

*Betreff:***Einführung von Mietpreisbremse, Kappungsgrenze und
Kündigungssperrfrist in Braunschweig durch das Land
Niedersachsen***Organisationseinheit:*

Dezernat V

50 Fachbereich Soziales und Gesundheit

Datum:

09.03.2016

Beratungsfolge

Ausschuss für Soziales und Gesundheit (zur Kenntnis)

Sitzungstermin

08.02.2016

Status

Ö

Sachverhalt:

In der Anlage wird Ihnen die Vorlage 16-01403 nachträglich zur Kenntnis gegeben.

Dr. Hanke

Anlage/n:

Vorlage 16-01403

*Betreff:***Einführung von Mietpreisbremse, Kappungsgrenze und Kündigungssperrfrist in Braunschweig durch das Land Niedersachsen***Organisationseinheit:*

Dezernat III

61 Fachbereich Stadtplanung und Umweltschutz

Datum:

13.01.2016

Beratungsfolge

Planungs- und Umweltausschuss (Vorberatung)

Verwaltungsausschuss (Vorberatung)

Rat der Stadt Braunschweig (Entscheidung)

Sitzungstermin

20.01.2016

26.01.2016

02.02.2016

Status

Ö

N

Ö

Beschluss:

Dem geplanten Erlass einer mietrechtlichen Verordnung durch das Land Niedersachsen werden keine Einwände entgegengebracht.

Damit wird für das Gebiet der Stadt Braunschweig für die Dauer von fünf Jahren die Mietpreisbremse, die Kappungsgrenzenverordnung und die Kündigungssperrfristverordnung eingeführt.

Sachverhalt:Rechtslage

Mit dem am 1. Juni 2015 in Kraft getretenen Mietrechtsnovellierungsgesetz des Bundes wird den Ländern die Möglichkeit gegeben, durch Verordnung Gebiete zu bestimmen, in denen die Instrumente „Mietpreisbremse“, „Kappungsgrenzenverordnung“ und „Kündigungssperrfristverordnung“ zur Anwendung kommen (Erläuterung dieser rechtlichen Instrumente siehe Anlage 2). Diese Verordnungen sind zeitlich befristet.

Derartige Gebiete liegen nach der Definition des Gesetzgebers vor, wenn die ausreichende Versorgung der Bevölkerung mit Mietwohnungen zu angemessenen Bedingungen besonders gefährdet ist. Zur Konkretisierung dieser besonderen Gefährdungslage enthält das Gesetz weitere Kriterien, die jedoch nicht abschließend sind (z. B. Mietsteigerung/Mietbelastung deutlich über Bundesdurchschnitt, geringer Leerstand bei großer Nachfrage).

Planungsstand in Niedersachsen

Das Land Niedersachsen hat mit Schreiben vom 9. Dezember 2015 angekündigt, zusätzlich zur Förderung des sozialen Wohnungsbaus, die oben genannten mietrechtlichen Verordnungen für die „Gebiete mit angespanntem Wohnungsmarkt“ in Niedersachsen zu erlassen.

In seiner Begründung bezieht sich das Niedersächsische Ministerium für Soziales, Gesundheit und Gleichstellung dabei auf die „Analyse zur Festlegung der Gebietskulisse für eine Mietbegrenzungsverordnung in Niedersachsen“ (Anlage 1) der NBank.

In dieser Analyse werden niedersachsenweit Gebiete identifiziert, in denen mittlerweile von einer angespannten Wohnungsmarktlage gesprochen werden muss.

Die Einführungen der Verordnungen bedarf keines gesonderten gemeindlichen Vollzugsaktes und führt nach Darstellung des Landes zu keinem behördlichen Mehraufwand der Kommunalverwaltung. Es werden keine neuen Prüf- oder Handlungspflichten eingeführt. Weder müssen Vermieter oder Mieter die Mietverträge bei der Gemeinde vorlegen, noch müssen die Gemeinden Miethöhe oder die Einhaltung der Kündigungssperrfrist überwachen. Die Verordnungen begründen lediglich eine rechtliche Stärkung der Mieter.

Der Niedersächsische Städtetag fordert, dass das Land die „Gebiete mit einem angespannten Wohnungsmarkt“ nur nach eingehender Beteiligung der betroffenen Kommunen und nicht gegen deren Willen festlegt.

Überprüfung der Wohnungsmarktsituation durch das Land Niedersachsen

Das Land Niedersachsen hat zum einen eine Selbsteinschätzung der Kommunen bzgl. der Wohnungsmarktlage erfragt. Zum anderen hat das Land durch die NBank die „Analyse zur Festlegung der Gebietskulisse für eine Mietbegrenzungsverordnung in Niedersachsen“ erstellen lassen (Anlage 1). Es wird u.a. festgestellt, dass in der Stadt Braunschweig die ausreichende Versorgung der Bevölkerung mit Mietwohnungen zu angemessenen Bedingungen besonders gefährdet ist. Somit bestehen für Braunschweig die Voraussetzungen für das Erlassen der unter „Rechtslage“ beschriebenen Verordnungen.

Neben Braunschweig kommt die NBank zu dem Schluss, dass auch in weiteren 11 niedersächsischen Städten sowie den Inselgemeinden die Versorgung der Bevölkerung mit Mietwohnungsraum nicht ausreichend ist.

Position der Stadt Braunschweig

Im „Bündnis für Wohnen Braunschweig“ wurde das Thema „Mietpreisbremse“ bereits kontrovers diskutiert. Der Mieterverein Braunschweig schlug vor, dass die Stadt Braunschweig das Land auffordern solle, die Einführung einer Mietpreisbremse für Braunschweig vorrangig zu prüfen.

Vertreter der Wohnungsbaugenossenschaften und Vertreter von „Haus & Grund“ hingegen hielten die Einführung der Mietpreisbremse in Braunschweig für unnötig und zusätzlich erschwerende Bürokratie.

Bei der Abstimmung zu den Handlungsempfehlungen des „Bündnis für Wohnen“ gab es ein Votum von 15 zu 17 Stimmen dagegen, das Land zur besonderen Prüfung für Braunschweig aufzufordern.

Die Instrumente „Kappungsgrenzenverordnung“ und „Kündigungssperrfristverordnung“ wurden im Bündnis für Wohnen nicht diskutiert.

Es bestünde für die Stadt Braunschweig die Möglichkeit, in der Stellungnahme gegenüber dem Land Niedersachsen den Wunsch zu äußern, von der vorgesehenen Verordnung ausgenommen zu werden. Es müsste dabei argumentativ begründet werden, warum in Braunschweig die Wohnungsmarktsituation anders zu beurteilen ist als in anderen niedersächsischen Städten. Zudem müsste aufgezeigt werden, welche besonderen alternativen Maßnahmen die Stadt ergreift, um sicherzustellen, dass sich die Situation auf dem Wohnungsmarkt verbessert.

Trotz der bereits eingeleiteten Maßnahmen zur Verbesserung der Wohnraumversorgung z. B. durch das Wohnraumversorgungskonzept, die Vielzahl der mittlerweile beschlossenen Bauleitpläne für Wohnungsbau und der eingeleiteten Planungen sind keine derart außergewöhnlichen Umstände erkennbar, die eine solche Sondersituation begründen ließen.

Angekündigtes Vorgehen des Landes

In seinem Schreiben vom 9. Dezember 2015 hat das Niedersächsische Ministerium für Soziales, Gesundheit und Gleichstellung mitgeteilt, dass seitens des Landes geplant ist, alle drei unter „Rechtslage“ beschriebenen Instrumente in einer Rechtsverordnung zusammen zu fassen und in Kraft zu setzen. Die Dauer der Verordnung soll fünf Jahre betragen. Die Stadt Braunschweig wurde zur Stellungnahme zu diesem Verfahrensvorschlag mit Frist bis zum 6. März 2016 aufgefordert.

Vorgeschlagene Inhalte der Stellungnahme

Eine Begründung, warum die Wohnungsmarktlage in Braunschweig grundlegend anders zu beurteilen ist als in anderen niedersächsischen Städten, gibt es aktuell nicht. Auch die denkbare Argumentation mit alternativen Maßnahmen wie dem Wohnraumversorgungskonzept ändert daran nichts, da auch in anderen Städten vergleichbare Maßnahmen ergriffen werden.

Die Verwaltung schlägt daher vor, die Einführung der vom Land angekündigten Verordnungen zu akzeptieren. Der Entwurf der Stellungnahme ist als Anlage 3 beigelegt.

Auswirkungen und Nutzen der Verordnungen sind derzeit noch nicht abschätzbar und sollten im Weiteren beobachtet werden.

Leuer

Anlagen:

- Anlage 1: Analyse NBank
- Anlage 2: Erläuterung der rechtlichen Instrumente
- Anlage 3: Entwurf der Stellungnahme der Stadt Braunschweig
- Anlage 4: Schreiben des Niedersächsischen Ministeriums für Soziales, Gesundheit und Gleichstellung vom 09.12.2015

Analyse zur Festlegung der Gebietskulisse für eine Mietbegrenzungsverordnung in Niedersachsen



WOHNUNGSMARKT

NBank

Wir fördern Niedersachsen

Impressum

Auftraggeber — Niedersächsisches Ministerium für Soziales, Gesundheit und Gleichstellung (MS), Dr. Stephan Walter

Herausgeber — NBank — Günther-Wagner-Allee 12-16 — 30177 Hannover

Bearbeitung/Text — Sebastian Hämker, Robert Koschitzki, Svenja Lahner

Veröffentlichung — November 2015

Wir weisen darauf hin, dass das vorliegende Werk urheberrechtlich geschützt ist.

Eine Verwertung des Werkes außerhalb der engen Grenzen des Urheberrechts ist ohne unsere ausdrückliche Zustimmung unzulässig und strafbar. Dies gilt insbesondere für Vervielfältigungen, Übersetzungen, Mikroverfilmungen und die Einspeicherung und Verarbeitung in elektronischen Systemen.

Die NBank ist die Investitions- und Förderbank des Landes Niedersachsen



Niedersachsen

Inhalt

4 — VORÜBERLEGUNGEN

4 — Anlass und Untersuchungsziel

6 — Methodisches Vorgehen

7 — ANALYSE

7 — Überdurchschnittlich stark steigende Mieten

12 — Überdurchschnittliche Mietbelastung der Haushalte

14 — Unzureichende Neubautätigkeit bei wachsender Wohnbevölkerung

20 — Geringer Leerstand bei großer Nachfrage

22 — ERGEBNISZUSAMMENFÜHRUNG UND AUSWAHL

22 — Auswahlregeln

23 — Identifikation und Fazit

26 — ERGEBNIS DER KOMMUNALBEFRAGUNG

26 — Ausgewählte Antworten der Kommunen

29 — Fragebogen

Vorüberlegungen

Anlass und Untersuchungsziel

Mietpreisbremse

Die Wohnungsmärkte in Niedersachsen differenzieren sich immer weiter aus. Während in den ländlichen Regionen oft mehr als genug Wohnungen und Häuser zur Verfügung stehen, wird Wohnraum in den urbanen Räumen in den letzten Jahren deutlich knapper. Die großen Städte wirken mit ihren Arbeitsplätzen und Universitäten wie Magneten auf Arbeitssuchende und auf (junge) Menschen in der Aus- und Weiterbildungsphase. Darüberhinaus vermeiden Familienhaushalte zunehmend längere Wege zwischen Arbeits- und Wohnort.

Die wieder zunehmende Attraktivität der Städte traf bis 2010 auf eine nur geringe Angebotsausweitung. In der Folge stiegen die Wohnungsmieten und -kaufpreise in den verstädterten Räumen deutlich. Erst die Baugenehmigungen 2014 und 2015 zeigen, dass das inzwischen erreichte relativ hohe Preisniveau in Verbindung mit historisch niedrigen Hypothekenzinsen die ökonomischen Anreize für stärkere Neubauaktivitäten liefert.

In der Zwischenzeit hat der Gesetzgeber auf die steigenden Mieten reagiert und den Ländern in dem am 01.06.2015 in Kraft getretenen § 556d Abs. 2 BGB die Möglichkeit gegeben, Gebiete durch Rechtsverordnung auszuweisen, in denen Vermieter die Mieten bei Wiedervermietung maximal auf die ortsübliche Vergleichsmiete zuzüglich 10 % anheben dürfen. In diesen Gebieten muss die

- ausreichende Versorgung der Bevölkerung mit Mietwohnungen
- zu angemessenen Bedingungen
- besonders gefährdet sein.

Der Gesetzgeber sieht dies als erfüllt an, wenn

- die Mieten deutlich stärker steigen als im bundesweiten Durchschnitt,
- die durchschnittliche Mietbelastung der Haushalte den bundesweiten Durchschnitt deutlich übersteigt,
- die Bevölkerung wächst, ohne dass entsprechend neuer Wohnraum geschaffen wird, oder
- geringer Leerstand bei großer Nachfrage besteht.

Trotz dieser Konkretisierung müssen weitere Vorüberlegungen angestellt werden. Die Versorgung mit Mietwohnungen ist zunächst einmal dann ausreichend, wenn Mietwohnungen in ausreichender Zahl für den Bevölkerungsteil zur Verfügung steht, der Wohneigentum aus finanziellen oder anderen Gründen ablehnt. Das Mietwohnungsangebot muss zudem angemessen sein, d.h. Mietwohnungen müssen zu einer dem Haushaltseinkommen angemessenen Miete und in angemessener Qualität zur Verfügung stehen. Da sich die Qualität in der

Regel im Mietpreis widerspiegelt, kann auf die Verfügbarkeit zu einem angemessenen Preis abgestellt werden.

Die Feststellung einer gefährdeten Versorgung setzt voraus, dass die zuvor beschriebene ausreichende oder genormte Versorgung messbar gemacht wurde. In einem weiteren Schritt ist festzulegen, ab welchen Normabweichungen von einer besonderen Gefährdung auszugehen ist.

