



Gesetz- und Verordnungsblatt

für das Land Rheinland-Pfalz

2019	Ausgegeben zu Mainz, den 30. September 2019	Nr. 15
Tag	Inhalt	Seite
19.9.2019	Landesverordnung über die Bestimmung der Gebiete mit Mietpreisbegrenzung nach § 556 d des Bürgerlichen Gesetzbuchs (Mietpreisbegrenzungsverordnung)	283
19.9.2019	Landesverordnung über die Bestimmung der Gebiete mit abgesenkter Kappungsgrenze nach § 558 Abs. 3 Satz 2 des Bürgerlichen Gesetzbuchs (Kappungsgrenzenverordnung)	295

**Landesverordnung
über die Bestimmung der Gebiete mit Mietpreisbegrenzung nach § 556 d
des Bürgerlichen Gesetzbuchs
(Mietpreisbegrenzungsverordnung)
Vom 19. September 2019**

Aufgrund des § 556 d Abs. 2 Satz 1 des Bürgerlichen Gesetzbuchs in der Fassung vom 2. Januar 2002 (BGBl. I S. 42, S. 2909; 2003 I S. 738), zuletzt geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 31. Januar 2019 (BGBl. I S. 54), verordnet die Landesregierung:

§ 1

Die Gemeinden Landau in der Pfalz, Mainz, Speyer und Trier sind Gebiete im Sinne des § 556 d Abs. 2 des Bürgerlichen Gesetzbuchs.

§ 2

(1) Diese Verordnung tritt am Tage nach der Verkündung in Kraft und mit Ablauf des 7. Oktober 2020 außer Kraft.

(2) Die Mietpreisbegrenzungsverordnung vom 28. September 2015 (GVBl. S. 264 BS 400-11) tritt mit Ablauf des Tages der Verkündung dieser Verordnung außer Kraft.

Mainz, den 19. September 2019
Die Ministerpräsidentin
Malu Dreyer

Begründung

A. Allgemeines

I. Wesentlicher Inhalt des Verordnungsentwurfs

1. Anlass und Rechtsgrundlage

In prosperierenden Städten steigen die Mieten bei der Wiedervermietung von Bestandswohnungen derzeit stark an und liegen teilweise in erheblichem Maß über der ortsüblichen Vergleichsmiete. Diese Entwicklung auf angespannten Wohnungsmärkten hat vielfältige Ursachen. Sie führt dazu, dass vor allem einkommensschwächere Haushalte, aber inzwischen auch Durchschnittsverdienende zunehmend größere Schwierigkeiten haben, in den betroffenen Gebieten eine für sie noch bezahlbare Wohnung zu finden. Erhebliche Teile der angestammten Wohnbevölkerung werden aus ihren Wohnquartieren verdrängt.

Mit dem Mietrechtsnovellierungsgesetz vom 21. April 2015 (BGBl. I S. 610) wurde durch den am 28. April 2015 in Kraft getretenen § 556 d des Bürgerlichen Gesetzbuchs (BGB) die Möglichkeit geschaffen, in Gebieten mit angespannten Wohnungsmärkten die Miete zu Beginn des Mietverhältnisses in der Weise zu begrenzen, dass die ortsübliche Vergleichsmiete (§ 558 Abs. 2 BGB) höchstens um 10 v. H. überschritten werden darf.

Die Landesregierungen werden gemäß § 556 d Abs. 2 BGB ermächtigt, Gebiete mit angespannten Wohnungsmärkten durch Rechtsverordnung für die Dauer von höchstens fünf Jahren zu bestimmen.

Eine Rechtsverordnung nach § 556 d Abs. 2 Satz 1 BGB muss spätestens am 31. Dezember 2020 in Kraft treten. Sie muss begründet werden. Aus der Begründung muss sich ergeben, aufgrund welcher Tatsachen ein Gebiet mit einem angespannten Wohnungsmarkt im Einzelfall vorliegt. Ferner muss sich aus der Begründung ergeben, welche Maßnahmen die Landesregierung in dem nach Satz 1 durch die Rechtsverordnung jeweils bestimmten Gebiet und Zeitraum ergreifen wird, um Abhilfe zu schaffen.

Mit der Dämpfung der Miethöhe bei Wiedervermietung werden in erster Linie sozialpolitische Zwecke verfolgt: Sie soll dazu beitragen, der direkten oder indirekten Verdrängung wirtschaftlich weniger leistungsfähigen Bevölkerungsgruppen aus stark nachgefragten Wohnquartieren entgegenzuwirken. Aufgrund des bereits erfolgten und weiterhin zu prognostizierenden Preisanstiegs betrifft dies inzwischen nicht nur einkommensschwache Haushalte, sondern auch Durchschnittsverdienende, insbesondere Familien mit Kindern. Durch die Begrenzung der Miethöhe bei Wiedervermietung bleibt auch für sie in größerem Umfang die Möglichkeit des Umzugs innerhalb ihres angestammten Quartiers erhalten, Wohnraum bleibt bezahlbar und Anreize für Verdrängungsmaßnahmen werden verringert. Die Dämpfung der Wiedervermietungsmiete schafft keinen zusätzlichen Wohnraum. Sie kann auf einem überwiegend privatwirtschaftlich organisierten Mietwohnungsmarkt deshalb nur ein Element einer umfassenden Bau- und Wohnungspolitik sein, um sozial unerwünschten Preisentwicklungen zu begegnen, die auf einem knappen Angebot beruhen, jedoch ein Wirtschaftsgut betreffen, auf das breite Kreise der Bevölkerung angewiesen sind.

2. Verfahren

2.1 Erstellung eines Gutachtens

Das Ministerium der Finanzen beauftragte die empirica AG, Berlin, mit der Erstellung eines Gutachtens. Dieses soll eine gesicherte Datenbasis auf wissenschaftlicher Grundlage zur Ermittlung angespannter Wohnungsmärkte in Rheinland-Pfalz schaffen. Dieses Gutachten wurde am 6. Juni 2019 dem Ministerium der Finanzen übermittelt. Es verwendet die gleiche Methodik wie das Gutachten, das die empirica AG 2015 erstellte. Im Wesentlichen wurde die Datenbasis aktualisiert. Der ausgewertete Zeitraum bezieht sich nun auf die Jahre 2015 bis 2017. Die Landesregierung ist – wie auch schon im Jahr 2015 – der Auffassung, dass die von der empirica AG herangezogenen Kriterien Mietbelastungsquote und Leerstandsquote besonders geeignet sind, um angespannte Wohnungsmärkte zu identifizieren (im Einzelnen siehe unten).

2.2 Voraussetzungen

2.2.1 Allgemeines

Gebiete mit angespannten Wohnungsmärkten liegen gemäß § 556 d Abs. 2 Satz 2 BGB vor, wenn die ausreichende Versorgung der Bevölkerung mit Mietwohnungen in einer Gemeinde oder einem Teil der Gemeinde zu angemessenen Bedingungen besonders gefährdet ist. Dies kann gemäß § 556 d Abs. 2 Satz 3 BGB insbesondere dann der Fall sein, wenn

1. die Mieten deutlich stärker steigen als im bundesweiten Durchschnitt,
2. die durchschnittliche Mietbelastung der Haushalte den bundesweiten Durchschnitt deutlich übersteigt,
3. die Wohnbevölkerung wächst, ohne dass durch Neubautätigkeit insoweit erforderlicher Wohnraum geschaffen wird, oder
4. geringer Leerstand bei großer Nachfrage besteht.

