

# Mietpreisbegrenzung



© picture alliance/dpa | Sebastian Gollnow

## Online-Kommentierung

### Phase 1

Antwort des Ministeriums

### Phase 2

Beratung und Beschluss

### Phase 3

Geltende Verordnung

### Phase 4

WOHNEN

## Verlängerung der Mietpreisbegrenzungsverordnung

**Das Land will Mieterhaushalte entlasten und so der Gefahr entgegenwirken, dass Gering- und Normalverdiener aus den Innenstädten verdrängt werden. Die Geltungsdauer der Mietpreisbegrenzungsverordnung soll bis zum 30. Juni 2025 verlängert werden.**

Die **Mietpreisbegrenzungsverordnung** ist in ihrer Geltungsdauer bis 31. Oktober 2020 befristet und soll mit Paragraph 2 des vorliegenden Verordnungsentwurfs im Gleichlauf mit den Verordnungen zur Kappungsgrenze und zur Kündigungssperrfrist bis 30. Juni 2025 verlängert werden. Änderungen an der Gebietskulisse in Paragraph 1 des Verordnungsentwurfs sind nicht vorgesehen. Die Verordnung regelt, dass in den folgenden Städten und Gemeinden die Wohnraummiere zu Beginn des Mietverhältnisses die ortsübliche Vergleichsmiete höchstens um 10 Prozent übersteigen darf:

Backnang, Bad Bellingen, Bad Krozingen, Badenweiler, Balgheim, Bietigheim-Bissingen, Bodelshausen, Breisach am Rhein, Bretten, Bubsheim, Büsingen am Hochrhein, Denkendorf, Denzlingen, Dettingen an der Erms, Ditzingen, Eichstetten am Kaiserstuhl, Eigeltingen, Eislingen/Fils, Emmendingen, Eningen unter Achalm, Esslingen am Neckar, Ettlingen, Fellbach, Filderstadt, Fischingen, Freiburg im Breisgau, Friedrichshafen, Grenzach-Wyhlen, Güglingen, Gundelfingen, Hartheim am Rhein, Heidelberg, Heilbronn, Heimsheim, Kändern, Kappel-Grafenhausen, Karlsruhe, Kehl, Kernen im Remstal, Kirchheim unter Teck, Kirchzarten, Konstanz, Kornwestheim, Lahr/Schwarzwald, Lauchringen, Leinfelden-Echterdingen, Leonberg, Lörrach, Ludwigsburg, Mannheim, March, Meißenheim, Merzhausen, Möglingen, Müllheim, Neckarsulm, Neuenburg am Rhein, Neuried, Nürtingen, Offenburg, Pliezhausen, Radolfzell am Bodensee, Reichenau, Remseck am Neckar, Reutlingen, Rheinfelden/Baden, Riegel am Kaiserstuhl, Rümmingen, Schallbach, Schallstadt, Sindelfingen, Singen/Hohentwiel, St. Blasien, Staufen im Breisgau, Stuttgart, Tübingen, Überlingen, Ulm, Umkirch, Waiblingen, Waldkirch, Wannweil, Weil am Rhein, Weingarten, Weinheim, Weinstadt, Wendlingen am Neckar, Wernau/Neckar und Winnenden

---

## Information für Verbände und Organisationen



Verbände und Organisationen, die von dieser Regelung betroffen sind, werden in der Regel vom zuständigen Ministerium um eine schriftliche Stellungnahme gebeten (Verbändeanhörung). Sie können die Stellungnahme Ihrer Organisation hier auch verkürzt darstellen und verlinken. Bitte senden Sie dennoch Ihre vollständige Stellungnahme an das entsprechende Ministerium.

---

Sie konnten den Gesetzentwurf bis zum 3. September 2020, 17 Uhr, kommentieren.

