

**E-Mail: frank-christoph.goessel@mwebwv.nrw.de**

Herrn  
Dr. Uwe Günther  
Ministerium für Wirtschaft, Energie,  
Bauen, Wohnen und Verkehr des  
Landes Nordrhein-Westfalen  
40190 Düsseldorf

Düsseldorf, 21. November 2011  
VD/AL-A

**Schriftliche Stellungnahme  
Ihr Schreiben vom 10. November 2011**

Sehr geehrter Herr Dr. Günther,

für Ihr Schreiben vom 10. November 2011 und die Möglichkeit zur Abgabe einer schriftlichen Stellungnahme bis spätestens 25. November 2011 zum Entwurf einer Kündigungssperrfristverordnung danke ich Ihnen.

Der Verband nimmt aus wohnungswirtschaftlicher Sicht Stellung wie folgt:

Die Verordnung zur Bestimmung der Gebiete mit Kündigungssperrfrist bei der Begründung und Veräußerung von Wohnungseigentum an vermieteten Wohnungen – Kündigungssperrfristverordnung – KSpVO NRW – des Landes NRW mit ihren vom § 577 a BGB abweichenden Fristen zielt insbesondere darauf ab, Mietparteien in ausgewählten Gemeinden bei Wohnungsumwandlungen vor der sog. Eigenbedarfskündigung besonders zu schützen.

Als besondere Gefährdung der Wohnsicherheit werden Verkäufe von Wohnungsunternehmen und von Wohnungsbeständen gewertet, die in den zurückliegenden Jahren zugenommen haben und weiter erwartet werden. Die räumliche Verteilung der Verkäufe folgt dabei

allerdings nicht der Einteilung nach Märkten mit Wohnungsengpässen und Wohnungsüberhängen, wie es das der neuen Verordnung zugrundeliegende Gutachten von F+B, Hamburg, nahe legt. Die Ergebnisse erscheinen teilweise praxisfern, wenn selbst Städte wie Bottrop dort Erwähnung finden und auch Gelsenkirchen einen Wert von über 50 Punkten erreicht.

In einzelnen kritischen Fällen der Umwandlung von Wohnungen oder des Verkaufs an sog. Zwischenerwerber oder nicht an nachhaltiger Bewirtschaftung interessierten Unternehmen können bzw. werden Mieter durchaus verunsichert. Die Praxis solcher Fälle belegt jedoch zumeist, dass eine verlängerte Kündigungssperrfrist allein kaum zur Sicherheit der Mietverhältnisse beiträgt bzw. diese allein kein Hemmnis für rigide Vorgehensweisen bei Verkäufen ist.

Soweit solche Verkäufe von Wohnungsunternehmen ausgehen, die im VdW Rheinland Westfalen organisiert sind bzw. diese berühren, ist in der Regel eine Gefährdung der Wohnsicherheit auszuschließen. Es werden zumeist selbstverpflichtende Vereinbarungen zugunsten der Mieterschutzinteressen getroffen, die sogar über die in den Verordnungen des Landes gesetzten Fristen hinausgehen können. Ferner können die Unternehmen mit ihren umfangreichen Wohnungsbeständen einvernehmlich Umzugswechsel in „gesicherte“ andere Mietwohnungen anbieten.

Das Interesse der im Verband organisierten Wohnungsunternehmen an Verkäufen von einzelnen Wohnungsbeständen liegt hauptsächlich in der Schöpfung notwendiger Liquidität, um die große Aufgabe der Erneuerung der Wohnungsbestände und den Stadtumbau, nicht zuletzt im Interesse der Bewohner, bewältigen zu können. Auch tragen Wohnungsunternehmen durch Ankäufe und eine behutsame Umwandlung von Wohnungsbeständen in integrierten städtischen Lagen und/oder durch Privatisierung von Wohnungen zur Eigentumsbildung von Haushalten bei, die sich ansonsten im Zuge der erwünschten Renaissance der Städte dort keine Eigentumsbildung erlauben können. Diese Aufgaben werden weiterhin große Bedeutung haben.

Der VdW Rheinland Westfalen plädiert gegen die neuerliche Einführung einer Kündigungssperrfristverordnung des Landes NRW wie er bereits zuvor und zuletzt in seiner Stellungnahme vom 9. Januar 2006 zur öffentlichen Anhörung am 24. Januar 2006 im Landtag NRW seine Bedenken gegenüber einer Kündigungssperrfristverordnung zum Ausdruck gebracht

hat. Auch hat der Verband das Auslaufen der damaligen Kündigungssperrfristverordnung zum 31.12.2006 als einen Beitrag zum Abbau der Überregulierung des Wohnungsmarktes begrüßt. Eine politische Lösung sollte nicht darin gesucht werden, weitere ordnungspolitische "Ketten" anzulegen. Vielmehr sollte Ansatz sein, verstärkt Anreize zum Bau preisgünstigen Wohnens in Gebieten besonderer Nachfrage zu schaffen. Die bestehende Frist des § 577 a Abs. 1 BGB von drei Jahren stellt zudem aus Sicht des Verbandes einen ausreichenden Mieterschutz dar.

Mit freundlichen Grüßen



Alexander Rychter