Der Gesetzgeber überlässt es also im Wesentlichen dem Verordnungsgeber, mit welchen Indikatoren ein angespannter Wohnungsmarkt begründet wird. Die in § 556 d Abs. 2 Satz 3 BGB aufgeführten Indikatoren sind weder verpflichtend noch abschließend.

2.2.2 Überdurchschnittlicher Mietpreisanstieg (§ 556 d Abs. 2 Satz 3 Nr. 1 BGB) und Bevölkerungswachstum ohne ausreichenden Neubau (§ 556 d Abs. 2 Satz 3 Nr. 3 BGB)

Aus Sicht der Landesregierung sind ein stärkerer Anstieg der Mieten als im Bundesgebiet (§ 556 d Abs. 2 Satz 3 Nr. 1 BGB) und Bevölkerungswachstum ohne ausreichenden Neubau (§ 556 d Abs. 2 Satz 3 Nr. 3 BGB) nicht geeignet, um einen angespannten Wohnungsmarkt zu belegen.

Die Daten für Rheinland-Pfalz zeigen deutlich, dass das Kriterium eines überdurchschnittlichen Mietpreisanstiegs für sich genommen kein geeignetes Kriterium zur Identifizierung eines angespannten Wohnungsmarktes ist, da die Ausgangsbasis dabei vernachlässigt wird. Dies wird besonders im Westerwaldkreis deutlich. Dort sind zwar die Angebotsmieten stark gestiegen (+ 5,7 v. H.), liegen aber weiterhin im Niveau deutlich unter dem Deutschlandwert (75 v. H. des deutschen Medians). Gleichzeitig sind beispielsweise in den Städten Speyer und Trier die Mieten in den letzten zwei Jahren „nur“ durchschnittlich gestiegen, das Mietniveau liegt aber 7 v. H. beziehungsweise 14 v. H. über dem bundesweiten Mittel (Tabelle 1).

Der Begriff des „angespannten Wohnungsmarktes“ beschreibt einen Zustand und nicht eine Entwicklung und kann daher nicht durch einen dynamischen Indikator beschrieben werden, sondern nur durch einen Niveau-Indikator. Dynamische Indikatoren können lediglich ergänzend herangezogen werden.

Dies legt nahe, die Miethöhe selbst und nicht ihre Entwicklung als Indikator heranzuziehen. Würde auch hier ein Übersteigen des bundesdeutschen Mittelwertes um 20 v. H. als „deutlich erhöht“ gewertet, so würde dies nur für die Stadt Mainz gelten (Tabelle 1). Gegen den Indikator Miethöhe aber spricht grundsätzlich, dass damit praktisch ausschließlich in größeren Städten und verstädterten Räumen ein angespannter Wohnungsmarkt existieren könnte, da allein schon aufgrund höherer Bauland- und damit Baukosten zwischen größeren Städten und ländlichen Regionen stets ein Mietpreisgefälle existieren muss.

Gegen die Verwendung der einfachen Miethöhe beziehungsweise ihrer Abweichung vom Bundesdurchschnitt spricht außerdem, dass höhere Mieten für sich genommen noch nicht unangemessen sein müssen, wenn den hohen Mieten auch hohe Einkommen gegenüberstehen. Wohnraum beziehungsweise Mieten sind ein lokales Gut und Preise für lokale Güter richten sich stets am lokalen Einkommen beziehungsweise Lohnsatz aus.

Auch ein Bevölkerungswachstum ohne entsprechenden Neubau (§ 556 d Abs. 2 Satz 3 Nr. 3 BGB) erscheint nur sehr bedingt geeignet.

Der Gesetzgeber übersieht bei seinem Vorschlag, dass die Zahl der Einwohnerinnen und Einwohner einer Stadt nicht der Zahl der Wohnungsnachfragenden entspricht. Vielmehr übersteigt gerade in angespannten Wohnungsmärkten die Wohnungsnachfrage die Zahl der Einwohnerinnen und Einwohner beziehungsweise der Haushalte, da der Umzug in eine Stadt eine Wohnung voraussetzt. Die Wohnbevölkerung zeichnet sich gerade dadurch aus, dass sie mit Wohnraum versorgt ist. Wäre sie es nicht, würde sie nicht dort wohnen. Im Ergebnis werden gerade die nicht versorgten Wohnungsnachfragenden bei diesem Indikator ausgeblendet. Da aber die Zahl der Haushalte unbekannt ist, die gerne in einer Stadt wohnen möchten und zudem nur der reine Wunsch in keiner Weise mit einer tatsächlich wirksamen Nachfrage gleichzusetzen ist, kann letztlich die Nachfrage nicht quantifiziert und dem Angebot gegenübergestellt werden.

Auch denkbare Hilfsindikatoren, die auf den Vergleich zwischen Angebot und Nachfrage abzielen wie z. B. die Zahl der Haushalte im Verhältnis zur Zahl der Wohnungen, sind nicht valide, sondern werden maßgeblich determiniert von der Definition eines Haushalts. So wird z. B. im Mikrozensus jede Bewohnerin oder jeder Bewohner einer Wohngemeinschaft als eigener Haushalt gewertet mit der Folge, dass in allen Studentenstädten die Zahl der Haushalte deutlich über der Zahl der Wohnungen liegt, selbst in Städten mit hohem Wohnungsleerstand.

Der vom Gesetzgeber vorgeschlagene Indikator ist wiederum ein dynamischer Indikator, da auf das Wachstum der Wohnbevölkerung und auf das Wachstum des Wohnungsangebots abgestellt wird. Allerdings bleibt dabei das Ausgangsniveau unberücksichtigt. Ein Wachstum der Wohnbevölkerung in einer Stadt mit hohem Wohnungsleerstand würde zunächst nur zu einem sinkenden Leerstand führen, ohne dass aber

der Neubau von Wohnungen notwendig oder auch nur wünschenswert wäre.

2.2.3 Überdurchschnittliche Mietbelastung (§ 556 d Abs. 2 Satz 3 Nr. 2 BGB) und geringer Leerstand bei großer Nachfrage (§ 556 d Abs. 2 Satz 3 Nr. 4 BGB)

Die Landesregierung hält deshalb das gleichzeitige Vorliegen eines niedrigen Leerstands und einer deutlich überdurchschnittlichen Mietbelastung für geeignet, um einen angespannten Wohnungsmarkt belegen zu können.

