

**Hessische Verordnung zur Bestimmung der Gebiete mit angespannten
Wohnungsmärkten im Sinne des § 556d Abs. 2 des Bürgerlichen Gesetzbuchs
(Hessische Mietenbegrenzungsverordnung)**

Vom

Aufgrund des § 556d Abs. 2 Satz 1 des Bürgerlichen Gesetzbuchs in der Fassung vom 2. Januar 2002 (BGBl. I S. 42, 2909; 2003 I S. 738), zuletzt geändert durch Gesetz vom 29. Juni 2015 (BGBl. I S. 1042), verordnet die Landesregierung:

§ 1

Gebiete mit angespannten Wohnungsmärkten im Sinne des § 556d Abs. 2 des Bürgerlichen Gesetzbuchs sind die Gemeinden

1. Bad Homburg vor der Höhe mit Ausnahme des Gemeindeteils Ober-Erlenbach,
2. Darmstadt mit Ausnahme der Gemeindeteile Arheilgen, Eberstadt und Kranichstein,
3. Dreieich,
4. Flörsheim am Main,
5. Frankfurt am Main mit Ausnahme der Gemeindeteile Berkersheim, Eckenheim, Harheim und Unterliederbach,
6. Griesheim,
7. Hattersheim am Main,
8. Kassel mit Ausnahme des Gemeindeteils Wolfsanger / Hasenecke,
9. Kronberg im Taunus,
10. Marburg,
11. Mörfelden-Walldorf,
12. Offenbach am Main,
13. Schwalbach am Taunus,
14. Weiterstadt und
15. Wiesbaden mit Ausnahme der Gemeindeteile Igstadt, Medenbach und Naurod.

§ 2

Diese Verordnung tritt am Tage nach der Verkündung in Kraft. Sie tritt mit Ablauf des 30. Juni 2019 außer Kraft.

Begründung:

A. Allgemeines

Mit dem Gesetz zur Dämpfung des Mietanstiegs auf angespannten Wohnungsmärkten und zur Stärkung des Bestellerprinzips bei der Wohnungsvermittlung (Mietrechtsnovellierungsgesetz – MietNovG) vom 21. April 2015 (BGBl. I S. 610) hat der Bundesgesetzgeber das Mietrecht weiter reformiert, um den Mietanstieg bei der Wiedervermietung von Wohnraum zu dämpfen. Hierzu wird das Bürgerliche Gesetzbuch (BGB) in den §§ 556d bis 556g um Regelungen zur höchstzulässigen Miete bei Mietbeginn ergänzt.

Nach § 556d Abs. 1 BGB darf die Miete in durch Rechtsverordnung der Landesregierung bestimmten Gebieten mit angespannten Wohnungsmärkten bei der Wiedervermietung einer Wohnung zu Beginn des Mietverhältnisses die ortsübliche Vergleichsmiete (§ 558 Abs. 2 BGB) höchstens um zehn Prozent übersteigen. Die Landesregierungen werden in § 556d Abs. 2 BGB ermächtigt, Gebiete mit angespannten Wohnungsmärkten durch Rechtsverordnung für die Dauer von höchstens fünf Jahren zu bestimmen. Angespannte Wohnungsmärkte liegen nach der Legaldefinition des § 556d 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 insbesondere dann der Fall sein, wenn

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

In Hessen wird von der Möglichkeit, eine Verordnung zu erlassen, Gebrauch gemacht.

1. Begründung gemäß § 556d Abs. 2 Satz 5 und 6 BGB

§ 556d Abs. 2 Satz 5 und 6 BGB normiert eine Begründungspflicht für die Rechtsverordnung. Aus der Begründung muss sich ergeben, aufgrund welcher Tatsachen ein Gebiet mit einem angespannten Wohnungsmarkt im Einzelfall vorliegt. Die Auswahl der Gebiete erfordert eine sorgsame Überprüfung der Eignung, Erforderlichkeit und Angemessenheit der Gebietsbestimmung.

Die Institut Wohnen und Umwelt GmbH (IWU) hat im Auftrag der Landesregierung alle in § 556d Abs. 2 Satz 3 BGB beispielhaft genannten Kriterien untersucht. Der Bundesgesetzgeber überlässt den Ländern eine Konkretisierung der Kriterien, insbesondere die Festlegung von Schwellenwerten. Im Rahmen der Untersuchung werden daher Präzisierungen dahingehend vorgenommen, welche Datenquellen in welcher Form zur Operationalisierung herangezogen werden können und unter welchen Bedingungen das Vorliegen von angespannten Wohnungsmärkten zu bejahen ist.

Das IWU nimmt in seiner Untersuchung auf den aktuellsten verfügbaren Zeitpunkt Bezug. Dieser ist hinsichtlich der Daten der amtlichen hessischen Gemeindestatistik zum Datenstichtag das abgeschlossene Jahr 2013 (31. Dezember 2013), bezüglich der Daten des Zensus 2011 das Jahr 2011 (Mai 2011). Die in der Untersuchung verwendeten nicht amtlichen Datenbestände (Angebotsmieten) sind für wesentlich aktuellere Zeiträume verfügbar (am Datenstichtag bis zum 15. Februar 2015). Hinsichtlich des zu untersuchenden Zeitintervalls bezieht sich die Untersuchung auf den Zeitraum von 2008 bis 2013 für Daten der amtlichen Statistik sowie 2009 bis 2014 für Angebotsmietendaten und erfüllt damit die Anforderungen an Aktualität und Sachgerechtigkeit.

Zur Ermittlung der angespannten Wohnungsmärkte hat das IWU die vier im Gesetz genannten Kriterien durch fünf analytisch begründete Indikatoren präzisiert, die Aussagefähigkeit geprüft und geeignete Schwellenwerte festgelegt:

1. Mittlere rechnerische Preissteigerungsrate der Angebotsbasismiete für eine Standardwohnung im Zeitraum 2009 bis 2014; Schwellenwert 3,0 Prozent jährlich und mehr,
2. Mittelwert der rechnerischen Angebotsbasismiete für eine Standardwohnung im Zeitraum 2009 bis 2014; Schwellenwert 7,00 Euro pro Quadratmeter und mehr,
3. Neubauintensität zwischen 2008 und 2013; Schwellenwert zwischen 0 und einer Wohneinheit bei positivem Bevölkerungszuwachs,
4. Rechnerische Leerstandsrate 2013; Schwellenwert 3,0 Prozent und niedriger sowie
5. Relatives Wohndefizit; Schwellenwert minus 3,0 Prozent und höher.

Die fünf Indikatoren sind aus ökonomischer Sicht geeignet, jeweils bestimmte Aspekte angespannter Wohnungsmärkte zu verdeutlichen und für das Land Hessen mit der verfügbaren Datenlage zu quantifizieren. Es besteht daher kein Anlass, für die landesweite vergleichende Untersuchung der Voraussetzungen andere oder zusätzliche als die vom Bundesgesetzgeber genannten Indikatoren einzubeziehen.

Die Erfüllung jeder der fünf Indikatoren wird an einen möglichst objektivierten Schwellenwert geknüpft, bei dessen Über- beziehungsweise Unterschreiten die Tatbestände als erfüllt gelten können. Die Teilbedingungen repräsentieren jeweils verschiedene Dimensionen der Tatbestände „besondere Gefährdung“ und „angemessene Bedingungen“ wodurch der unterschiedlichen Charakteristik von strukturellen und zyklisch bedingten Wohnungsdefiziten angemessen Rechnung getragen werden kann.

