

Stellungnahme

BFW Landesverband Nord e.V.

**Stellungnahme zum Entwurf einer KappungsgrenzenVO
Schleswig-Holstein**

Präambel

Der BFW Nord bedankt sich für die Gelegenheit, sich im Rahmen der schriftlichen Anhörung zum Entwurf einer Kappungsgrenzenverordnung Schleswig-Holstein zu äußern

Der Entwurf sieht vor, dass zukünftig in 62 Städten und Gemeinden Schleswig-Holsteins die Mieten in bestehenden Verträgen innerhalb von drei Jahren nur noch um 15 statt bisher um 20 Prozent bis hin zur ortsüblichen Vergleichsmiete steigen dürfen. Die kreisfreien Städte Kiel, Lübeck und Flensburg sind in dem Verordnungsentwurf enthalten, ebenso viele Kommunen in den Tourismusregionen von Nord- und Ostsee sowie Gemeinden im Hamburger Rand.

Voraussetzung für den Erlass einer entsprechenden Verordnung auf der Grundlage von § 558 Absatz 3 Satz 2 BGB ist eine gefährdete Versorgung mit Mietwohnraum.

Zur Feststellung angespannter Wohnungsmärkte hat die Landesregierung ein Gutachten beauftragt, welches zur Identifizierung von Gebieten mit angespannten Wohnungsmärkten in Rahmen von 558 Absatz 3 Satz 2 BGB dient.

Der BFW Nord e.V. nimmt zu dem geplanten Erlass wie folgt Stellung:

Es ist unbestritten, dass Wohnmangellagen nur durch die Schaffung eines ausreichenden Angebots von Wohnungen beseitigt werden kann. Wegen des Interessenausgleichs zwischen Eigentumsgarantie und Sozialpflichtigkeit des Eigentums ist es essentiell, dass die Kappungsgrenzenverordnung **nur in Kombination mit Maßnahmen zur Behebung des Wohnungsmangels** zum Tragen kommen kann.

Die reduzierte Kappungsgrenze kann nur die Symptome eines angespannten Wohnungsmarktes mildern. Damit wird kein neuer Wohnraum geschaffen. Ganz im Gegenteil. In der derzeit angespannten Lage auf dem Wohnungsmarkt sinkt die Investitionsbereitschaft der Immobilienwirtschaft weiter. Mietpreisrechtliche Eingriffe verstetigen die derzeitige Krise.

Die Vorprüfung der Auswirkungen, insbesondere zu den Fehllenkungseffekten, ist zwingend im Rahmen einer Folgenbetrachtung nachzuholen.

Im Einzelnen:

Verfassungsrechtliche Vorprüfung nachholen.

Die Summe einseitiger, mietpreisrechtlicher Beschränkungen gefährdet den mietrechtlichen Interessenausgleich zwischen Vermietern und Mietern. Zudem greifen derartige Instrumente in der Summe weit in die Grundrechte des Vermieters ein. Die gilt umso mehr, weil die Kappungsgrenzenverordnung nicht mehr nur zur vorübergehenden Mietpreisregulierung, sondern mittlerweile als dauerhaftes Regulierungsinstrument genutzt wird. Dies widerspricht

jedoch der Grundintention von § 558 Abs. 3 S.2, S. 3 BGB. Die verfassungsrechtliche Vorprüfung zu den Grenzen der mietpreisrechtlichen Regulierung ist nachzuholen.

Investitionen in den Wohnungsbau erhalten- Plan für Wohnungsbauoffensive vorlegen.

Es ist unmöglich, dass allein mit mietpreisrechtlichen Eingriffen erschwinglicher, angemessener Wohnraum für breite Bevölkerungsschichten gesichert werden kann. Um dieses Ziel zu erreichen, braucht es adäquate Investitionen in den Wohnungsbau. Zunächst muss daher der Plan für eine Wohnungsbauoffensive vorgelegt werden. Die Kappungsgrenzenverordnung kann dann vorübergehend den Mietpreis bis zum Wirksamwerden der Wohnungsbauoffensive mildern.

Soziale Ausgewogenheit des Mietrechts sicherstellen- Vorprüfung nachholen.