[Verordnungsentwurf zur Verlängerung der Mietpreisbegrenzung mit Begründung \(PDF\)](#)

[Anlage zur Verlängerung der Mietpreisbegrenzungsverordnung \(PDF\)](#)

### KOMMENTARE

## zur Verlängerung der Mietpreisbegrenzungsverordnung

**Die Kommentierungsphase ist beendet. Vielen Dank für Ihre Kommentare!**

[\[...\]](#) **Alle Kommentare öffnen**

---

## 7. VON **ARGE HAUS & GRUND BADEN-WÜRTTEMBERG**

📅 31.08.2020 ⌚ 14:38

### Verlängerung der Mietpreisbegrenzungsverordnung

Sehr geehrter Herr Prof. Dr. Müller,  
sehr geehrte Damen und Herren,

mit Ausnahme der leicht ergänzten Ausführungen unter Ziffer IV. 3 (Kommunalfonds Wohnraumoffensive Baden-Württemberg) entspricht die vorgelegte Verordnung samt Begründungstext der Vorfassung vom 18.03.2020.

Zur beabsichtigten Verlängerung der Mietpreisbegrenzungsverordnung Baden-Württemberg nehmen wir für die in der Arbeitsgemeinschaft Haus & Grund Baden-Württemberg zusammengeschlossenen Verbände Haus & Grund Baden und Haus & Grund Württemberg, die im Land in 104 Ortsvereinen über 170.000 Haus-, Wohnungs- und Grundeigentümer vertreten, denen im Land mehr als 1 Mio. Wohnungen gehören, nachfolgend Stellung:

#### Datengrundlage

Der geplanten Verlängerung der Mietpreisbegrenzungsverordnung liegt das Gutachten des F+B Instituts zugrunde, das 89 Kommunen als Gebiete mit angespannten Wohnungsmärkten in Baden-Württemberg identifiziert hat. Nach unserer Auffassung kann dieses Gutachten die Mietpreisbegrenzungsverordnung Baden-Württemberg weiterhin nicht rechtswirksam begründen. In § 556 lit. d Abs. 2 Satz 2 BGB ist geregelt, dass die betroffenen Gemeinden und deren Teile differenziert betrachtet werden müssen. Ebenso müssen nach § 556 lit. d Abs. 2 Satz 6 BGB für den Einzelfall taugliche Tatsachen vorliegen, um den Eingriff in das Eigentumsrecht der vermietenden Eigentümer wirksam zu begründen. Daran fehlt es. So wird beim Kriterium der Mietbelastungsquote keine regionale Differenzierung vorgenommen. Stattdessen wird lediglich eine Mietbelastungsquote in Baden-Württemberg von durchschnittlich 19,6 % ermittelt. In allen Kommunen, bei denen die Mietbelastungsquote mehr als 19,6 % nach den Feststellungen des Gutachtens betragen soll, wird ein angespannter Wohnungsmarkt schematisch zugrunde gelegt. An der gesetzlich geforderten Differenzierung mangelt es weiterhin.

Dies führt dann beispielsweise zu dem Ergebnis, dass die beiden Dörfer Balgheim und Bubsheim, die jeweils über ca. 1.300 Einwohner verfügen und im Landkreis Tuttlingen gelegen sind, nun für 5 Jahre zu Hotspots des Mietwohnungsmarkts erklärt werden, obwohl sie dies nie waren und sind. Hingegen die Stadt Böblingen nicht unter die Mietpreislösung fällt, obwohl sie einen gemeinsamen Wohnungsmarkt mit der Nachbarstadt Sindelfingen bildet und beide Städte über einen gemeinsamen Mietspiegel verfügen.

Das Gutachten legt auch nicht dar, aus welchem Grund ein angespannter Wohnungsmarkt ab einer

Mietbelastungsquote von 19,6 % vorliegen soll. Im F+B-Gutachten wird auf § 556 d Abs. 2 Satz 3 Ziffer 2 BGB verwiesen, der vorsieht, dass „ein deutliches Übersteigen der bundesweiten Mietbelastung“ erforderlich sein soll. Die durchschnittliche Mietbelastungsquote liegt bei 14 %, in Baden-Württemberg bei 19,6 %.

