

Begründung

A Allgemeine Begründung

1. Rechtsgrundlage

Im Rahmen des Mietrechtsnovellierungsgesetzes vom 21. April 2015 wurde in § 556d BGB die Möglichkeit geschaffen, die Miete zu Beginn des Mietverhältnisses auf die ortsübliche Vergleichsmiete zuzüglich 10 Prozent zu begrenzen. Die Landesregierungen werden gemäß § 556d Absatz 2 Satz 1 ermächtigt, durch Rechtsverordnung Gebiete zu bestimmen, in denen die Mietobergrenze zeitlich befristet gelten soll.

In Nordrhein-Westfalen ist zu beobachten, dass in einigen Regionen die Mieten stark steigen. Dies führt dazu, dass es vor allem einkommensschwächeren Haushalten Schwierigkeiten bereitet, in den betroffenen Regionen noch bezahlbare Wohnungen zu finden. Zugleich werden wesentliche Teile der angestammten Wohnbevölkerung bei Wohnungswechsel aus ihren Wohnquartieren verdrängt mit der Folge einer einseitigen Wohnungsbelegung in Quartieren.

Die Landesregierung macht von der neu geschaffenen Ermächtigungsgrundlage Gebrauch, damit auf angespannten Wohnungsmärkten der Mietpreis gedämpft und Segregation verhindert wird.

Die Einführung einer Mietobergrenze auf angespannten Wohnungsmärkten in Nordrhein-Westfalen ist geeignet, um den weiteren Anstieg von Wiedervermietungsmieten zu bremsen und notwendig, um den Mieterinnen und Mietern Zugang zu bezahlbarem Wohnraum zu erhalten. Die mit der Einführung der Mietobergrenze verbundene Einschränkung der Vertragsparteien wurde bei der Bestimmung der spezifischen Anspannung der Wohnungsmärkte berücksichtigt.

Der Landesregierung ist bewusst, dass die Einführung einer Mietobergrenze allein nicht ausreichend ist, um eine Entspannung auf den Wohnungsmärkten zu bewirken. Es werden weitere Maßnahmen aufgezeigt, die wohnungswirtschaftliche Investitionen im Mietwohnungsbau wirksam unterstützen.

Voraussetzung für die Beschränkung des Mietpreises ist gemäß § 556d Absatz 2 Satz 2 BGB, dass in einer Gemeinde oder einem Teil einer Gemeinde die ausreichende Versorgung der Bevölkerung mit Mietwohnungen zu angemessenen Bedingungen besonders gefährdet ist.

Der Verordnungsgeber hat seine Entscheidung demzufolge an folgenden Kriterien zu orientieren:

- 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.

Der Bundesgesetzgeber hat in der Gesetzesbegründung ausgeführt, dass zur Prüfung der Ausweisung eines Gebietes als Gebiet mit angespanntem Wohnungsmarkt eine statistische Erhebung stattfinden sollte. In § 556d Absatz 2 Satz 3 BGB sind Indikatoren aufgeführt, die in Bezug auf eine Unterversorgung mit Mietwohnungen aussagekräftig sein können. Hierbei können Nachfragekriterien (insbesondere Bevölkerungswachstum, Nummer 3), Angebotskriterien (insbesondere Leerstandsquote, Nummer 4) oder Rückschlüsse aus der bestehenden Marktlage (Mietenentwicklung, Nummer 1 oder Mietenbelastung, Nummer 2) beachtlich sein. Ob im Einzelfall einer oder mehrere dieser Indikatoren ausreichen, könne sich nur aus der Gesamtschau unter Berücksichtigung der individuellen Gegebenheiten ergeben. Aus diesem Grund werde von starren Vorgaben abgesehen. Zudem könnten auch andere als die genannten Kriterien im Einzelfall aussagekräftig sein. Ein Zwang, zu allen Indikatoren Erhebungen durchzuführen, sei mit der Aufzählung in Satz 3 nicht verbunden (vgl. Gesetzentwurf der Bundesregierung BT-Drs. 18/3121, S. 31 f.).