Demnach schließt die Existenz von ausreichend leerstehenden Wohnungen eine Marktanspannung sicher aus. Dies ist in allen Regionen der Fall, in denen die Zahl der Haushalte kleiner als die Zahl der Wohnungen ist, das heißt in denen Wohnungen leer stehen. Das Bundesverwaltungsgericht (Urteil vom 11. März 1983, Az.: 8 C 102/81) hat dazu allerdings ausgeführt, dass eine Unterversorgung mit Wohnraum für die breiteren Bevölkerungsschichten sogar schon drohen kann, wenn ein leichtes Übergewicht des Angebots besteht. Insofern kann erst ab einem gewissen Mindestleerstand sicher von der Abwesenheit eines Wohnungsdefizits ausgegangen werden. Folglich sollte dieser Mindestleerstand etwas oberhalb der gemeinhin als notwendig angesehenen Fluktuationsreserve von 2,5 v. H. angesetzt werden. Daher soll von einem Mindestleerstand von 4 v. H. ausgegangen werden, ab dem kein Wohnungsdefizit vorliegen kann. Unterhalb des Schwellenwerts von 4 v. H., unter dem eine Anspannung des Wohnungsmarkts vermutet werden kann, liegt der Leerstand in den kreisfreien Städten Frankenthal (Pfalz), Koblenz, Landau in der Pfalz, Ludwigshafen am Rhein, Mainz, Speyer, Trier und Worms sowie im Rhein-Pfalz-Kreis und den Landkreisen Alzey-Worms, Germersheim und Mainz-Bingen (Tabelle 4).

Ein Leerstand von unter 4 v. H. ist für sich genommen aber nicht hinreichend, vielmehr muss zusätzlich die Mietbelastung der Einwohnerinnen und Einwohner oder der Arbeitnehmerinnen und Arbeitnehmer deutlich überdurchschnittlich sein. Als deutlich überdurchschnittlich soll weiterhin 120 v. H. des Durchschnitts interpretiert werden. Der Gesetzgeber hat in § 556 d Abs. 2 Satz 3 BGB den bundesweiten Durchschnitt vorgegeben. Dies erscheint im Hinblick auf den Aspekt der (möglichen) Mobilität über Landesgrenzen hinweg nachvollziehbar und angemessen. Deshalb soll auch im Rahmen der Verordnung von der Mietbelastung im Verhältnis zum Bundesdurchschnitt ausgegangen werden.

Auch dieses Kriterium bedarf der Konkretisierung. Als Miethöhe zur Berechnung der Mietbelastung werden die Angebotsmieten aus der empirica-Preisdatenbank für das Jahr 2017 verwendet. Die Mietbelastung allerdings bezieht sich auf die Wohnungsmiete insgesamt und nicht auf die Miete pro Quadratmeter. Die Wohnungsmiete insgesamt wird berechnet, indem die Medianmiete je Quadratmeter mit der Mediangröße der angebotenen Wohnungen multipliziert wird, jeweils auf Kreisebene. Damit werden unterschiedliche durchschnittliche Wohnungsgrößen zwischen den Kreisen zugelassen. Zwar ließe sich hier argumentieren, dass dann eine regional hohe Mietbelastung auch dadurch entstehen kann, dass die Wohnflächen dort besonders groß sind. Dies aber ist gerechtfertigt, da die Nachfragenden nun einmal auf das regional unterschiedliche verfügbare Wohnungsangebot zurückgreifen müssen. Diese „Gesamtmiete“ (Nettokalt) wird anschließend in Bezug zum Einkommen gesetzt. Das lokale Haushaltsein-

kommen ist als mittleres verfügbares Einkommen der privaten Haushalte aus der volkswirtschaftlichen Gesamtrechnung der Länder verfügbar und beschreibt das Einkommen als Summe aller Einkommensarten (Löhne, Vermögenseinkommen, staatliche Transfers) abzüglich direkter Steuern und Abgaben. Für die Ebene der Landkreise liegen allerdings die aktuellsten, aus gutachterlicher Sicht ausreichend aussagekräftigen Daten für das Jahr 2016 vor. Die Fortschreibung erfolgt auf Basis der bereits veröffentlichten Länderergebnisse für das Jahr 2017. Das verfügbare Einkommen der privaten Haushalte wird je Einwohner und nicht je Haushalt berechnet, sodass die Mietbelastung zunächst in der nicht interpretierbaren Einheit „Miete pro Einkommen pro Person“ ausgewiesen wird. Da aber das letztendliche Kriterium die Abweichung der Mietbelastungsquote vom bundesdeutschen Mittelwert ist, spielt dies keine Rolle. Die Mietbelastung wird schließlich durch Division gebildet, wobei die Miete durch die Multiplikation mit zwölf auf eine Jahresmiete umgerechnet wurde, und schließlich mit der analog berechneten bundesdeutschen Mietbelastungsquote ins Verhältnis gesetzt wird. Das Ergebnis lässt sich wie folgt interpretieren: Die Mietbelastung des durchschnittlichen Haushalts (mit lokal durchschnittlicher Haushaltsgröße und lokal durchschnittlichem Wohnungsgröße und lokal durchschnittlichem Einkommen) ist um x v. H. höher/niedriger durch die Nettokaltmiete belastet als der durchschnittliche Haushalt in Deutschland insgesamt.

Bei einem Schwellenwert für die geforderte überdurchschnittliche Belastung der Einkommen von 20 v. H. würden die Städte Mainz, Trier und Landau in der Pfalz über dieser Schwelle liegen (Tabelle 2). Diese Vorgehensweise halten wir aber für zu kurz gegriffen, da sie nicht berücksichtigt, dass das lokale Einkommensniveau der Haushalte am Wohnort und das lokal erzielbare Einkommensniveau deutlich unterschiedlich sein können. So werden z. B. im Rhein-Pfalz-Kreis mit nur 79 v. H. des Bundesdurchschnitts relativ geringe Löhne gezahlt (Arbeitnehmerentgelt laut volkswirtschaftlicher Gesamtrechnung der Länder) – was im Wesentlichen eine Folge der Wirtschaftsstruktur ist –, während gleichzeitig aber die verfügbaren Einkommen der dort wohnenden Haushalte deutlich überdurchschnittlich sind (115 v. H. des Bundesniveaus). Die Ursache liegt im Auseinanderfallen von Wohn- und Arbeitsort und dem täglichen Pendeln zwischen beiden Orten. In der benachbarten kreisfreien Stadt Ludwigshafen am Rhein werden die mit Abstand höchsten Arbeitnehmerentgelte in Rheinland-Pfalz gezahlt (135 v. H. des Bundesdurchschnitts). Nur wohnen viele Arbeitnehmer nicht in der Stadt, sondern im Umland. Die vergleichsweise niedrige durchschnittliche Mietbelastung der Bewohner im Rhein-Pfalz-Kreis ist damit nicht übertragbar auf die dort beschäftigten Arbeitnehmer. Da zudem gerade im Land Rheinland-Pfalz und dort insbesondere entlang der Rheinschiene die Kreise sehr klein geschnitten sind und relativ kleine Städte selbst kreisfrei sind, bestehen diese erheblichen Unterschiede zwischen Einkommen und Löhnen häufig.

Vor diesem Hintergrund ist es notwendig, dass zusätzlich zum Indikator „Mietbelastung der Wohnbevölkerung“ der Indikator „Mietbelastung der Arbeitnehmer“ erstellt wird. Der Indikator „Mietbelastung der Arbeitnehmer“ wird wiederum als Verhältniszahl zum Bundesdurchschnitt ausgedrückt und es wird wieder eine Schwelle von 20 v. H. gesetzt. Demnach ist die Mietbelastung der Arbeitnehmer in den drei oben genannten kreisfreien Städten (Landau in der Pfalz, Mainz und Trier) zuzüglich Speyer und Neustadt an der Weinstraße so

wie in fünf Landkreisen (Landkreis Alzey-Worms, Landkreis Bad Dürkheim, Landkreis Kaiserslautern, Rhein-Pfalz-Kreis, Landkreis Trier-Saarburg) überdurchschnittlich hoch. Im Zeitraum 2012 bis 2014 waren die Einkommen der Bewohner in insgesamt neun kreisfreien Städten/Landkreisen überdurchschnittlich belastet. Hinzugekommen sind Speyer und der Landkreis Alzey-Worms, der Landkreis Bitburg-Prüm ist weggefallen.

