



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
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: AnhoerungKappungsgrenze@wm.bwl.de

13. Mai 2020

Stellungnahme zur Verordnung der Landesregierung zur Bestimmung der Gebiete mit verlängerter Kündigungssperrfrist bei Wohnungsumwandlungen in Eigentumswohnungen (Kündigungssperrfristverordnung Baden-Württemberg-KSpVO BW)

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

zunächst danke ich für die Möglichkeit im Namen des BFW Landesverband Freier Immobilien- und Wohnungsunternehmen Baden-Württemberg eine Stellungnahme zu der Verordnung der Landesregierung zur Bestimmung der Gebiete mit verlängerter Kündigungssperrfrist bei Wohnungsumwandlungen in Eigentumswohnungen (Kündigungssperrfristverordnung Baden-Württemberg) abgeben zu dürfen.

Die im BFW organisierten Unternehmen sind bundesweit für 50 % des Wohnungsneubaus verantwortlich. Im BFW Baden-Württemberg sind mehrheitlich Bauträger und Projektentwickler organisiert, die sich überwiegend mit dem Wohnungsneubau beschäftigen.

Im Regelfall werden daher die im BFW Baden-Württemberg tätigen Unternehmen durch die Kündigungssperrfristverordnung des Landes Baden-Württemberg nicht unmittelbar in ihrer Geschäftstätigkeit betroffen. Sie halten keine Bestände, die in Eigentumswohnungen umgewandelt werden. Vielmehr errichten diese Unternehmen weit überwiegend im Rahmen ihrer Neubautätigkeit Eigentumswohnungen.

Allerdings ist darauf hinzuweisen, dass auch der Bau von Eigentumswohnungen ein wichtiger Beitrag für den Mietwohnungsmarkt ist, da etwa die Hälfte aller neu gebauten Wohnungen vermietet werden.

In Ermangelung einer hohen praktischen Betroffenheit können wir an dieser Stelle weitgehend auf die Begründungen aus der Stellungnahme zur Mietpreisbegrenzungsverordnung Baden-Württemberg vom 14.04.2020 verweisen.

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 für die Ermittlung der Gebietskulisse wird in beiden Verordnungsentwürfen, auch dem Entwurf der Kündigungssperrfristverordnung, auf die gleiche Gebietskulisse mit den gleichen Kriterien verwiesen. Basierend auf § 556 d Abs. 2 Satz 3 BGB werden in der Summe 89 Kommunen mit angespannten Mietwohnungsmärkten identifiziert. Schon in der Stellungnahme vom 14.04.2020 hatten wir darauf hingewiesen, dass nach § 556 d BGB in dessen Abs. 2 Satz 2 ausdrücklich vorgesehen ist, dass die Gemeinden und Teile der Gemeinden differenziert betrachtet werden müssen. Denn aufgrund des grundrechtlichen Eingriffs in das Eigentumsrecht der vermietenden Eigentümer muss die Begründung nach § 556 d Abs. 2 Satz 6 BGB für den Einzelfall taugliche Begründungen für den Grundrechtseingriff liefern.

Auch das Kriterium der Angebotsmieten wurde nicht hinreichend nach Gebäudestrukturen differenziert. Werden alte Bestandsgebäude mit neu geschaffenen Gebäuden verglichen, sind große Preisunterschiede bei den Angebotsmieten zu erwarten. Diese sind jedoch nicht durch das Mietangebot bedingt, sondern vielmehr durch die Qualität und Altersstruktur der angebotenen Immobilie. 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. Auch nach den angebotenen Wohnungsgrößen muss zwingend differenziert werden, da kleinere Wohnungen gleicher Altersstruktur regelmäßig höhere Quadratmeterpreise erzielen als entsprechende größere Wohnungen. Hier schlagen die Herstellungskosten für Küchen und Sanitärbereiche maßgeblich bei der vermieteten Gesamtfläche zu Buche. Der Hinweis in der Begründung, dass eine landesweite Datenbasis nach Wohnungsgrößen fehlt, bestätigt lediglich die vermuteten Defizite.

Auch der Vergleich von landesweiten Durchschnittswerten mit kommunal oder in Teilen von Kommunen ermittelten Preisen hinkt. Der Vergleichsmaßstab passt nicht zusammen.

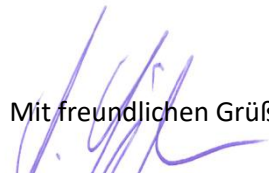
Zum Abschluss der Stellungnahme möchten wir als BFW Baden-Württemberg eindringlich darum bitten, gerade in Zeiten einer sich abzeichnenden tiefgreifenden Rezession in der Wirtschaft auf Maßnahmen und Instrumente zu verzichten, die in Zeiten einer Hochkonjunktur entwickelt wurden.

Gerade die Immobilienwirtschaft hat sich schon in der Vergangenheit, so auch aktuell, als wirtschaftlicher Stabilitätsanker erwiesen. Schon vor der Corona-Pandemie zeichnete sich in wichtigen Industriezweigen eine deutliche konjunkturelle Abkühlung ab. Infolge der Corona-Pandemie wird nicht mehr darüber diskutiert, ob wir eine Rezession zu erwarten haben, sondern allenfalls noch in welcher Höhe und Dimension diese zu erwarten ist. Die Vermarktung neu geschaffener Wohnungen wird dabei absehbar deutlich schwerer. Wer deshalb mehr bezahlbaren Wohnraum schaffen will, darf gerade jetzt eine gesunde Branche nicht überfordern. Private Investoren sind im Wohnungsbau schon aufgrund ihres Marktanteils und ihrer Kapazitäten unverzichtbar.

Die Immobilienbranche braucht (noch) keine Subventionen, aber Rahmenbedingungen, die Investitionen in den Wohnungsbau in wirtschaftlich schweren Zeiten attraktiv machen.

Dies erfordert ein grundlegendes Umdenken bei den angewendeten Instrumenten!

Soweit die Stellungnahme des BFW Baden-Württemberg.



Mit freundlichen Grüßen

Gerald Lipka
(Rechtsanwalt)
Geschäftsführer