Das Bundesjustizministerium geht in seinem Entwurf eines Zweiten Mietrechts-novellierungsgesetzes (Bearbeitungsstand 11.04.2016 – dort Seite 41) von einer deutlich höheren Zahl aus. Dort heißt es: „Basierend auf den Zahlen des Statistischen Bundesamtes und unter zusätzlicher Berücksichtigung der Heizkosten ist davon auszugehen, dass bei einer Mietbelastungsquote von mehr als 40 % eine finanzielle Härte regelmäßig vorliegt“.

Zwischen diesen beiden Werten (19,6 % laut F+B und 40 % laut BMJV) liegt eine Spanne von mehr als 20 %, die auch eine ganz andere zahlenmäßige Bewertung zulässt.

## Datenerhebung

Die Datenerhebung durch das Institut F+B krankt daran, dass lediglich Angebotsmieten aus den bekannten Internetportalen zur Bewertung herangezogen wurden. Diese Angebotsmieten spiegeln den Mietmarkt jedoch nicht ansatzweise wider.

Bekanntermaßen handelt es sich bei den inserierten Angebotsmieten um sogenannte Testmieten, die in der Regel 20 % bis 40 % höher liegen als die dann später tatsächlich mietvertraglich vereinbarten Mieten.

Dies belegt auch die Landeshauptstadt Stuttgart in ihrem Monatsheft „Statistik und Informationsmanagement“ vom Juli 2019. Die Statistiker der Landeshauptstadt kommen zu dem Ergebnis, dass mehr als 50 % der Wohnungen nicht über Internet- oder Zeitungsannoncen, sondern unter der Hand vergeben werden (siehe Statistik und Informationsmanagement Monatshefte, Herausgeberin Landeshauptstadt Stuttgart, 7/2019, Autor Tobias Held: Viele Mietwohnungen werden unter der Hand vergeben).

Weiter heißt es dort:

„Bei den Mietern, deren Mietverhältnis in den letzten zwei Jahren begonnen hat und deren Miete seitdem nicht erhöht wurde, zeigt sich zudem eine deutliche Preisdifferenz zwischen den auf Immobilienportalen inserierten und unter der Hand vergebenen Wohnungen. Wurde eine Wohnung über ein Immobilienportal gefunden, ist sie im Schnitt knapp € 1,30 pro Quadratmeter teurer als wenn sie privat über Freunde, Bekannte, Nachbarn, Kollegen, Verwandte oder direkt vom Vermieter vermittelt wurde.“

Obwohl das Institut F+B vollmundig verkündet, über beste Marktkenntnisse zu verfügen, scheinen in Hamburg nicht einmal die Marktgegebenheiten der Landeshauptstadt bekannt zu sein. Zumal das zitierte Heft vom Juli 2019 stammt. Diese statistischen Ungereimtheiten nimmt das Land Baden-Württemberg auch weiterhin kritiklos hin und öffnet damit das Tor zur Anfechtung der Verordnung bereits aus diesem Grund.

## Brutto-Warmmiete

Dem F+B Gutachten liegen Brutto-Warmmieten zugrunde, d.h. Grundmieten (Nettokaltmieten) zuzüglich Betriebskosten und den Kosten für Heizung und Warmwasser. In Mietspiegeln und in Sachverständigengutachten werden hingegen regelmäßig Nettokaltmieten ohne Heiz- und Betriebskosten ausgewiesen. Es fehlt somit an der Vergleichbarkeit der Datensätze. Es werden somit „Äpfel mit Birnen“ verglichen.

Die Zugrundelegung von Angebots-Bruttowarmmieten durch F+B führt weiter zu Verzerrungen, da in Inseraten üblicherweise neben den Kaltmieten Betriebskosten-vorauszahlungen genannt werden, die deutlich über den zu erwartenden tatsächlichen Kosten liegen.

## Fehlende Mietspiegel

Das Gutachten von Prof. Dr. Zuck aus dem Jahr 2016, das in unserem Auftrag erstellt wurde und das nach dessen Veröffentlichung die Grundlage für die zivilrechtlichen Unwirksamkeitserklärungen durch das Amtsgericht und Landgericht Stuttgart bildete, kommt zu dem Ergebnis, dass eine Mietpreisbegrenzungsverordnung nur dort wirksam sein kann, wo auch der Bestimmtheitsgrundsatz eingehalten wird.