2.2.4 Fazit

Mit der Einführung einer Mietpreisregelung wird eine zulässige Inhalts- und Schrankenbestimmung nach Artikel 14 Abs. 1 Satz 2 des Grundgesetzes vorgenommen. Zudem wird in die ebenfalls grundrechtlich geschützte Privatautonomie der Vertragsparteien eingegriffen. Die Einführung einer Mietobergrenze ist daher aus verfassungsrechtlichen Gründen nur bei einer besonderen Gefährdung der Versorgung mit Mietwohnraum gerechtfertigt. Deshalb werden nur solche Gemeinden berücksichtigt, in denen die Mietbelastungsquoten erheblich (20 v. H.) über dem bundesweiten Durchschnitt liegen und die Leerstandsquote unter 4 v. H. liegt. Dieser strenge Maßstab stellt die Angemessenheit der Gebietsausweisung sicher. Zudem stehen in den vier ausgewiesenen Städten zumindest einfache Mietspiegel zur Verfügung, sodass Vermieterinnen und Vermieter mit zumutbarem Aufwand die ortsübliche Vergleichsmiete ermitteln können.

Eine Leerstandsquote von weniger als 4 v. H. und eine überdurchschnittliche Mietbelastung liegen demnach in den kreisfreien Städten Landau in der Pfalz, Mainz, Speyer und Trier sowie im Rhein-Pfalz-Kreis und dem Landkreis Alzey-Worms vor.

Im Falle des Rhein-Pfalz-Kreises aber kann angesichts seines bandartigen Zuschnittes um die kreisfreien Städte Frankenthal (Pfalz), Ludwigshafen am Rhein, Speyer und Worms nicht zweifelsfrei von einem eigenen Wohnungsmarkt gesprochen werden, der sich deutlich von den angrenzenden, nicht angespannten Wohnungsmärkten unterscheidet.

Auch im Landkreis Alzey-Worms liegt der Wohnungsleerstand mit 3,9 v. H. (Tabelle 4) knapp unter dem gewählten Grenzwert von 4,0 v. H. und die Mietbelastung bezogen auf das Arbeitnehmerentgelt mit einem Indexwert von 124 (Tabelle 2) knapp über dem Grenzwert von 120. Auch bei diesem Landkreis ist aber nicht von einem angespannten Wohnungsmarkt auszugehen. Zum einen sind die Wohnungsmärkte in den angrenzenden Landkreisen Bad Dürkheim, Bad Kreuznach, Donnersbergkreis und Mainz-Bingen sowie in der angrenzenden Stadt Worms nach den hier zugrunde liegenden Kriterien nicht angespannt. Zum anderen ist der Landkreis ländlich geprägt, die Wohnraumversorgung wird hier meist durch selbstgenutzte Einfamilienhäuser sichergestellt; weniger als ein Drittel aller Wohnungen sind vermietet. Die größten Städte sind Alzey (18.000 Einwohner), gefolgt von Osthofen und Wörrstadt mit jeweils unter 10.000 Einwohnern. Von einem eigenständigen Mietwohnungsmarkt kann bestenfalls in Alzey ausgegangen werden. Das Mietniveau aber ist in Alzey mit 6,67 €/m² (Median 2017) unterdurchschnittlich im Vergleich zu Deutschland (7,61 €/m²) beziehungsweise durchschnittlich im Vergleich zu Rheinland-Pfalz (6,68 €/m²). Der etwas erhöhte Mietbelastungswert dürfte – soweit sich das aufgrund der geringen Zahl an Mietwohnungen überhaupt sicher bestimmen lässt – von Gemeinden in Richtung Mainz (Saulheim, Wörrstadt) herrühren, die aufgrund der guten

Verkehrsanbindung (Bundesautobahn 63) zum Suburbanisierungsgebiet von Mainz zu zählen sind. Dafür spricht auch, dass die Mietbelastung gemessen am verfügbaren Einkommen nur durchschnittlich ist. Im Ergebnis mag es Richtung Mainz ein etwas höheres Mietniveau geben, aber in keiner Weise kann daher von einer Gefährdung der Wohnraumversorgung ausgegangen werden.

2.2.5 Maßnahmen, die die Landesregierung in dem nach § 556 d Abs. 2 Satz 1 BGB durch Rechtsverordnung jeweils bestimmten Gebiet und Zeitraum ergreifen wird, um Abhilfe zu schaffen (§ 556 d Abs. 2 Satz 7 BGB)

§ 556 d Abs. 2 Satz 5 und 6 enthält eine Begründungspflicht für die Rechtsverordnungen. Auf diese Weise sollen die Entscheidungen der Landesregierungen nachvollziehbar gemacht werden, insbesondere im Hinblick darauf, aufgrund welcher Tatsachen die Gebiete bestimmt wurden und welche Begleitmaßnahmen geplant sind, um die Anspannung der Wohnungsmärkte zu beseitigen. Maßnahmen, die bereits vor dem Inkrafttreten entsprechender Rechtsverordnungen eingeleitet wurden, aber noch nicht abgeschlossen sind oder erst später Wirkung entfalten, können hierbei berücksichtigt werden.

Dabei muss berücksichtigt werden, dass Wohnungsmärkte weitgehend durch lokale Faktoren bestimmt werden, auf die das Land nur wenig Einfluss nehmen kann. So ist die wichtigste öffentliche Maßnahme zur Verbesserung des Angebots an Wohnungen, nämlich die Ausweisung von genügend Bauland, eine originär kommunale Aufgabe. Zudem erfolgt in Deutschland der Wohnungsbau durch private Investoren. Dies gilt auch für den sozialen Wohnungsbau. Auch hier bestehen für das Land nur mittelbar Möglichkeiten zur Einflussnahme.

Das Land kann aber in vielfältiger Art und Weise unterstützend tätig werden. So hat die Landesregierung bereits im Oktober 2015 das landesweite Bündnis für bezahlbares Wohnen und Bauen Rheinland-Pfalz ins Leben gerufen. In diesem wirken neben den mit Wohnungsbau befassten Verbänden und Kammern und den kommunalen Spitzenverbänden auch Vertretungen des Mieterschutzes und der Wohlfahrtspflege, die Landesförderbank sowie besonders betroffene Städte wie Landau in der Pfalz, Mainz, Speyer und Trier (also alle von der Gebietskulisse dieser Verordnung betroffenen Städte) mit. Dabei wurde das gemeinsame Interesse der aktuell insgesamt 22 Bündnispartner an einer guten und nachhaltigen Wohnraumversorgung, das heißt an funktionierenden und ausgewogenen Wohnungsmärkten, in den Mittelpunkt einer engen partnerschaftlichen Zusammenarbeit gestellt.