Die Indikatoren sind jedoch einzeln betrachtet nicht hinreichend, um das Vorliegen angespannter Wohnungsmärkte gesichert zu begründen. Zunächst ist nicht davon auszugehen, dass die Indikatoren den gleichen Sachverhalt ausdrücken, also vollständig substituierbar sind. Zwar ist eine gewisse Überdeckung der Aussage einzelner Indikatoren nachvollziehbar (beispielsweise Leerstand und Wohndefizit) und auch sachlogisch gefordert. Angesichts der unterschiedlichen räumlichen Ausprägungen und zeitlichen Stellung der Gemeinden im Wohnungsmarktzyklus ist eine volle Austauschbarkeit einzelner Indikatoren, das heißt die Möglichkeit, den gleichen Sachverhalt durch wahlweise verschiedene Indikatoren in gleicher Weise ausdrücken zu können, jedoch nicht gegeben. Die Stützung auf einen einzelnen Indikator ist daher nicht ausreichend, um das Vorliegen von angespannten Wohnungsmärkten zu begründen. Ein strukturell hohes Mietpreisniveau ist beispielsweise wesentypisch für verstädterte Wohnungsmärkte, verursacht durch Standortvorteile und produktivitätsbedingt höhere Einkommen. Erst im Zusammenspiel der verschiedenen, teilweise auf Niveaus (Leerstand, Mietbelastung), teilweise auf Prozesse (Mietpreissteigerung, Neubautätigkeit) abstellende Indikatoren kann das Vorliegen der geforderten Voraussetzungen hinreichend genau konkretisiert werden. Die Auswahl der betroffenen Gemeinden beruht daher auf der Erfüllung kumulativer Indikatoren.

Um eine hinreichend gesicherte Feststellung der angespannten Wohnungsmärkte sicherzustellen, müssen mindestens vier von fünf Indikatoren bejaht werden. Diese Anforderung wird von insgesamt 33 hessischen Gemeinden erfüllt.

Eine Gemeindeauswahl, die sich ausschließlich auf statistische Ergebnisse stützt, kann jedoch vor dem Hintergrund einer spezifischen örtlichen Situation zu unzutreffenden Schlussfolgerungen führen. Daher muss sie durch die Einbeziehung intensiver Ortskenntnisse abgesichert werden. Da die Gemeinden die örtliche Wohnraumversorgungslage selbst am zutreffendsten einschätzen können, werden nur die Gemeinden in den Geltungsbereich der Verordnung einbezogen, die dies aufgrund ihrer Einschätzung für erforderlich halten.

2. Maßnahmen gemäß § 556d Abs. 2 Satz 7 BGB

§ 556d Abs. 2 Satz 7 BGB verpflichtet die Länder, in der Begründung der Rechtsverordnung darzulegen, welche Maßnahmen die Landesregierung in dem jeweils bestimmten Gebiet und Zeitraum ergreifen wird, um der angespannten Wohnungsmarktlage abzuwehren.

Nach der Gesetzesbegründung des Mietrechtsnovellierungsgesetzes gehören zu dem Maßnahmenbündel, mit dem angespannten Wohnungsmärkten begegnet werden kann, insbesondere die Wiederbelebung des sozialen Wohnungsbaus, eine aktive kommunale Liegenschaftspolitik, um Bauland verfügbar zu machen, die Unterstützung privater Wohnungsbautätigkeit, die Schaffung generationen- und altersgerechten Wohnraums sowie die Förderung von energieeffizientem Bauen und Sanieren. Maßnahmen, die bereits vor dem Inkrafttreten entsprechender Rechtsverordnungen eingeleitet wurden, aber noch nicht abgeschlossen sind oder erst später Wirkung entfalten, können hierbei berücksichtigt werden.

Die Landesregierung hat in den vergangenen Jahren bereits verschiedene Maßnahmen ergriffen, um bezahlbaren Wohnraum vor allem in den hessischen Ballungsregionen zu erhalten und zu schaffen. Zu beachten ist dabei, dass das Land selbst keine Wohnungen baut, da es sich beim Wohnungsbau um eine kommunale Aufgabe handelt, die die Gemeinde selbstständig in eigener Zuständigkeit wahrnimmt. Die Versorgung mit Wohnraum ist eine örtliche Angelegenheit. Bei der sozialen Wohnraumförderung wirken das Land und die Gemeinden zusammen. Hessen stellt jährlich einen hohen Millionenbetrag an Fördermitteln bereit. Darüber hinaus wird das Land nicht operativ tätig, sondern schafft lediglich die Rahmenbedingungen.

Der Wohnungsmarkt ist örtlich nicht auf eine Gemeinde begrenzt, sondern strahlt über die Gemeindegrenze aus. Deshalb tragen beispielsweise Maßnahmen in einer Gemeinde auch zur Entlastung des Wohnungsmarktes in den benachbarten Gemeinden bei.

a) Soziale Wohnraumförderung

Für Haushalte, die sich aus eigener Kraft am Markt nicht angemessen mit Wohnraum versorgen können und deshalb auf Unterstützung angewiesen sind, stellt das Land im Rahmen der sozialen Wohnraumförderung jährlich 62 Millionen Euro an Fördermitteln bereit. Die Mittel stammen aus dem Sondervermögen „Wohnungswesen und Zukunftsinvestitionen“. Sie sind damit unabhängig vom Haushalt. Mit diesen Mitteln fördert das Land den Mietwohnungsneubau, die Modernisierung von Mietwohnungen sowie die Bildung von Wohneigentum. Die Förderung erfolgt jeweils in Form von zinsgünstigen Darlehen. Die Förderung des Mietwohnungsbaus findet schwerpunktmäßig im Rhein-Main-Gebiet statt.

Durch die im Jahr 2014 vorgenommene Änderung des Hessischen Wohnraumförderungsgesetzes wird die soziale Wohnraumförderung weiterentwickelt und an die aktuellen Entwicklungen auf dem hessischen Wohnungsmarkt angepasst. Von besonderer Bedeutung ist hierbei die Schaffung der gesetzlichen Voraussetzungen, um die Förderung von besonderen Wohnformen, von studentischem Wohnraum sowie von Haushalten mit mittleren Einkommen zu ermöglichen. Weiterhin wurden die Eigentumsförderung und die Förderung des sozialen Mietwohnungsbaus als gleichrangige Ziele normiert, damit flexibel auf den jeweiligen Bedarf eingegangen werden kann.

Im Jahr 2015 führt die Landesregierung ein neues Programm zur Förderung von Haushalten mit mittleren Einkommen ein. Hierdurch trägt das Land dem Umstand Rechnung, dass in einigen hessischen Städten bezahlbarer Wohnraum auch für Haushalte mit mittleren Einkommen zunehmend knapp und der bei vergleichbarem Familieneinkommen erreichbare Lebensstandard immer häufiger von den ortsabhängig zu tragenden Wohnungsmieten determiniert wird. Durch dieses Programm werden zusätzliche Mietwohnungen für diese spezielle Zielgruppe geschaffen.

Die Schaffung von generationen- und altersgerechten Wohnraum fördert das Land im Rahmen der Mietwohnungsbaubau- und der Modernisierungsprogramme.

b) Landesprogramm Wohnungsbau

Das Kabinett hat in seiner Sitzung am 8. April 2013 ein Landesprogramm Wohnungsbau (sog. Sonderprogramm) beschlossen.

Im Rahmen des Sonderprogramms wird das Land in den nächsten Jahren zusätzlich zur laufenden Förderung 300 Millionen Euro Fördermittel für die Forcierung der sozialen Wohnraumförderung bereitstellen.

In den Jahren 2013 und 2014 hat die Landesregierung für Baumaßnahmen von Mietwohnungen insgesamt Fördermittel in Höhe von 113,2 Millionen Euro bereitgestellt. Mit diesen Fördermitteln können rund 1.300 Wohnungen gebaut werden. Für das Jahr 2015 zeichnet sich eine deutliche Steigerung ab.

Für die Modernisierung von Mietwohnungen betragen die Fördermittel in den Jahren 2013 und 2014 28,4 Millionen Euro, so dass rund 1.100 Wohnungen modernisiert werden können.