2. Verfahren

Mit der Erarbeitung von Grundlagen für die Festlegung der Gebietskulisse einer Mietpreisbegrenzungsverordnung nach § 556d BGB wurde das Institut Forschung und Beratung für Wohnen, Immobilien und Umwelt, Hamburg (F+B) beauftragt. Aus landesweit verfügbaren statistischen Daten wurden in einem Gutachten auf den Vorgaben des Bundesgesetzgebers aufbauend statistische Indikatoren ausgewählt und entwickelt, die geeignet sind, die oben genannten Kriterien abzubilden und die für eine Bestimmung der Gebietskulisse genutzt werden können.

In dem Gutachten vom März 2015 wurde mit dem verwendeten Nutzwertanalysemodell ein besonderer methodischer Ansatz für die Einordnung der Gemeinden entwickelt. Dabei wurden die einzelnen Indikatoren zu einem Punktesystem zusammengefasst, aus dem sich zunächst eine auf Indikatoren gestützte Gebietskulisse errechnete.

Dies wurde ergänzt durch eine kommunale Befragung, bei der insbesondere die Einschätzung der Kommunen zum derzeitigen und zukünftigen Mietwohnungsmarkt abgefragt und hierauf aufbauend ein Votum für die Aufnahme in die Gebietskulisse abgegeben werden konnte. Das kommunale Votum fand eine Berücksichtigung im Modell durch einen Punktaufschlag bzw. -abschlag von 3 Punkten. In Grenzfällen konnte das Votum der Kommunen über die Aufnahme in die Gebietskulisse entscheiden.

Auf Basis der ausgewählten relevanten Indikatoren und den sachlich gestützten Gewichtungskoeffizienten sowie den kommunalen Voten wurde für jede Gemeinde in Nordrhein-Westfalen ein Punktwert ermittelt, der eine Zuordnung in die Gebietskulisse ermöglichte.

Im Einzelnen

2.1 Datenbasis und Indikatoren

Für die Ermittlung der themenbezogenen derzeitigen und zukünftigen regionalen Wohnungsmarktlagen wurde auf der Grundlage von landesweit verfügbaren Daten für jede Gemeinde eine umfassende Datenanalyse durchgeführt. Die wichtigsten Kriterien bei der Auswahl der Indikatoren waren neben dem thematischen Bezug, die direkte Verfügbarkeit und die regionale Differenzierung auf Gemeindeebene.

Zur Konkretisierung der gesetzlichen Kriterien der Ermächtigungsgrundlage wurden folgende Indikatoren für die Abgrenzung der Gebietskulisse genutzt:

Wesentliche Nachfrager nach preisgünstigem Wohnraum (Kriterium besondere Gefährdung)

Mit der Dämpfung der Miethöhe bei Wiedervermietungen werden in ersten Linie sozialpolitische Zwecke verfolgt: Sie soll dazu beitragen, der direkten oder indirekten Verdrängung wirtschaftlich weniger leistungsfähiger Bevölkerungsgruppen aus stark nachgefragten Wohnquartieren entgegen zu wirken (vgl. BT-Drs. 18/3121, S. 15).

Die relevanten Nachfragergruppen umfassen die Haushalte, die vor allem auf preisgünstigen Wohnraum auf den regionalen Wohnungsmärkten angewiesen sind. Bei den verschiedenen Nachfragergruppen handelt es sich um

- Bedarfsgemeinschaften SGB II 2013,
- Leistungsempfänger SGB XII 2013,
- Wohngeldempfänger 2012,
- Studenten des Wintersemesters 2013/2014.

Mit den genannten Nachfragergruppen werden die Haushalte erfasst, die im Falle des Wohnungswechsels bei hohen Wiedervermietungsmieten von Verdrängung betroffen sein können und auf bezahlbaren Wohnraum angewiesen sind. Je größer der Anteil der Nachfrager aus dieser Gruppe auf dem örtlichen Wohnungsmarkt ist, umso größer stellt sich die Konkurrenzsituation dar für weniger leistungsfähige Mieterinteressenten, die auf bezahlbaren Wohnraum angewiesen sind.