Seit der Gründung des Bündnisses wurden unter anderem die Förderkonditionen in den Programmen der sozialen Wohnraumförderung mehrfach verbessert und attraktive Tilgungszuschüsse eingeführt, die Fördermietenstufen an die aktuellen Marktentwicklungen angepasst und die Programme intensiv beworben. Zugleich wurden weitere zusätzliche Förderprogramme aufgelegt, um besondere Zielgruppen wie z. B. Studierende mit zusätzlichem Wohnraum – auch in Form von Wohngemeinschaften – in den Gebieten mit angespannten Wohnungsmärkten versorgen zu können. Dass diese Maßnahmen Wirkung zeigen, lässt sich der Statistik über den neu geförderten sozialen Wohnraum entnehmen (Tabelle 5). In Landau in der Pfalz, Mainz und Trier ist ein deutlicher Anstieg der geförderten Wohneinheiten in den letzten Jahren

festzustellen. Lediglich in Speyer ist dies nicht der Fall. Speyer verfügt nur über äußerst geringe Neubaupotentiale, bei denen es sich nicht um Ersatzbauten handelt. Hierfür fehlt es Speyer an geeigneten Flächen im Stadtgebiet. Diese besondere Problematik hat die Stadt Speyer schon in der Vergangenheit wiederholt eindringlich und nachvollziehbar dargelegt.

Um den geförderten Wohnungsbau in Landau in der Pfalz, Mainz, Speyer und Trier weiter zu stärken, haben am 6. Mai 2019 das Land Rheinland-Pfalz und diese vier rheinland-pfälzischen Städte mit besonderem Wohnungsbedarf Kooperationsvereinbarungen geschlossen. In diesen wird vereinbart, wie viele neue geförderte Wohnungen – Mietwohnungen und selbst genutzter Wohnraum – in einer einzelnen Kommune in den nächsten drei Jahren mindestens entstehen werden. Die Vereinbarungen sollen auch dazu beitragen, dass bei neuen Baugebieten eine Sozialquote festgelegt wird. Um einen Anreiz dazu zu geben, werden, flankierend zur Förderung der konkret geplanten Wohnungen, die Kommunen, die eine Quote in Höhe von mindestens 25 v. H. für geförderten Wohnraum bei zukünftigen Baugebieten einhalten, mit finanziellen Anreizen unterstützt. So erhalten die Kommunen zum Beispiel für Analysen zum Wohnungsmarkt oder der Schaffung von Baurecht für den Geschosswohnungsbau Mittel vom Land. Damit wird die soziale Wohnraumförderung noch stärker in den Fokus der Bauherren gerückt und es entsteht mehr bezahlbarer Wohnraum. In den unterzeichneten ersten Kooperationsvereinbarungen legen sich Speyer auf 150 Wohneinheiten, Landau auf 180, Trier auf 240 und die Landeshauptstadt Mainz auf 900 entstehende Wohneinheiten fest. Diese konkret anstehenden Maßnahmen umfassen ein Fördervolumen von rund 200 Millionen Euro, für die das Land die Mittel unter Einbeziehung des Kreditvolumens der Investitions- und Strukturbank Rheinland-Pfalz zur Verfügung stellt. Darüber hinaus stellt das Land für die investitionsvorbereitenden Maßnahmen in den vier Städten finanzielle Mittel von rund 3,7 Millionen Euro zur Verfügung. Speyer erhält so eine zusätzliche Förderung von 385.000 Euro, Landau von 460.000 Euro, Trier von 610.000 Euro und Mainz von 2.260.000 Euro.

Am 16. April dieses Jahres hat der Ministerrat zudem den Gesetzentwurf für ein Zweckentfremdungsgesetz grundsätzlich gebilligt. Damit soll die zweckwidrige Nutzung von Mietwohnungen – etwa als Ferienwohnungen – unterbunden werden.

Hinzu kommt eine Reihe von Forschungsvorhaben, Modellinitiativen und Wettbewerben, etwa zur Baulandgewinnung mittels regionaler Kooperationen, die allesamt auf das Ziel des bezahlbaren Bauens und Wohnens ausgerichtet sind.

II. Finanzielle Auswirkungen

Durch die Vorlage selbst entstehen keine Kosten. Die Regelungen dieser Verordnung werden in den bestimmten Gebieten dämpfend auf das Preisniveau wirken, weil es die Mieterinnen und Mieter bei den Kosten für die Mietwohnung entlastet.

III. Ergebnis der Beteiligung

Die kommunalen Spitzenverbände, eine Vielzahl von Verbänden der Wohnungswirtschaft und Sozialverbände wurden nach grundsätzlicher Billigung durch den Ministerrat angehört.

Zustimmend äußerten sich der Städtetag Rheinland-Pfalz und die LIGA der Freien Wohlfahrtspflege in Rheinland-

Pfalz e. V. Keine Bedenken hatten der Landkreistag und die Architektenkammer Rheinland-Pfalz.

Ablehnende Stellungnahmen gaben Haus & Grund Rheinland-Pfalz e. V. und der Landesverband Freier Immobilien- und Wohnungsunternehmen Hessen/Rheinland-Pfalz/Saarland e. V. ab.

Folgende Kritikpunkte wurden im Wesentlichen vorgetragen:

- Die bundesgesetzlichen Regelungen der Ermächtigungsgrundlage seien verfassungswidrig.
- Es müsse ein qualifizierter Mietspiegel in den betroffenen Städten vorliegen.
- Die Mietpreisbremse sei das falsche Instrument, um steigenden Mieten und Wohnungsknappheit entgegenzuwirken. Es werde dadurch kein neuer Wohnraum geschaffen und der Anreiz für Investitionen werde beeinträchtigt.
- Es müsse eine genaue Differenzierung nach Stadtteilen vorgenommen werden.

Zur Frage der Verfassungsmäßigkeit urteilte das Bundesverfassungsgericht mit Beschluss vom 18. Juli 2019, dass „Die mit dem Mietrechtsnovellierungsgesetz geschaffenen Vorschriften zur Regulierung der Miethöhe bei Mietbeginn im nicht preisgebundenen Wohnraum (sogenannte „Mietpreisbremse“) nicht verfassungswidrig sind. Sie verstößen nicht gegen die Garantie des Eigentums, die Vertragsfreiheit oder den allgemeinen Gleichheitssatz“ (BVerfG, Beschluss der 3. Kammer des Ersten Senats vom 18. Juli 2019 - 1 BvL 1/18 -, Rn. (1-121)).

Zur Frage der Notwendigkeit von qualifizierten Mietspiegeln in den betroffenen Städten wird auf die Ausführungen der Begründung unter A. I. 2.2.4 (Fazit) verwiesen.

Zur Behauptung, die Mietpreisbegrenzungsverordnung sei das falsche Instrument, um steigenden Mieten und Wohnungsknappheit entgegenzuwirken, wird auf die umfangreichen Ausführungen unter A. I. 1. und A. I. 2.2.5 verwiesen.

Zur Frage nach der Differenzierung der Gebietskulisse nach Stadtteilen wird auf die Ausführungen der Begründung zu B. § 1 Abs. 2 und 3 verwiesen.

