VhU · Postfach 50 05 61 · 60394 Frankfurt am Main

Herrn Staatsminister
Tarek Al-Wazir MdL
Hessisches Ministerium für Wirtschaft,
Energie, Verkehr und Wohnen
Kaiser-Friedrich-Ring 75
65185 Wiesbaden

14. Februar 2022

Stellungnahme zum Regierungsentwurf einer Umwandlungs- und Gebietsbestimmungsverordnung

Sehr geehrter Herr Staatsminister,

der zunehmende Fachkräftemangel wird immer stärker durch Wohnungsmangel angeheizt. Unternehmen können offene Stellen oftmals nicht besetzen, weil Wohnungen für künftige Mitarbeiter fehlen. Wegen dieser grundsätzlichen Bedeutung des Wohnungsmarktes für den Wirtschaftsstandort Hessen, nehmen die unterzeichnenden Verbände Stellung zum Entwurf der Landesregierung zur Umwandlungs- und Gebietsbestimmungsverordnung.

Die Umwandlung von Mehrfamilienhäusern mit mehr als sechs Wohnungen in Eigentumswohnungen soll laut Regierungsentwurf künftig eingeschränkt werden. Die sehr eng gefassten Voraussetzungen zur Genehmigung von Umwandlungen dürften in der Praxis zu einem Umwandlungsverbot führen. Das ist ein nicht zu rechtfertigender Eingriff in die Eigentumsfreiheit. Um den Wohnungsmangel zu entspannen, braucht es zusätzliche Wohnungen, die vor allem durch Neubau an den Markt gehen. Die nötigen Anreize für private Investoren werden mit Markteingriffen wie Mietpreisbremse, Kappungsgrenze und lokalen Auflagen jedoch immer weiter geschwächt.

Deswegen sind die Gebiete mit angespannten Wohnungsmärkten in Hessen immer mehr und größer geworden. In diesem Gebiet gelten die Mietpreisbremse, die abgesenkte Kappungsgrenze sowie die verlängerte Kündigungssperrfrist. 2015 waren noch 16 hessische Kommunen mit rund 1,9 Millionen Einwohnern davon betroffen, im Jahr 2019 waren es bereits 31 Kommunen mit rund 2,2 Millionen Einwohnern. Seit November 2020 gilt die Mieterschutzverordnung in 49 Kommunen mit rund 2,4 Millionen Einwohnern. Diese Entwicklung zeigt, dass der hessische Weg immer weiterer Markteingriffe die Situation am Wohnungsmarkt in den letzten Jahren verschlechtert und nicht verbessert hat, wie auch bei Markteingriffen zu erwarten war. Die Regulierung des

Emil-von-Behring-Straße 4 · 60439 Frankfurt am Main
Telefon: 069 95808-0 · Telefax: 069 95808-126 · E-Mail: info@vhu.de · www.vhu.de

Wohnungsmarktes in Hessen wurde immer stärker ausgeweitet. Da wo aktuell bereits in die Mietpreise eingegriffen wird, will die Landesregierung noch stärker in die Eigentumsrechte eingreifen und Wohnungsumwandlungen einschränken.

Insbesondere für Kleinvermieter wird die Vermietung durch zunehmende Regulierung immer unattraktiver. Als direkte Anpassungsreaktion drohen Kleinvermieter vermehrt ihren Wohnungsbestand zu veräußern. Anstelle die Spirale aus Regulierung-Anpassungsreaktion-weiterer Regulierung immer weiter zu drehen, sollte Wohnungsmangel durch einen Fokus auf zusätzliche Wohnungen angegangen werden.

Die vorgesehene Regelung, Wohnungsumwandlungen in Wohngebäuden mit mehr als sechs Wohnungen unter einen Genehmigungsvorbehalt zu stellen, würde laut Ihrer Aussage im Wirtschafts- und Verkehrsausschuss vom 19.01.2022 rund 171.000 Wohnungen betreffen. Insgesamt gibt es rund 511.000 Wohnungen in Wohngebäuden mit mehr als sechs Wohnungen im Gebiet der 49 Kommunen.