Zu diesen Fragen gibt es keine in der Wohnungsmarktforschung allgemein anerkannten Antworten bzw. Ergebnisse. Die vorliegende Analyse fußt daher auf einem Modell, dass den Rahmenbedingungen einer gerichtsfesten Untersuchung bestmöglich gerecht wird.

Weitere Untersuchungsziele

Obige Definition angespannter Wohnungsmärkte wird ebenfalls genutzt, um Gebiete abzugrenzen, in denen Bestandsmieten innerhalb von drei Jahren nur um maximal 15 % bis zur ortsüblichen Vergleichsmiete erhöht werden dürfen (verringerte Kappungsgrenze nach §558 Abs. 3 BGB).

Schließlich möchte die Landesregierung die Frist verlängern, die vorgibt, nach welcher Zeit Erwerber einer Mietwohnung dem bisherigen Mieter wegen Eigenbedarf frühestens kündigen dürfen. Nach § 573c BGB gilt eine Frist von drei Jahren. In Gebieten mit angespanntem Wohnungsmarkt ist eine Verlängerung auf zehn Jahre möglich (Kündigungssperrfristverordnung nach § 577a Abs. 2 BGB).

Da die Einführung einer Mietpreisbremse die stärksten Kriterien zur Abgrenzung von Gebieten mit angespanntem Wohnungsmarkt verlangt, können diese Gebiete auch zur Einführung der weiteren Verordnungen genutzt werden.

Methodisches Vorgehen

Was wird untersucht?

In Niedersachsen gibt es nur einige wenige große Mietwohnungsmärkte. Sechs Städte haben mehr als 100.000 Einwohner, weitere neun Städte mehr als 50.000 Einwohner. Um jedoch angespannte Wohnungsmärkte in vermeintlich zu kleinen Kommunen nicht zu übersehen, fließen in die Analyse Informationen aus allen 416 Städte und Gemeinden ein. Aus Gründen der Datenverfügbarkeit wird die Ebene der Einheits- und Samtgemeinden betrachtet.

Auf der Grundlage der im Gesetz genannten Bedingungen werden Indikatoren ausgewählt, die in geeigneter Kombination ein Gesamtbild für jede Kommune ergeben, nach dem diese Kommune den Tatbestand eines angespannten Wohnungsmarktes erfüllt oder nicht.

Die Wohnungsmärkte auf den Nordseeinseln unterliegen besonderen Entwicklungen und Preisdynamiken. Sie sind gesondert zu betrachten.

Welcher Zeitraum wird untersucht?

Die Analyse angespannter Wohnungsmärkte bezieht sich auf mehrere Zeitpunkte bzw. eine zeitliche Entwicklung. Nur der Längsschnitt erlaubt eine Ablei-

tung, ob sich die Marktlage in naher Zukunft verschärfen oder entspannen wird. Zudem sind u. a. steigende Mieten nachzuweisen.

Die Erfahrungen aus der Wohnungsmarktbeobachtung haben gezeigt, dass eine jährliche Aktualisierung der Daten für aussagefähige Analysen ausreicht. Der aktuellste verfügbare Datenstand ist das Jahresende 2014 (31.12.2014).

Das Zeitintervall der Analyse beträgt vier Jahre (2010-2014). Bei der Verwendung von Einwohner- und Wohnungszahlen wurden die Jahre 2011 und 2014 verglichen. Damit sind „Datensprünge“ durch den Zensus 2011 ausgeschlossen. Für den genannten Zeitraum kann angenommen werden, dass er die aktuellste Entwicklung abbildet und sich die Indikatorwerte im Wesentlichen jeweils in eine Richtung entwickelten, d. h. Anstieg und Rückgang neutralisierten sich nicht. Ebenfalls ist davon auszugehen, dass der Betrachtungszeitraum lang genug ist, um Zufallseinflüsse und damit falsche Schlussfolgerungen zu minimieren.

Wann ist ein Wohnungsmarkt angespannt?

Als Vergleichswert hat das Land Niedersachsen den Landesdurchschnitt festgesetzt. In der vorliegenden Analyse ist die Wohnungsmarktlage in einer Kommune immer dann angespannt, wenn die betrachteten (Teil-)Indikatoren mindestens eine um zehn Prozent schlechtere Ausprägung aufweisen als der Landesdurchschnitt. Dieser Indikatorwert wird als Schwellenwert bezeichnet.

Analyse

Überdurchschnittlich stark steigende Mieten

Aussage

Die Preisentwicklung spiegelt grundsätzlich die Veränderung des Verhältnisses von Angebot und Nachfrage wieder. Verschiebungen von Mietwohnungsangebot und -nachfrage bilden die Wohnungsmieten ab. Dabei können höhere Marktmieten sowohl eine quantitative Verengung des Marktes aus Nachfrager-sicht als auch höhere Angebotsqualitäten bei gleichen Quantitäten, oder beides gleichzeitig anzeigen.

Operationalisierung

Verwendung finden daher drei Teilindikatoren: die mittlere Nettokaltmiete je Quadratmeter Wohnfläche für Mietangebote in einer Gemeinde im Jahr 2014, der Abstand dieser Angebotsmiete zur mittleren Vergleichs- bzw. Bestandsmiete je Quadratmeter Wohnfläche im Jahr 2014 und die Veränderung dieses Abstands von 2010 bis 2014.

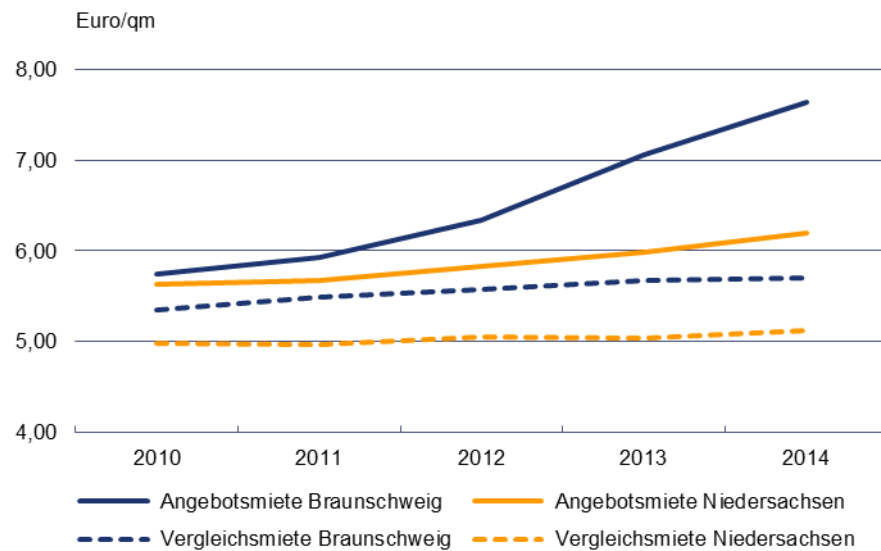
Da amtliche Mietpreisinformationen lediglich alle vier Jahre im Rahmen einer Mikrozensus-Zusatzerhebung für elf niedersächsische Regionen vorliegen, wurden die bereits der NBank vorliegenden Angebotsmieten vom Hamburger Institut F+B Forschung und Beratung für Wohnen, Immobilien und Umwelt GmbH (F+B) genutzt bzw. ergänzende F+B-Datenpakete (Vergleichsmieten) eingekauft.

Die Angebotsmieten basieren im Wesentlichen auf Auswertungen und Bereinigungen (z. B. Doubletten) der Internet-Immobilienportale und von Zeitungsinseraten. Damit stellt der Datensatz keine repräsentative oder gar Voll-Erhebung dar. Insbesondere mietgebundene Wohnungen werden häufig über eigene Anbieterportale vermarktet. Auch werden Wohnungen nicht erfasst, die informell bzw. privat neu vergeben werden. Allerdings treffen diese Unzulänglichkeiten in ähnlicher Weise für alle Märkte ähnlicher Größe und für jeden Beobachtungszeitpunkt zu, so dass sie die Ergebnisse kaum verzerren.

Bei den F+B-Vergleichsmieten handelt es sich um von F+B erhobene Daten aus den jeweils aktuellen Mietspiegeln, die für einen Referenzwohnungstyp für bis zu acht Baualtersklassen ausgewertet werden. Im Rahmen des jährlich erscheinenden F+B-Mietspiegelindex werden die Daten auf einen einheitlichen Stichtag normiert und ein Durchschnittswert je Gemeinde ermittelt. Auf Basis aller in Deutschland vorhandenen Mietspiegel hat F+B ein Modell entwickelt, das auf alle Städte und Gemeinden ohne Mietspiegel angewendet wird.

Die Angebotsnettokaltmiete betrug 2014 in Niedersachsen durchschnittlich 6,20 Euro/qm. Dieser Wert überstieg die durchschnittliche Bestandsmiete um 21,1 %. Dieser Abstand zwischen Bestands- und Angebotsmiete hat sich von 2010 bis 2014 um acht Prozentpunkte von 13 auf 21 % erhöht. Damit betragen die jeweils um zehn Prozent höheren Schwellenwerte 6,82 Euro/qm, 23,2 % und 8,8 Prozentpunkte.

Bestands- und Wiedervermietungsmieten 2010 bis 2014 in Braunschweig
(Abb. 1)

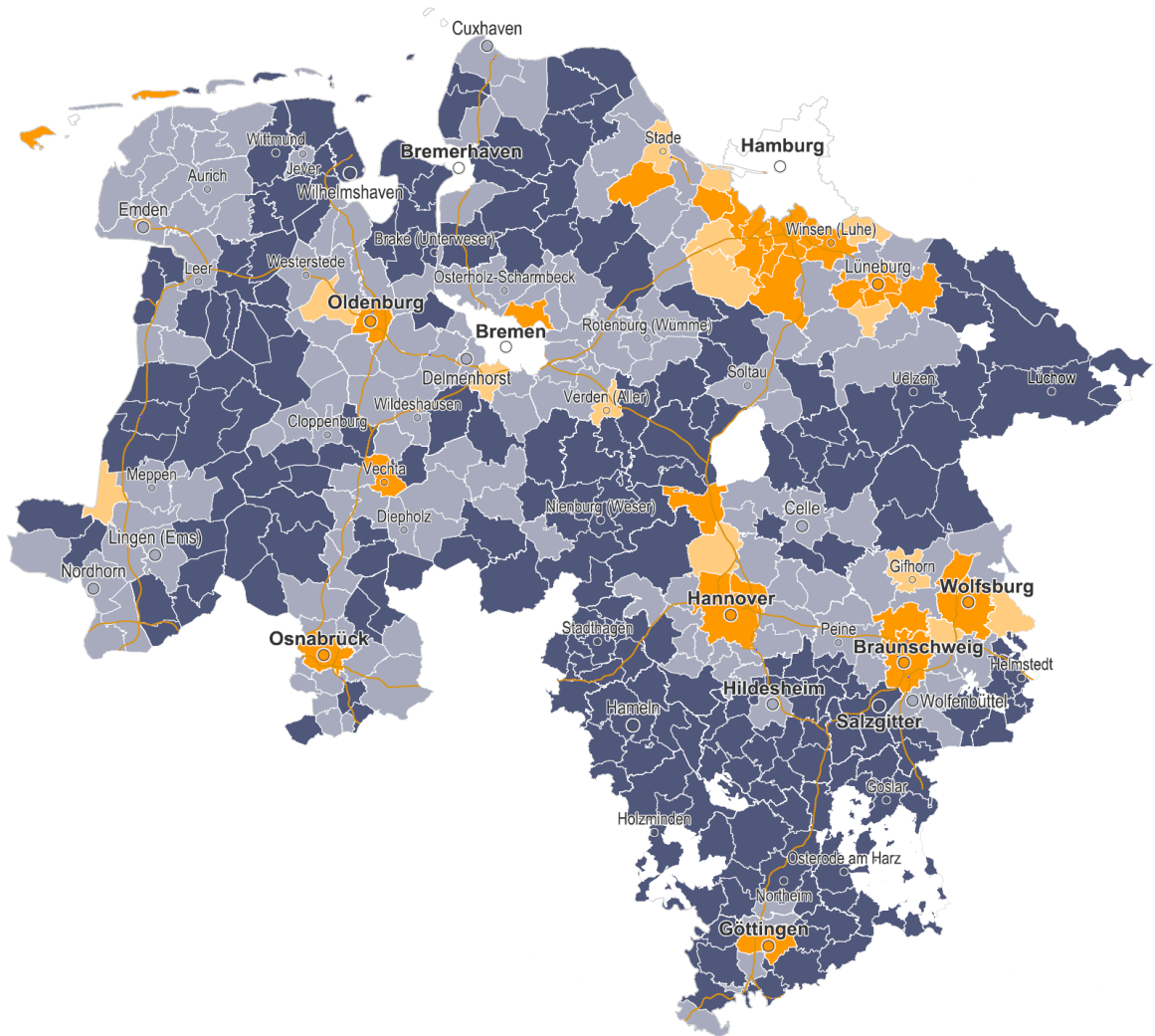


Datenbasis: F+B

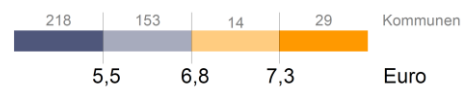
In Städten, in denen diese Schwellenwerte überschritten werden, ist der Wohnungsmarkt angespannt. Z. B. lagen die Wiedervermietungs- bzw. Angebotsmieten in Braunschweig 2014 mit 7,60 Euro/qm um mehr als zehn Prozent (23 %) über dem Landesdurchschnitt (6,20 Euro/qm) und noch deutlicher über der Bestandsmiete in Braunschweig (5,70 Euro/qm). Während sich der Abstand zwischen Angebots- und Bestandsmiete sich in Niedersachsen von 13 % in 2010 auf 21 % in 2014 um acht Prozentpunkte erhöht hat, lag in Braunschweig der Anstieg mit 27 Prozentpunkten deutlich über dem Schwellenwert in Höhe von 8,8 Prozentpunkten. Die Einzelwerte für die drei Teilindikatoren für alle Städte und Gemeinden zeigen die drei folgenden Karten.