Darüber hinaus wurde in den Jahren 2013 und 2014 ein zusätzlicher Entlastungseffekt auf dem Wohnungsmarkt durch ein aktives Belegungsmanagement im Wohnungsbestand, unter anderem durch den Ankauf von Belegungsrechten erreicht.

Für den Bau von Studentischem Wohnraum wurden seit der Einrichtung des Förderprogramms im Jahr 2013 Bauprojekte mit einem Fördervolumen von rund 31 Millionen Euro in das Programm aufgenommen und der Bau von fast 1.500 Wohnplätzen gefördert. Bei der Vergabe von Fördermitteln wurden auch private Investoren berücksichtigt. Das Programm wird in den nächsten Jahren fortgesetzt.

In den überwiegenden in der Verordnung genannten Gemeinden wurden von der Landesregierung in den Jahren 2012 bis 2014 Mittel in erheblichem Umfang zur Verfügung gestellt, um den Mietwohnungsbau und die Modernisierung von Mietwohnungen, das Studentische Wohnen sowie den Erwerb von Belegungsrechten zu fördern. Die Neubau- und Modernisierungsförderung soll in den kommenden Jahren fortgeführt werden.

c) Städtebauförderung

Das Land Hessen unterstützt die Gemeinden mit Finanzhilfen aus der Städtebauförderung (Bund-Länder-Programme Aktive Kernbereiche, Soziale Stadt, Stadtumbau in Hessen und Städtebaulicher Denkmalschutz), aus EU-Programmen und durch vielfältige Landesinitiativen bei der Entwicklung der städtebaulich-räumlichen, wirtschaftlichen, sozialen, ökologischen und kulturellen Strukturen vor Ort. Adressaten der Förderprogramme sind die Gemeinden.

Im Rahmen der vier genannten Städtebauförderprogramme werden unter anderem unrentierliche Maßnahmen der Wohnumfeldverbesserung und der kommunalen sozialen Infrastruktur finanziert. Innerhalb der Städtebauförderungsgebiete ergänzen sich die Städtebauförderung und die Förderung des sozialen Wohnungsbaus insoweit gegenseitig.

Dies gilt insbesondere für das Programm „Soziale Stadt“. In diesem Programm ist die Mitwirkungsbereitschaft der im Fördergebiet vertretenen Wohnungsbaugesellschaften Voraussetzung für die Förderung. Hierdurch gelingt es in vielen Fällen, die Modernisierung von Wohnungsbeständen anzustoßen. Liegt das Fördergebiet in einem Stadtkern, kann zusätzlich eine anteilige Bezuschussung der Modernisierungskosten von Einzeleigentümern erfolgen. Das Programm umfasst derzeit über 20 Standorte. Weitere Neuaufnahmen sind für die kommenden Jahre geplant.

Auch in den übrigen Programmen der Städtebauförderung wird bestehender Wohnraum gesichert und vereinzelt neuer Wohnraum geschaffen, indem die Modernisierung und Instandsetzung von Gebäuden gefördert wird. Hierzu gehört auch die energetische Optimierung von Gebäuden.

Weiterhin von Bedeutung sind die Förderung von Grunderwerb und Ordnungsmaßnahmen. Dies leistet einen Beitrag zur Mobilisierung von Flächen in Fördergebieten zum Zweck der Innenentwicklung. Gefördert wird beispielsweise die Wiedernutzbarmachung einzelner brachgefallener Gewerbestandorte.

d) Allianz für Wohnen in Hessen

Die Versorgung der Menschen mit angemessenem und bezahlbarem Wohnraum ist ein zentrales Anliegen der von der Hessischen Landesregierung neu gegründeten „Allianz für Wohnen in Hessen“. Das Gremium soll ermöglichen, dass sich die relevanten Akteure frühestmöglich zu den vielfältigen Fragen rund um das Wohnen miteinander vernetzen.

Im Rahmen von regelmäßigen Schwerpunktveranstaltungen werden die unterschiedlichen Herausforderungen auf dem hessischen Wohnungsmarkt thematisiert und Lösungsmöglichkeiten in Form von Empfehlungen an die Landesregierung für einen erfolgreichen und zugleich bezahlbaren Wohnungsbau erarbeitet.

e) Wiedereinführung der Fehlbelegungsabgabe

Mit der Wiedereinführung der Fehlbelegungsabgabe werden ab 1. Januar 2016 fehlgeleitete Subventionen im öffentlichen Wohnungsbau abgeschöpft. Die Berechtigung zum Bewohnen einer Sozialwohnung wird lediglich im Zeitpunkt des Beginns des Mietverhältnisses geprüft. Die zuständige Gemeinde stellt einen Wohnberechtigungsschein aus, wenn das Haushaltseinkommen die maßgebliche Einkommensgrenze nicht überschreitet. Ändern sich die Verhältnisse im Laufe der Zeit, wirkt sich dies nicht auf das Mietverhältnis aus. Die Mieterinnen und Mieter dürfen auch dann noch in der Sozialwohnung bleiben, wenn eine erhebliche Einkommensüberschreitung vorliegt. Sie sind nicht zum Auszug verpflichtet, obwohl ihnen die Sozialwohnung eigentlich nicht mehr zusteht. Wohnberechtigte Haushalte, die auf den Bezug einer Sozialwohnung angewiesen wären, müssen sich stattdessen auf dem freifinanzierten Wohnungsmarkt mit teurerem Wohnraum versorgen.

Die Erhebung einer Fehlbelegungsabgabe trägt dazu bei, diesen Missstand auszugleichen. Sie dient der Abschöpfung einer anfänglich berechtigten, später jedoch fehlgeleiteten Subvention. Die fehlbelegenden Mieterinnen und Mieter werden dazu verpflichtet, eine Abschöpfungsabgabe zu leisten, die den ungerechtfertigten Mietzinsvorteil ausgleicht.

Die Gemeinden erhalten durch die Fehlbelegungsabgabe zusätzliche finanzielle Mittel, die sie für die Förderung von Sozialmietwohnungen einsetzen sollen. Dies erweitert den Handlungsspielraum der Gemeinden. Es können zusätzliche Sozialwohnungen geschaffen werden, die auch den wohnberechtigten Haushalten zur Verfügung stehen, die bislang nicht zum Zuge gekommen sind.

f) Konversion

Das Land Hessen unterstützt hessische Gemeinden mit ehemaligen Militärf lächen (Bundeswehr und US-Streitkräfte) seit dem Jahr 2005 durch das kostenfreie Angebot einer Konversionsberatung, die von der HA Hessen Agentur GmbH durchgeführt wird. Von 2005 bis 2015 wurden hierfür rund 930.000 Euro an Landes- und EU-Mitteln eingesetzt. Die Beratung bezieht sich unter anderem auf die Planung, Organisation und Finanzierung des Konversionsprozesses. Gegenstand der Entwicklung auf Konversionsflächen können dabei neben der Ausweisung von Gewerbe- und Sondergebieten auch die Schaffung von Wohnraum bzw. neue Wohnquartiere sein, insbesondere auf ehemaligen Housing-Areas.

Für die weitere Planung der städtebaulichen Entwicklung von Konversionsflächen werden unter anderem Machbarkeitsstudien und Potenzialanalysen für zivile Nachnutzungen gefördert. Hierfür wurde bislang rund eine Million Euro an EU- und Landesmitteln eingesetzt.

Besonders im Raum Gießen und Südhessen wurden die Housing-Areas in den ehemaligen US-Standortgemeinden sowohl von privaten Investoren (z.B. in Büdingen, Butzbach, Hanau, Gelnhausen) als auch von kommunalen Wohnungsbaugesellschaften (z.B. in Darmstadt, Friedberg, Gießen, Bad Nauheim, Gelnhausen, Wetzlar) zu neuen Wohnquartieren entwickelt.