Leerstandsquote im Verhältnis zum Mietwohnungsanteil, Zensus 2011 (Kriterium ausreichende Versorgung)

Die Höhe des Wohnungsleerstands am Wohnungsmarkt ist ein wichtiger Indikator der regionalen Wohnungsmarktlage. Durch den Leerstand wird die verfügbare Wohnungszahl für mögliche Wohnungswechsel angezeigt.

Die derzeit vorliegenden validen Leerstandszahlen beruhen auf der Wohnungszählung aus dem Zensus 2011. Diese weisen aber eine entscheidende Unschärfe auf, denn im Rahmen des Zensus 2011 erfolgte keine Differenzierung des Leerstands nach Mietwohnungen oder Eigentümerwohnungen. Daher wurde als stützender Indikator der Mietwohnungsanteil in einer Gemeinde mit dem Indikator Leerstand zusammengefasst. In Gemeinden mit einem hohen Mietwohnungsanteil am Gesamtwohnungsbestand wird für einen funktionsfähigen Mietwohnungsmarkt ein höherer Leerstand benötigt als in Gemeinden mit einem hohen Anteil an selbst genutztem Wohneigentum.

Vergleichsmieten 2013 (Kriterium angemessene Bedingungen)

Die Höhe der Vergleichsmiete zeigt die derzeitige Mietsituation der Haushalte auf den regionalen Wohnungsmärkten auf. Eine hohe Vergleichsmiete zeigt, dass die Mieterhaushalte bereits derzeit eine hohe Mietbelastung haben. Zusätzlich ist sie Indikator für eine angespannte Marktlage, da ein hohes Vergleichsmietniveau sich in der Regel nur ergibt, wenn die Nachfrage das Angebot über einen längeren Zeitraum hinweg übersteigt.

Entwicklung der Angebotsmieten der letzten 5 Jahre, Stand 2014 (Kriterium ausreichende Versorgung)

Die Mietpreisentwicklung ist ein eindeutiger Indikator, ob es in einzelnen Teilsegmenten in der Gemeinde zu einer Anspannungstendenz gekommen ist. Bei einer hohen Nachfrage und einem geringen Angebot kam es in der Vergangenheit in der Regel zumeist zu einem starken Anstieg der Mietpreise.

Es wird auf die regionale Mietenentwicklung in Nordrhein-Westfalen der letzten fünf Jahre abgestellt. Da sich Quadratmetermieten typischerweise auch nach der Wohnungsgröße unterscheiden, erfolgte eine differenzierte Betrachtung der regionalen Mietpreisentwicklung nach Wohnungsgrößenklassen. In die Analyse wurden die Angebotsmieten differenziert nach 4 Wohnungsgrößenklassen einbezogen: bis 40 m², 40 bis 60 m², 60 bis 80 m², ab 80 m² Wohnfläche.

Die Entwicklung der Angebotsmieten in den letzten 5 Jahren zeigt die Dynamik auf den regionalen Mietwohnungsmärkten auf. Ein überdurchschnittlicher Anstieg der Angebotsmieten deutet auf eine Anspannungssituation auf dem jeweiligen Miet-

wohnungsmarkt hin, wodurch die ausreichende Versorgung zu angemessenen Bedingungen derzeit und kurzfristig gefährdet ist.

Daneben ist die Entwicklung der Angebotsmieten in den letzten 5 Jahren entscheidend für die Mietpreissituation in den nächsten 5 Jahren, da diese Mieten einen erheblichen Bestandteil bei der Bildung der zukünftigen Vergleichsmieten darstellen. Damit wird durch die Entwicklung der Angebotsmieten in den letzten 5 Jahren auch die Entwicklung des Vergleichsmietenniveaus für den Geltungszeitraum der Rechtsverordnung in einem erheblichen Umfang mit abgebildet.