Die Angebots- bzw. Wiedervermietungsmieten wie auch ihr Abstand zu den Vergleichs- bzw. Bestandsmieten sind in den großen Städten und den verstärkten Regionen am höchsten (Abb. 2 und 3). Auch hat sich in diesen Gebieten der Abstand zwischen Bestands- und Wiedervermietungsmieten am stärksten vergrößert (Abb. 4). Letzteres gilt auch für einige ländliche Regionen – allerdings bei niedrigerem Mietniveau.

Wiedervermietungsmieten 2014 (Abb. 2)



Wiedervermietungsmiete 2014



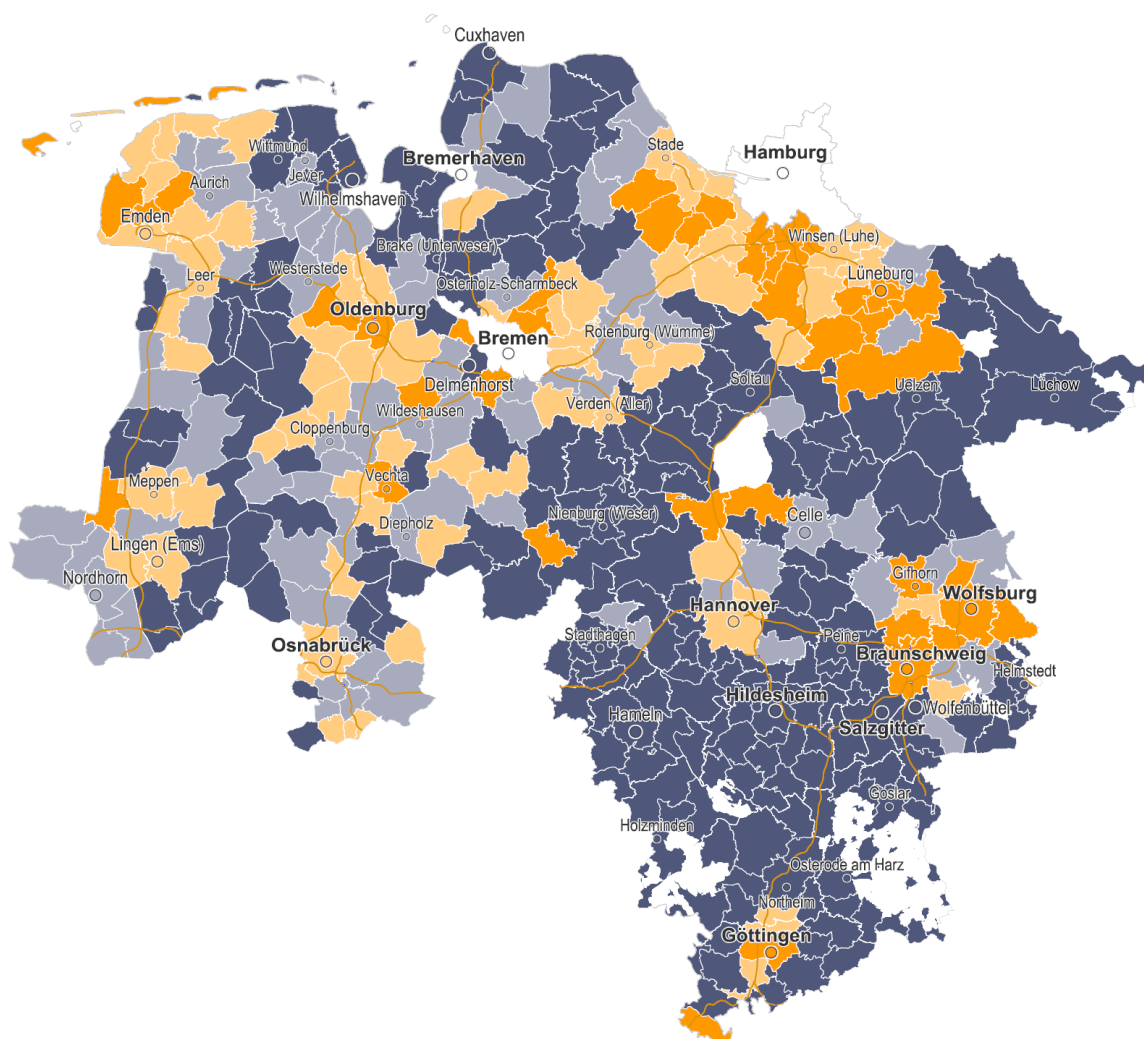
Niedersachsen: 6,2

☐ gemeindefreie Gebiete

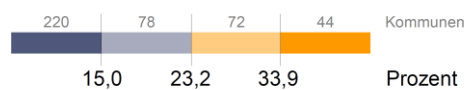
Datenbasis: F+B

Kartenbasis: GfK GeoMarketing

Abstand Bestands- und Wiedervermietungsmiten 2014 (Abb. 3)



Abstand Bestands- und Wiedervermietungsmiten 2014



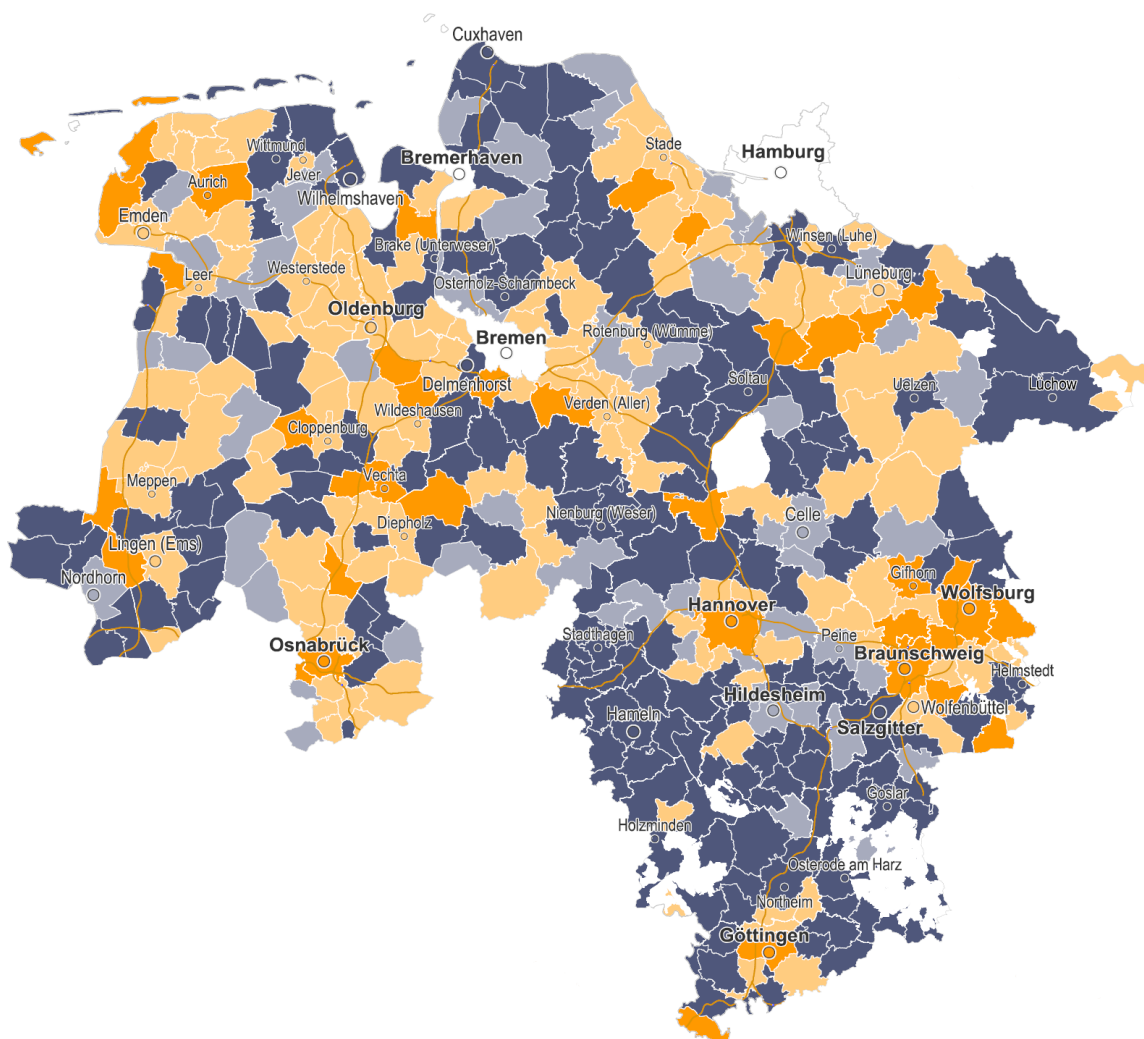
Niedersachsen: 21,1

☐ gemeindefreie Gebiete

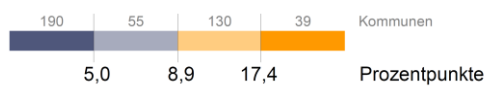
Datenbasis: F+B

Kartenbasis: GfK GeoMarketing

Abstand Bestands- und Wiedervermietungsmieten 2010 bis 2014 (Abb. 4)



Abstand Bestands- und Wiedervermietungsmieten 2010 bis 2014



Niedersachsen: 8,0

☐ gemeindefreie Gebiete

Datenbasis: F+B

Kartenbasis: GfK GeoMarketing

Überdurchschnittliche Mietbelastung der Haushalte

Aussage

Die Mietbelastung der Haushalte wird definiert als Anteil des verfügbaren Haushaltseinkommens, den der Haushalt für die Miete aufwendet. Eine überdurchschnittliche Belastung ist entweder auf eine überdurchschnittliche Miete oder unterdurchschnittliche Einkommen oder beides zugleich zurückzuführen.

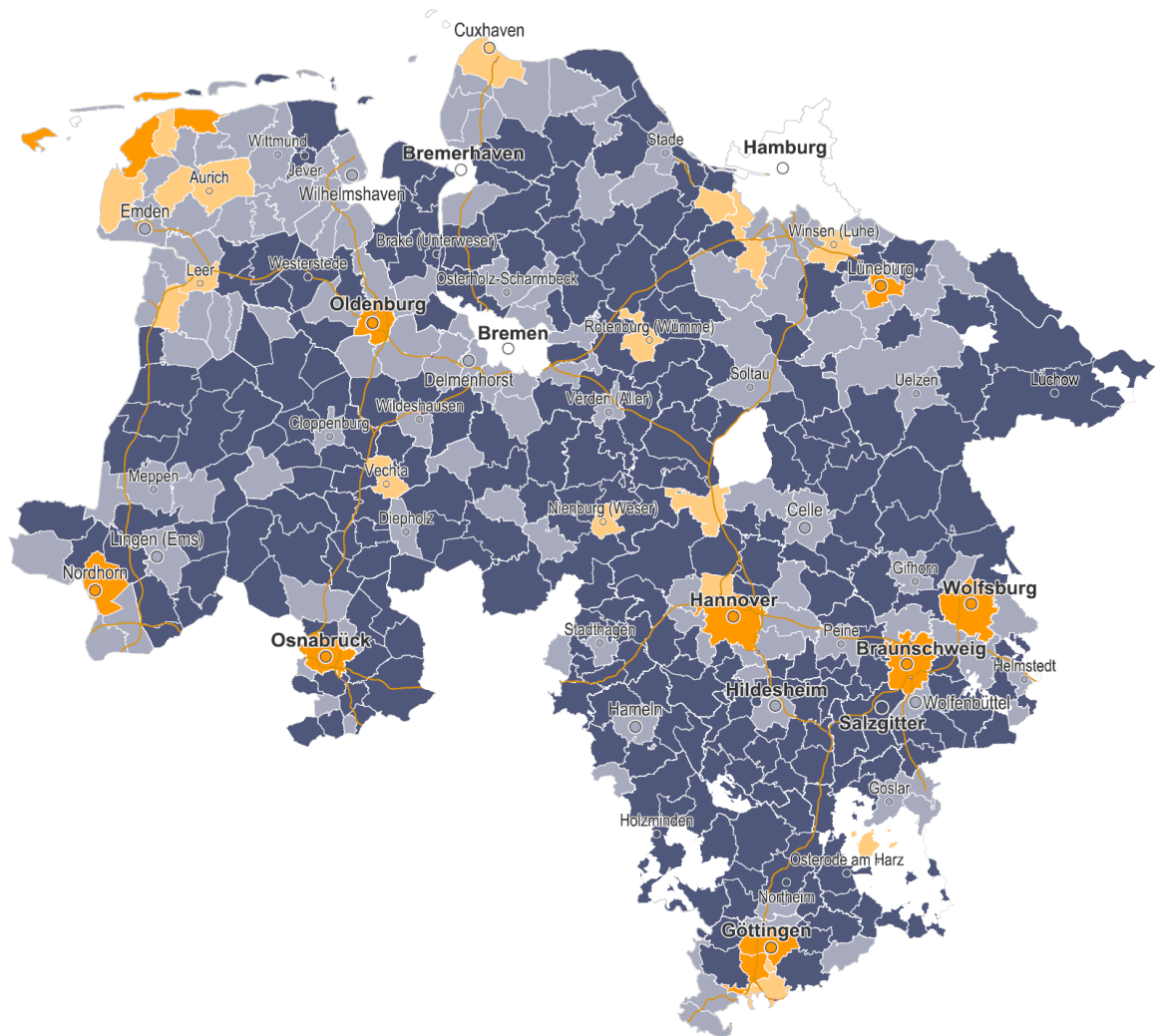
Operationalisierung

Wenn die Entwicklung des Haushaltseinkommens nicht mit der Mietentwicklung Schritt halten kann, steigt die Mietbelastung. Eine Anpassung des Wohnkonsums kann nur durch einen Umzug in eine andere „freie“ Wohnung vorgenommen werden. Betrachtet werden daher die F+B-Angebotsmieten (siehe Kapitel 2). Für die Errechnung der Angebotsnettokaltmiete pro Jahr wird die Quadratmetermiete auf eine Referenzwohnung à 70 Quadratmeter angewendet und das Ergebnis mit 12 (Monaten) multipliziert. Das Jahres-Haushaltseinkommen wird durch die GfK-Kaufkraft und die in der NBank-Haushaltsprognose 2035 generierten Haushaltsdaten abgebildet.