IV. Folgenabschätzung

In den Gemeinden, die als Gebiete mit angespannten Wohnungsmärkten ausgewiesen werden, ist damit zu rechnen, dass die ortsübliche Vergleichsmiete (§ 558 Abs. 2 BGB) weniger stark ansteigt als bislang, da die Wiedervermietungsmieten bei preislicher Dämpfung in geringerer Höhe einfließen als bei fehlender Begrenzung nach bislang geltender Rechtslage. Dies gilt es zu beobachten, denn das so gedämpfte Mietniveau wirkt somit nicht nur auf die zulässige Miethöhe bei Wiedervermietung nach Maßgabe der §§ 556 d ff. BGB ein, sondern zugleich auf sämtliche (gegebenenfalls auch lange andauernden) Bestandsmietverhältnisse bei Mieterhöhungen nach den §§ 558 ff. BGB.

Der Anreiz für Investitionen in den Wohnungsneubau wird nicht beeinträchtigt, weil alle Wohnungen, die nach dem 1. Oktober 2014 erstmals genutzt und vermietet werden, aufgrund der Ausnahme in § 556 f Satz 1 BGB von der Mietpreisbeschränkung nicht betroffen sind. Diese Ausnahme erfasst sämtliche Neubauten, deren Errichtung vor dem Stichtag noch nicht abgeschlossen wurde. Darüber hinaus werden auch die neu errichteten Wohnungen erfasst, die bis zum Stichtag noch keiner Erstnutzung zugeführt wurden.

Auch der Anreiz für Vermieter, bei Mieterwechsel im Bestand zu modernisieren, wird nicht behindert, denn Investitionen für Modernisierungen können bei der Preisbildung nach § 556 e Abs. 2 BGB wie im Bestandsmietverhältnis in Ansatz gebracht werden. Es könnten sogar zusätzliche Anreize entstehen, in die Verbesserung einer freigewordenen Wohnung zu investieren, weil Mietanhebungen bei Mieterwechsel, begründet allein in der lokalen Marktsituation, nur noch im gesetzlichen Rahmen von 10 v. H. über der ortsüblichen Vergleichsmiete möglich sind.

Das Instrument der ortsüblichen Vergleichsmiete (§ 558 Abs. 2 BGB) könnte durch die Neuregelung ein höheres Gewicht bekommen als dies bisher der Fall war. Spielte die ortsübliche Vergleichsmiete bisher vor allem für Mieterhöhungen in Bestandsmietverträgen nach § 558 BGB eine Rolle, so ist sie in Zukunft für sämtliche Mietverträge, die über Wohnungen in ausgewiesenen Gebieten mit angespannten Wohnungsmärkten geschlossen werden, Grundlage der Preisbildung. Die Erstellung von Mietspiegeln wird damit künftig eine größere rechtliche und wirtschaftliche Bedeutung erlangen.

V. Gender-Mainstreaming

Das Prinzip des Gender-Mainstreaming ist beachtet worden. Die geplanten Neuregelungen haben keine unterschiedlichen Auswirkungen auf die Lebenssituation von Frauen und Männern. Maßnahmen, um tatsächliche geschlechtsspezifische Nachteile auszugleichen, sind nicht erforderlich.

VI. Demografische Entwicklung

Das Statistische Landesamt Rheinland-Pfalz geht in seiner Analyse über die Bevölkerungsentwicklung in Rheinland-Pfalz bis zum Jahr 2020 von keinem signifikanten Rückgang der Bevölkerung aus.

Allerdings sind die Bevölkerungsentwicklungen regional sehr unterschiedlich. Regionen mit einem Bevölkerungsrückgang stehen Regionen mit einem Bevölkerungswachstum gegenüber.

Diese Verordnung trägt den unterschiedlichen regionalen Entwicklungen Rechnung. Denn in Regionen mit besonders großer Wohnungsnachfrage werden mietspreisdämpfende Maßnahmen umgesetzt. In Gebieten mit angespannten Wohnungsmärkten verbessern sich insbesondere die Chancen einkommensschwächerer Haushalte wie z. B. für ältere Mieterinnen und Mieter, wenn ein Umzug ansteht, beispielsweise nach Auszug der Kinder, nach dem Tod der Lebenspartnerin oder des Lebenspartners oder aufgrund geänderter Wohnbedürfnisse, eine neue Wohnung im gewohnten Lebensumfeld zu finden.

VII. Mittelstandsverträglichkeit

Wesentliche Auswirkungen auf den Mittelstand sind nicht zu erwarten.

B. Zu den einzelnen Bestimmungen

Zu § 1

§ 1 bestimmt die Gemeinden Landau in der Pfalz, Mainz, Speyer und Trier zu Gebieten, in denen die Miete zu Beginn des Mietverhältnisses in der Weise zu begrenzen ist, wonach

die ortsübliche Vergleichsmiete (§ 558 Abs. 2 BGB) höchstens um 10 v. H. überschritten werden darf.

Die oben aufgezeigten Wohnungsmarktkriterien (Indikatoren) gelten jeweils für das ganze Gemeindegebiet der Städte Landau in der Pfalz, Mainz, Speyer und Trier.

Auf eine kleinräumige Differenzierung auf der Ebene von Stadtteilen, wie es § 556 d Abs. 2 BGB zulässt, wird verzichtet. Denn bei den in Rheinland-Pfalz betroffenen Städten handelt es sich um relativ kleine Großstädte, die weder flächenmäßig noch von der Einwohnerzahl groß genug sind, um signifikant unterschiedliche in sich homogene Wohnungsmärkte in den Stadtteilen zu entwickeln.

Zu § 2

Diese Bestimmung regelt das In- und Außerkrafttreten der Mietpreisbegrenzungsverordnung.

Unter Beachtung des § 556 d Abs. 2 Satz 1 BGB wird der Ermächtigungsrahmen, für fünf Jahre eine entsprechende Verordnung zu erlassen, vollständig ausgeschöpft.

Es ist nicht zu erwarten, dass sich die Lage am Wohnungsmarkt bis Ende des Jahres 2020 in den betroffenen Städten derart entspannt, dass damit die festgestellte Gefährdungslage wegfällt. Denn zumindest in diesem kurzen Zeitraum wird sich das Verhältnis von Angebot und Nachfrage nicht wesentlich ändern können.

