

Erarbeitung von Grundlagen für die Festlegung der Gebietskulisse einer „Mietbegrenzungsver- ordnung“ nach § 556d ff. BGB

*im Auftrag des Ministeriums für Bauen, Wohnen, Stadtentwicklung
und Verkehr des Landes Nordrhein-Westfalen*

Endbericht

Hamburg, März 2015

1 Kurzfassung

Die Bundesregierung hat einen Gesetzentwurf für ein Mietrechtsnovellierungsgesetz erarbeitet (BT-Drs. 18/3121, 18/3250), der derzeit das Gesetzgebungsverfahren durchläuft. Durch das Gesetz soll u. a. der Mietanstieg auf angespannten Wohnungsmärkten gedämpft werden. In das Mietrecht des Bürgerlichen Gesetzbuches (BGB) sollen in den §§ 556d ff. Regelungen eingefügt werden, wonach bei Wiedervermietungen von Bestandswohnungen in angespannten Wohnungsmärkten die zulässige Miete auf die ortsübliche Vergleichsmiete zuzüglich 10 Prozent begrenzt wird. Die Landesregierungen werden ermächtigt, durch Rechtsverordnung Gebiete zu bestimmen, in denen die Mietbegrenzung bei Wiedervermietung gelten soll.

Für den Ordnungsgeber ergeben sich aus § 556d BGB die tatbestandlichen Voraussetzungen, die für die Einführung einer Begrenzung der Miethöhe bei Wiedervermietung auf höchstens 10 % über der ortsüblichen Vergleichsmiete nachgewiesen werden müssen. Hierbei handelt es sich um folgende Kriterien:

- ausreichende Versorgung der Bevölkerung mit Mietwohnungen
- angemessene Bedingungen bei der ausreichenden Versorgung der Bevölkerung mit Mietwohnungen
- besondere Gefährdung bei der ausreichenden Versorgung der Bevölkerung mit Mietwohnungen zu angemessenen Bedingungen

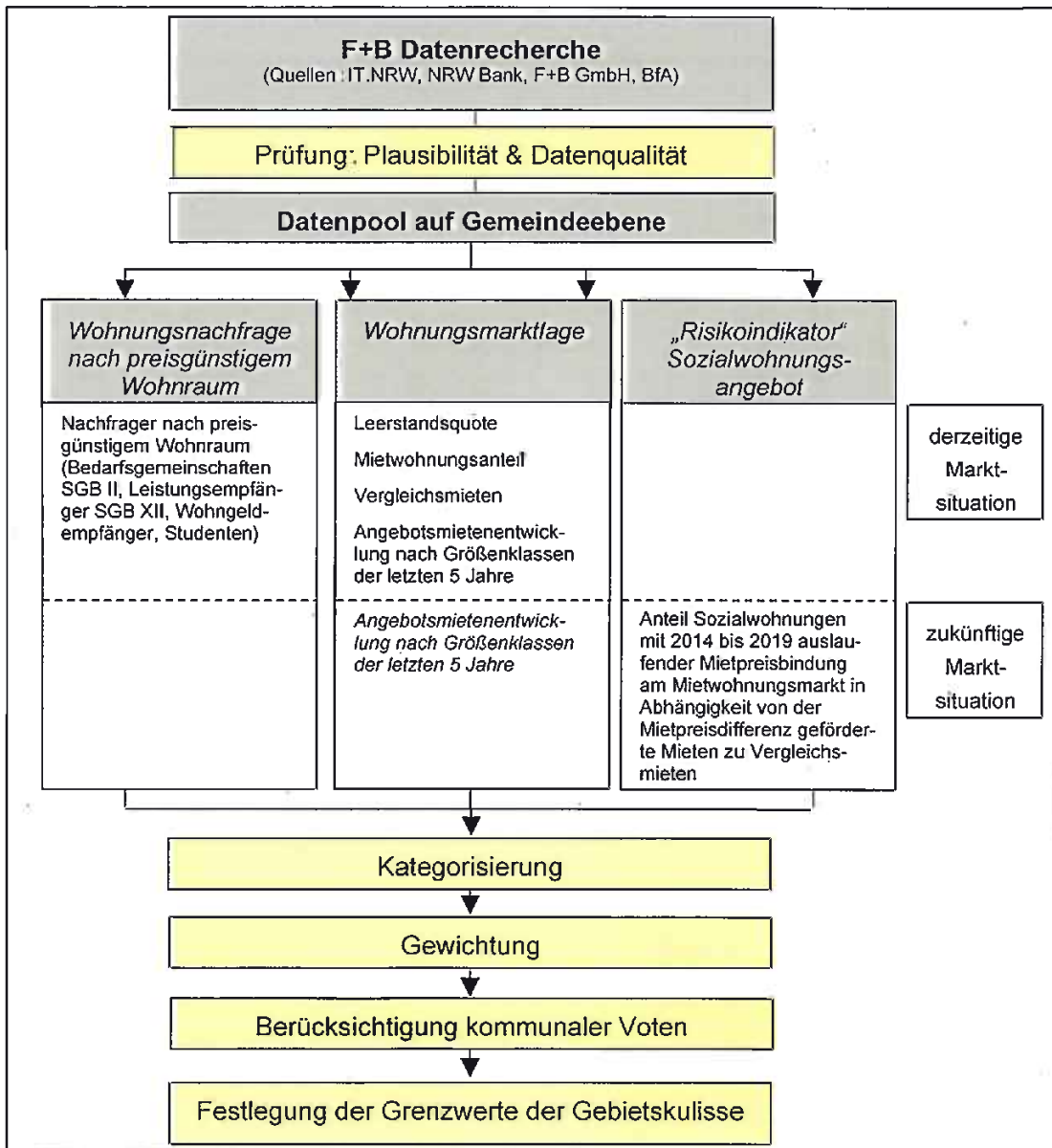
Neben der Feststellung der derzeitigen Situation auf den regionalen Wohnungsmärkten gilt es, die Nachhaltigkeit der festgestellten Situationen auf den Wohnungsmärkten abzubilden.