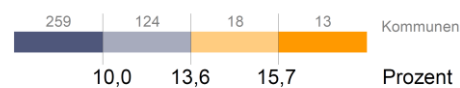
Die Mietbelastungsquote errechnet sich aus der Angebotsnettokaltmiete pro Jahr dividiert durch das Jahres-Haushaltseinkommen. Für Niedersachsen ergibt sich für 2014: Eine 70 Quadratmeterwohnung kostet im Monat 70 qm mal 6,20 Euro gleich 434 Euro nettokalt und in zwölf Monaten 5.208 Euro. Bei einer Jahres-Haushaltskaufkraft in Höhe von rund 42.000 Euro errechnet sich eine durchschnittliche Mietbelastungsquote in Höhe von 12,4 %. Der um zehn Prozent erhöhte Schwellenwert beträgt 13,6 %.

Abbildung 5 zeigt für die meisten ländlichen Regionen mit unterdurchschnittlichen Nettokaltmieten eine geringe Mietbelastungsquote (blau eingefärbte Gebiete). Überdurchschnittlich hoch ist der Kaufkraftanteil, der für die Miete aufgewendet werden muss, in den großen Zentren und in der nordwestlichen Küstenregion (orange).

Mietbelastungsquote 2014 (Abb. 5)



Mietbelastungsquote 2014



Niedersachsen: 12,4

gemeindefreie Gebiete

Datenbasis: F+B, GfK GeoMarketing, NBank Haushaltsprognose 2013 - 2013
Kartenbasis: GfK GeoMarketing

Unzureichende Neubautätigkeit bei wachsender Wohnbevölkerung

Aussage

Eine steigende Wohnungsnachfrage entsteht z. B. dadurch, dass attraktive Wohnstandorte mehr Zuzug als Fortzug verbuchen. Dazu kommen Haushaltsneubildungen z. B. durch Auszug aus dem elterlichen Haushalt. Diese neue Nachfrage entfaltet sich meist schnell, während die Erweiterung des Wohnungsbestands durch Neubau von Bauwilligen aufwendig geplant und von Kommunen verwaltet wird und damit langwierig ist. Das Verhältnis von Angebot und Nachfrage verschiebt sich. Als Kriterien für Anspannung werden daher die Veränderung des Wohnungsbestands und die Veränderung der Einwohnerzahl in der jüngeren Vergangenheit betrachtet.

Ein zweites Teilkriterium ist das Maß, in welchem das aktuelle Neubauniveau von Geschosswohnungen (als Hauptplattform für vermietete Wohneinheiten) den kurzfristigen Bedarf unter status-quo-Bedingungen bis zum Jahr 2020 deckt. Eine Deckungslücke aufgrund zu geringer Neubauaktivitäten führt zu weiterer Marktanspannung.

Drittens ist für die Versorgung aller Schichten der Bevölkerung mit Mietwohnraum von Bedeutung, wie viele preiswerte Angebote tatsächlich am Markt zur Verfügung stehen und ob sich dieser Angebotsteil durch Neubau auch in diesem Preissegment erhöht oder verringert.

Operationalisierung

Wohnungsmarktrelevant ist die Bevölkerung in Privathaushalten, d. h. ohne Menschen, die in Heimen o. ä. wohnen, dafür aber mit Menschen, die einen Zweitwohnsitz haben. Dieser Teil der Bevölkerung wird im Rahmen der NBank-Haushaltsprognose 2035 generiert. Der Wohnungsbestand ist entsprechend um die Wohnungen in Wohnheimen zu reduzieren.

Betrachtet werden jeweils die Jahre 2011 bis 2014. In diesem Zeitraum hat sich in Niedersachsen die Zahl der Wohnungen je Einwohner von 0,475 auf 0,482 um 1,5 % erhöht. Der um zehn Prozent geringere Schwellenwert beträgt 1,3 %. Das heißt, alle Städte und Gemeinden, in denen sich die Zahl der Wohnungen je Einwohner von 2011 bis 2014 verringert oder um weniger als 1,3 % erhöht hat, erfüllen das erste Teilkriterium für eine „unzureichende Neubautätigkeit bei wachsender Wohnbevölkerung“.

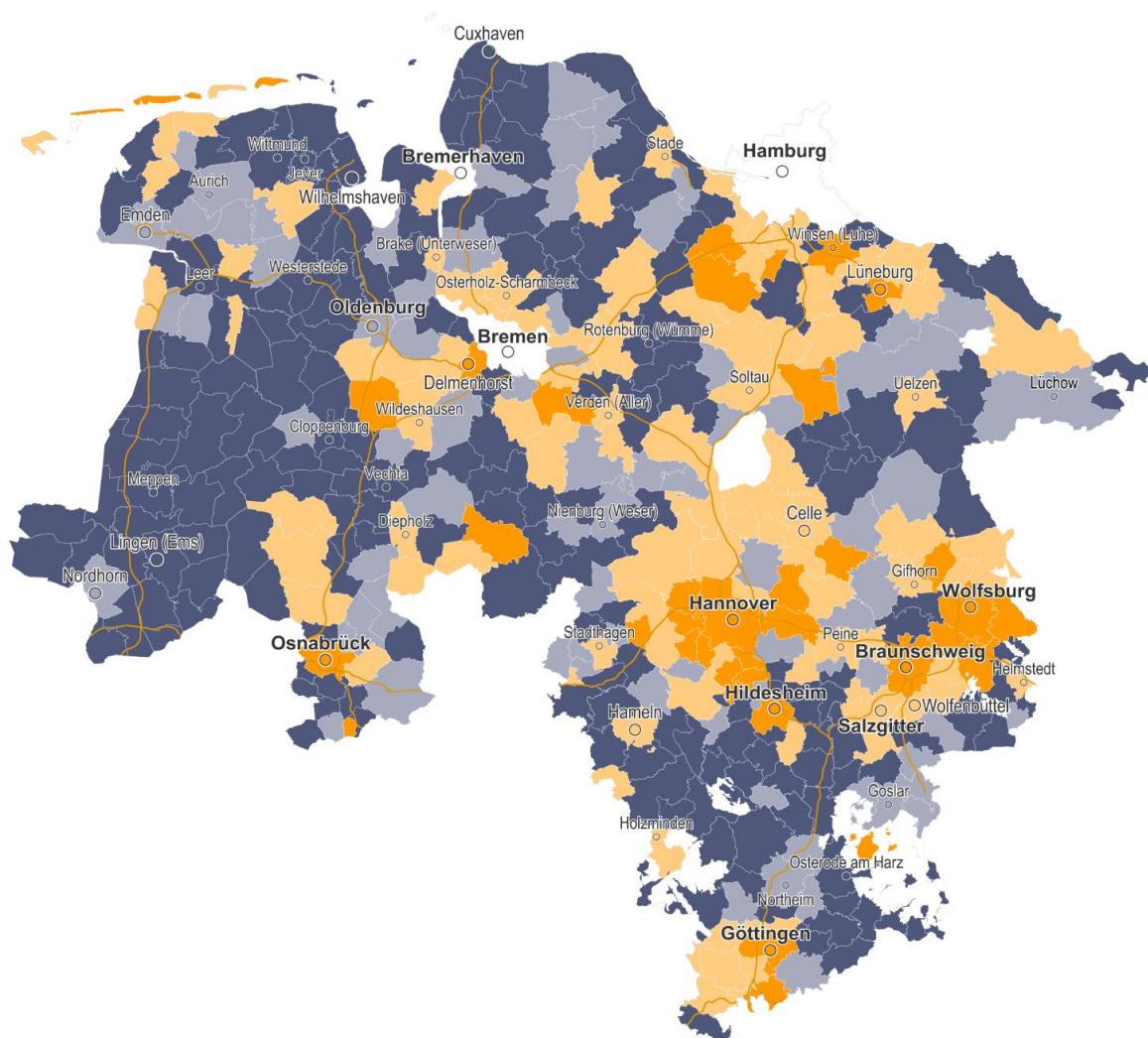
Das aktuelle Neubauniveau von Geschosswohnungen zeigen die Baufertigstellungen in Mehrfamilienhäusern. Betrachtet wird der Mittelwert der Jahre 2011 bis 2013. Der Neubaubedarf 2020 ergibt sich aus der NBank-Wohnungsneubaubedarfsprognose 2035. Im Landesdurchschnitt entsteht bei Fortsetzung der aktuellen Neubauaktivitäten bis 2020 eine Deckungslücke in Höhe von 226 Wohnungen. Der um zehn Prozent höhere Schwellenwert beträgt 248 Wohnungen.

Das Angebot an preisgünstigen Mietwohnungen misst der Anteil am Gesamtangebot derjenigen Angebotsfälle, die eine Nettokaltmiete unterhalb der lokal geltenden Kosten der Unterkunft aufweisen. Betrachtet werden der Wert

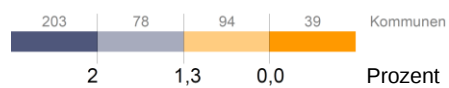
im Jahr 2014 und seine Entwicklung seit 2010. In Niedersachsen waren 2014 13 % aller Mietwohnungsangebote in diesem Sinn preisgünstig. Das sind 2,4 Prozentpunkte weniger als noch in 2010. Die jeweils um zehn Prozent verringerten Schwellenwerte betragen 11,9 % und -2,7 Prozentpunkte.

In Osnabrück hat sich die Zahl der Wohnungen je Einwohner um 1,7 % verringert. Die relativ geringe Neubautätigkeit führt unter status-quo-Bedingungen zu einer Deckungslücke in 2020 in Höhe von fast 1.700 Geschosswohnungen. Nur elf Prozent der Mietangebote liegen unter den Kosten der Unterkunft und die Zahl dieser günstigen Angebote ist seit 2010 überdurchschnittlich stark zurückgegangen. Diese Indikatorwerte sprechen für das Vorhandensein eines angespannten Mietwohnungsmarkts in Osnabrück. Die Abbildungen 6 bis 9 zeigen die jeweiligen Konstellationen für die niedersächsischen Städte und Gemeinden.

Veränderung Wohnungen je Einwohner 2011 bis 2014 (Abb. 6)



Veränderung Wohnungen je Einwohner 2011 bis 2014



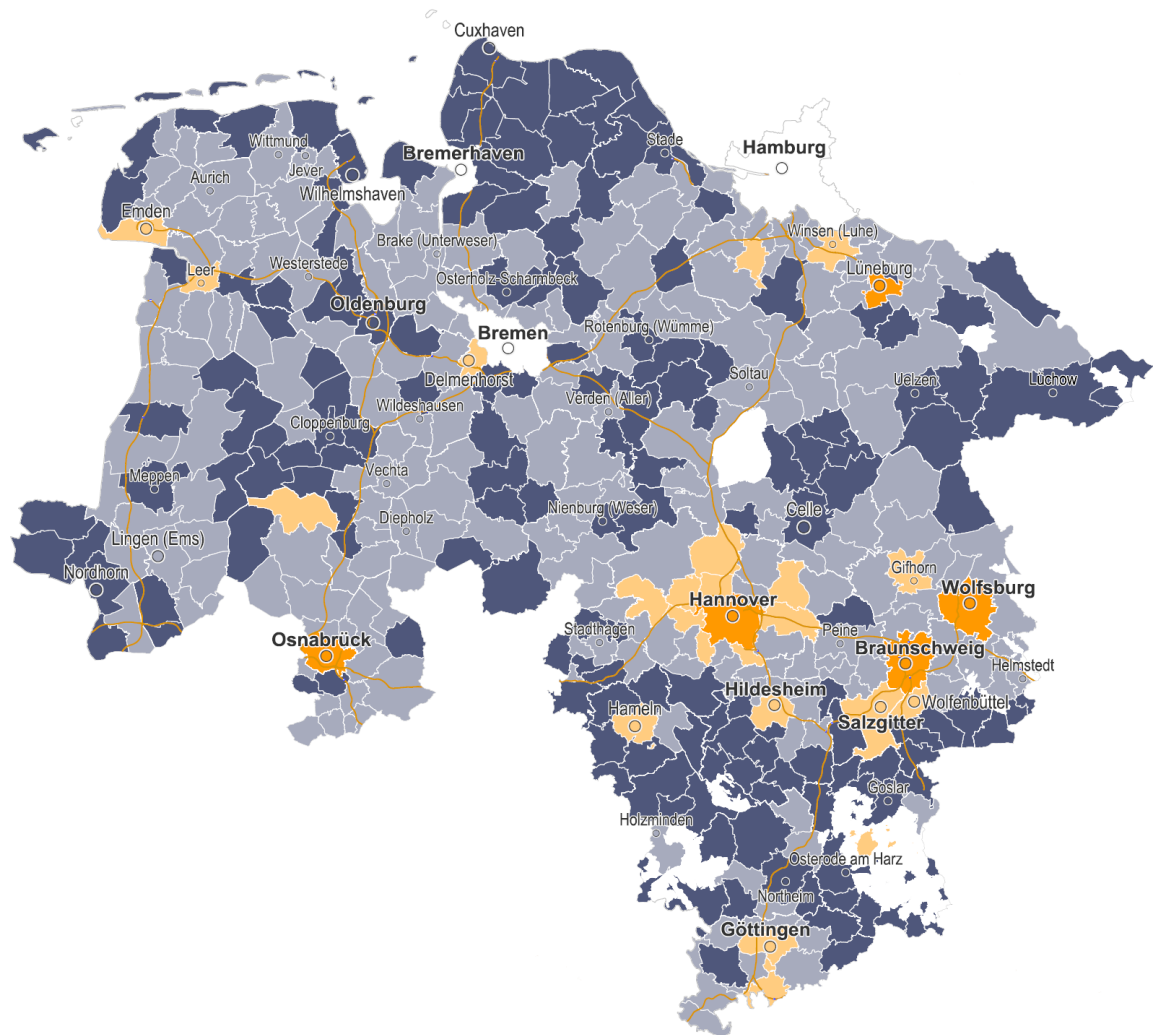
Niedersachsen: 1,5 %

☐ gemeindefreie Gebiete

Datenbasis: LSN

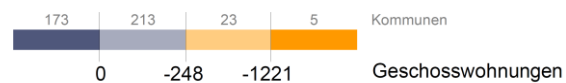
Kartenbasis: GfK GeoMarketing

Bedarfsdeckung 2020 durch aktuelle Neubautätigkeit (Abb. 7)