Flächendeckende Obergrenzen führen dazu, dass vor allem die Mieten hochpreisiger, aufwändig modernisierter Altbauwohnungen in guter Lage sinken. Andere Wohnungen in einfacheren Lagen bleiben dagegen häufig von der Absenkung unberührt. Die Fehllenkungseffekte sind in einer Folgenbetrachtung vorab zu untersuchen und in die Entscheidungsfindung zum Erlass der Kappungsgrenzenverordnung einzubeziehen.

Soziale Durchmischung außerhalb des Mietrechts fördern- Vorprüfung nachholen.

Verdrängungsprozesse werden bei Neu- und Wiedervermietung auch durch mietpreisrechtliche Eingriffe nicht verhindert. Bei 50 Bewerbern für eine Wohnung gehen auch weiterhin 49 leer aus. Damit bleiben die Vermögensverhältnisse das entscheidende Kriterium bei der Wiedervermietung. Der Mieter mit der besten Bonität bekommt die Wohnung. Diese Fehllenkungseffekte sind in die Entscheidung zum Erlass der Kappungsgrenzenverordnung einzubeziehen.

Neubautätigkeit forcieren- Vorprüfung nachholen.

Massive staatliche Eingriffe in den Markt verunsichern die Marktteilnehmer. Die Investitionsbereitschaft sinkt weiter. Diese Fehllenkungseffekte sind in die Entscheidung zum Erlass der Kappungsgrenzenverordnung einzubeziehen.

Investitionsbereitschaft im Bestand erhalten- Vorprüfung nachholen.

Geringere Mietanpassungspotenziale verringern die Investitionsbereitschaft der Vermieter. Wenn Investitionen ausbleiben, nähert sich die Wohnqualität schrittweise dem staatlich regulierten Mietpreis an. Der Standard der Wohnungen sinkt. Diese Fehllenkungseffekte sind in die Entscheidung zum Erlass der Kappungsgrenzenverordnung einzubeziehen.

Flexibilität für Wohnungssuchende erhalten- Vorprüfung nachholen.

Die Bereitschaft, aus einer Wohnung auszuziehen, wird durch mietpreisrechtliche Eingriffe geringer. Denn die zum Beispiel gedeckelte Miete macht es künstlich attraktiv, in einer Wohnung zu bleiben – auch wenn sie nicht mehr dem Bedarf entspricht. Wenn die Bereitschaft der Mieterinnen und Mieter auszuziehen sinkt, ist es für viele Wohnungssuchende kaum noch möglich, neuen bedarfsgerechten Wohnraum zu finden. Diese Fehllenkungseffekte sind in die Entscheidung zum Erlass der Kappungsgrenzenverordnung einzubeziehen.

Diese vorausgeschickt, ist aus Sicht des BFW Nord e.V. die Absenkung der Kappungsgrenze auf 15 statt bisher 20 Prozent abzulehnen.

BFW Landesverband Nord e.V.

Der BFW Landesverband Nord e.V. spricht für rund 230 Mitglieder, die ca. 180.000 Wohnungen in Norddeutschland im eigenen Bestand verwalten und weitere 3,4 Millionen Quadratmeter an Büro- und Gewerbeflächen im Bestand halten. Die BFW-Mitgliedsunternehmen erstellen über 60 Prozent des Neubauvolumens in Hamburg. Als Spitzenverband der unternehmerischen Wohnungs- und Immobilienwirtschaft gehören dem Bundesverband Freier Immobilien- und Wohnungsunternehmen derzeit rund 1.600 Mitglieder und verbundene Unternehmen an.

Geschäftsstelle	Vorstand	Geschäftsführerin
Pelzerstr. 5	Sönke Struck	Dr. Verena Herfort
20095 Hamburg	Kay Brahmst	
Tel.: 040 4689 77 70	Kai Holsten	
Mobil: 0172 6441938	Nikolas Jorzick	
Fax: 040 4689 77 770	Dr. Claas Kießling	
verena.herfort@bfw-nord.de	Jens Scharfenberg	
www.bfw-nord.de	Marc Schauenburg	
	Ulrike Wessel	