Das bedeutet, dass ein Vermieter im Rahmen einer Neuvermietung feststellen können muss, wie hoch die ortsübliche Vergleichsmiete in der betroffenen Kommune ist, um nicht Gefahr zu laufen, gegen die Mietpreisbegrenzungsverordnung (ortsübliche Vergleichsmiete + 10 %) zu verstoßen.

Dazu bedarf es eines Mietspiegels in der betreffenden Kommune. Die anderen gesetzlich theoretisch möglichen Begründungsmöglichkeiten sind spätestens nach dem Erlass der Datenschutzgrundverordnung nicht mehr durchführbar. Auskünfte aus Mietdatenbanken sind ebenso wie die Benennung von drei Vergleichswohnungen - zumindest für einen Privatvermieter - nicht möglich, da dazu die Vor- und Nachnamen, Anschriften sowie die Miethöhe der Vergleichswohnungen mit Zustimmung dieser Mieter benannt werden müssen. Diese wird jedoch regelmäßig nicht erteilt. Darüber hinaus verkennt die Begründung - weiterhin -, dass es bezüglich nicht weniger kleiner ländlicher Kommunen faktisch gar nicht möglich ist, ein Sachverständigengutachten über eine ortsübliche Vergleichsmiete zu erhalten, da sich selbst Gutachter nicht in der Lage sehen, aufgrund fehlenden Datenmaterials ein gerichtsfestes Gutachten zu erstellen.

Die unveränderte Bezugnahme auch in dieser Verordnungsbegründung auf die früher, jedoch heute tatsächlich nicht mehr zur Verfügung stehenden Begründungsmittel verkennt auch weiterhin die juristische Realität.

Es bleibt daher dabei, dass auch die verlängerte Mietpreisbegrenzungsverordnung verfassungswidrig sein wird, da das Bestimmtheitsgebot, nämlich die Feststellung der ortsüblichen Vergleichsmiete, dem betroffenen Vermieter ohne das Vorhandensein eines Mietspiegels nicht möglich sein wird.

## Verfahren in der Wohnraum-Allianz

In der Verordnungsbegründung wird auch wieder auf die Wohnraum-Allianz Bezug genommen. Daher wollen wir auch dazu nochmals Stellung nehmen.

In der Sitzung der Arbeitsgruppe Miet- und Wohnungsrecht der Wohnraum-Allianz Baden-Württemberg vom 10.12.2019 wurde folgende Empfehlung zur Abstimmung gestellt:

„Die Arbeitsgruppe empfiehlt, das F + B Gutachten als Grundlage für die neue Gebietskulisse nach § 556 d BGB im Rahmen des Neuerlasses der Landesverordnung zur Mietpreisbremse zugrunde zu legen“.

Die Abstimmung brachte folgendes Ergebnis:

vbw: Enthaltung

KoWo: Enthaltung

Deutscher Mieterbund: Zustimmung

Deutscher Gewerkschaftsbund: Zustimmung

Gemeindetag: Zustimmung

Städtetag: Zustimmung

Bund Freier Wohnungsunternehmer: Ablehnung

Haus & Grund Baden: Ablehnung

Haus & Grund Württemberg: Ablehnung

Somit 4 Zustimmungen, 3 Ablehnungen, 2 Enthaltungen.

Die Besonderheit dieses Abstimmungsergebnisses ergibt sich daraus, dass an dieser der Deutsche Gewerkschaftsbund teilgenommen hat, der ansonsten kein regelmäßiger Teilnehmer dieser Arbeitsgruppe war und ist. Auch hat er sich nicht an der Diskussion über das Gutachten beteiligt. Er ist nach unserer Auffassung lediglich zur Abstimmung über das Gutachten des Instituts F+B erschienen. Ansonsten das Ergebnis 3 Zustimmungen, 3 Ablehnungen, 2 Enthaltungen gelautet hätte. Auch diese Begebenheit beschreibt die Art und Weise des Verfahrens.