Die Housings zeichnen sich durch Innen- oder Randlage aus, wurden in einigen Fällen noch kurz vor ihrer Aufgabe saniert und sind oft gut an die kommunale Infrastruktur angebunden. Sie bieten Ansätze für die Entwicklung bedarfsgerechter Wohngebiete für verschiedene Zielgruppen: Schaffung von Wohnraum für Studierende, von altersgerechten Wohnungen, Schaffung von Sozialwohnungen und von Wohneigentum für junge Familien, Entwicklung von Neubaugrundstücken sowie Schaffung von Angeboten für alternative Wohnformen.

In den folgenden Gemeinden werden derzeit Wohnungsbaumaßnahmen auf Konversionsflächen durchgeführt oder sind in Planung: Babenhausen, Büdingen, Butzbach, Darmstadt, Friedberg, Gelnhausen, Gießen, Hanau, Langen und Neustadt. Maßnahmen in Bad Nauheim, Hanau und Wetzlar sind bereits abgeschlossen.

g) Liegenschaftspolitik

Das Land Hessen hat seit dem Jahr 2013 aus domänenfiskalischem Besitz für die Baulandentwicklung von Gemeinden hessenweit 395 Bauplätze (212.200 Quadratmeter) zur Verfügung gestellt, die in den nächsten Jahren für den Geschoss- und den Eigenheimbau realisiert werden.

Das Hessische Immobilienmanagement hat seit 2012 Liegenschaften von insgesamt 36.000 Quadratmetern verkauft, die nach den vereinbarten Modalitäten vom neuen Eigentümer einer Wohnnutzung zugeführt werden sollen. Hierbei handelt es sich um Grundstücke in Verdichtungsgebieten beispielsweise in Frankfurt, Kassel, Eltville, Bensheim, Hanau und Bad Nauheim. In Friedberg und Wiesbaden wurden zusätzlich zwei Liegenschaften an das Studentenwerk für das studentische Wohnen übertragen. Für weitere sich für die Wohnungsnutzung eignende Liegenschaften in Darmstadt, Frankfurt und Königstein-Falkenstein wird eine Vermarktung angestrebt.

Um die künftige Inanspruchnahme geeigneter Flächen für Wohnsiedlungszwecke im Innen- und Außenbereich zu steuern, werden darüber hinaus im Rahmen der Neuaufstellung des hessischen Landesentwicklungsplans auch ökonomische und soziale Erfordernisse der Siedlungsentwicklung berücksichtigt werden. Bei der Ermittlung der spezifischen Flächenbedarfe für Wohnsiedlungszwecke werden die unterschiedlichen wirtschaftlichen und demographischen Entwicklungen in den hessischen Regionen eine wesentliche Grundlage der Bedarfsermittlung sein.

h) Verlängerung der Kündigungssperrfristverordnung

Die Geltungsdauer der Verordnung zur Bestimmung von Gebieten mit verlängerter Kündigungsbeschränkung (sog. Kündigungssperrfristverordnung) vom 21. Juni 2004 wurde am 2. Dezember 2014 um weitere fünf Jahre verlängert.

In den derzeit elf in der Verordnung genannten Gemeinden Darmstadt, Frankfurt am Main, Wiesbaden, Rüsselsheim, Kronberg im Taunus, Oberursel (Taunus), Bad Soden am Taunus, Kelkheim (Taunus) und Schwalbach am Taunus gilt eine verlängerte Kündigungsfrist von fünf Jahren bei sog. Eigenbedarfskündigungen und Verwertungskündigungen des Vermieters nach Umwandlung einer Mietwohnung in eine Eigentumswohnung. In allen anderen Gebieten bleibt es bei der bundesrechtlich festgelegte Kündigungssperrfrist von drei Jahren.

Die Kündigungssperrfristverordnung dient dem Schutz der Mieterinnen und Mieter bei Umwandlungen von Mietwohnungen in Eigentumswohnungen. Die Wohnungen bleiben dem Wohnungsmarkt länger erhalten. Des Weiteren werden Umwandlungsanreize generell gedämpft.

i) Energetische Sanierung

Das Landesprogramm „Energieeffizienz im Mietwohnungsbau“ fördert die nachhaltige und hochwertige energetische Modernisierung von Mietwohnungen sowie den Neubau von hocheffizienten Mietwohngebäuden in Hessen mit jährlich durchschnittlich 1,5 Millionen Euro Fördermitteln. Der Anreiz besteht in der Verbesserung der Kreditkonditionen, die von der KfW eingeräumt werden. Das Programm soll weiterentwickelt sowie die Fördermittel erhöht werden.

j) Hessische Bauordnung

Im Rahmen einer umfassenden Novellierung der Hessischen Bauordnung (HBO) im Jahr 2002 wurden Baugenehmigungsverfahren gerade mit den Zielvorgaben Vereinfachung, Beschleunigung und der Kostenersparnis geändert. So hat man die sogenannte „Genehmigungsfreistellung“ nach § 56 HBO, nach der für Bauvorhaben im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes kein Baugenehmigungsverfahren erforderlich ist, sowie die weitgehende Übertragung ehemals staatlicher Prüfaufgaben auf private Sachkundige und Sachverständige eingeführt.

Mit dem Gesetz zur Änderung der Hessischen Bauordnung und des Hessischen Energiegesetzes vom 25. November 2010 (GVBl. I. S. 429) wurden die mit der Gesetzesnovelle 2002 eingeführten Schritte zur Verfahrensbeschleunigung und Deregulierung bei gleichzeitiger Kosteneinsparung für die am Bau Beteiligten weitergeführt. In beplanten Gebieten ist seitdem das genehmigungsfreie Bauen für alle Arten von Bauvorhaben möglich, soweit sie nicht den Sonderbauten unterfallen. Voraussetzung für die Freistellung ist, dass nicht von bauordnungs- und bauplanungsrechtlichen Anforderungen abgewichen wird. Im Verfahrensrecht ist es kaum möglich, durch eine neuerliche Novellierung weitere nennenswerte Kosteneinsparungen zu erzielen.

Die Regierungsfractionen haben sich darauf verständigt, alle Potentiale zur Schaffung von angemessenem und bezahlbarem Wohnraum auszuschöpfen. Die Umsetzung dieses Ziels sowie weiterer Zielvorgaben des Koalitionsvertrages, soweit sie das Bauordnungsrecht betreffen, werden geprüft und im Rahmen der anstehenden Novellierung der HBO berücksichtigt. Ebenso wird an den bisherigen Zielsetzungen der Vereinfachung und Beschleunigung des Baugenehmigungsverfahrens mit dem Ziel des kostengünstigen Bauens festgehalten.

B. Zu den einzelnen Vorschriften

Zu § 1

Die Vorschrift benennt die fünfzehn Gemeinden, die mindestens vier Indikatoren erfüllen und eine Aufnahme in die Verordnung für erforderlich halten. In diesen Gemeinden ist die ausreichende Versorgung der Bevölkerung mit Mietwohnungen zu angemessenen Bedingungen besonders gefährdet.