Das Ministerium für Bauen, Wohnen, Stadtentwicklung und Verkehr hat F+B Forschung und Beratung für Wohnen, Immobilien und Umwelt GmbH, Hamburg mit der Erstellung eines entsprechenden Gutachtens beauftragt. Das von F+B verwendete Nutzwertanalysemodell auf Gemeindeebene auf Basis themenbezogener Indikatoren ermöglicht ein auf statistischen Daten basierendes nachvollziehbares Modell, wodurch eine entsprechende Überprüfbarkeit der verwendeten Indikatoren und Modellannahmen durch die Rechtsprechung ermöglicht wird.

Neben der datengestützten Analyse wurde von F+B parallel eine Befragung von 60 Städten und Gemeinden Nordrhein-Westfalens vorgenommen, für die nach der Analyse der statistischen Daten eine Anspannung auf den regionalen Wohnungsmärkten angenommen werden konnte. Ziel der Befragung war es von den Kommunen Informationen über die örtliche Wohnungsmarktlage als Argument für oder gegen die Begrenzung der Miethöhe bei Wiedervermietung auf höchstens 10 % über der ortsüblichen Vergleichsmiete zu erhalten. Zusätzlich wurden durch die Befragung weitere Informationen bzw. Einschätzungen der Kommunen über die längerfristigen regionalen Wohnungsmarktlagen erhoben.

Nach der Auswahl der 12 relevanten Indikatoren bzw. Teilindikatoren erfolgte die Kategorisierung. Für jeden Indikator wurden fünf Kategorien gebildet. Die Festlegung der Grenzen für die Wertebereiche erfolgte auf der Basis der vorhandenen Daten in sinnvollen und plausiblen Schrittweiten. Der untersten Kategorie wurde der Wert 0,00 und der obersten Kategorie der Wert 1,00 zugewiesen.

Einen Überblick über die Vorgehensweise ermöglicht das nachfolgende Diagramm.



Nach Festlegung der Kategoriewerte wurden durch eine Gewichtung die einzelnen Indikatoren zu einem Gesamtwert zusammengeführt. Bei der Festlegung der Gewichtung wurde zunächst differenziert nach der derzeitigen Wohnungsnachfrage, nach

preisgünstigem Wohnraum (20 % Modellgewicht), der derzeitigen Wohnungsmarktlage (75 % Modellgewicht) und abschließend nach der zukünftigen Wohnungsmarktlage (5 % Modellgewicht). Die Gewichtung erfolgte gemäß ihrer Bedeutung für die Fragestellung. Die den jeweiligen Komponenten zugeordneten themenbezogenen Indikatoren wurden entsprechend ihrer Bedeutung mit einem Gewichtungskoeffizienten in der Nutzwertanalyse berücksichtigt. Die nachfolgende Übersicht zeigt die verwendeten Modellgewichte im Detail.

