

Zweckentfremdungsverbotsgesetz



© picture alliance/dpa | Sebastian Gollnow

Online-Kommentierung

Phase 1

Antwort des Ministeriums

Phase 2

Beratung und Beschluss

Phase 3

Geltendes Gesetz

Phase 4

WOHNEN

Stellungnahme des Ministeriums

Das Wirtschaftsministerium verweist bezüglich der eingegangenen Kommentare zunächst auf die ausführliche und **im Gesetzblatt Baden-Württemberg veröffentlichte Begründung der Mietpreisbegrenzungsverordnung** sowie auf das im Internetauftritt des Wirtschaftsministeriums abrufbare Gutachten des F+B-Instituts – Forschung und Beratung für Immobilien, Wohnen und Umwelt GmbH (F+B). Ebenfalls im Internetauftritt abrufbar sind die Einzeldaten aller Städte und Gemeinden zu den verwendeten Indikatoren.

Ergänzend wird ausgeführt:

Zur Berechnung der Mietbelastungsquote (Kommentar eins)

Die Mietbelastungsquote ist einer der fünf Indikatoren, die für die Identifizierung angespannter Wohnungsmärkte geeignet sind und bildet das Verhältnis von Bruttowarmmiete zum Haushaltseinkommen ab. Die Bruttowarmmiete setzt sich aus der Nettokaltmiete, den Betriebskosten und den Heiz- und Warmwasserkosten zusammen.

Für die Nettokaltmiete wurden die Angebotsmieten pro Quadratmeter Wohnfläche gemäß dem gutachterlichen Datenbestand aus den Jahren 2017/2018 zugrunde gelegt, der auf einer umfassenden Auswertung der Wohnungsinserte für vermietete Wohnungen in den einzelnen Gemeinden beruht. In einem mehrstufigen Verfahren wurden zunächst die Angebotsmieten für verschiedene Wohnungsgrößen (bis 45 Quadratmeter, 45 Quadratmeter bis 75 Quadratmeter und größer als 75 Quadratmeter) ermittelt, die dann anhand der regionalen Verteilung des Wohnungsbestands nach Größenklassen auf der Grundlage des Zensus gewichtet wurden.

Angebotsmieten, die nicht inseriert wurden, konnten dagegen nicht berücksichtigt werden, da diese nicht flächendeckend zur Verfügung standen und nicht zweifelsfrei einer bestimmten Stadt oder Gemeinde zugeordnet werden konnten. Im Ergebnis lag für jede Stadt und Gemeinde eine Angebotsmiete pro Quadratmeter Wohnfläche vor.

Die kalten Betriebskosten und die Kosten für Heizung und Warmwasser weisen deutliche regionale Unterschiede auf. Daher wurden hierfür regionalisierte Daten auf der Grundlage einer Auswertung der Sozialstatistik SGB II verwendet, die für jeden Stadt- und Landkreis tatsächliche Kosten ausweist. Da diese regionalisierten Daten, d.h. die Daten für die Betriebskosten und die Kosten für Heizung und Warmwasser, zu jeder der oben ermittelten Angebotsmiete dazu addiert wurden, führt dies in der Gesamtbetrachtung der errechneten jährlichen Mietbelastung zu keiner Verzerrung, zumal auch der Grenzwert und damit die durchschnittliche Mietbelastungsquote für Baden-Württemberg in Höhe von 19,6 Prozent auf diesen Grundlagen beruht.

Zur Mietpreisbegrenzungsverordnung in Kommunen in den Speckgürteln der Ballungszentren (Kommentar zwei)

Das der Mietpreisbegrenzungsverordnung zugrundeliegende Gutachten des F+B Instituts hat zur Identifizierung angespannter Wohnungsmärkte anhand der Regelung in Paragraph 556d des Bürgerlichen Gesetzbuchs insgesamt fünf unterschiedliche Indikatoren benannt, die für die Identifizierung angespannter Wohnungsmärkte geeignet sind. Diese Indikatoren – der Wohnungsversorgungsgrad, die Wohnungsversorgung für Neubürger, die Mietbelastungsquote, die Höhe und Entwicklung für Angebotsmieten sowie die Mietpreisdifferenz bzw. die absolute Höhe der Angebots- und Vergleichsmieten wurden für jede einzelne Kommune ermittelt. Damit sind landesweit einheitliche Kriterien zugrunde gelegt worden, was mit Blick auf die Bindung des Ordnungsgebers an Artikel drei Grundgesetz (Gleichbehandlungsgebot) unabdingbar ist.

Das F+B Gutachten sowie die zugrundeliegenden Einzeldaten (Indikatoren) aller Kommunen in Baden-Württemberg sind im Internetauftritt des Ministeriums für Wirtschaft, Arbeit und Wohnungsbau eingestellt und öffentlich zugänglich.

Zur Mietbremse und zur Eindämmung von Mietwucher (Kommentare drei und fünf)

Nach der dem Erlass der Mietpreisbegrenzungsverordnung zugrundeliegenden Verordnungsermächtigung in Paragraph 556d Absatz zwei BGB kann in Gebieten mit angespannten Wohnungsmärkten, die Miete zu Beginn des Mietverhältnisses in der Weise begrenzt werden, dass die ortsübliche Vergleichsmiete höchstens um zehn Prozent überschritten werden. Eine Begrenzung der Miete auf einen bestimmten Betrag ist nach dieser Regelung nicht vorgesehen.

Für die Verfolgung von Mietwucher sind andere Regelungen massgebend, wie zum Beispiel im Strafgesetzbuch oder im Wirtschaftsstrafgesetz.