**Bedarfsdeckung 2020 durch aktuelle Neubautätigkeit**

Überdeckung: Werte >0

Deckungslücke: Werte <0

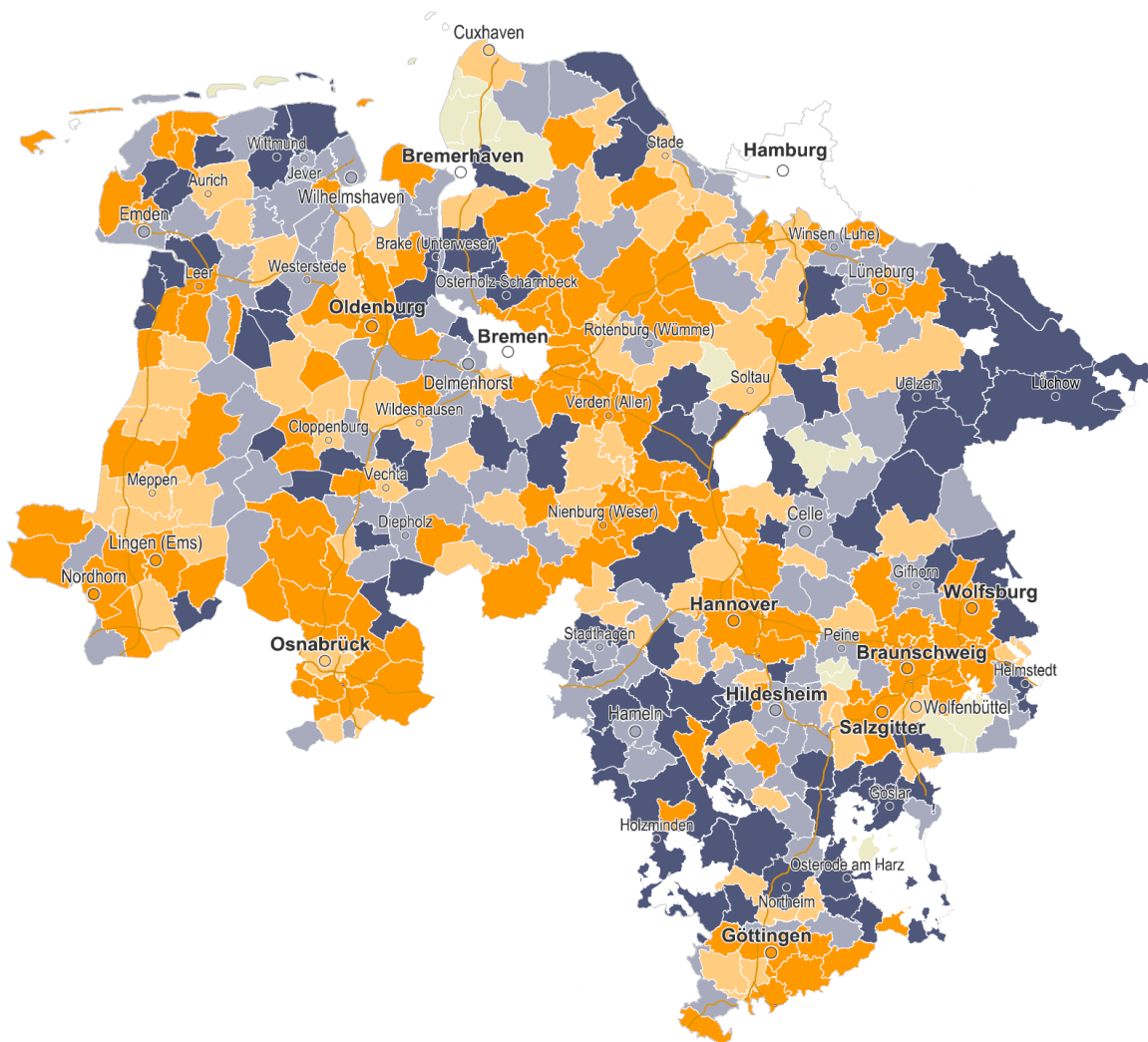


Niedersachsen: -226

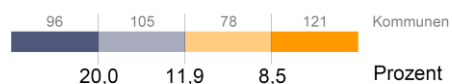
☐ gemeindefreie Gebiete

Datenbasis: LSN, NBank Wohnungsneubaubedarfsprognose 2013 - 2035
 Kartenbasis: GfK GeoMarketing

Mietangebote unterhalb der KdU-Grenzen 2014 (Abb. 8)



Mietangebote unterhalb der KdU-Grenzen 2014

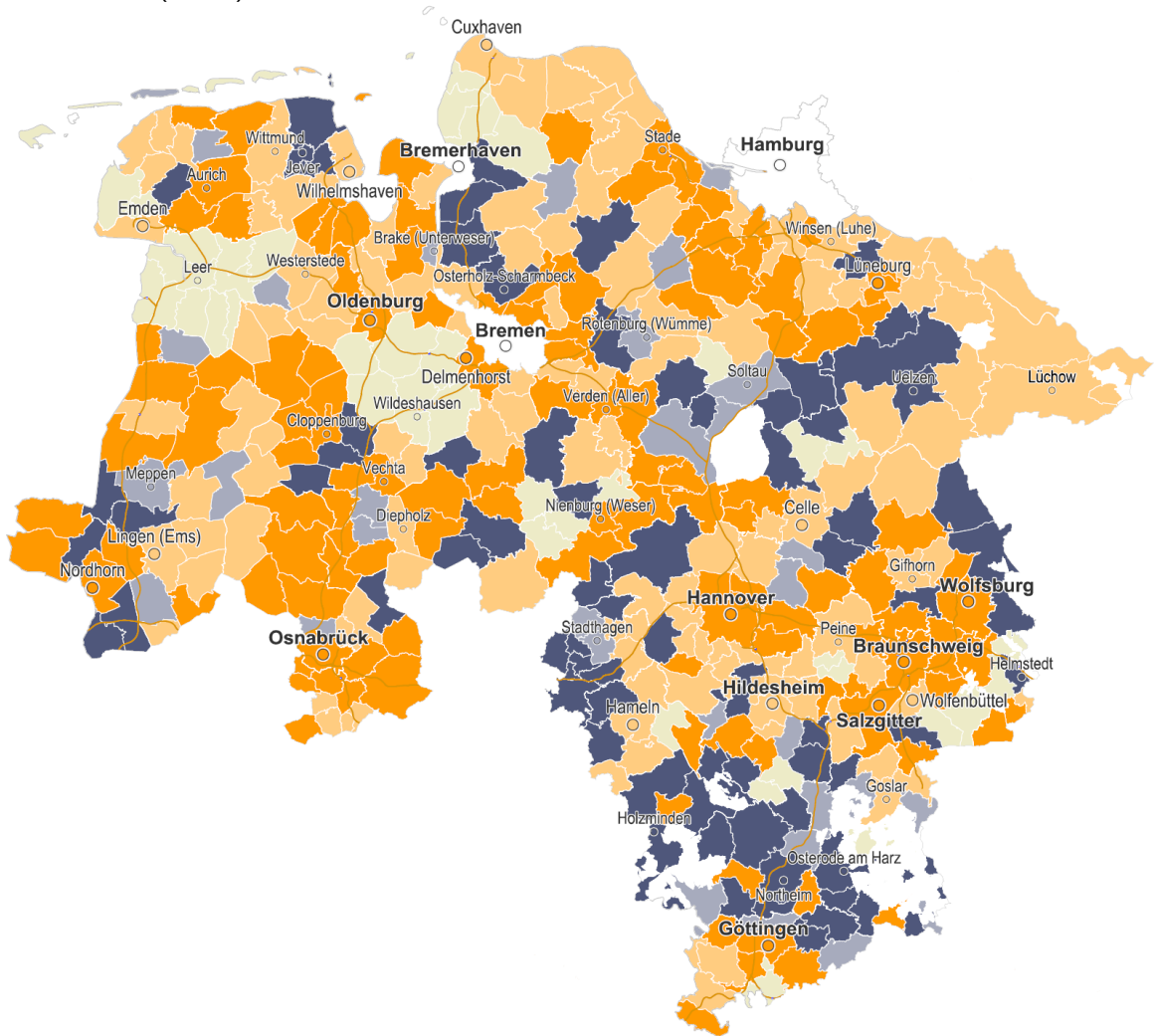


Niedersachsen: 13,1

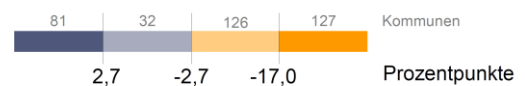
gemeindefreie Gebiete	ohne Daten
-----------------------	------------

Datenbasis: F+B, Bundesagentur für Arbeit (BA)
Kartenbasis: GfK GeoMarketing

Veränderung der Mietangebote unterhalb der KdU-Grenzen 2010 bis 2014
(Abb. 9)



Veränderung der Mietangebote unterhalb der KdU-Grenzen 2010 bis 2014



Niedersachsen: -2,4

gemeindefreie Gebiete ohne Daten

Datenbasis: F+B, Bundesagentur für Arbeit (BA)
Kartenbasis: GfK GeoMarketing

Geringer Leerstand bei großer Nachfrage

Aussage

Angespannte Wohnungsmärkte sind von geringen Leerständen und einem hohen Wohnungsnachfrageüberhang gekennzeichnet. Von einem ausgeglichenen Markt ist die Rede, wenn die Nachfrage befriedigt werden kann und ein kleiner Teil des Wohnungsangebots für Umzüge zur Verfügung steht. Dieser Leerstand ist die sogenannte Fluktuationsreserve. In der Regel werden Werte zwischen zwei und drei Prozent als ausreichend angesehen, damit der Markt ohne Friktionen funktioniert. Sinkt die Fluktuationsreserve unter diesen Wert, kann von einem angespannten Markt ausgegangen werden.

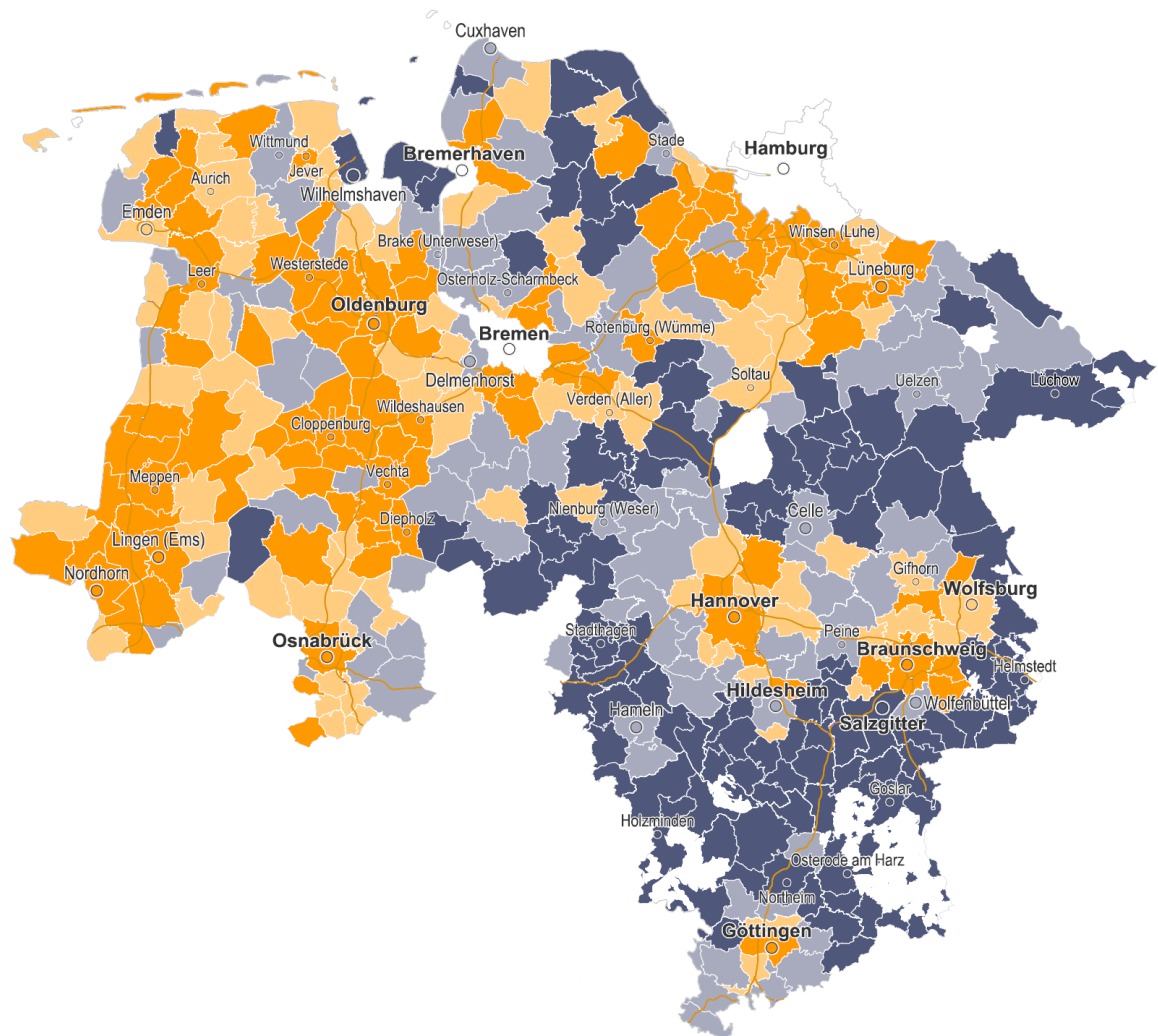
Ein geringer Leerstand geht in der Regel mit einer „großen Nachfrage“, genauer einem großen Nachfrageüberhang einher. Ausdruck dessen sind wiederum hohe bzw. steigende Mietpreise.