## Maßnahmen zur Verbesserung der Lage auf dem Wohnungsmarkt

Die Wohnraumförderung des Landes, die Städtebauförderung mit Bundes- und Landesmitteln, der Städtebau, die Bauleitplanung sowie die Flächenentwicklung stellen zitierte Maßnahmen dar, die es bereits vor dem Erlass der ersten Mietpreisbegrenzungsverordnung gab. Auch die weiter aufgeführten Maßnahmen wie die Errichtung des kommunalen Grundstücksfonds und des Kompetenzzentrums Wohnen sowie das bereits bestehende Zweckentfremdungs-verbotsgesetz und die Umwandlungsverordnung vermögen keine wirksamen Maßnahmen zu einer wesentlichen Verbesserung der Lage auf dem Wohnungsmarkt sein.

Dazu bedarf es vielmehr der Auflösung des Konflikts zwischen der Verhinderung der Versiegelung weiterer Flächen einerseits und dem Neubau von Wohnungen andererseits.

Die im Jahr 2016 veröffentlichte Prognos-Studie hat deutlich dargelegt, dass pro Jahr in Baden-Württemberg 66.000 Wohneinheiten neu gebaut werden müssten, um den Bedarf zu decken.

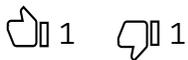
Stattdessen wurden in den vergangenen Jahren maximal 40.000 Einheiten pro Jahr fertiggestellt, so dass sich die Bugwelle des Wohnraummangels Jahr für Jahr weiter verschärft.

Auch die vorgesehene Verlängerung der Mietpreisbegrenzungsverordnung wird das oben beschriebene Dilemma nicht lösen können. Im Gegenteil: Gerade Privatleute, die in der Vergangenheit mehr als 66 % der Mietwohnungen zur Verfügung gestellt haben, werden davon abgehalten, neue Mietwohnungen zu erwerben bzw. zu bauen. Die restriktive Flächenpolitik und die damit zusammenhängenden hohen Grundstückspreise tun ihr Übriges.

Die Verlängerung der Mietpreisbegrenzungsverordnung Baden-Württemberg wird - wie bereits auch in der Vergangenheit - keine wesentlichen positiven Effekte erzielen können.

Mit freundlichen Grüßen

ARGE Haus & Grund Baden-Württemberg



---

## 6. VON **SCHESTE**

📅 21.08.2020 ⌚ 00:03

### Aus den Fehlern in Berlin lernen

Man sieht es in andere Städte schon ganz gut, dass die Mietpreisbremse nichts bringt, sondern sich sogar negativ auswirken kann. Entweder wird die Mietpreisbremse durch Schlupflöcher (umfassende Modernisierung) umgangen oder es wird für Investoren nicht mehr interessant zu investieren. Ich sehe daher nur 3 sinnvolle Optionen, um bezahlbaren Wohnraum zu schaffen:

1. Nur das Land kann günstigen Wohnraum anbieten, private Investoren möchten eine gewisse Rendite sehen. Dann könnten nicht nur Sozialwohnungen, sondern auch für die Mittelschicht Wohnungen angeboten werden. Das Land profitiert dabei auch mittel bis langfristig mit mehr Einnahmen.
2. Anstatt zunehmend die Bevölkerung in Städte zu drängen, welche ohnehin schon sehr am Limit sind, sollte mehr das ländliche Wohnen gefördert werden. Dies hat sich auch bei Corona gezeigt, dass vor allem in Großstädte mit wenig Abstand, eine Pandemie viel verheerender ist, wie in ländlichen

Bereichen. Zudem würde dies auch die ländliche Regionen wieder mehr stärken, denn eine Gemeinde unter 2000 Einwohnern ist ökonomisch dauerhaft betrachtet nicht sinnvoll.

