohnungen, zwar bei der Erstvermietung nicht unter die Beschränkungen fallen, faktisch aber in der Zukunft weitere Mieterhöhungen ausgeschlossen sind. Denn bei einer erneuten Weitervermietung wird der Vermieter dann sehr wohl durch die Einschränkungen der Mietpreisbegrenzungsverordnung betroffen. Gerade in Zeiten einer sich abkühlenden Konjunktur durch strukturelle Wandlungen in Schlüsselindustrien des Landes und bei unabsehbaren Folgen der Corona-Krise für die Gesamtwirtschaft, sollten private Investoren durch Anreize ermuntert werden in den Wohnungsbau zu investieren. Dies gilt umso mehr, da private Investoren den Wohnungsneubau zu rund 80 % tragen.

Der dauerhafte faktische Ausschluss von Mietsteigerungen ist kein Investitionsanreiz!

Vor dem Hintergrund, dass der vorgelegte Entwurf der Mietpreisbegrenzungsverordnung die Fehler der Verordnung vom 29.09.2015 heilen soll und deshalb nach § 2 Abs. 2 des Entwurfs bis zum 31.10.2020 befristet ist, wird bereits an dieser Stelle dringend appelliert, die Mietpreisbegrenzungsverordnung nicht über dieses Datum hinaus zu verlängern.

Wenn Vermieter infolge der Corona-Krise mit Mietausfällen in größerem Umfang rechnen müssen, wird man sie mit Instrumenten, die aus Zeiten der Hochkonjunktur stammen, nicht zu weiteren Investitionen in den Mietwohnungsbau bewegen können.

Gerade im Interesse der Mieter, die selbstverständlich ebenfalls unter den wirtschaftlichen Folgen der Corona-Krise leiden, wäre es notwendig die Schaffung neuen Wohnraums, gerade in den von der Landesregierung identifizierten Kommunen nach § 1 des Verordnungsentwurfs, zu fördern und Anreize zu setzen.

Ein deutlich verbessertes Angebot an neuem Wohnraum ist der beste Schutz für Mieter!

Nur wenn der Mieter auch im regionalen Markt eine preiswertere Wohnung finden kann, wird sich die Mietpreisentwicklung einpendeln.

Hierfür sind die privaten Investoren unverzichtbar. Denn bereits jetzt sind es private Kleinvermieter, die in ihrer Summe mehr als zwei Drittel des Mietmarktes bedienen (bbsr-online 2 / 2015).

Gerade bei der Begründung des Verordnungsentwurfs wird in Ziff. V. deutlich, dass bei den Auswirkungen des Verordnungsentwurfs auf Private ausschließlich die Sicht der Mieterinnen und Mieter erwogen würde.

Wie sich beispielsweise aus dem Urteil des Landgerichts Stuttgart vom 06.03.2019 (13 S 181/18) ergibt, ist die Begründung der Verordnung notwendig, um die Eingriffe in das Eigentumsrecht der Vermieter und Eigentümer nachvollziehbar zu begründen. Mit den Auswirkungen der Verordnung auf Vermieter befasst sich die Begründung jedoch nicht. Dass Mietsteigerungen auch benötigt werden, um (energetische) Sanierungen und Instandhaltungen finanzieren zu können, findet dabei kaum Beachtung.

Mit dem nunmehr vorgelegten Entwurf hat die Landesregierung jedenfalls versucht die bislang fehlende Begründung der Mietpreisbegrenzungsverordnung des Jahres 2015 nachzuliefern.

Dabei ist anzuerkennen, dass der Entwurf das Bemühen erkennen lässt, größere Transparenz bei den einzelnen Kriterien zur Identifikation der angespannten Wohnungsmärkte zu schaffen.

Die Einbeziehung von insgesamt 89 Städten und Gemeinden aus Baden-Württemberg in den Anwendungsbereich der neuen Verordnung ist dennoch kritisch zu betrachten. Denn § 556 d BGB sieht in Abs. 2 Satz 2 ausdrücklich vor, dass die Gemeinden und Teile der Gemeinden differenziert betrachtet werden müssen. Denn aufgrund des grundrechtlichen Eingriffs des Eigentumsrechts der vermietenden Eigentümer muss nach § 556 d Abs. 2 Satz 6 BGB die Begründung für den Einzelfall taugliche Tatsachen liefern.

Insbesondere bei größeren Kommunen, die ausdifferenzierte Teilmärkte kennen, wurde der Versuch einer differenzierten Betrachtung einzelner Gemeindeteile nicht unternommen. Auch bei dem Kriterium der Mietbelastungsquote werden keine regionalen Differenzierungen vorgenommen. Schon vor Einführung der Mietpreisbegrenzungsverordnung waren die Mietbelastungen regional sehr unterschiedlich. Notwendig ist jedoch gerade eine differenzierte Betrachtung, um dem Einzelfall gerecht zu werden.

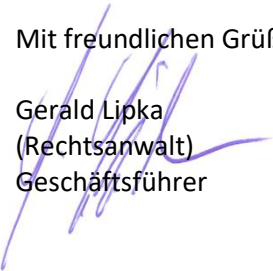
Bei der Entwicklung der Angebotsmieten fehlt eine Differenzierung nach den Gebäudestrukturen. Werden alte Bestandsgebäude mit neu geschaffenen Gebäuden verglichen, sind große Unterschiede gerade bei den Angebotsmieten zu erwarten. Diese sind jedoch nicht durch das Mietangebot bedingt, sondern vielmehr durch die Altersstruktur der verglichenen Gebäude. Gerade in Kommunen, die in den letzten Jahren viel Wohnungsneubau ermöglicht haben, ist eine Steigerung der Angebotsmieten (durch die neu gebauten Wohnungen) zu erwarten, ohne dass damit ein Indiz für Wohnungsknappheit verbunden wäre. Alters- und Qualitätsunterschiede von Immobilien wirken sich naturgemäß auf Angebotsmieten aus.

Auch die Zusammensetzung des regionalen Marktes nach Wohnungsgrößen sollte nach unserer Auffassung berücksichtigt werden, da kleinere Wohnungen gleicher Altersstufen regelmäßig höhere Quadratmeterpreise aufweisen als entsprechende größere Wohnungen. Hier schlagen Herstellungskosten für Küchen und Sanitärbereiche maßgeblich zu Buche. Der Hinweis in der Begründung, dass eine landesweite Datenbasis nach Wohnungsgrößen fehlt, bestätigt lediglich die vermuteten Defizite.

Die herangezogenen Merkmale zur Identifizierung von angespannten Wohnungsmärkten werden im landesweiten Durchschnitt ermittelt, während Mietpreise in Kommunen oder Teilen von Kommunen differenziert (nach vielen Einzelmerkmalen) ermittelt werden. Der Vergleichsmaßstab passt nicht zusammen.

Wir sehen als BFW Baden-Württemberg auch diesen Versuch weiter regulativ in den Wohnungsmarkt einzugreifen als nicht dazu geeignet an, um die Wohnraumversorgung der Bevölkerung und die Mietpreisentwicklung positiv zu beeinflussen. Gerade mit Blick auf die konjunkturellen Entwicklungen halten wir das Instrument für ein falsches Signal.

Mit freundlichen Grüßen



Gerald Lipka
(Rechtsanwalt)
Geschäftsführer