Die unmittelbare Wirkung des Umwandlungsverbotes wird sich insbesondere auf die großen Städte und Gemeinden konzentrieren, wo Wohngebäude in die Höhe gebaut werden, um knappe Flächen optimal auszunutzen und Wohngebäude über viele Wohnungen verfügen. In Frankfurt befinden sich 64 Prozent aller Wohnungen in Wohngebäuden mit mehr als sechs Wohnungen. In Offenbach beträgt der Anteil 60 Prozent, in Wiesbaden 54 Prozent. Der Kauf einer Wohnung aus einer bereits bestehenden Immobilie ist neben dem Neubau die maßgebliche Möglichkeit, um Wohneigentum zu erwerben. Gerade in älteren Häusern entstehen so oft vergleichsweise günstigere Eigentumswohnungen. Für viele Mieter sind Umwandlungen oft die einzige Chance auf den Erwerb einer eignen Wohnung. Durch den Umwandlungsvorbehalt wird dies erheblich erschwert.

Als weitere Wirkung des Umwandlungsverbotes ist zu erwarten, dass die Nachfrage nach Wohneigentum in den nicht betroffenen Gebieten steigen wird, was dort die Preise für Bestandsimmobilien stärker steigen lässt. Auch dürften in den betroffenen Gebieten die Preise für neugebaute Wohnungen sowie Baulandpreise nochmals weiter steigen, da die Möglichkeit zum Erwerb von Wohneigentum beschränkt ist. Damit können weniger Personen zu ihrer eigenen Altersvorsorge Wohnraum erwerben.

Auszug Zensus 2011: Wohnungen in hessischen Gemeinden, ausgewählte Kommunen

Kommune	Anzahl an Wohnungen in Wohngebäuden mit mehr als sechs Wohnungen	Anzahl an Wohnungen in Wohngebäuden insgesamt	Anteil Wohnungen in Wohngebäuden mit mehr als sechs Wohnungen
Frankfurt	225.719	353.745	64 %
Offenbach	34.227	56.637	60 %
Wiesbaden	71.673	133.182	54 %
Darmstadt	34.568	72.517	48 %
Summe über alle 49 Kommunen	511.223	1.077.921	47 %

Quelle: Statistik.Hessen, Zensus 2011 - ausgewählte Strukturdaten über Gebäude und Wohnungen in den hessischen Gemeinden.

Wenn die Landesregierung die Umwandlung von Wohnungen erschweren will, was wir ablehnen, dann sollte zumindest der Grenzwert auf 15 Wohnungen angehoben werden. Andernfalls wären insbesondere Kleinvermieter vom Eingriff in ihre Eigentumsrechte betroffen, was die benötigte Investitionsbereitschaft in Wohnungen weiter bremsen dürfte. Alles, was private Investitionen in Wohnungen erschwert, erschwert es Unternehmen, Fachkräfte zu finden. Wir bitten, diese Anregungen in die weiteren Abstimmungsprozesse der Landesregierung einfließen zu lassen.

Kopien dieses Schreibens erhalten die Fraktionsvorsitzenden der hessischen Koalitionsfraktionen, Frau Ines Claus MdL und Herr Mathias Wagner MdL, ebenso die wohnungspolitischen Sprecher der beiden Fraktionen, Herr Heiko Kasseckert MdL und Frau Hildegard Förster-Heldmann MdL.

Freundliche Grüße

Dr. Burkhard Siebert

Bauindustrieverband Hessen-Thüringen e.V.

Hauptgeschäftsführer

Siebert@bauindustrie-mitte.de

Gerald Lipka

BFW Landesverband Freier Immobilien- und Wohnungsunternehmen Hessen/ Rheinland-Pfalz/Saarland e.V.

Geschäftsführer

Gerald.Lipka@bfw-bw.de

Gregor Weil

Vereinigung der Haus-, Grund- und Wohnungseigentümer Frankfurt am Main e.V.

Geschäftsführer

Weil@haus-grund.org

Rainer von Borstel

Verband baugewerblicher Unternehmer Hessen e.V.

Hauptgeschäftsführer

Vonborstel@bgvht.de

Thomas Reimann

Vereinigung der hessischen Unternehmerverbände e.V.

VhU-Vizepräsident und Vorsitzender des VhU-Bau- und Immobilienausschusses

Thomas.m.reimann@alea-ag.de