Name	Relatives Wohndefizit (Schwellenwert: -3,0 % u. höher)	rechnerische Leerstandsrate 2013 (Schwellenwert: 3,0 % und niedriger)	Neubauintensität zwischen 2008 und 2013 (Schwellenwert: zwischen 0 und 1 WE/ Person Bevölkerungszuwachs)	Mittelwert der rechnerischen Angebotsba- sismiete für eine Standardwoh- nung im Zeitraum 2009 bis 2014 (Schwellenwert: 7,00 €/m ² und mehr)	mittlere rechnerische Preissteigerungsrate der Angebotsba- sismiete für eine Standardwoh- nung im Zeitraum 2009 bis 2014 (Schwellenwert: 3,0 % p.a. und mehr)
Darmstadt	5,3%	1,6 %	0,22 Whg. pro Pers.	8,13 €	2,1 %
Frankfurt	6,2%	1,9 %	0,24 Whg. pro Pers.	9,28 €	3,7 %
Offenbach	4,1%	2,3 %	0,09 Whg. pro Pers.	7,19 €	3,4 %
Wiesbaden	-0,1%	2,7 %	0,48 Whg. pro Pers.	7,84 €	3,1 %
Griesheim	1,0%	2,4 %	0,19 Whg. pro Pers.	7,37 €	1,9 %
Weiterstadt	-2,3%	2,9 %	0,41 Whg. pro Pers.	7,36 €	2,9 %
Mörfelden- Walldorf	1,7%	2,5 %	0,68 Whg. pro Pers.	7,49 €	2,6 %
Bad Homburg	-0,6%	2,2 %	0,06 Whg. pro Pers.	8,69 €	2,8 %
Kronberg	-2,4%	2,8 %	0,3 Whg. pro Pers.	8,48 €	3,0 %
Flörsheim	-1,6%	2,6 %	0,58 Whg. pro Pers.	7,56 €	1,4 %
Hattersheim	-1,7%	2,2 %	0,42 Whg. pro Pers.	7,57 €	2,2 %
Schwalbach	0,8%	2,0 %	0,24 Whg. pro Pers.	8,25 €	1,8 %
Dreieich	-2,2%	2,6 %	0,44 Whg. pro Pers.	7,89 €	2,7 %
Marburg	6,9%	2,2 %	1,16 Whg. pro Pers.	7,11 €	3,6 %
Kassel	1,7%	2,7 %	0,30 Whg. pro Pers.	5,31 €	5,1 %

Sechs Gemeinden erfüllen mindestens vier Indikatoren, werden aber aufgrund ihrer Selbsteinschätzung nicht in die Verordnung aufgenommen.

Name	Relatives Wohndefizit (Schwellenwert: -3,0 % u. höher)	rechnerische Leerstandsrate 2013 (Schwellenwert: 3,0 % und niedriger)	Neubauintensität zwischen 2008 und 2013 (Schwellenwert: zwischen 0 und 1 WE/ Person Bevölkerungszuwachs)	Mittelwert der rechnerischen Angebotsbasmiete für eine Standardwohnung im Zeitraum 2009 bis 2014 (Schwellenwert: 7,00 €/m² und mehr)	mittlere rechnerische Preissteigerungsrate der Angebotsbasmiete für eine Standardwohnung im Zeitraum 2009 bis 2014 (Schwellenwert: 3,0 % p.a. und mehr)
Bickenbach	1,5%	2,3 %	0,12 Whg. pro Pers.	7,00 €	1,6 %
Raunheim	2,1%	1,9 %	0,15 Whg. pro Pers.	7,06 €	3,0 %
Friedrichsdorf	-2,7%	2,0 %	0,5 Whg. pro Pers.	7,75 €	2,5 %
Kelkheim	-1,7%	2,5 %	0,31 Whg. pro Pers.	7,54 €	1,2 %
Neu-Isenburg	0,5%	2,2 %	0,04 Whg. pro Pers.	7,55 €	2,5 %
Bad Vilbel	-3,8%	2,9 %	0,47 Whg. pro Pers.	7,85 €	3,0 %

Dagegen werden zehn Gemeinden, die eine entsprechende Regelung als notwendig ansehen, nicht in den Geltungsbereich der Verordnung einbezogen, da dies aufgrund der Datenbasis nicht gerechtfertigt ist.

Name	Relatives Wohndefizit (Schwellenwert: -3,0 % u. höher)	rechnerische Leerstandsrate 2013 (Schwellenwert: 3,0 % und niedriger)	Neubauintensität zwischen 2008 und 2013 (Schwellenwert: zwischen 0 und 1 WE/ Person Bevölkerungszuwachs)	Mittelwert der rechnerischen Angebotsbasmiete für eine Standardwohnung im Zeitraum 2009 bis 2014 (Schwellenwert: 7,00 €/m² und mehr)	mittlere rechnerische Preissteigerungsrate der Angebotsbasmiete für eine Standardwohnung im Zeitraum 2009 bis 2014 (Schwellenwert: 3,0 % p.a. und mehr)	Anzahl erfüllter Indikatoren
Bensheim	-2,0%	2,7 %	4,19 Whg. pro Pers.	6,88 €	2,2 %	2
Seeheim-Jugenheim	-2,6%	3,7 %	-0,39 Whg. pro Pers.	7,37 €	1,3 %	2
Gernsheim	-5,2%	3,0 %	0,97 Whg. pro Pers.	6,40 €	2,9 %	2
Kelsterbach	2,1%	3,8 %	0,3 Whg. pro Pers.	7,79 €	2,9 %	3
Hanau	-2,3%	4,8 %	0,28 Whg. pro Pers.	6,41 €	2,2 %	2
Maintal	-0,5%	3,4 %	0,33 Whg. pro Pers.	6,61 €	2,4 %	2
Rodenbach	-0,5%	2,5 %	-1,19 Whg. pro Pers.	6,26 €	2,0 %	2
Idstein	-3,2%	3,2 %	0,59 Whg. pro Pers.	6,43 €	2,7 %	1
Friedberg	-0,2%	3,9 %	0,62 Whg. pro Pers.	6,56 €	2,1 %	2
Gießen	6,5%	3,1 %	0,29 Whg. pro Pers.	6,24 €	3,7 %	3

Untersuchung von Gemeindeteilen

Der Bundesgesetzgeber ermöglicht es, die Regelungen der §§ 556d BGB ff. nicht nur für das gesamte Gemeindegebiet, sondern auch für einzelne Gemeindeteile anzuwenden. Für die Ausnahme von einzelnen Gemeindeteilen können für die kreisfreien Städte sowie ausgewählte Sonderstatusstädte, die über ausreichend Fallzahlen verfügen, zwei der für ganze Gemeinden untersuchten Indikatoren herangezogen werden:

1. Mittlere rechnerische Preissteigerungsrate der Angebotsbasismiete für eine Standardwohnung im Zeitraum 2009 bis 2014 sowie
2. Mittelwert der rechnerischen Angebotsbasismiete für eine Standardwohnung im Zeitraum 2009 bis 2014.

Für die übrigen genannten Indikatoren stehen die erforderlichen Daten nicht in der notwendigen regionalen Tiefe zur Verfügung.

Es wurde daher untersucht, ob sich anhand der beiden genannten Indikatoren feststellen lässt, dass sich in einzelnen Gemeindeteilen die Wohnungsmarktlage so stark von der Gesamtgemeinde unterscheidet, dass keine besondere Gefährdung der ausreichenden Versorgung der Bevölkerung mit Mietwohnungen zu angemessenen Bedingungen vorliegt. Dies wird angenommen, wenn die Veränderung der Angebotsmieten nicht über der jährlichen Veränderung der mittleren Angebotsmiete in den hessischen Gemeinden (zwei Prozent) und das Mietenniveau des Gemeindeteils unterhalb des Mietniveaus der Gesamtgemeinde liegen.

Während in den kreisfreien Städten die überwiegende Mehrheit der Stadtteile mit ausreichenden Fallzahlen unterlegt ist, erlaubt in Marburg die Datenlage in 15 von 18 Stadtteilen außerhalb der Kernstadt keine Untersuchung. Eine Untersuchung einzelner Gemeindeteile auf eine begründete Ausnahme von der stadtweiten Einordnung als angespannter Wohnungsmarkt ist daher nur in Darmstadt, Frankfurt, Offenbach, Wiesbaden, Kassel und Bad Homburg zielführend möglich.

Darmstadt

In Darmstadt weicht das Mietpreiswachstum in den Gemeindeteilen Arheilgen, Bessungen, Eberstadt, Kranichstein und Mitte vom gesamtstädtischen Mittel nach unten ab und liegt unter dem Schwellenwert des hessischen Angebotsmietenindex. In den Gemeindeteilen Bessungen und Mitte liegt das Mietpreisniveau über dem gesamtstädtischen Mittel. Ein Ausschlussgrund besteht daher nur für die Gemeindeteile Arheilgen, Eberstadt und Kranichstein, die deshalb nicht in den Anwendungsbereich der Verordnung aufgenommen werden.

