

Stellungnahme des Verbandes der Südwestdeutschen Wohnungswirtschaft e.V. (VdW südwest) zum Entwurf einer Zweiten Verordnung zur Änderung der Hessischen Verordnung zur Bestimmung von Gebieten mit verlängerter Kündigungsbeschränkung (Kündigungssperrfristverordnung)

Vorbemerkungen

Im Jahr 2004 hat das Land Hessen erstmalig von der Ermächtigung des Bundesgesetzgebers Gebrauch gemacht, eine Rechtsverordnung zur Bestimmung von Gebieten mit verlängerter Kündigungsbeschränkung (sogenannte Kündigungssperrfristverordnung) zu erlassen. In dieser ersten Verordnung wurde die bundesgesetzliche Kündigungssperrfrist von drei Jahren für zehn hessische Kommunen auf zehn Jahre erweitert. Mit dem Auslaufen der ersten Verordnung im Jahr 2009 wurde die Verlängerung der Geltungsdauer bis 2014 beschlossen. Im Zuge dessen wurde die Kündigungssperrfrist auf fünf Jahre herabgesetzt, die Gebietskulisse beibehalten.

Zum 31. Dezember 2014 tritt die geltende Kündigungssperrfristverordnung außer Kraft. Der Verordnungsgeber plant nun eine Weiterführung der Kündigungssperrfristverordnung für die kommenden fünf Jahre und hat dazu einen entsprechenden Entwurf vorgelegt. Demnach soll die Kündigungssperrfrist von fünf Jahren beibehalten, die Gebietskulisse hingegen leicht verändert werden. Von den ursprünglichen zehn Gemeinden sollen Kelsterbach und Maintal aus der Verordnung herausgenommen werden. Neu hinzukommen soll die Stadt Bad Soden am Taunus.

Gesamtbewertung

Einer Stellungnahme zu einer Verlängerung oder Änderung einer bereits bestehenden Rechtsregelung in Form eines Gesetzes oder einer Verordnung sollte eine Evaluierung dieser bestehenden Regelung vorausgehen. So können verschiedene Aspekte geprüft werden, wie beispielsweise die eigene Betroffenheit, die Wirksamkeit oder die Zielgenauigkeit. Um dies zu erreichen, hat der VdW südwest im Vorfeld dieser Stellungnahme diejenigen seiner Mitgliedsunternehmen, die in der Gebietskulisse der bisherigen Verordnung unternehmerisch tätig sind, hinsichtlich der Betroffenheit und der Auswirkungen der Kündigungssperrfristverordnung befragt.

Im Ergebnis hat sich gezeigt, dass die befragten Mitgliedsunternehmen nicht oder nur unwesentlich von der Kündigungssperrfristverordnung betroffen sind. Sie sind überwiegend im reinen Vermietungsgeschäft oder – im Eigentumsbereich – zusätzlich im Bauträrgeschäft tätig. In beiden Fällen greift die Verordnung nicht.

Umwandlungen von Mietwohnraum in Eigentumswohnungen sind bei diesen Unternehmen eher die Ausnahme und finden darüber hinaus meistens in Form von Mieterprivatisierungen statt. Dies bedeutet, dass umzuwandelnde Wohnungen fast ausschließlich an die bisherigen Mieter verkauft werden. Dabei können naturgemäß Eigenbedarfs- oder Verwertungskündigungen nicht auftreten.

Darüber hinaus hat sich auch das Anlageverhalten auf den Wohnungsmärkten geändert. Zurzeit finden sich immer weniger Kaufinteressenten, die die Wohnung aus Eigenbedarfsgründen erwerben möchten. Vielmehr nimmt die Zahl von Investoren zu, die Wohnobjekte mit der Absicht kaufen, Mietrendite zu erzielen und die daher verstärkt Wohnungen mit zuverlässigen Mietern suchen.

Die Verordnung dient ausweislich der Entwurfsbegründung dem Schutz vor Verdrängung des Mieters aus seiner alten Wohnung. Die Mitgliedsunternehmen des VdW südwest sind sich ihrer sozialen Verantwortung bewusst und pflegen eine enge und vertrauensvolle Beziehung zu ihren Mietern. Sie haben daher kein Interesse, Umwandlungsspekulationen zu betreiben oder Menschen aus ihren angestammten Lebensräumen zu verdrängen.

Da bei den Mitgliedsunternehmen des VdW südwest insofern keine besondere Betroffenheit der Kündigungssperrfristverordnung vorliegt, steht der Verband dem Verordnungsentwurf insgesamt indifferent gegenüber.

Zu einzelnen Aspekten

Da der Wohnungsmarkt einem kontinuierlichen Wandel unterliegt und daher auch in verhältnismäßig kurzen Abständen einer Bewertung einzelner Aspekte hinsichtlich möglicher Veränderungen unterzogen werden muss, begrüßt der VdW südwest das Vorhaben, die Geltungsdauer der Verordnung erneut auf fünf Jahre zu befristen.

Kritisch hinterfragt werden muss hingegen, aus welchen Gründen die Landesregierung nicht bereit ist, die durch das Institut Wohnen und Umwelt (IWU) durchgeführte Untersuchung „zur Feststellung von Gebieten mit besonderem Wohnraumdefizit im Sinne des § 558 Abs. 3 n.F. BGB anhand geeigneter Indikatoren“, die auch zur Definition der Gebietskulisse der Kündigungssperrfristverordnung herangezogen wurde, öffentlich zu machen. Auch wenn der

VdW südwest im hier konkret vorliegenden Fall keine dezidierte Haltung für oder gegen die Kündigungssperrfristverordnung einnimmt, weisen wir darauf hin, dass es im Sinne von Nachvollziehbarkeit und Transparenz von Regierungshandeln immer geboten ist, wissenschaftliche Untersuchungen, die konkreten Rechtsregelungen vorausgehen, öffentlich zugänglich zu machen. Gerade im Anhörungsverfahren muss der Verordnungsgeber alle der Verordnung zugrundeliegenden Daten publik machen, um so fundierte Stellungnahmen aller Beteiligten sicherstellen zu können.

Frankfurt am Main, 11. November 2014