Anteil auslaufender Bindungen des Sozialwohnungsbestands in Abhängigkeit von der Mietpreisdifferenz (Kriterium besondere Gefährdung)

Der Anteil der Sozialwohnungen am Mietwohnungsbestand, die in den Jahren 2014 bis 2019 aus der Mietpreisbindung fallen, wurde in Verbindung mit der Mietpreisdifferenz zwischen Vergleichsmieten und geförderten Mieten betrachtet. Der Indikator zeigt auf, welcher zukünftigen Mietbelastung die Haushalte mit einem geringen Einkommen bei Wohnungswechsel möglicherweise ausgesetzt sind.

Ein hoher Anteil von aus der Preisbindung fallenden Sozialwohnungen am Mietwohnungsmarkt in Verbindung mit einer hohen Mietpreisdifferenz zwischen der Miete im Sozialwohnungsbestand und der Vergleichsmiete ist ein hohes Risikopotential für die entsprechenden Haushalte beim Wohnungswechsel, da mit einer Steigerung der Miete bei Wiedervermietung zu rechnen ist. Ein hoher Anteil von aus der Preisbindung fallenden Sozialwohnungen am Mietwohnungsmarkt in Verbindung mit einer geringen oder negativen Mietpreisdifferenz zwischen der geförderten Miete und der Vergleichsmiete beinhaltet kein Risikopotential, da eine Mietpreisanpassung aufgrund der regionalen Wohnungsmarktsituation nicht durchsetzbar ist oder ausreichender Wohnraum mit geringen Mietpreisen den betroffenen Haushalten zur Verfügung steht.

2.2 Zusammenfassung und Bewertung der Indikatoren

Für die Ermittlung der Gebietskulisse für die Mietpreisbegrenzungsverordnung wurde vom Institut F+B eine Nutzwertanalyse angewendet, wodurch eine hohe Transparenz der Ergebnisse ermöglicht wird. Die ausgewählten Indikatoren werden kategorisiert und anschließend entsprechend ihrer Bedeutung für die Fragestellung gewichtet.

Hintergrund der Einführung einer Mietobergrenze ist, Mieterinnen und Mietern Zugang zu bezahlbarem Wohnraum zu ermöglichen. Entscheidend für die Einschätzung, ob eine Gefährdung der ausreichenden Versorgung mit Mietwohnungen zu angemessenen Bedingungen besteht, ist daher die Wohnungsmarktlage.

Hieraus ergaben sich folgende Gewichtungen für die übergeordneten Wohnungsmarktcharakterisierungen:

- derzeitige Wohnungsmarktnachfrage nach preisgünstigem Wohnraum 20 %
- derzeitige Wohnungsmarktlage 75 %
- zukünftige Wohnungsmarktlage 5 %.

Im vorliegenden Modell wird die Ermittlung der derzeitigen Wohnungsmarktlage über

- das Verhältnis Leerstandsquote und Mietwohnungsanteil (30 %),
- das Mietpreisniveau der Vergleichsmieten (20 %) sowie
- die Entwicklung der Angebotsmieten (25 %)

berücksichtigt.

2.3 Ableitung der Gebietskulisse aus den Indikatoren

Die gesetzlichen Rahmenbedingungen gemäß § 556d Absatz 2 BGB sehen eine Begrenzung des Mietpreises auf die ortsübliche Vergleichsmiete zuzüglich 10 Prozent vor. Mit der Einführung einer Mietpreisregelung wird eine zulässige Inhalts- und Schrankenbestimmung nach Artikel 14 Absatz 1 Satz 2 Grundgesetz vorgenommen. Diese Beschränkung ist zulässig, da sie die Sozialbindung des Eigentums konkretisiert. Zugleich wird in die grundrechtlich geschützte Privatautonomie der Vertragsparteien eingegriffen, da die Möglichkeit von Vermietern beschränkt wird, mit Mietern eine Erhöhung der Miete über die gesetzlich vorgesehene Mietobergrenze hinaus zu vereinbaren (vgl. BT-Drs. 18/3121 S. 18).