Untersuchung von Gemeindeteilen – Darmstadt

	Anzahl Fälle in der Stichprobe						Mittelwert der Standardangebotsmiete in € pro m ² Wohnfläche						Mittelwert Preissteigerung 2009-2014	Mittelwert Preis 2009-2014 in €	Preiswachstum der Standardangebotsmiete 2,0% oder weniger	Mittelwert der Standardangebotsmiete unter gesamtstädtischem Mittelwert
	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2009	2010	2011	2012	2013	2014				
Darmstadt	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2009	2010	2011	2012	2013	2014				
Gesamtstadt	2018	1867	1871	1650	1650	1978	7,67	7,98	7,93	8,32	8,34	8,53	2,1%	8,13		
Arheilgen	122	101	135	85	103	102	7,33	7,51	7,54	7,71	7,56	8,06	1,9%	7,62	ja	ja
Bessungen	454	429	413	367	320	356	8,35	8,67	8,66	8,92	8,96	9,18	1,9%	8,79	ja	
Eberstadt	218	226	210	193	229	252	7,25	7,60	7,71	7,73	7,75	7,80	1,5%	7,64	ja	ja

	Anzahl Fälle in der Stichprobe						Mittelwert der Standardangebotsmiete in € pro m ² Wohnfläche						Mittelwert Preissteigerung 2009-2014	Mittelwert Preis 2009-2014 in €	Preiswachstum der Standardangebotsmiete 2,0% oder weniger	Mittelwert der Standardangebotsmiete unter gesamtstädtischem Mittelwert
	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2009	2010	2011	2012	2013	2014				
Darmstadt																
Gesamtstadt	2018	1867	1871	1650	1650	1978	7,67	7,98	7,93	8,32	8,34	8,53	2,1%	8,13		
Kranichstein	228	231	210	191	173	234	7,33	7,75	7,55	8,12	7,87	8,07	1,9%	7,78	ja	ja
Mitte	180	180	194	181	128	191	8,13	8,42	8,41	8,71	8,79	8,92	1,9%	8,56	ja	
Nord	98	116	130	155	147	157	7,08	7,63	7,57	7,83	8,27	8,57	3,8%	7,83		ja
Ost	157	187	156	175	192	183	8,14	8,46	8,82	9,16	9,10	9,08	2,2%	8,79		
West	168	242	221	177	181	191	7,40	7,45	7,73	7,97	7,83	8,26	2,2%	7,77		ja
Wixhausen	64	67	62	50	35	59	6,85	6,97	7,07	7,45	7,73	7,78	2,5%	7,31		ja

Quelle: Berechnung IWU, Datenbasis: IDN Immodaten GmbH

Frankfurt am Main

In Frankfurt weicht das Mietpreiswachstum in den Gemeindeteilen Berkersheim, Eckenheim, Harheim und Unterliederbach relativ deutlich nach unten vom gesamtstädtischen Mittel ab und liegt unter dem Schwellenwert. In allen vier genannten Gebieten liegt auch das Mietpreisniveau unter dem gesamtstädtischen Mittel. Keine ausreichenden Fallzahlen standen für die Untersuchung der Gemeindeteile Flughafen (keine Relevanz für den Mietwohnungsmarkt) und Riederwald (Siedlungswohnungsbau mit großteils nicht öffentlicher Vermarktung) zur Verfügung. Aufgrund der Datenlage werden daher nur die Gemeindeteile Berkersheim, Eckenheim, Harheim und Unterliederbach aus dem Anwendungsbereich der Verordnung herausgenommen.

Untersuchung von Gemeindeteilen – Frankfurt am Main

	Anzahl Fälle in der Stichprobe						Mittelwert der Standardangebotsmiete in € pro m ² Wohnfläche						Mittelwert Preissteigerung 2009-2014	Mittelwert Preis 2009-2014 in €	Preiswachstum der Standardangebotsmiete 2,0% oder weniger	Mittelwert der Standardangebotsmiete unter gesamtstädtischem Mittelwert
	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2009	2010	2011	2012	2013	2014				
Frankfurt am Main																
Gesamtstadt	14723	17340	14940	13281	11822	12398	8,46	8,82	8,97	9,53	9,74	10,17	3,7%	9,28		
Altstadt	331	615	420	447	383	545	10,07	10,44	10,70	11,26	11,06	11,77	3,1%	10,88		
Bahnhofsviertel	163	183	249	237	155	162	9,21	9,06	10,25	11,23	11,98	11,95	5,2%	10,62		
Bergen-Enkheim	267	381	328	292	194	250	8,10	8,42	8,39	8,82	9,04	9,30	2,8%	8,68		ja
Berkersheim	50	53	38	37	40	23	8,45	8,35	8,37	8,71	8,67	9,26	1,8%	8,64	ja	ja

	Anzahl Fälle in der Stichprobe						Mittelwert der Standardangebotsmiete in € pro m ² Wohnfläche						Mittelwert Preissteigerung 2009-2014	Mittelwert Preis 2009-2014 in €	Preiswachstum der Standardangebotsmiete 2,0% oder weniger	Mittelwert der Standardangebotsmiete unter gesamtstädtischem Mittelwert
	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2009	2010	2011	2012	2013	2014				
Frankfurt am Main																
Gesamtstadt	14723	17340	14940	13281	11822	12398	8,46	8,82	8,97	9,53	9,74	10,17	3,7%	9,28		
Bockenheim	831	1036	853	730	703	860	9,39	9,80	10,07	10,39	10,50	10,86	2,9%	10,17		
Bonames	90	126	69	58	54	43	7,20	7,47	7,70	7,55	7,45	8,14	2,5%	7,58		ja
Börnheim	487	558	471	333	352	342	9,64	9,95	10,22	10,61	10,96	11,92	4,2%	10,55		
Dornbusch	333	364	288	353	278	313	9,05	9,37	9,79	10,19	10,48	11,32	4,5%	10,03		
Eckenheim	134	143	99	92	101	54	8,65	8,59	8,59	9,33	9,80	9,32	1,5%	9,05	ja	ja
Eschersheim	250	360	213	155	160	122	8,17	8,39	8,79	9,17	9,16	9,79	3,6%	8,91		ja
Fechenheim	208	253	217	166	132	136	7,70	7,80	7,97	8,10	8,63	9,07	3,3%	8,21		ja
Flughafen	14	12	6	6	4	6										
Frankfurter Berg	129	347	204	191	158	261	8,04	8,39	8,69	9,12	9,21	9,97	4,3%	8,90		ja
Gallusviertel	330	419	485	339	345	553	8,66	8,81	9,09	9,62	9,39	9,94	2,7%	9,25		ja
Ginnheim	251	303	249	235	217	258	8,39	8,65	8,96	9,31	9,56	9,77	3,0%	9,11		ja
Griesheim	247	232	221	186	143	283	7,46	7,88	7,88	8,78	8,34	9,34	4,5%	8,26		ja
Gutleutviertel	362	504	422	361	296	420	8,87	9,33	9,58	10,65	10,25	10,96	4,2%	9,94		
Harheim	76	84	82	43	34	36	7,69	7,52	7,61	7,37	7,49	7,63	0,2%	7,55	ja	ja
Hausen	81	79	89	60	47	31	8,16	8,07	8,43	9,09	9,36	9,73	3,5%	8,81		ja
Heddernheim	94	96	87	77	56	34	8,36	8,97	9,16	9,71	9,51	9,93	3,4%	9,27		ja
Höchst	317	351	340	247	222	263	7,62	7,95	8,19	8,42	8,98	9,50	4,4%	8,44		ja
Innenstadt	229	217	148	146	110	107	9,34	10,14	9,63	10,95	11,19	12,44	5,7%	10,61		
Kalbach-Riedberg	139	218	98	170	124	76	7,64	8,36	8,49	8,45	9,03	8,81	2,9%	8,46		ja
Nied	200	227	181	134	139	140	7,84	7,94	8,31	8,49	9,12	9,22	3,3%	8,49		ja
Nieder-Erlenbach	41	49	48	43	28	23	7,81	8,15	8,03	8,33	8,34	8,72	2,2%	8,23		ja
Nieder-Eschbach	239	346	269	232	206	280	7,93	8,00	8,03	8,29	8,47	8,80	2,1%	8,26		ja
Niederrad	311	298	249	265	218	178	8,68	9,27	9,21	9,35	10,03	10,16	3,1%	9,45		
Niederursel	214	243	189	204	181	179	8,08	8,13	8,64	8,70	9,14	9,35	2,9%	8,67		ja
Nordend-Ost	441	535	445	416	421	440	10,09	10,32	10,96	11,50	11,88	12,36	4,1%	11,18		
Nordend-West	323	342	278	269	332	225	9,43	9,69	9,87	10,93	10,74	11,24	3,5%	10,32		
Oberrad	935	1119	940	783	617	676	7,36	7,52	7,91	8,10	8,37	9,03	4,1%	8,05		ja
Ostend	317	417	417	328	319	425	9,05	9,91	10,14	10,64	11,05	11,75	5,1%	10,43		
Praunheim	199	239	205	147	121	189	8,53	8,48	8,65	8,93	9,46	9,64	2,4%	8,95		ja
Preungesheim	296	375	303	279	282	209	8,79	8,71	9,03	9,58	9,80	9,94	2,5%	9,31		
Riederwald	11	22	19	6	6	4										
Rödelheim	351	420	387	287	233	243	8,80	8,82	9,15	9,02	9,14	9,94	2,4%	9,15		ja