3. Generell es mehr Menschen ermöglichen, dass Sie ihr eigenes Eigentum haben können! Es kann nicht sein, dass im wirtschaftlich stärksten Land in Europa im Vergleich weniger Immobilien in Privatbesitz sind. Viele können sich das einfach nicht mehr leisten. Daher sollte man sich die Frage stellen, warum ist dies der Fall und was kann dagegen getan werden!?

 9  4

---

#### 5. VON **DIETMARFERGER.DE**

 20.08.2020  21:44

### Mietwucher wirksam eindämmen

Statt absoluten Mietpreisen soll eine "Wucherklausel" eingebaut werden, in der der maximale Mietpreis auf die Höhe der linearen Abschreibung über z.B. 40 Jahre begrenzt wird. Die lineare Abschreibung für Renovierungs- und Unterhaltungskosten etc. kann zusätzlich über 20 Jahre auf den Mietpreis umgelegt werden.

Bei schon abgeschriebenen Immobilien sollte eine maximale Jahresmiete von 1 % des Verkehrswertes der Immobilie gelten.

Beispiel 1: Ein Investor errichtet ein Mehrfamilienhaus zu einem Preis von 4.800 € pro m<sup>2</sup> Wohnfläche. Hier liegt die maximale Netto-Monatsmiete pro m<sup>2</sup> bei  $4.800 \text{ €} / 480 \text{ Monate} = 10 \text{ €}$ .

Beispiel 2: Eine abgeschriebene Immobilie hat einen Verkehrswert von 360.000 €. Sie wurde vor 10 Jahren renoviert, die Renovierungskosten betragen 80.000 €. Hier liegt die maximale Jahresmiete bei 3.600 € Grundmiete plus 2.000 € Renovierungszuschlag, gesamt 5.600 € bzw. einer Monatsmiete von 467 €.

Als "Renovierung" gelten alle Instandhaltungs- und Verbesserungsmaßnahmen, die nicht auf die Nebenkosten umgeschlagen werden können.

 6  5

---

#### 4. VON **HOFFENTLICH VERSTÄNDLICH**

 20.08.2020  21:15

### Der richtige Weg?

Aus meiner Sicht ist eine Begrenzung der Mieten der falsche Weg.

Die Erfahrung aus anderen Städten legt nahe (nicht: beweist), dass es nicht zu den gewünschten Effekten (günstiger Wohnraum für "bedürftige" Menschen) sondern eher zu gegenteiligen Effekten (wohlhabende bekommen immer größere Wohnungen) kommt.

Das eigentliche Problem scheint doch woanders zu liegen: das Eigentum konzentriert sich in den Händen derjenigen, die ohnehin schon sehr viel besitzen und diese nutzen dann ihre "Monopolstellung" aus, um die Mieten zu erhöhen. De facto ohne echte Mehrleistung, "nur durch Besitz". Ich möchte diesen Teil nicht zu stark reduzieren, denn diesem Besitz ging in der Regel ja eine Leistung voraus. Aber die Verhältnisse und die Monopolisierung haben zu einer Übergewichtung geführt.

Teil der Ursache könnte auch sein, dass andere Anlageformen durch die Null/Negativzinsen an Attraktivität verloren haben.

Was also statt dessen tun?

Eventuell eher in Richtung einer "Immobiliensteuer-Progression" denken, so dass eine (noch zu definierende) übermäßige Konzentration in den Händen weniger Profiteure wirtschaftlich nicht mehr sinnvoll ist und gleichzeitig Investition dieser "Zusatz"-Einnahmen in unterstützende Maßnahmen (strukturell sinnvolle Förderung von Wohneigentum)?

Das scheint mir wesentlich sinnvoller und zielführender zu sein... Meinungen?

 7  10

---

### 3. VON **OHNE NAME 10395**

 20.08.2020  12:01

## Mietbremse

Es sollte dauerhaft gemacht werden das Vermieter nur einen bestimmten Betrag pro Quadratmeter verlangen dürfen

Den das was zur Zeit verlangt wird ist unter aller ....

