



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](mailto:info@bfw-bw.de)  
[www.bfw-bw.de](http://www.bfw-bw.de)

Per E-Mail: [VerlaengerungMietpreisbremse@wm.bwl.de](mailto:VerlaengerungMietpreisbremse@wm.bwl.de)

13.08.2020

**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 mittelfristig 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!

Fast erwartungsgemäß ist der Gesetzgeber mit dem vorgelegten Verordnungsentwurf der Empfehlung des BFW war aus der Stellungnahme vom 14.04.2020 nicht gefolgt. Mit dem vorgelegten Verordnungsentwurf wird über den 31.10.2020 hinaus die Verlängerung einer inhaltsgleichen Mietpreisbegrenzungsverordnung um weitere 5 Jahre vorgelegt.

Wir hätten uns in der Stellungnahme deshalb darauf beschränken können, auf die Argumente aus unserer Stellungnahme 14.04.2020 zu verweisen.

Allerdings zeichnen sich auch in Baden-Württemberg die wirtschaftlichen Folgen der Corona-Krise immer deutlicher ab.

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

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

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).

Werden durch restriktive Maßnahmen, wie die hier vorgelegte Mietpreisbegrenzungsverordnung, jedoch die privaten Investoren verschreckt, so wären die Folgen für den Mietwohnungsmarkt insgesamt verheerend.

Die fehlende Investitionsbereitschaft privater Investoren würde sich auch auf die wirtschaftliche Situation von Bauträgern und Projektentwicklern auswirken. Wird aber weniger gebaut, werden auch die Mieter dauerhaft unter dem geringen Angebot bei gleichbleibend hoher Nachfrage leiden.

Deshalb wollen wir als BFW Baden-Württemberg an dieser Stelle noch einmal eindringlich vor einer Verlängerung der Mietpreisbegrenzungsverordnung warnen. Die grundsätzliche Wirkungsweise des vorgeschlagenen Instruments muss gerade in Zeiten einer Corona-bedingten wirtschaftlichen Abkühlung genau bedacht werden.

Wir sind davon überzeugt, dass das Instrument grundsätzlich nicht geeignet ist, zu einer besseren Wohnraumversorgung beizutragen!

In der inhaltlichen Auseinandersetzung mit dem vorgelegten Entwurf der Mietpreisbegrenzungsverordnung können wir weitgehend auf unsere Stellungnahme vom 14.04.2020 verweisen.

Schon in dieser Stellungnahme hatten wir darauf hingewiesen, dass nach § 556 d BGB nach dessen Abs. 2 Satz 2 eine differenzierte Betrachtung von Gemeinden und Teilen der Gemeinde zu erfolgen hat. Aufgrund des Eingriffs in den grundrechtlich geschützten Bereich des Eigentumsrechts muss dem vermietenden Eigentümer nach § 556 d Abs. 2 Satz 6 BGB eine einzelfallbezogene Begründung für den Eingriff in sein Eigentumsrecht geliefert werden.

Bei der Entwicklung der Angebotsmieten fehlt eine Differenzierung nach den vorhandenen Gebäudestrukturen.

Werden alte Bestandsgebäude mit neu geschaffenen Gebäuden verglichen, sind große Unterschiede gerade bei den Angebotsmieten zu erwarten. Diese sind jedoch nicht zwingend durch das geringe Mietangebot bedingt, sondern vielmehr durch die Altersstruktur der verschiedenen Gebäude. Während alte Gebäudebestände regelmäßig zu günstigeren Preisen angeboten werden können, müssen neu gebaute Wohnungen – schon aufgrund der hohen Herstellungskosten – deutlich teurer vermietet werden.

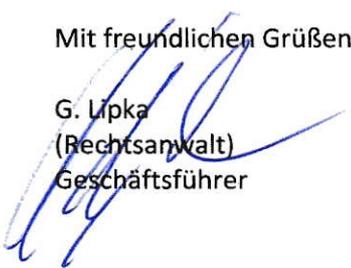
Gerade in Gemeinden, die eine große Neubautätigkeit ermöglichen, ist eine Steigerung der Angebotsmieten durch die neu gebauten Wohnungen zu erwarten. Sie ist allerdings kein Indiz für eine Wohnungsknappheit.

Auch die Zusammensetzung des regionalen Marktes nach Wohnungsgrößen sollte nach unserer Auffassung berücksichtigt werden, da kleinere Wohnungen gleicher Altersstufe regelmäßig höhere Quadratmeterpreis ausweisen als entsprechend 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 Grundlagen der Mietpreisbegrenzungsverordnung können damit nicht begründet werden.

Soweit die Stellungnahme des BFW Baden-Württemberg.

Mit freundlichen Grüßen



G. Lipka  
(Rechtsanwalt)  
Geschäftsführer