Die Gewichtung der Einzelindikatoren der derzeitigen Wohnungsnachfrage nach preisgünstigen Wohnungen entspricht dem Anteil der jeweiligen Teilgruppen an der gesamten Nachfrage nach preisgünstigen Wohnungen in Nordrhein-Westfalen.

Indikator		Gewichtung der Einzelindikatoren	Modellgewicht insgesamt
1	derzeitige Wohnungsnachfrage nach preisgünstigen Wohnungen	100,0 %	20,0 %
1.1	Wohngeldempfänger 2012	10,0 %	2,0 %
1.2	Leistungsempfänger SGB XII 2013	12,0 %	2,4 %
1.3	Bedarfsgemeinschaften SGB II 2013	57,0 %	11,4 %
1.4	Studenten Wintersemester 2013/2014	21,0 %	4,2 %
2	derzeitige Wohnungsmarktlage	100,0 %	75,0 %
2.1	Wohnungsleerstand unter Berücksichtigung des Mietwohnungsanteils	40,0 %	30,0 %
	Leerstandquote 2011	32,0 %	24,0 %
	Mietwohnungsanteil 2011	8,0 %	6,0 %
2.2	Vergleichsmiete 2013	26,7 %	20,0 %
2.3	Angebotsmietenentwicklung in % 2008/09 bis 2013/14	33,3 %	25,0 %
	bis 40 m ²	8,3 %	6,3 %
	40 m ² bis 60 m ²	8,3 %	6,3 %
	60 m ² bis 80 m ²	8,3 %	6,3 %
	ab 80 m ²	8,3 %	6,3 %
3	zukünftige Wohnungsmarktlage – Risikoindikator Anteil Sozialwohnungen mit 2014 bis 2019 auslaufender Mietpreisbindung am Mietwohnungsmarkt in Abhängigkeit von der Mietpreisdifferenz geförderter Mieten zu Vergleichsmieten	100,0 %	5,0 %

© F+B 2015

Die gesetzlichen Rahmenbedingungen gemäß § 556d BGB sehen eine Begrenzung der Miethöhe bei Wiedervermietung auf höchstens 10 % über der ortsüblichen Vergleichsmiete vor. Für eine entsprechende Begrenzung der Miethöhe muss eine besondere Gefährdung der örtlichen Wohnungsverorgung zu angemessenen Mietpreisen in der Gemeinde vorliegen.

Nach der Analyse der derzeitigen Wohnungsmarktlage und der zukünftigen Wohnungsmarktversorgung unter Berücksichtigung der Kommunalvoten wurden 21 Kommunen ermittelt, bei denen eine ausreichende Versorgung der Bevölkerung mit Mietwohnungen zu angemessenen Bedingungen gefährdet ist. Es handelt sich um die folgenden Städte:

Regierungsbezirk	Gebietskulisse Begrenzung der Miethöhe bei Wiedervermietung auf höchstens 10 % über der ortsüblichen Vergleichsmiete	
	Kommune	Punkte
Düsseldorf	Düsseldorf	100,3
	Kleve	90,1
	Erkrath	76,4
	Langenfeld (Rheinland)	78,4
	Monheim am Rhein	78,9
	Ratingen	75,9
	Meerbusch	76,0
	Neuss	92,2
Köln	Bonn	98,7
	Köln	95,5
	Leverkusen	79,4
	Aachen	95,3
	Brühl	83,5
	Frechen	76,5
	Hürth	82,2
	St. Augustin	88,5
	Siegburg	76,9
	Troisdorf	79,5
Münster	Münster	94,6
Detmold	Bielefeld	80,7
	Paderborn	86,7

© F+B 2015

Die nachfolgende Abbildung zeigt die räumliche Verteilung der 21 Kommunen, für die im Rahmen der Analyse eine Begrenzung der Miethöhe bei Wiedervermietung auf höchstens 10 % über der ortsüblichen Vergleichsmiete ermittelt wurde.