Die Einführung einer Mietobergrenze ist daher nur bei einer besonderen Gefährdung der Versorgung mit Mietwohnraum aus verfassungsrechtlichen Gründen gerechtfertigt. Dies bedeutet, dass die Punktzahl einer Kommune für die Einstufung in eine Gebietskulisse mit einer Begrenzung der Miethöhe deutlich über dem Durchschnitt liegen muss.

Für die Festlegung des Grenzwertes der Gebietskulisse wurde auf das statistische Verfahren zurückgegriffen, das vom Institut F+B auch zur Bestimmung der Gebiete mit Absenkung der Kappungsgrenze gemäß § 558 Absatz 3 BGB Anwendung gefunden hat. Hierbei wurde die Wohnungsmarktmenge ab einem Punktwert bestimmt, der sich aus dem Mittelwert und einer einfachen Standardabweichung ergab.

Da mit der Einführung einer Mietobergrenze im Vergleich zur Begrenzung der Mieterhöhungsmöglichkeiten bei Bestandsmietverträgen ein schwerwiegender Eingriff in die Grundrechte der Vertragsparteien verbunden ist, erscheint ein solches Instrument nur bei einer verstärkten Anspannungslage auf dem Wohnungsmarkt gerechtfertigt.

Nach der Modellkonzeption können minimal 0 Punkte und maximal 100 Punkte erreicht werden. Das Verfahren berücksichtigt einen Mittelwert von 50,9 Punkten und

eine Standardabweichung von 16,4 Punkten. Von einem angespannten Wohnungsmarkt im Sinne des § 556d BGB kann erst ab einem Grenzwert von 75,5 Punkten ausgegangen werden, dies entspricht einem Mittelwert und 1,5-facher Standardabweichung in der Modellrechnung. Dies bedeutet die Einführung einer Mietobergrenze in Kommunen, die oberhalb des Grenzwertes von 75,5 Punkten liegen.

3. Berücksichtigung von kommunalen Voten

Von den Städten und Gemeinden, die nach der statistischen Datenlage eine Anspannung auf dem Wohnungsmarkt erkennen ließen, wurde in einer Befragung neben der Beurteilung der derzeitigen und zukünftigen Wohnungsmarktlage auch ein Votum zur Einführung einer Mietpreisbegrenzungsverordnung erbeten (vgl. Fragebogen im Anhang des Gutachtens).

Das kommunale Votum wurde durch einen Punktaufschlag bzw. -abschlag von 3 Punkten einbezogen. Die Berücksichtigung von 3 Punkten entspricht einem Modellgewicht von rund 3 %. Damit geht das kommunale Votum mit einem höheren Gewicht in das Modell ein als jeweils die Nachfragergruppen der Wohngeldempfänger oder Leistungsempfänger SBG XII. Eine stärkere Berücksichtigung im Modell würde die geforderten fundierten statistischen Grundlagen für den Nachweis einer ausreichenden Versorgung unter angemessenen Bedingungen in Frage stellen.

4. Ergebnis

Im Ergebnis erfüllen nach Berücksichtigung der kommunalen Voten 22 Gemeinden die Voraussetzungen für die Einführung einer Mietobergrenze. Für diese Gemeinden kann eine derzeitige und zukünftige Wohnungsmarktengemäß § 556d Absatz 2 BGB unterstellt werden, welche die Einführung einer Mietobergrenze ermöglicht.

Der Ordnungsgeber hat sich die schlüssigen Ergebnisse des Instituts F+B zu eigen gemacht und mit der in § 1 aufgeführten Gebietskulisse normiert.

§ 556d Absatz 2 BGB ermöglicht es grundsätzlich auch, innerhalb einer Gemeinde eine kleinräumige Differenzierung der Mietpreisbegrenzungsverordnung auf Ebene von Stadt- bzw. Gemeindeteilen auszuweisen.