C. Datengrundlage

Tabelle 1: Nettokaltmieten in Rheinland-Pfalz und Deutschland 2015-2017 mit Niveauindex und Wachstumsindex

	Median			Entwicklung 2015 bis 2017 p.a.	
	Miete in €/m ²		Niveauindex D=100	in %	Wachstumsindex D=100
	2015	2017	2017		
Koblenz (KS)	6,79	7,38	97	+4,3	100
Ahrweiler (LK)	6,19	6,49	85	+2,4	56
Altenkirchen (Westerwald) (LK)	4,88	5,07	67	+1,9	45
Bad Kreuznach (LK)	6,00	6,35	83	+2,8	67
Birkenfeld (LK)	4,50	4,72	62	+2,4	57
Cochem-Zell (LK)	4,63	5,04	66	+4,3	102
Mayen-Koblenz (LK)	5,50	5,83	77	+3,0	70
Neuwied (LK)	5,45	5,81	76	+3,2	77
Rhein-Hunsrück-Kreis (LK)	4,74	5,22	69	+4,9	116
Rhein-Lahn-Kreis (LK)	5,33	5,60	74	+2,5	59
Westerwaldkreis (LK)	5,11	5,71	75	+5,7	134
Trier (KS)	8,28	8,71	114	+2,6	60
Berncastel-Wittlich (LK)	5,46	5,83	77	+3,3	78
Eifelkreis Bitburg-Prüm (LK)	6,14	6,11	80	-0,2	-6
Vulkaneifel (LK)	4,93	5,07	67	+1,5	34
Trier-Saarburg (LK)	6,51	6,86	90	+2,7	62
Frankenthal (Pfalz) (KS)	6,52	7,14	94	+4,6	109
Kaiserslautern (KS)	6,11	6,67	88	+4,5	106
Landau in der Pfalz (KS)	7,26	8,17	107	+6,1	143
Ludwigshafen am Rhein (KS)	7,22	7,83	103	+4,1	97
Mainz (KS)	10,00	10,78	142	+3,8	90
Neustadt a. d. W. (KS)	6,72	7,16	94	+3,2	75
Pirmasens (KS)	4,29	4,51	59	+2,5	60
Speyer (KS)	7,50	8,15	107	+4,2	100
Worms (KS)	6,60	7,17	94	+4,2	100
Zweibrücken (KS)	5,00	5,26	69	+2,5	59
Alzey-Worms (LK)	6,12	6,55	86	+3,5	82
Bad Dürkheim (LK)	6,50	7,00	92	+3,8	89
Donnersbergkreis (LK)	5,36	5,63	74	+2,5	59
Germersheim (LK)	6,56	7,07	93	+3,8	90
Kaiserslautern (LK)	5,56	5,83	77	+2,4	55
Kusel (LK)	4,89	5,15	68	+2,6	62
Südliche Weinstraße (LK)	6,25	6,78	89	+4,2	98
Rhein-Pfalz-Kreis (LK)	6,79	7,24	95	+3,3	77
Mainz-Bingen (LK)	7,50	8,00	105	+3,3	77
Südwestpfalz (LK)	4,67	4,90	64	+2,4	57
Rheinland-Pfalz	6,25	6,68	88	+3,4	80
Deutschland	7,00	7,61	100	+4,2	100

Anmerkung: Die dargestellten Werte können leicht von denen im Hauptgutachten abweichen, da in der empirica-Preisdatenbank (Basis: empirica-systeme) stets die zuletzt in den Inseraten genannten Mieten erfasst werden.

Quelle: empirica-Preisdatenbank (Basis: empirica-systeme)

empirica

LK = Landkreis, KS = Kreisfreie Stadt

Tabelle 2: Verfügbares Einkommen, Arbeitnehmerentgelt und Mietbelastung in Rheinland-Pfalz und Deutschland in 2017

	Fortschreibung 2017 - Index Deutschland=100			
	Arbeitnehmer- entgelte je Arbeitnehmer	Verfügb. EK der privaten Haushalte je Einwohner	Mietbelastung der	
			Arbeitnehmer- entgelte je Arbeitnehmer	Einkommen je Einwohner
Koblenz (KS)	106	95	97	108
Ahrweiler (LK)	83	104	116	92
Altenkirchen (Westerwald) (LK)	84	96	90	79
Bad Kreuznach (LK)	88	98	107	97
Birkenfeld (LK)	84	97	84	72
Cochem-Zell (LK)	79	99	94	75
Mayen-Koblenz (LK)	86	99	103	89
Neuwied (LK)	89	102	97	85
Rhein-Hunsrück-Kreis (LK)	87	105	95	79
Rhein-Lahn-Kreis (LK)	86	98	91	79
Westerwaldkreis (LK)	85	109	106	82
Trier (KS)	90	90	128	129
Bernkastel-Wittlich (LK)	84	102	110	91
Eifelkreis Bitburg-Prüm (LK)	86	97	115	103
Vulkaneifel (LK)	83	96	91	79
Trier-Saarburg (LK)	75	102	146	107
Frankenthal (Pfalz) (KS)	112	96	81	95
Kaiserslautern (KS)	96	85	89	101
Landau in der Pfalz (KS)	85	96	139	124
Ludwigshafen am Rhein (KS)	135	88	77	119
Mainz (KS)	110	97	123	139
Neustadt a. d. W. (KS)	84	115	126	93
Pirmasens (KS)	86	89	73	71
Speyer (KS)	99	108	126	116
Worms (KS)	91	92	112	110
Zweibrücken (KS)	101	89	78	88
Alzey-Worms (LK)	81	101	124	100
Bad Dürkheim (LK)	79	116	140	96
Donnersbergkreis (LK)	90	97	96	90
Germersheim (LK)	109	100	99	108
Kaiserslautern (LK)	78	95	126	104
Kusel (LK)	77	93	104	86
Südliche Weinstraße (LK)	88	106	118	98
Rhein-Pfalz-Kreis (LK)	79	115	142	98
Mainz-Bingen (LK)	106	115	111	102
Südwestpfalz (LK)	73	101	110	79
Rheinland-Pfalz	94	101	105	98
Deutschland	100	100	100	100

Quelle: VGRdL, empirica-Preisdatenbank (Basis: empirica-systeme), eigene Berechnungen

empirica

LK = Landkreis, KS = Kreisfreie Stadt

Tabelle 3: Bevölkerungsentwicklung und Baufertigstellungen in Rheinland-Pfalz und Deutschland 2015-2017

	Bevölkerungsentwicklung 31.12.2014 bis 31.12.2017		Baufertigstellungen* in den Jahren 2015-2017	
	Anzahl	in %	Anzahl	je zusätzl. Einwohner 2015-2017
Koblenz (KS)	+ 2.409	+ 2,2	654	0,3
Ahrweiler (LK)	+ 2.272	+ 1,8	1.645	0,7
Altenkirchen (Westerwald) (LK)	+ 566	+ 0,4	594	1,0
Bad Kreuznach (LK)	+ 1.603	+ 1,0	1.006	0,6
Birkenfeld (LK)	+ 135	+ 0,2	255	1,9
Cochem-Zell (LK)	- 377	- 0,6	524	-
Mayen-Koblenz (LK)	+ 3.114	+ 1,5	2.248	0,7
Neuwied (LK)	+ 2.340	+ 1,3	809	0,3
Rhein-Hunsrück-Kreis (LK)	+ 989	+ 1,0	684	0,7
Rhein-Lahn-Kreis (LK)	+ 891	+ 0,7	456	0,5
Westerwaldkreis (LK)	+ 1.908	+ 1,0	2.242	1,2
Trier (KS)	+ 1.540	+ 1,4	1.673	1,1
Bernkastel-Wittlich (LK)	+ 1.153	+ 1,0	1.393	1,2
Eifelkreis Bitburg-Prüm (LK)	+ 1.803	+ 1,9	1.275	0,7
Vulkaneifel (LK)	- 74	- 0,1	449	-
Trier-Saarburg (LK)	+ 3.305	+ 2,3	1.629	0,5
Frankenthal (Pfalz) (KS)	+ 692	+ 1,5	264	0,4
Kaiserslautern (KS)	+ 2.301	+ 2,4	607	0,3
Landau in der Pfalz (KS)	+ 1.828	+ 4,1	812	0,4
Ludwigshafen am Rhein (KS)	+ 4.665	+ 2,8	1.329	0,3
Mainz (KS)	+ 8.119	+ 3,9	2.523	0,3
Neustadt a. d. W. (KS)	+ 790	+ 1,5	328	0,4
Pirmasens (KS)	+ 586	+ 1,5	122	0,2
Speyer (KS)	+ 1.075	+ 2,2	228	0,2
Worms (KS)	+ 2.071	+ 2,6	910	0,4
Zweibrücken (KS)	+ 258	+ 0,8	132	0,5
Alzey-Worms (LK)	+ 2.522	+ 2,0	1.231	0,5
Bad Dürkheim (LK)	+ 1.209	+ 0,9	1.217	1,0
Donnersbergkreis (LK)	+ 141	+ 0,2	416	3,0
Germersheim (LK)	+ 2.211	+ 1,8	1.437	0,6
Kaiserslautern (LK)	+ 1.362	+ 1,3	1.005	0,7
Kusel (LK)	- 118	- 0,2	445	-
Südliche Weinstraße (LK)	+ 884	+ 0,8	1.147	1,3
Rhein-Pfalz-Kreis (LK)	+ 3.579	+ 2,4	1.925	0,5
Mainz-Bingen (LK)	+ 5.275	+ 2,6	2.362	0,4
Südwestpfalz (LK)	- 932	- 1,0	376	-
Rheinland-Pfalz	+ 62.095	+ 1,5	36.352	0,6
Deutschland	+ 1.594.784	+ 2,0	810.229	0,5