Operationalisierung

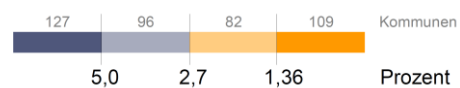
Die aktuellsten Leerstandsquoten für alle Städte und Gemeinden liefert der Zensus 2011. Er erlaubt darüber hinaus eine Differenzierung zwischen Leerstand in Ein- und Zweifamilienhauswohnungen und in Mehrfamilienhauswohnungen. Allerdings haben sich gerade im Zeitraum zwischen 2011 und 2014 die Märkte in den Ballungsräumen mit einem hohen Mietwohnungsanteil angespannt. Nach Angaben der Wohnungsmarktbeobachtung Hannover ist der marktaktive Leerstand in der Landeshauptstadt von drei Prozent in 2011 auf gut eineinhalb Prozent in 2014 gesunken. Von ähnlichen Entwicklungen berichten Wohnungsmarktbeobachter in anderen großen Städten des Landes. Die aktuelle Quote mit einem konstanten Abschlag auf Basis der Zensuszahlen abzuschätzen, würde allerdings mit großer Wahrscheinlichkeit zu Verzerrungen führen. Betrachtet wird daher der Zensus-Leerstand in Mehrfamilienhauswohnungen vermindert um zwei Prozentpunkte, um die Fluktuationsreserve zu berücksichtigen. Da die meisten betrachteten Wohnungen in großen Städten mit eher stabiler oder wachsender Bevölkerung stehen, ist im Vergleich zu 2011 aktuell eher von niedrigeren als von höheren Leerständen auszugehen. Die Tatsache, dass der Zensus nicht nach dem Grund und der Dauer des Leerstands differenziert und damit die Quote einen strukturellen Teil des Leerstands beinhaltet, trifft mit großer Wahrscheinlichkeit auf alle Kommunen zu. Sie kann vernachlässigt werden, wenn der Landesdurchschnitt als Auswahlkriterium dient.

Der Geschosswohnungsleerstand (leer stehende Wohnungen in Gebäuden mit drei und mehr Wohnungen) betrug 2011 im Landesdurchschnitt 5,0 %. Unter Abzug der Fluktuationsreserve und weiterer zehn Prozent ergibt sich ein Schwellenwert in Höhe von 2,7 %. Abbildung 10 zeigt, welche Städte und Gemeinden geringere Werte aufweisen. Gerade in diesen Kommunen werden Wohnungen oft zu überdurchschnittlichen Mieten angeboten (Abb. 2), so dass hier von einer starken Nachfrage auszugehen ist.

Leerstand in Geschosswohnungen 2011 (Abb. 10)



Leerstand in Geschosswohnungen 2011



Niedersachsen: 3,0

☐ gemeindefreie Gebiete

Datenbasis: LSN, eigene Berechnungen
 Kartenbasis: GfK GeoMarketing

Ergebniszusammenführung und Auswahl

Auswahlregeln

In der Analyse wurden die vier Kriterien

- überdurchschnittlich stark steigende Mieten,
- überdurchschnittliche Mietbelastung der Haushalte,
- unzureichende Neubautätigkeit bei wachsender Wohnbevölkerung, und
- geringer Leerstand bei großer Nachfrage

betrachtet. Um diejenigen Städte und Gemeinden zu identifizieren, in denen eine ausreichende Versorgung der Bevölkerung mit Mietwohnungen zu angemessenen Bedingungen besonders gefährdet ist, sind im Zusammenhang mit den Analyseergebnissen Auswahlregeln festzulegen. Die stärkste Auswahlregel verlangt, dass alle vier Kriterien erfüllt sein müssen. Denkbar ist auch eine Auswahl, wenn eine Mindestanzahl von Kriterien erfüllt ist oder wenn bestimmte wichtige Kriterien erfüllt sein müssen und andere optional sind.

Zur Beurteilung, welche der Kriterien für eine Auswahl einzeln bzw. gemeinsam erfüllt sein müssen, wurden mögliche Korrelationen zwischen allen

Korrelation zwischen den Kriterien (Abb. 11)

	Angebotsmiete 2014 > 6,82 €/qm	Differenz Angebots-/ Vergleichsmiete 2014 > 23,2 %	Δ Differenz Angebots-/ Vergleichsmiete 2010-2014 > 8,8 %-Pkte.	Mietbelastung 2014 > 13,6 %	Bedarfs- deckung 2013-2020 < -248 WE	Δ Wohnungen je Einwohner 2011-2014 < 1,3 %	Mietangebote im unteren Preissegment 2014 < 11,9 %	Δ Mietangebote im unteren Preissegment 2010-2014 < -2,65 Pkte.	Leerstand - 2 % 2011 < 2,7 %
Angebotsmiete 2014 > 6,82 €/qm	1,000	0,848	0,333	0,572	0,046	0,064	0,136	0,065	0,247
Differenz Angebots-/ Vergleichsmiete 2014 > 23,2 %		1,000	0,416	0,499	0,007	0,025	0,136	0,072	0,251
Δ Differenz Angebots-/ Vergleichsmiete 2010-2014 > 8,8 %-Pkte.			1,000	0,167	0,027	0,003	0,115	0,159	0,017
Mietbelastung 2014 > 13,6 %				1,000	0,110	0,003	0,072	0,013	0,102
Bedarfsdeckung < -248 WE					1,000	0,030	0,004	0,003	0,005
Δ Wohnungen je Einwohner 2011-2014 < 1,3 %						1,000	0,051	0,003	0,022
Mietangebote im unteren Preissegment 2014 < 11,9 %							1,000	0,273	0,073
Δ Mietangebote im unteren Preissegment 2010-2014 < -2,65								1,000	0,042
Leerstand minus 2 % 2011 < 2,7 %									1,000

Datenbasis: eigene Berechnungen

Teilkriterien geprüft. Das Teilkriterium „Angebotsmiete 2014“ weist mit dem Teilkriterium „Differenz Angebots-/ Vergleichsmiete 2014“ einen positiven Korrelationskoeffizienten in Höhe von 0,85 und mit dem Kriterium „Mietbelastung 2014“ einen positiven Korrelationskoeffizienten in Höhe von 0,57 auf.

Die Mietsteigerung bzw. die Vergrößerung des Abstands von Angebots- und Vergleichsmieten ist das wesentliche Kriterium für die Anspannung von Mietwohnungsmärkten. Ein Zusammenhang zur Mietbelastung ist nicht erkennbar. Der Korrelationskoeffizient beträgt 0,17. Die Höhe der aktuellen Angebotsmieten ist ein Indikator zur Einschätzung der Marktlage, den die meisten Marktakteure sehr gut einordnen können. Daher wurde dieses Teilkriterium trotz erhöhter Korrelation zur „Mietbelastung 2014“ in der Analyse belassen.

Damit ist statistisch kein enger Zusammenhang der vier untersuchten Kriterien feststellbar. Jedoch ist das Analyseziel eine möglichst sichere Einschätzung, ob der Wohnungsmarkt in einer Kommune so angespannt ist, dass eine Versorgung der Bevölkerung mit Mietwohnraum besonders gefährdet ist. Daher sollten alle vier Kriterien, wenigstens jedoch drei Kriterien erfüllt sein, um als Geltungsgebiet für die Mietpreisbremse ausgewählt zu werden.

Identifikation und Fazit

Identifikation

Auf der Grundlage der vier Kriterien respektive der neun Teilkriterien wurden anhand der oben genannten Auswahlregel zwölf Städte als Gebiete identifiziert,

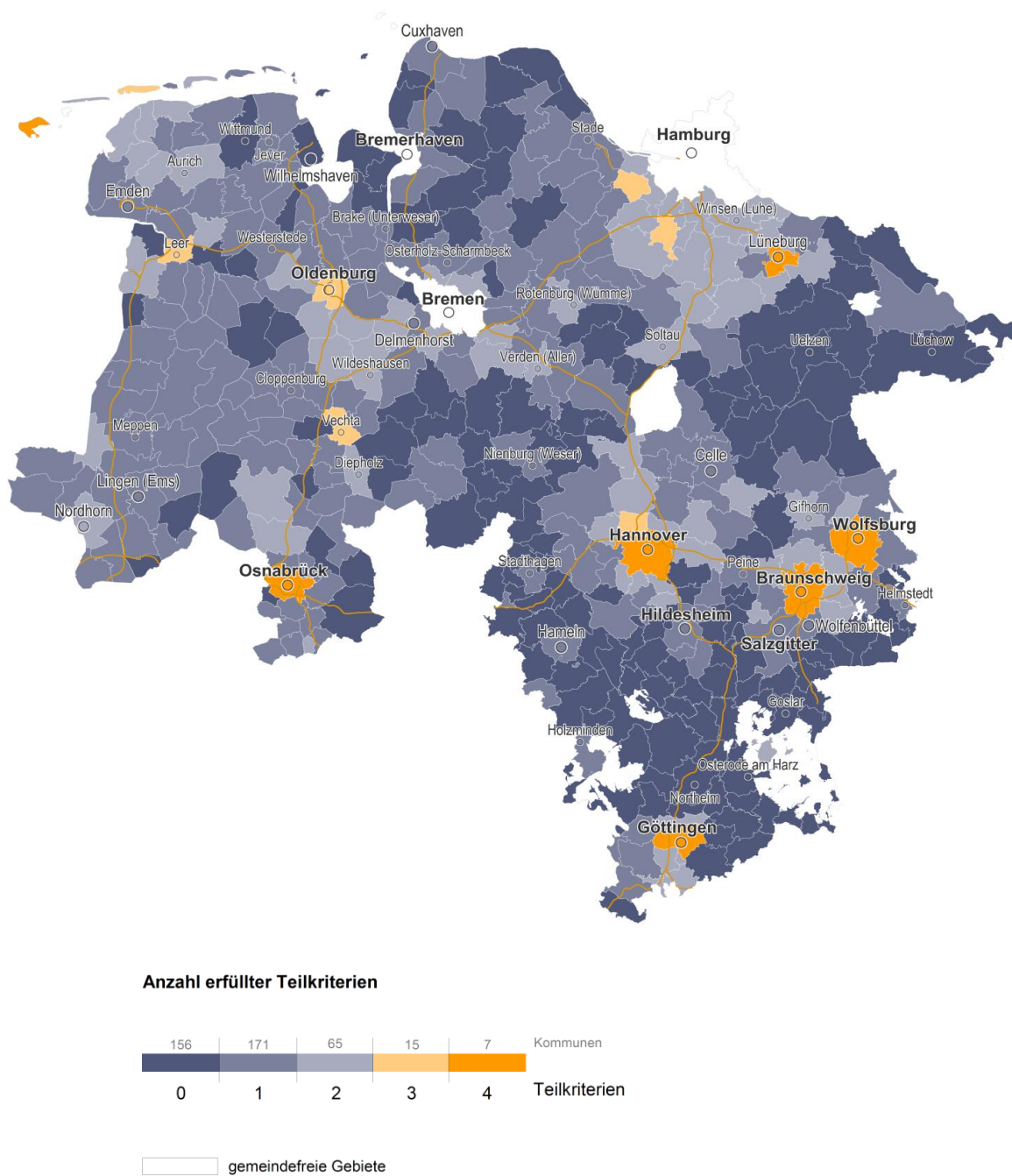
Städte und Gemeinde, die mindestens 3 von 4 Kriterien erfüllen (Abb. 12)

Gemeinde-kennziffer	Ort	Anzahl erfüllter Kriterien
03101000	Braunschweig, Stadt	4
03103000	Wolfsburg, Stadt	4
03152012	Göttingen, Stadt	4
03241001	Hannover, Landeshauptstadt	4
03241010	Langenhagen, Stadt	3
03353005	Buchholz in der Nordheide, Stadt	3
03355022	Lüneburg, Hansestadt	4
03359010	Buxtehude, Hansestadt	3
03403000	Oldenburg (Oldenburg), Stadt	3
03404000	Osnabrück, Stadt	4
03457013	Leer (Ostfriesland), Stadt	3
03460009	Vechta, Stadt	3

Datenbasis: eigene Berechnungen

in denen die ausreichende Versorgung der Bevölkerung mit Mietwohnraum zu angemessenen Bedingungen zum jetzigen Zeitpunkt besonders gefährdet ist (Abb. 12 und 13).

Identifizierte Städte und Gemeinden (Abb. 13)



Die niedersächsischen Inselgemeinden stellen eine Sondersituation dar. Aufgrund der geringen Marktgröße greifen die üblichen Marktanalysen zu kurz. Folgende Überlegungen skizzieren die Situation auf den Inseln:

Auf der Suche nach neuem Wohnraum können Miethaushalte nicht räumlich (z. B. ins Umland) ausweichen. Sie können bei zu geringen bezahlbaren Wohnungsangeboten nur die Insel verlassen und auf dem Festland nach geeigneten Wohnungen suchen. Dies bedeutet aber einen unverhältnismäßig hohen Aufwand, wenn der Arbeitsplatz und die sozialen Kontakte beibehalten werden sollen.

Bauland ist noch knapper als in den Großstädten. Industriebrachen oder andere Brachflächen, die viele Städte zu Bauzwecken mobilisieren können, gibt es auf den Inseln nicht. Vielmehr gehören weite Inselteile zum Nationalpark Niedersächsisches Wattenmeer. Über Baulandreserven verfügen die Inseln nur vereinzelt.

Aufgrund der besonderen touristischen Attraktivität sind die Verkaufsangebotspreise für Wohnimmobilien sehr hoch. Entsprechend hoch sind die Renditeerwartungen (auch) bei Vermietung.