Die Prüfungen vom Institut F+B haben nachvollziehbar ergeben, dass die Datengrundlage für eine Differenzierung einzelner Städte und Kommunen nicht ausreichend gewährleistet ist. Die für eine entsprechende Analyse notwendigen Daten liegen zumeist nicht kleinräumig vor, so dass eine modellgestützte Analyse nicht erfolgen konnte. Von der Möglichkeit in dieser Hinsicht im Fragebogen Vorschläge zu machen, haben die Kommunen überwiegend keinen Gebrauch gemacht.

Vor dem Hintergrund des Fehlens landesweit verfügbarer einheitlicher statistischer Daten auf den entsprechenden Gliederungsebenen und den von den Kommunen ausgesprochenen Voten wurde daher vom Institut F+B derzeit keine Differenzierung innerhalb der Städte und Gemeinden gesehen.

Aufgrund des Fehlens landesweit verfügbarer einheitlicher statistischer Daten auf den entsprechenden Gliederungsebenen ist dies dem Verordnungsgeber auch nicht möglich. Die sich in der Analyse ergebende Gebietskulisse für eine Mietobergrenze gilt jeweils immer für das gesamte kommunale Gebiet.

5. Maßnahmen zur Beseitigung des Wohnungsmangels in den genannten Gebieten

Der Mietpreisanstieg in den betroffenen Gebieten ist eine Folge von Wohnraumverknappung. Um der Wohnraummangellage entgegen zu wirken, sind wohnungswirtschaftliche Investitionen im Mietwohnungsbau erforderlich.

5.1 Wohnraumförderprogramm

Das Land Nordrhein-Westfalen hat ein mehrjähriges Wohnraumförderprogramm für die Jahre 2014 bis 2017 aufgelegt mit dem verlässliche Investitions- und Planungsgrundlagen für die Kommunen und die Wohnungswirtschaft geschaffen worden sind.

Für die Förderung der Neuschaffung von Mietwohnungen werden jährlich 450 Mio. € zur Verfügung stehen, hierbei ist die Förderung insbesondere auf die angespannten Wohnungsmärkte ausgerichtet. Damit wird der Bau von zusätzlichen preisgünstigen Mietwohnungen gefördert.

Investitionen in die Modernisierung und energetische Sanierung des Wohnungsbestands gehen zumeist mit Mietsteigerungen einher und können das Angebot von preisgünstigem Wohnraum verknappen. Zur Sicherung von zeitgemäßem und bezahlbarem Wohnraum stellt das Land jährlich 150 Mio. € für Bestandsinvestitionen zur Verfügung.

Die spezifischen örtlichen Verhältnisse werden bei der Zuteilung der Förderbudgets entsprechend der jeweiligen örtlichen Bedarfslage und bei der Differenzierung der Förderintensität entsprechend den jeweiligen örtlichen Kostenstrukturen berücksichtigt. Die in der Gebietskulisse benannten Gemeinden weisen ein hohes bzw. überdurchschnittliches Bedarfs- und Kostenniveau aus. Dies bedeutet, dass sie bei der Zuteilung der Förderbudgets vorrangig berücksichtigt werden und dass der Wohnungsbau mit einer überdurchschnittlichen Förderintensität unterstützt wird.

5.2 Verkauf von landeseigenen Grundstücken

Neben günstigen Finanzierungsbedingungen sind auch geeignete Grundstücke notwendig, damit das Angebot von bezahlbarem Wohnraum erweitert werden kann. Deshalb hat das Land als weitere Maßnahme zur Unterstützung des geförderten Wohnungsbaus haushaltsrechtlich die Voraussetzungen geschaffen, landeseigene Grundstücke vermehrt für den geförderten Wohnungsbau zu nutzen.