Frankfurt am Main	Anzahl Fälle in der Stichprobe						Mittelwert der Standardangebotsmiete in € pro m² Wohnfläche						Mittelwert Preissteigerung 2009-2014	Mittelwert Preis 2009-2014 in €	Preiswachstum der Standardangebotsmiete 2,0% oder weniger	Mittelwert der Standardangebotsmiete unter gesamtstädtischem Mittelwert
	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2009	2010	2011	2012	2013	2014				
Gesamtstadt	14723	17340	14940	13281	11822	12398	8,46	8,82	8,97	9,53	9,74	10,17	3,7%	9,28		
Sachsen-Nord	268	306	244	215	214	285	9,75	10,22	10,14	10,75	10,32	11,31	3,0%	10,42		
Sachsen-Süd	378	498	444	402	399	588	10,38	10,09	10,85	11,35	11,28	11,88	2,7%	10,97		
Schwannheim	145	190	125	154	117	155	7,49	8,02	8,05	8,14	8,63	8,91	3,5%	8,21		ja
Seckbach	170	225	184	185	153	188	8,49	9,19	9,29	9,99	10,74	10,89	5,0%	9,76		
Sindlingen	90	82	102	78	49	69	7,31	7,91	8,11	8,14	8,31	8,72	3,5%	8,08		ja
Sossenheim	197	234	211	177	136	141	6,99	7,21	7,36	7,55	7,29	8,41	3,7%	7,47		ja
Unterliederbach	137	124	131	105	80	87	7,66	7,53	7,85	8,30	8,32	8,20	1,4%	7,98	ja	ja
Westend-Nord	353	576	444	387	431	410	10,07	10,44	11,10	12,12	12,38	12,23	3,9%	11,39		
Westend-Süd	625	891	743	606	549	514	11,22	11,60	11,74	12,45	13,25	12,88	2,8%	12,19		
Zeilshelm	79	81	73	54	50	40	7,68	7,73	7,74	7,93	8,37	8,79	2,7%	8,04		ja

Quelle: Berechnung IWU, Datenbasis: IDN Immodaten GmbH

Offenbach am Main

In Offenbach weisen alle Gemeindeteile, für die ausreichend Fälle zur Verfügung standen, ein Mietpreiswachstum auf, das nur unwesentlich vom gesamtstädtischen Mittel abweicht. Ein Ausschlussgrund ist daher aus der Datenlage nicht abzuleiten. Nicht ausreichend Fälle zur Untersuchung waren in den Gemeindeteilen Kaiserlei sowie Tempelsee und Waldheim verfügbar, wobei diese letzten beiden jeweils baulich relativ homogene Siedlungsstrukturen verschiedener Epochen des 20. Jahrhunderts darstellen, der erstgenannte vorwiegend gewerbliche bauliche Nutzungen beinhaltet. In den letzten beiden Fällen bleibt aufgrund der offensichtlich geringen Bedeutung als Mietwohnungsteilmarkt ein Einbezug unter die Verordnung ohne faktische Bindungswirkung auf den Wohnungsmarkt.

Untersuchung von Gemeindeteilen – Offenbach am Main

Offenbach am Main	Anzahl Fälle in der Stichprobe						Mittelwert der Standardangebotsmiete in € pro m² Wohnfläche						Mittelwert Preissteigerung 2009-2014	Mittelwert Preis 2009-2014 in €	Preiswachstum der Standardangebotsmiete 2,0% oder weniger	Mittelwert der Standardangebotsmiete unter gesamtstädtischem Mittelwert
	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2009	2010	2011	2012	2013	2014				
Gesamtstadt	1838	2090	1639	1298	1142	1623	6,67	6,89	7,01	7,24	7,45	7,90	3,4%	7,19		
Bieber	471	651	563	409	316	449	6,64	6,73	6,80	7,13	7,32	7,63	2,8%	7,04		ja
Bürgel	613	805	526	453	367	486	6,67	6,77	7,04	7,35	7,47	7,95	3,5%	7,21		
Innenstadt	262	235	271	200	164	227	6,70	6,92	7,12	7,02	7,36	7,75	2,9%	7,15		ja
Kaiserlei	0	0	0	0	0	0										
Lauterborn	124	143	80	63	50	78	6,28	6,60	6,57	6,86	6,45	7,26	2,9%	6,67		ja
Rosenhöhe	47	47	34	26	23	24	6,37	6,80	6,82	7,26	7,29	7,87	4,2%	7,07		ja
Rumpenheim	52	64	74	66	48	53	7,02	7,27	7,85	7,76	7,83	8,24	3,2%	7,66		
Tempelsee	33	34	14	23	23	22										
Waldheim	12	14	22	21	37	42										

Quelle: Berechnung IWU, Datenbasis: IDN Immodaten GmbH

Wiesbaden

In Wiesbaden weicht die mittlere Preissteigerungsrate in den Gemeindeteilen Igstadt, Medenbach und Naurod deutlich vom städtischen Mittelwert nach unten ab und liegt unterhalb des Schwellenwertes. In allen drei Gemeindeteilen liegt auch das rechnerische Mietpreinsniveau unter dem städtischen Mittel. Bei den genannten Gemeindeteilen handelt es sich um Wohnlagen mit ursprünglich dörflichem Siedlungscharakter an der Peripherie des Gemeindegebiets, deren Siedlungsgebiet keinen baulichen Zusammenhang mit dem übrigen Gemeindegebiet herstellt und in denen nur sehr wenige Mietangebote beobachtet werden konnten. Für die Gemeindeteile Delkenheim, Klarenthal, Kloppenheim und Mainz-Amöneburg standen nicht ausreichend Fälle für eine Untersuchung zur Verfügung. Aus diesem Grund können nur die Gemeindeteile Igstadt, Medenbach und Naurod vom Anwendungsbereich der Verordnung ausgenommen werden.