Wir schlagen daher vor, unabhängig von der Ausprägung der analysierten Indikatoren alle Inseln in die Verordnung(en) aufzunehmen.

Fazit

Auf der Basis der zur Verfügung stehenden Daten und der aktuell vorliegenden Erkenntnisse in der Wohnungsmarktforschung wurden vier Kriterien für angespannte Wohnungsmärkte in allen niedersächsischen Kommunen überprüft. Darüber hinaus hatten alle Kommunen Gelegenheit, zum Thema mietbegrenzende Verordnungen Stellung zu nehmen (S. 26-28). Im Ergebnis wurden zwölf Städte identifiziert. Zusätzlich wurden alle Inseln als Verordnungsgebiet vorgeschlagen.

Die Wahrnehmung der kommunalen Akteure bzw. die Ergebnisse der Kommunalbefragung spiegeln im Wesentlichen die Datenlage wieder. Allerdings ist die Messlatte für die Einführung mietbegrenzender Verordnungen durch die öffentliche Hand in der vorliegenden Untersuchung bewusst hoch angesetzt worden. Im Ergebnis werden Eingriffe in den Markt auf das notwendige Minimum beschränkt.

Ergebnis der Kommunalbefragung

Ausgewählte Antworten der Kommunen

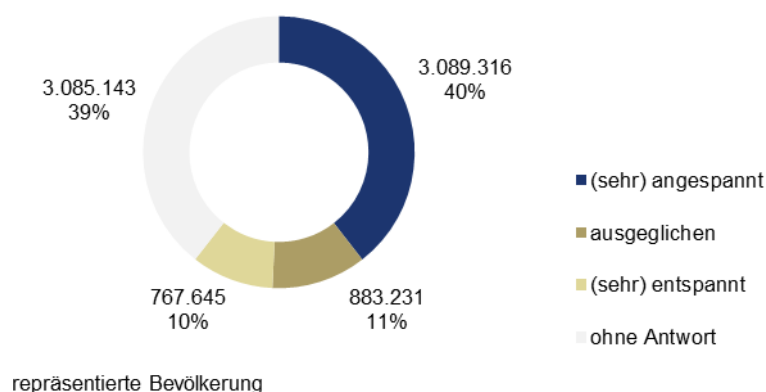
Im Rahmen der Untersuchungen wurden alle 416 niedersächsischen Städte und Gemeinden zum Themenkomplex „angespannter Wohnungsmarkt“ im allgemeinen und speziell im Hinblick auf die Versorgungssituation im preisgünstigen Marktsegment befragt.

An der Umfrage haben sich 214 Städte und Gemeinden beteiligt. Sie repräsentieren 4,75 Millionen und damit 60 % aller Einwohner Niedersachsens. In Kommunen mit je einem Fünftel aller niedersächsischen Einwohner ist die Wohnungsmarktlage aktuell angespannt oder sehr angespannt. Insgesamt leben in diesen Kommunen also 40 % oder gut drei Millionen Einwohner. Rund 1,65 Millionen Einwohner leben in Gemeinden mit ausgeglichenen oder (sehr) entspannten Wohnungsmärkten (Abb. 14).

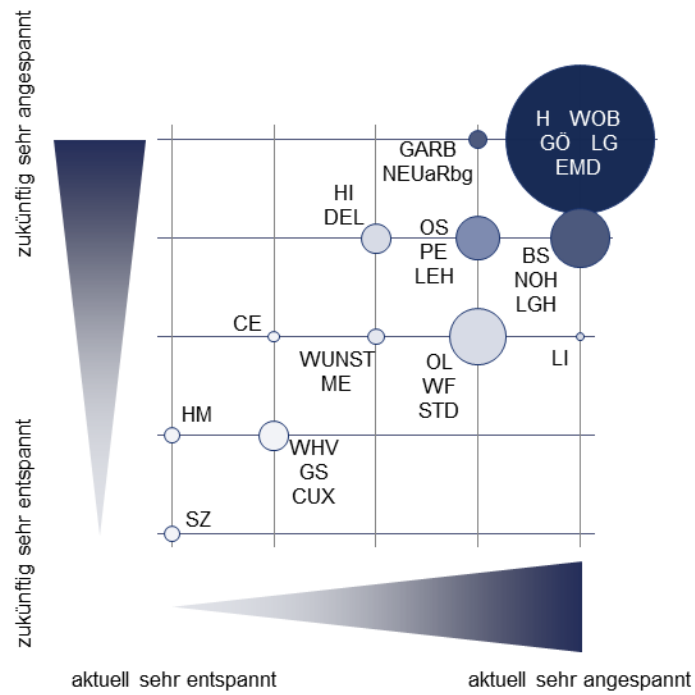
Der Blick auf die großen Städte mit mehr als 40.000 Einwohnern (Abb. 15) zeigt, dass die wachsenden Städte eher eine angespannte Marktlage konstatierten (17 von 27 Städten), während die schrumpfenden Städte eher eine entspannte Lage beobachten (6/27). Dabei sehen viele Städte die zukünftige Situation ohne Veränderungen (14/27). Teilweise schätzen große und kleine Städte die Marktlage als gleichermaßen angespannt ein (Hannover und Emden oder Osnabrück und Lehrte).

Aber auch viele der kleineren Kommunen und Inseln (Abb. 16) bezeichnen ihren Wohnungsmarkt als angespannt (79 von 181 Kommunen). Regionale Muster sind mit Ausnahme von Südniedersachsen nicht erkennbar. Zwei Drittel aller Städte mit weniger als 40.000 Einwohner sehen keine Marktveränderungen in den nächsten 5 Jahren (Anspannung: 21/181, Entspannung: 39/181).

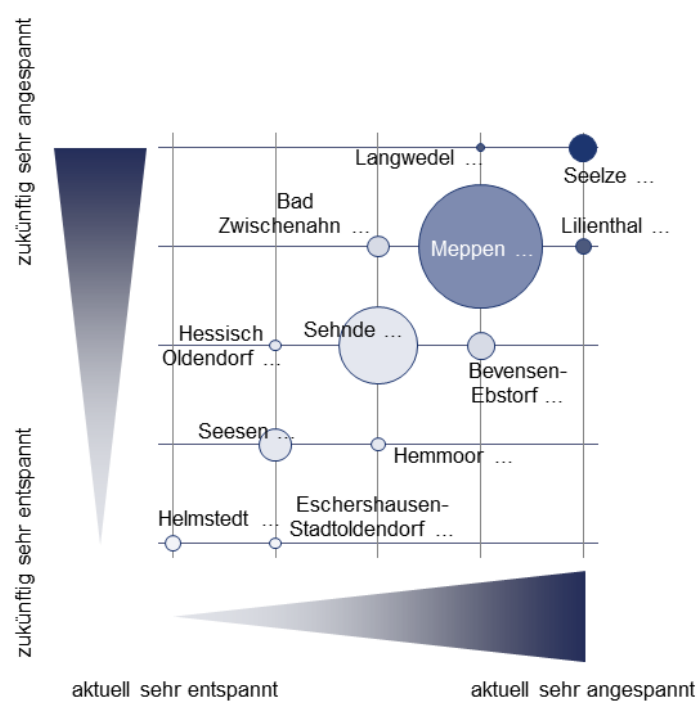
Aktuelle Marktlage (Abb. 14)



Aktuelle und zukünftige Marktlage in den großen Städten (Abb. 15)



Aktuelle und zukünftige Marktlage in den kleineren Kommunen (Abb. 16)



Damit zeigt die Kommunalbefragung weit mehr Städte und Gemeinden mit angespanntem Wohnungsmarkt als die Datenanalyse. Immerhin 25 Städte halten eine Mietpreisbremse in ihrer Kommune für erforderlich, die meisten davon wünschen sich auch die Absenkung der Kappungsgrenze. Dabei sind alle der durch die Datenanalyse identifizierten Städte.

Die Tatsache, dass mehr Kommunen mietbegrenzende Verordnungen vor Ort für erforderlich halten als die Datenanalyse zeigt, ist leicht zu begründen. Auch in den nicht identifizierten Kommunen sind dennoch einige der Teilkriterien, die in der Datenanalyse zu einem Gesamtbild verdichtet wurden, so ausgeprägt, dass die Befragten vor Ort z. B. allein aus einer niedrigen Leerstandsquote bzw. aus einem geringen Wohnungsangebot eine angespannte oder sehr angespannte Marktlage ableiten.

**Fragebogen zur
Vorbereitung einer „Mietbegrenzungsverordnung“
nach § 556d ff. BGB und einer Kappungsgrenzen-
verordnung nach § 558 Abs. 3 Satz 3 BGB**



Kommune: _____	
Ansprechpartner: _____	
1	Wohnungsmarktlage
1.1	Wie schätzen Sie die aktuelle Wohnungsmarktlage auf dem Mietwohnungsmarkt in ihrer Kommune ein? ☐ sehr angespannt (Nachfrage übersteigt Angebot deutlich, mehr als 5 %) ☐ angespannt (Nachfrage übersteigt Angebot leicht, 3 % bis zu 5 %) ☐ ausgeglichen (Nachfrage entspricht Angebot) ☐ entspannt (Angebot übersteigt Nachfrage leicht, 3 % bis zu 5 %) ☐ sehr entspannt (Angebot übersteigt Nachfrage deutlich, mehr als 5 %)
1.2	Wie schätzen Sie die Wohnungsmarktlage auf dem Mietwohnungsmarkt in fünf Jahren in ihrer Kommune ein? ☐ sehr angespannt (Nachfrage übersteigt Angebot deutlich, mehr als 5 %) ☐ angespannt (Nachfrage übersteigt Angebot leicht, 3 % bis zu 5 %) ☐ ausgeglichen (Nachfrage entspricht Angebot) ☐ entspannt (Angebot übersteigt Nachfrage leicht, 3 % bis zu 5 %) ☐ sehr entspannt (Angebot übersteigt Nachfrage deutlich, mehr als 5 %)
1.3	Gibt es in Ihrer Kommune einen Mietspiegel? ☐ ja ☐ nein ☐ bei Ja: Gilt der Mietspiegel einer anderen Kommune? Welcher Kommune?: _____
2	Leerstand im Mietwohnungsbestand (zukünftig)
	Wie hoch schätzen Sie den Leerstand am gesamten Mietwohnungsbestand in ihrer Kommune in fünf Jahren ein? ☐ bis 3 % ☐ 3 % bis 7 % ☐ 7 % bis 11 % ☐ mehr als 11 %
3	Wiedervermietung
3.1	Hat es in Ihrer Kommune in den letzten fünf Jahren (2010 - 2014) bei der Anpassung von bestehenden Mietverträgen an die ortsübliche Vergleichsmiete Mieterhöhungen von mehr als 15 % (vgl. Kappungsgrenzenverordnung) innerhalb von fünf Jahren gegeben? ☐ ja ☐ nein ☐ keine Aussage möglich
3.2	Sehen Sie in ihrer Kommune in den nächsten fünf Jahren die Gefahr, dass Vermieter bei der Wiedervermietung von Bestandswohnungen deutliche Mietpreissteigerungen durchsetzen können und dass damit ggf. die Mieten um über 10 % (vgl. § 556d Nr. 1) das Niveau der durchschnittlichen Vergleichsmiete in ihrer Kommune übersteigen? ☐ ja, sehr häufig ☐ ja, eher selten ☐ nein, gar nicht



6	Anteil fertiggestellter preisgünstiger (Miet-)Wohnungen
	Wie hoch ist in Ihrer Kommune der Anteil der fertiggestellten preisgünstigen* (Miet-)Wohnungen an allen fertiggestellten (Miet-)Wohnungen in den letzten fünf Jahren (2010 - 2014)? ☐ sehr gering ☐ gering ☐ hoch ☐ sehr hoch *Unteres Mietpreisdrittel
7	Überlassung von Sozialwohnungen
7.1	Gibt es in ihrer Kommune Wohnungsnachfrager mit einem Wohnberechtigten-Schein (sogenannte B-Schein-Inhaber)? ☐ keine ☐ sehr wenige ☐ wenige ☐ viele ☐ sehr viele
7.2	Wie hat sich die Zahl der B-Schein-Inhaber seit 2010 in Ihrer Kommune entwickelt? ☐ deutlich gestiegen ☐ gestiegen ☐ gleich geblieben ☐ gesunken ☐ deutlich gesunken
7.3	Konnten die Wohnberechtigten mit angemessenem, bezahlbarem Wohnraum am freien Markt oder mit einer öffentlich geförderten Wohnung innerhalb einer angemessenen Frist versorgt werden? ☐ gar nicht ☐ mit langer Wartezeit (6 - 12 Monate) ☐ mit Wartezeit (bis 6 Monate) ☐ sofort
7.4	Ist es vorgekommen, dass Wohnberechtigte Angebote abgelehnt haben? ☐ nie ☐ selten ☐ oft ☐ sehr oft

NBank

Günther-Wagner-Allee 12–16 — 30177 Hannover

Telefon 0511.30031-0 — Telefax 0511.30031-300

info@nbank.de — www.nbank.de

Die NBank ist die Investitions- und
Förderbank des Landes Niedersachsen



Niedersachsen

Erläuterung der rechtlichen Instrumente

„Mietpreisbremse“, „Kappungsgrenzenverordnung“ und „Kündigungssperrfristverordnung“

Mit dem am 1. Juni 2015 in Kraft getretenen Mietrechtsnovellierungsgesetz des Bundes wird den Ländern die Möglichkeit gegeben, durch Verordnung Gebiete zu bestimmen, in denen die Instrumente „Mietpreisbremse“, „Kappungsgrenzenverordnung“ und „Kündigungssperrfrist“ zur Anwendung kommen. Diese Verordnungen sind zeitlich befristet.

1. Mietpreisbremse gem. § 556 d Abs. 1 BGB

In einem durch die Landesregierung als „Gebiet mit angespanntem Wohnungsmarkt“ ausgewiesenem Bereich begrenzt die Mietpreisbremse die zulässige Miethöhe bei Abschluss des Mietvertrages.