* Wohnungen in Wohn- und Nichtwohngebäuden (einschl. Baumaßnahmen an bestehenden Gebäuden)
Quelle: Eigene Berechnungen auf Basis Statistische Ämter des Bundes und der Länder **empirica**

LK = Landkreis, KS = Kreisfreie Stadt

Tabelle 4: Fortschreibung des Leerstands nach Zensus 2011 in Rheinland-Pfalz

	Leerstand in MFH Zensus 2011 nach 2017 fortgeschrieben		Leerstand in MFH Zensus 2011 nach 2017 fortgeschrieben
Mainz (KS)	1,1%	Ahrweiler (LK)	4,9%
Landau in der Pfalz (KS)	1,9%	Kaiserslautern (KS)	5,1%
Speyer (KS)	2,0%	Eifelkreis Bitburg-Prüm (LK)	5,3%
Germersheim (LK)	2,2%	Neuwied (LK)	5,4%
Rhein-Pfalz-Kreis (LK)	2,3%	Westerwaldkreis (LK)	6,1%
Ludwigshafen am Rhein (KS)	2,7%	Bernkastel-Wittlich (LK)	6,3%
Koblenz (KS)	2,9%	Donnersbergkreis (LK)	6,3%
Mainz-Bingen (LK)	3,0%	Kaiserslautern (LK)	6,5%
Trier (KS)	3,0%	Vulkaneifel (LK)	6,7%
Frankenthal (Pfalz) (KS)	3,1%	Rhein-Lahn-Kreis (LK)	6,8%
Worms (KS)	3,4%	Rhein-Hunsrück-Kreis (LK)	7,6%
Alzey-Worms (LK)	3,9%	Altenkirchen (Westerwald) (LK)	8,0%
Bad Kreuznach (LK)	4,1%	Zweibrücken (KS)	8,6%
Bad Dürkheim (LK)	4,1%	Kusel (LK)	9,1%
Südliche Weinstraße (LK)	4,1%	Birkenfeld (LK)	9,9%
Neustadt a. d. W. (KS)	4,3%	Cochem-Zell (LK)	10,0%
Trier-Saarburg (LK)	4,5%	Südwestpfalz (LK)	10,6%
Mayen-Koblenz (LK)	4,6%	Pirmasens (KS)	13,9%

Quelle: Zensus 2011, CBRE-empirica-Leerstandsindex, eigene Berechnungen

empirica

LK = Landkreis, KS = Kreisfreie Stadt

Tabelle 5: Entwicklung der sozialen Wohnraumförderung in den Jahren 2013 bis 2018 in den Städten Landau in der Pfalz, Mainz, Speyer und Trier

Soziale Wohnraumförderung ¹⁾							
Fördergebiet kreisfreie Städte	2013	2014	2015	2016	2017	2018	insgesamt
	Zahl geförderter Wohneinheiten (WE)						
Landau in der Pfalz	19	5	4	6	42	54	130
Mainz	19	142	244	215	239	503	1.362
Speyer	3	6	8	40	0	11	68
Trier	34	104	65	122	255	248	828

1) Ohne Konversion u. WOS

Quelle: Investitions- und Strukturbank (ISB) Rheinland-Pfalz

Landesverordnung
über die Bestimmung der Gebiete mit abgesenkter Kappungsgrenze
nach § 558 Abs. 3 Satz 2 des Bürgerlichen Gesetzbuchs
(Kappungsgrenzenverordnung)
Vom 19. September 2019

Aufgrund des § 558 Abs. 3 Satz 3 des Bürgerlichen Gesetzbuchs in der Fassung vom 2. Januar 2002 (BGBl. I S. 42, S. 2909; 2003 I S. 738), zuletzt geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 31. Januar 2019 (BGBl. I S. 54), verordnet die Landesregierung:

§ 1

Die Gemeinden Landau in der Pfalz, Mainz, Speyer und Trier sind Gebiete im Sinne des § 558 Abs. 3 Satz 2 des Bürgerlichen Gesetzbuchs.

§ 2

(1) Diese Verordnung tritt am Tage nach der Verkündung in Kraft und mit Ablauf des 30. September 2024 außer Kraft.

(2) Die Kappungsgrenzenverordnung vom 4. Februar 2015 (GVBl. S. 16, BS 400-8) tritt mit Ablauf des Tages der Verkündung dieser Verordnung außer Kraft.

Mainz, den 19. September 2019
Die Ministerpräsidentin
Malu Dreyer

Gesetz- und Verordnungsblatt
für das Land Rheinland-Pfalz

3231

Postvertriebsstück – Entgelt bezahlt

Staatskanzlei Rheinland-Pfalz
Postfach 3880, 55028 Mainz

Herausgeber und Verleger: Staatskanzlei Rheinland-Pfalz
Druck: JVA Diez Druckerei, Limburger Str. 122, 65582 Diez

Bezugsbedingungen: Bezugszeit ist das Kalenderjahr. Bezugspreis im Abonnement jährlich 32,00 EUR. Abbestellungen für das nächste Kalenderjahr müssen bis spätestens 1. November der Staatskanzlei vorliegen. Auslieferung von Einzelstücken durch das Landeshauptarchiv, Karmeliterstraße 1-3, 56068 Koblenz; Preis je Doppelseite 0,15 EUR zuzügl. Versandkosten. Die Preise enthalten keine Mehrwertsteuer, da die Herausgabe des Gesetz- und Verordnungsblattes hoheitliche Tätigkeit ist.

Postanschrift: Staatskanzlei, Peter-Altmeier-Allee 1, 55116 Mainz, Tel. 06131 16-4767