In Städten und Gemeinden mit hohem Wohnungsbedarf und hohen Grundstückspreisen können landeseigene Grundstücke gemäß § 15 Absatz 3 Ziffer 1 Haushaltsgesetz an Gemeinden, Gemeindeverbände oder mehrheitlich kommunale Gesellschaften direkt und ohne öffentliche Ausschreibungsverfahren zu einem durch Gutachten festgelegten Wert veräußert werden, wenn die Grundstücke für öffentlich gefördertes Wohnen genutzt werden.

Daneben eröffnet § 15 Absatz 3 Ziffer 2 Haushaltsgesetz die Möglichkeit der Veräußerung in einem Ausschreibungsverfahren für wohnungspolitisch förderungswürdige Vorhaben oder für öffentlich geförderten Wohnraum durch Festlegung einer Quote.

5.3 Bündnis für Wohnen

Das Ministerium für Bauen, Wohnen, Stadtentwicklung und Verkehr des Landes Nordrhein-Westfalen hat ein Bündnis für Wohnen initiiert. Gemeinsames Ziel des Ministeriums und der wohnungswirtschaftlichen Verbände VdW Rheinland Westfalen, BFW NRW sowie der Interessenvertreter der Eigentümer Haus & Grund NRW ist, dass Wohnen in Nordrhein-Westfalen bezahlbar bleibt und gleichzeitig mehr altersgerechte und energieeffiziente Wohnungen im Neubau und im Bestand entstehen können. Den Bündnispartnern ist es daher ein gemeinsames Anliegen, dass mehr Neubau entsteht, bezogen sowohl auf öffentlich geförderten wie frei finanzierten Wohnraum. Hierzu setzt sich das Bündnis in Werkstattgesprächen und Fachtagungen mit Strategien und Maßnahmen auseinander, um Kommunen und Investoren zu unterstützen und hiermit den Neubau anzuregen.

B Zu den einzelnen Vorschriften

Zu § 1

§ 1 bestimmt den sachlichen und räumlichen Geltungsbereich der Mietpreisbegrenzungsverordnung.

Der sachliche Geltungsbereich erstreckt sich auf die zeitlich begrenzte Einführung einer Mietobergrenze. Der Mietpreis darf die ortsübliche Vergleichsmiete zuzüglich 10 Prozent nicht übersteigen, wenn die ausreichende Versorgung der Bevölkerung mit Mietwohnungen zu angemessenen Bedingungen in einer Gemeinde oder einem Teil einer Gemeinde besonders gefährdet ist.

Der räumliche Geltungsbereich der Verordnung erstreckt sich auf 22 Gemeinden.

Für die Aufnahme einer Gemeinde in die Verordnung wurde von der aktuellen und der künftig zu erwartenden Lage auf dem Wohnungsmarkt und den sie beeinflussenden Faktoren ausgegangen. Entscheidend war, dass eine ausreichende Versorgung der Bevölkerung mit Mietwohnungen zu angemessenen Bedingungen in der betreffenden Gemeinde zumindest für einen längeren Zeitraum nicht erreicht werden wird, der Wohnungsmarkt mithin durch eine spezifische Anspannung gekennzeichnet ist.

Zur Entscheidungsfindung hat das Institut F+B in seiner Untersuchung vom März 2015 zu der „Erarbeitung von Grundlagen für die Festlegung der Gebietskulisse einer Mietpreisbegrenzungsverordnung nach § 556d BGB“ die für alle nordrhein-westfälischen Gemeinden abgefragten örtlichen wohnungswirtschaftlichen Daten sowie eine Einschätzung der Gemeinden zur Notwendigkeit einer Einführung einer Mietobergrenze ausgewertet.

Nach dem Nutzwertanalysemodell ergab sich, dass in 22 Gemeinden die Voraussetzungen für die Einführung einer Mietobergrenze vorliegen. Die Mietobergrenze kann in den genannten Gemeinden anhand eines Mietspiegels bestimmt werden.

zu § 2

§ 2 bestimmt den Zeitpunkt des Inkrafttretens der Verordnung. Die Gültigkeitsdauer von 5 Jahren entspricht der Regelung in § 556d BGB.