Dabei darf die Miete in diesen Gebieten bei Beginn des Mietverhältnisses die ortsübliche Vergleichsmiete nur um höchstens 10 Prozent überschreiten. Dies gilt jedoch nur für Bestandswohnungen, nicht für Neubauten und Totalrenovierungen.

In § 556 (2) BBG werden die Landesregierungen ermächtigt, durch Rechtsverordnung für die Dauer von höchstens fünf Jahren die „Gebiete mit angespanntem Wohnungsmarkt“ auszuweisen.

2. Kappungsgrenzenverordnung gem. § 558 Abs. 3 Satz 3 BGB

Generell können Vermieter gem. § 558 Abs. 1 die Mieterhöhung bis zur ortsüblichen Vergleichsmiete verlangen, wenn die Miete in den letzten 15 Monaten nicht erhöht wurde. Allerdings darf sich durch solche Erhöhungen die Miete innerhalb von drei Jahren um nicht mehr als 20 % erhöhen.

In § 558 (3) Satz 4 werden die Landesregierungen ermächtigt, durch Rechtsverordnung solche Gebiete zu bestimmen, in denen die Mieten innerhalb von drei Jahren nur um nicht mehr als 15 % angehoben werden dürfen.

3. Kündigungssperrfristverordnung gem. § 577a Abs. 2 Satz 2 BGB

Wenn ein Mietwohnobjekt durch Teilung nach dem Wohneigentumsgesetz in einzelne Eigentumswohnungen umgewandelt und verkauft werden soll, haben die Mieter ein gesetzliches Vorkaufsrecht (§ 577 BGB). Wollen die Mieter von diesem Vorkaufsrecht keinen Gebrauch machen, so haben sie eine generelle dreijährige Kündigungsfrist.

In § 577a (2) Satz 2 BGB wird die Landesregierung ermächtigt, Gebiete auszuweisen, in denen diese Kündigungsfrist auf bis zu 10 Jahre verlängert werden kann.

Postanschrift: Stadt Braunschweig, Postfach 3309, 38023 Braunschweig

Nds. Ministerium für Soziales,
Gesundheit und Gleichstellung
Herrn Volker Holsten
Postfach 1 41

30001 Hannover

Fachbereich
Stadtplanung und Umweltschutz
Abteilung Vorbereitende Bauleit-
planung, Standortplanung
Platz der Deutschen Einheit 1

Name: Herr Bode

Zimmer: A2.95

Telefon: 0531 470-2231

Bürgertelefon/Vermittlung: 0531 470-1

Fax: 0531 942231

E-Mail: matthias.bode@braunschweig.de

Tag und Zeichen Ihres Schreibens

9. Dezember 2015
506-25233-1/13, 15, 19

(Bitte bei Antwort angeben)
Mein Zeichen

61.5

Tag

8. Januar 2016

Einführung mietrechtlicher Verordnungen im Land Niedersachsen

Sehr geehrte Damen und Herren,

Ihr Ministerium hat mit Schreiben vom 09.12.2015 die Stadt Braunschweig und andere betroffene Kommunen über die geplante Mietbegrenzungsverordnung informiert. Vorab wurde durch eine kommunale Befragung sowie Untersuchungen der NBank festgestellt, dass gegenwärtig die Versorgung mit Wohnraum in der Stadt Braunschweig sowie in weiteren niedersächsischen Kommunen angespannt ist.

Die durch Ihr Ministerium getroffene Beurteilung der Wohnungsmarktlage der Stadt Braunschweig wird von uns im Wesentlichen geteilt.

Allerdings möchten wir an dieser Stelle darauf hinweisen, dass die Stadt Braunschweig in ihrem Wohnraumversorgungskonzept die Schaffung von 3.700 Wohneinheiten im Geschosswohnungsbau und 1.300 Wohneinheiten im Einfamilienhausbau bis 2020 beschlossen hat. Für einen großen Teil dieser Wohneinheiten liegt bereits Planungsrecht vor, für weitere Baugebiete sind die Planungen weit fortgeschritten. Allein in den Jahren 2014 und 2015 ist Planungsrecht für über 1.200 Wohneinheiten geschaffen worden.

Mit dem „Bündnis für Wohnen“ hat die Stadt Braunschweig zudem in einem breit angelegten Beteiligungsprozess Handlungsempfehlungen für die kommunale Wohnungsmarktpolitik formuliert.

In der Diskussion mit allen am Wohnungsmarkt Beteiligten wurde auch der Vorschlag, das Land zur Prüfung der Einführung der Mietpreisbremse in Braunschweig aufzufordern, diskutiert. Allerdings hat sich das „Bündnis für Wohnen“ in der Schlussabstimmung knapp gegen diesen Vorschlag ausgesprochen.

Internet: <http://www.braunschweig.de>
Sprechzeiten:



NORD/LB Landessparkasse Kto 0000815001 BLZ 250 500 00 BIC NOLADE2HXXX IBAN DE21250500000000815001
Postbank Kto 0010854307 BLZ 250 100 30 BIC PBNKDEFF250 IBAN DE05250100300010854307
Volksbank eG BS-WOB Kto 6036864000 BLZ 269 910 66 BIC GENODEF1WOB IBAN DE60269910666036864000
Gläubiger ID: DE 0985100000094285
Umsatzsteuer-Identifikationsnummer: DE 114878770 · Umsatzsteuernummer: 14/201/00553

Zusammengefasst muss demnach festgestellt werden, dass trotz der besonderen Aktivitäten im Bereich des Braunschweiger Wohnungsmarktes, Braunschweig derzeit als Gebiet mit angespanntem Wohnungsmarkt zu bewerten ist.

Vor diesem Hintergrund erhebt die Stadt Braunschweig keine Einwände gegen die Einführung einer auf fünf Jahre begrenzten Mietbegrenzungsverordnung.

Sofern die Mietbegrenzungsverordnung durch das Land Niedersachsen eingeführt wird, wird davon ausgegangen, dass das Land Niedersachsen Auswirkungen und Effekte dieser Verordnung evaluiert und die Ergebnisse dieser Evaluation den Kommunen zugänglich macht.

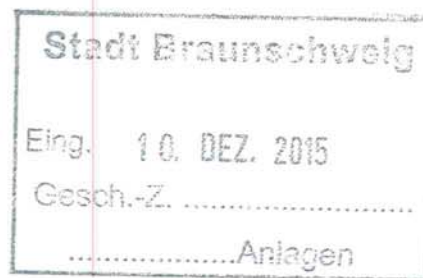
Mit freundlichen Grüßen

i. V.

Leuer



Stadt Braunschweig
Postfach 3309
38023 Braunschweig



10. Dez. 2015

Bearbeitet von: Herrn Holsten

E-Mail:
volker.holsten@ms.niedersachsen.de

Fax: (05 11) 1 20-99 3111

Ihr Zeichen, Ihre Nachricht vom

Mein Zeichen (Bei Antwort angeben)
506-25233-1/13, 15, 19

Durchwahl (0511) 120-
31 19

Hannover,
09.12.2015

Einführung mietrechtlicher Verordnungen im Land Niedersachsen

Sehr geehrte Damen und Herren,

der aktuelle Wohnungsmarktbericht 2014/2015 der Investitions- und Förderbank Niedersachsen (NBank) hat erstmals gezeigt, dass auch in Niedersachsen in einzelnen Regionen mittlerweile von einer angespannten Wohnungsmarktlage gesprochen werden muss.

Um diesem Nachfrageüberhang zu begegnen, wird das Land einerseits die soziale Wohnraumförderung erheblich ausweiten. Zudem sollen verschiedene Rechtsverordnungen helfen, die Wohnraumversorgung in Gebieten mit angespanntem Wohnungsmarkt zu verbessern. Eine angespannte Wohnungsmarktlage liegt vor, wenn die ausreichende Versorgung der Bevölkerung mit Mietwohnungen zu angemessenen Bedingungen besonders gefährdet ist.

Die NBank hat im Auftrag des MS die lokalen Wohnungsmärkte in Niedersachsen analysiert und ist dabei zu dem Ergebnis gekommen, dass in der Stadt Braunschweig die ausreichende Versorgung der Bevölkerung mit Mietwohnungen zu angemessenen Bedingungen besonders gefährdet ist.

Ausgezeichnet mit dem



Dienstgebäude
Hannah-Arendt-
Platz 2
30159 Hannover



Behinderten-
parkplatz
am Eingang

Telefon
(05 11) 120-0

Telefax
(05 11) 120-4296 Allgemein
(05 11) 120-5999 Abt. Soziales und Pflege
(05 11) 120-3096 Abt. Frauen u. Gleichstellung
(05 11) 120-3092 Abt. Migration u. Generationen
(05 11) 120-4295 Abt. Gesundheit u. Prävention
(05 11) 120-3095 Abt. Städtebau u. Wohnen

Bankverbindung
Nord/LB (BLZ 250 500 00) Konto 106 021 322
IBAN DE5225050000106021322
BIC NOLADE2HXXX

E-Mail
Poststelle@ms.niedersachsen.de

Zu den Einzelheiten verweise ich auf den Analysebericht der NBank, den Sie unter www.ms.niedersachsen.de/download/102835/Analyse_zur_Mietbegrenzungsverordnung_in_Niedersachsen.pdf aufrufen können.

Das Land prüft nun, das Stadtgebiet von Braunschweig in folgende, neu zu schaffende Rechtsverordnungen einzubeziehen:

1. Mietpreisverordnung nach § 556d Abs. 2 BGB (so genannte „Mietpreisbremse“),
2. Kappungsgrenzenverordnung nach § 558 Abs. 3 S. 3 BGB,
3. Kündigungssperrfristverordnung nach § 577a Abs. 2 S. 2 BGB.

Zu 1:

Die Mietpreisbremse begrenzt die zulässige Miethöhe bei Abschluss des Mietvertrages. Dabei darf die Miete bei Beginn des Mietverhältnisses die ortsübliche Vergleichsmiete nur um höchstens 10 Prozent übersteigen. Dies gilt für alle Mietverhältnisse, außer für Vermietungen von Wohnungen, die nach dem 1. Oktober 2014 erstmals vermietet und genutzt werden sowie für die erste Vermietung nach umfassender Modernisierung. Eine höhere Miete kann nur dann verlangt werden, wenn diese bereits vom Vermieter geschuldet wurde.

Zu 2:

Bei bestehenden Mietverhältnissen kann die Zustimmung zur Erhöhung der Miete grundsätzlich bis auf das Niveau der ortsüblichen Vergleichsmiete verlangt werden, wenn die Miete in den letzten 15 Monaten nicht erhöht wurde (§ 558 Abs. 1 BGB). Von bestimmten Ausnahmefällen abgesehen, darf sich die Miete innerhalb von drei Jahren allerdings um nicht mehr als 20 Prozent erhöhen (Kappungsgrenze, § 558 Abs. 3 Satz 1 BGB). In den Gebieten, die von der Kappungsgrenzenverordnung erfasst sind, verringert sich dieser Prozentsatz auf 15 Prozent, das heißt, die Miete darf innerhalb von drei Jahren um nicht mehr als 15 Prozent erhöht werden.

Zu 3:

Wenn ein Mietwohnobjekt durch Teilung nach dem Wohnungseigentumsgesetz in einzelne Eigentumswohnungen umgewandelt und verkauft werden soll, hat die Mieterin oder der Mieter ein gesetzliches Vorkaufsrecht (§ 577 BGB). Häufig will oder kann die Mieterin oder der Mieter von diesem Vorkaufsrecht mangels finanzieller Möglichkeiten keinen Gebrauch machen. In diesen Fällen muss die Erwerberin oder der Erwerber der Wohnung eine generelle dreijährige Kündigungssperrfrist beachten (§ 577a BGB). Erst nach Ablauf dieser Frist kann sich die Erwerberin oder der Erwerber der Mietwohnung auf Eigenbedarf oder auf die Hinderung an einer angemessenen wirtschaftlichen Verwertung des Grundstücks zur Begründung einer Kündigung berufen (so genannte Eigenbedarfs- oder Verwertungskündigung). Mit der Kündigungssperrfristverordnung kann diese Dreijahresfrist in Gebieten mit angespanntem Wohnungsmarkt auf bis zu zehn Jahre verlängert werden.

Die Landesregierung erwägt, die Kündigungssperrfrist bei Wohnungsumwandlung in den identifizierten Kommunen auf fünf Jahre zu verlängern. Damit würde ein angemessener Interessenausgleich geschaffen zwischen der Mieterschaft, die sich nach einer Kündigung um neuen Wohnraum bemühen muss, und den neuen Wohnungseigentümern, die die erworbene Wohnung selbst nutzen möchten.

Aus Gründen der Vereinfachung und der Übersichtlichkeit ist geplant, alle drei Regelungen in einer Rechtsverordnung zusammenzufassen. Die Gültigkeitsdauer der Verordnung soll für alle drei Regelungsinhalte fünf Jahre betragen.

Zur Umsetzung dieser neuen Regelungen bedarf es keines gesonderten gemeindlichen Vollzugsakts. Es werden auch keine neuen Prüf- oder sonstigen Handlungspflichten der Gemeinden eingeführt. Weder Vermieter noch Mieter müssen die Mietverträge bei der Gemeinde vorlegen; diese muss nicht prüfen, ob die vereinbarten

Mieten das zulässige Maß überschreiten. Auch müssen die Gemeinden nicht die Einhaltung der Kündigungssperrfrist überwachen.

Mit der Einführung der Verordnung ist keine Verpflichtung zum Erstellen eines Mietspiegels verbunden. Es verbleibt bei der Regelung in § 558c Abs. 4 Satz 1 BGB, wonach die Gemeinden Mietspiegel erstellen sollen, wenn hierfür ein Bedürfnis besteht und dies mit einem vertretbaren Aufwand möglich ist.

Sie werden gebeten, zu den geplanten Maßnahmen der Landesregierung Stellung zu nehmen. Ihre Stellungnahme erbitte ich bis spätestens **zum 6. März 2016**.

Mit freundlichen Grüßen

Im Auftrage

i. V. 

Nöthel

Abteilungsleiterin