Zu Städten und Gemeinden, die als Gebiete mit angespannten Wohnungsmärkten identifiziert sind (Kommentare vier und sechs)

In den Städten und Gemeinden, die als Gebiete mit angespannten Wohnungsmärkten identifiziert sind, ist damit zu rechnen, dass die ortsübliche Vergleichsmiete weniger stark als bisher ansteigt, weil zukünftig die preisgedämpften Neuvertragsmieten einfließen. Das so gedämpfte Mietniveau kann sich damit sowohl bei Neuvermietungen als auch bei Mieterhöhungen im Bestand auswirken. Im Übrigen stehen die Mietpreisbegrenzungsverordnung und deren Verlängerung neben vielen weiteren Maßnahmen, die die Landesregierung auf dem Gebiet der Wohnungsbaupolitik ergriffen hat. Insoweit darf auf die Ausführungen in der Begründung der Mietpreisbegrenzungsverordnung, hier IV. Maßnahmen zur Verbesserung der Lage auf dem Wohnungsmarkt, verwiesen werden.

Zur Verlängerung der Mietpreisbegrenzungsverordnung (Kommentar sieben)

Datengrundlage

Der Grenzwert in Höhe des Landesdurchschnitts von 19,6 Prozent zum Indikator Mietbelastungsquote ist transparent und treffsicher und stellt eine Fortführung der Methodik zur Mietpreisbegrenzungsverordnung vom 29. September 2015 dar.

Für Baden-Württemberg wurde eine Mietbelastungsquote (Bruttowarm) von durchschnittlich 19,6 Prozent ermittelt. Für Deutschland ergibt sich aus den Daten des Statistischen Bundesamtes und des durchschnittlichen Haushalteinkommens der Gesellschaft für Konsumforschung eine durchschnittliche Mietbelastungsquote von 14 Prozent. Mit Blick hierauf wurde nicht auf den Bundesdurchschnitt plus x Prozent, sondern auf den Landesdurchschnitt abgestellt, der um 5,6 Prozent über dem Bundesdurchschnitt liegt.

Nach dem Wortlaut der Ziffer 2 des Paragraphen 556d Absatz zwei Satz drei Bürgerliches Gesetzbuch ist ein deutliches Übersteigen der bundesweiten Mietbelastungsquote erforderlich. Davon ist jedenfalls bei einer Mietbelastungsquote von mehr als fünf Prozent über dem Bundesdurchschnitt auszugehen.

Datenerhebung

Die F+B Angebotsmieten basieren auf den Angebotsdaten der Immo-Datenbank, die seit dem Jahr 2005 aufbereitet werden. Dieser Datenbestand beruht auf einer umfassenden Auswertung der Wohnungsinserate für vermietete Wohnungen in den einzelnen Gemeinden.

Nur die Angebotsmieten, die nicht inseriert wurden, konnten nicht berücksichtigt werden, da diese nicht flächendeckend zur Verfügung standen und nicht zweifelsfrei einer bestimmten Stadt oder Gemeinde zugeordnet werden können. Dies gilt entsprechend auch für Angebotsmieten für Wohnungen, die über Mundpropaganda vermittelt wurden.

Brutto-Warmmiete

Die Verwendung der Bruttowarmmiete statt der Nettokalt- oder auch Bruttokaltmiete ist sachlich begründet. Die Bruttowarmmiete inkludiert insbesondere die Heizkosten und somit einen weiteren Hauptbestandteil der Wohnkosten für Mieterinnen und Mieter. Damit wird die Gesamtbelastung für die Mieterinnen und Mieter nachvollziehbar dargestellt. Zudem stellt dies eine Fortführung der Methodik dar, die bereits für die Mietpreisbegrenzungsverordnung Baden-Württemberg vom 29. September 2015 verwendet wurde.

Fehlende Mietspiegel

Nach der Entscheidung des Bundesverfassungsgerichts vom 18. Juli 2019, Aktenzeichen eins BVL 1/18, dort Randnummer 58, zur Landesverordnung in Berlin, ist grundsätzlich auch der Erlass der Mietpreisbegrenzungsverordnung in den Gebieten zulässig, in denen kein (qualifizierter) Mietspiegel vorliegt. Denn die Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete ist nach Paragraph 558a Absatz zwei Bürgerliches Gesetzbuch auch auf andere Weise möglich. Entscheidend für die Anwendung der Mietpreisbegrenzungsverordnung ist nicht, ob in der jeweiligen Stadt oder Gemeinde ein Mietspiegel erstellt wurde, sondern ob ein angespannter Wohnungsmarkt vorliegt. Der Landesverordnungsgeber ist hierbei nach Artikel drei des Grundgesetzes zur Gleichbehandlung der Einwohner in allen Städten und Gemeinden Baden-Württembergs verpflichtet. Die Mieterinnen und Mieter in Städten und Gemeinden ohne Mietspiegel sind nicht weniger schutzwürdig als die Mieterinnen und Mieter in Städten und Gemeinden mit Mietspiegel, zumal die Entscheidung über die Erstellung eines Mietspiegels im kommunalen Ermessen liegt.

Verfahren in der Wohnraum-Allianz

Der Beschluss der Arbeitsgruppe ist mehrheitlich getroffen worden und hat Empfehlungscharakter.

Maßnahmen zur Verbesserung der Lage auf dem Wohnungsmarkt

Auf die Ausführungen zu Städten und Gemeinden, die als Gebiete mit angespannten Wohnungsmärkten identifiziert sind, wird verwiesen.

Link dieser Seite:

<https://beteiligungsportal.baden-wuerttemberg.de/de/mitmachen/lp-16/zweckentfremdungsverbotsgesetz/antwort-des-ministeriums>