Zudem bin ich der Meinung das einige Vermieter überprüft werden sollten

Den die Wohnungen wo Vermieter werden sind zum Teil echt Subjektive

 5  13

---

## 2. VON **RALFWJWERNER**

📅 05.08.2020 ⌚ 07:27

### Warum gilt die Mietpreisverordnung nicht für alle Kommunen in den Speckgürteln der Ballungszentren?

Gibt es zu der Liste der Gemeinden, für die die Mietpreisbegrenzungsverordnung gelten soll, nachvollziehbare Kriterien? Warum sind Gemeinden wie Ostfildern (Ballungsraum Stuttgart + Stadtbahnanschluss) nicht enthalten, während Denkendorf mit weniger Einwohnern, größerer Entfernung zu Stuttgart und ohne Stadtbahnanschluß enthalten ist? Bitte Kriterien nachbessern und transparent gestalten?

👍 12    💬 7

---

## 1. VON **THOMAS STRUB**

📅 29.07.2020 ⌚ 16:26

### Berechnung Mietbelastungsquote

Die Berechnung der Mietbelastungsquote scheint mir Fehleranfällig

Im Nenner der Berechnung wird die Angebotsmiete verwendet. Diese wird laut Beschreibung Seite 13 aus den inserierten Wohnungen gebildet.

Diese Angebotsmieten können aus mehreren Gründen steigen:

- 1) Höherer Anteil an Neubauten im Angebot.
- 2) Neuvermietungen zu höherem Preis als Bestand ohne Veränderung
- 3) Neuvermietung nach Wertsteigerung der Wohnung
- 4) Günstige Wohnungen werden nicht mehr über den Markt, sondern teilweise unter der Hand direkt vermietet.
- 5) Entzug von Mietswohnungen durch Umwandlung in ETWs

Bsp zu 1):

Eine große Neubautätigkeit (100WE) zu 12€/m<sup>2</sup> bei gleichbleibenden Angebot von Bestandswohnungen (50 WE) zu 8€/m<sup>2</sup> führt zu einer Steigerung des Angebotspreises von 8€/m<sup>2</sup> zu 10,67€/m<sup>2</sup> ohne dass eine Wohnung teurer wurde. Dieser Effekt wird nicht berücksichtigt.

Bsp zu 4):

Falls vom bisherigen Angebot von durchschnittlich 25 WE zu 10€/m<sup>2</sup> und 25 WE zu 6€/m<sup>2</sup> 10 günstige Wohnungen nicht mehr am Markt sondern direkt an Nachmieter weitergegeben werden führt

dies zu einer Erhöhung des Angebotspreises von 8€/m<sup>2</sup> auf 8,5€/m<sup>2</sup>. Dieser immer bedeutendere Effekt fehlt laut Beschreibung des Dokumentes auch.

Bsp zu 5):

Ein Vermieter verkauft nach Auszug des bisherigen Mieters eine preisgünstige Wohnung als ETW an einen neuen Eigentümer, der selber einzieht. Diese Wohnung ist somit nicht im Angebot enthalten und senkt nicht mehr die durchschnittliche Angebotsmiete. Für den Neueigentümer senkt sich mittelfristig die Belastung und somit wäre dies für den Gesamtmarkt eher positiv.

--

Die in die Berechnung nach tatsächlichen Kosten SGB II in die Berechnung eingehenden Kosten für Heizung und Warmwasser sind nicht normiert auf Baujahr der Wohnungen. Somit könnte durch eine evtl. höhere Effizienz von Neubauwohnungen, die wahrscheinlich unterdurchschnittlich häufig von SGB II Beziehern bewohnt werden zu eine Überschätzung der durchschnittlichen Bruttowarmmiete und somit der Mietbelastungsquote führen.

Meiner Meinung nach sie somit die gewählten Indikatoren ungünstig gewählt, da Verzerrungen nicht ausgeschlossen werden können. Hier sollte nachgebessert werden.

Mit freundlichen Grüßen  
Thomas Strub

 9  11

**Link dieser Seite:**

<https://beteiligungsportal.baden-wuerttemberg.de/de/mitmachen/lp-16/verlaengerung-der-mietpreisbegrenzungsverordnung>