Untersuchung von Gemeindeteilen – Wiesbaden

Wiesbaden	Anzahl Fälle in der Stichprobe						Mittelwert der Standardangebotsmiete in € pro m ² Wohnfläche						Mittelwert Preissteigerung 2009-2014	Mittelwert Preis 2009-2014 in €	Preiswachstum der Standardangebotsmiete 2,0% oder weniger	Mittelwert der Standardangebotsmiete unter gesamtstädtischem Mittelwert
	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2009	2010	2011	2012	2013	2014				
Gesamtstadt	6085	6739	5892	4949	4031	6278	7,20	7,50	7,79	7,87	8,24	8,43	3,1%	7,84		
Auringen	51	39	30	21	26	33	6,36	6,76	7,06	6,93	7,55	7,84	4,2%	7,08		ja
Biebrich	1355	1756	1472	1224	904	1358	7,18	7,36	7,76	7,78	8,07	8,42	3,2%	7,76		ja
Bierstadt	548	696	678	534	510	707	7,27	7,70	7,83	8,09	8,43	8,41	2,9%	7,95		
Breckenheim	38	46	40	29	19	29	8,76	8,67	8,96	9,23	9,21	10,78	4,2%	9,27		
Delkenheim	29	25	29	30	13	28										
Dotzheim	1334	1472	1286	1059	765	1224	7,10	7,38	7,57	7,60	8,00	8,20	2,9%	7,64		ja
Erbenheim	236	213	193	178	138	196	7,14	7,57	7,48	7,82	8,21	8,19	2,7%	7,73		ja
Frauenstein	89	89	122	90	45	130	7,59	7,82	7,58	8,13	8,57	8,50	2,3%	8,03		
Hessloch	134	149	83	92	99	121	6,67	6,92	7,24	7,16	7,53	7,69	2,8%	7,20		ja
Igstadt	23	16	30	24	18	22	7,45	7,10	7,55	7,66	7,44	7,95	1,3%	7,52	ja	ja
Klarenthal	0	0	0	0	0	0										
Kloppenheim	12	14	21	16	5	14										
Mainz-Amöneburg	0	0	0	0	0	0										
Mainz-Kastel	169	243	194	145	150	226	6,61	6,97	7,72	7,62	7,78	8,41	4,8%	7,52		ja
Mainz-Kostheim	95	137	108	72	89	148	6,39	6,65	6,85	7,20	7,29	7,70	3,7%	7,01		ja
Medenbach	57	65	52	46	31	45	6,38	6,34	6,49	7,04	6,91	7,05	2,0%	6,70	ja	ja
Naurod	64	68	49	62	54	62	7,11	7,19	7,09	7,43	7,36	7,75	1,7%	7,32	ja	ja
Nordensstadt	84	98	86	74	62	80	7,79	8,37	8,43	8,65	8,90	9,00	2,9%	8,52		
Rambach	20	40	28	24	27	32	7,34	8,23	7,85	8,88	8,71	8,73	3,5%	8,29		
Schierstein	57	86	85	74	44	82	7,34	8,01	7,88	8,13	8,41	8,61	3,2%	8,06		
Sonnenberg	1065	1254	1145	958	707	1000	7,08	7,40	7,81	7,75	8,28	8,34	3,3%	7,78		ja

Quelle: Berechnung IWU, Datenbasis: IDN Immodaten GmbH

Kassel

In Kassel weicht die mittlere Preissteigerungsrate in den Gemeindeteilen Brasselsberg, Nordshausen und Wolfsanger/Hasenhecke vergleichsweise weit vom städtischen Mittelwert nach unten ab, liegt jedoch nur im letztgenannten Fall unter dem angesetzten Schwellenwert. Beide Indikatoren werden nur im Gemeindeteil Wolfsanger/Hasenhecke erfüllt, der größere Mietwohnungsbestände sowie Neubaugebiete umfasst, die allerdings vorwiegend dem Eigenheimbau dienen. Eine Einschätzung der Gefährdungslage in den Stadtteilen Forstfeld, Jungfernkopf, Südstadt, Süsterfeld/Helleböhn und Philippinenhof/Warteberg war mangels ausreichender Unterlegung mit Daten nicht möglich. Es kann daher lediglich der Gemeindeteil Wolfsanger/Hasenhecke nicht in den Geltungsbereich der Verordnung mit einbezogen werden.

Untersuchung von Gemeindeteilen – Kassel

Kassel	Anzahl Fälle in der Stichprobe						Mittelwert der Standardangebotsmiete in € pro m ² Wohnfläche						Mittelwert Preissteigerung 2009-2014	Mittelwert Preis 2009-2014 in €	Preiswachstum der Standardangebotsmiete 2,0% oder weniger	Mittelwert der Standardangebotsmiete unter gesamtstädtischem Mittelwert
	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2009	2010	2011	2012	2013	2014				
Gesamtstadt	2238	2428	1580	2312	2533	3468	4,70	4,79	5,15	5,43	5,74	6,06	5,1%	5,31		
Bad Wilhelmshöhe	160	137	112	138	167	235	5,44	5,94	6,45	6,31	6,74	7,01	5,1%	6,32		
Bettenhausen	61	102	48	70	113	120	4,35	4,67	4,56	4,77	5,16	5,69	5,4%	4,87		ja
Brasselsberg	33	55	25	38	57	75	5,80	5,75	6,92	6,42	6,90	6,70	2,9%	6,42		
Fasanenhof	81	65	35	78	54	90	4,58	4,57	5,20	5,27	5,19	5,64	4,2%	5,08		ja
Forstfeld	30	39	14	34	31	28										
Harleshausen	114	144	128	145	187	269	4,71	4,66	4,62	5,49	5,77	6,44	6,3%	5,28		ja
Jungfernkopf	9	14	7	15	19	29										
Kirchditmold	185	207	165	144	159	235	5,11	4,95	5,28	5,81	6,09	6,48	4,7%	5,62		
Mitte	186	218	102	218	219	377	5,07	5,09	5,67	6,11	6,17	6,48	4,9%	5,77		
Niederzwehren	100	121	97	133	132	180	4,98	5,14	5,24	5,82	6,06	6,14	4,2%	5,56		
Nord-Holland	144	175	117	134	144	144	4,06	4,19	4,48	4,79	5,16	5,31	5,4%	4,66		ja
Nordshausen	36	44	35	30	64	101	4,87	5,30	5,51	5,33	5,87	5,47	2,3%	5,39		
Oberzwehren	66	104	42	53	64	110	4,41	4,32	4,44	4,81	5,27	5,33	3,8%	4,77		ja
Rothenditmold	158	246	133	310	186	205	4,18	4,13	4,35	4,80	4,97	5,29	4,7%	4,62		ja
Südstadt	3	4	1	3	4	2										

	Anzahl Fälle in der Stichprobe						Mittelwert der Standardangebotsmiete in € pro m ² Wohnfläche						Mittelwert Preissteigerung 2009-2014	Mittelwert Preis 2009-2014 in €	Preiswachstum der Standardangebotsmiete 2,0% oder weniger	Mittelwert der Standardangebotsmiete unter gesamtstädtischem Mittelwert
	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2009	2010	2011	2012	2013	2014				
Kassel																
Gesamtstadt	2238	2428	1580	2312	2533	3468	4,70	4,79	5,15	5,43	5,74	6,06	5,1%	5,31		
<i>Süsterfeld / Helleböhn</i>	45	26	13	16	11	24										
Unterneustadt	36	27	17	23	55	66	4,35	4,60	5,06	5,40	5,75	5,81	5,8%	5,17		ja
Vorderer Westen	148	163	103	227	217	331	5,09	5,09	5,68	6,03	6,32	6,77	5,7%	5,83		
Waldau	31	46	45	47	94	93	4,80	4,70	5,22	5,32	5,33	5,83	3,9%	5,20		ja
Wehlheiden	273	272	194	285	336	490	4,84	5,02	5,41	5,71	6,01	6,23	5,1%	5,54		
Wesertor	84	119	77	100	99	147	4,09	4,59	4,88	5,27	5,48	5,62	6,4%	4,99		ja
Wolfsanger / Hasenhecke	78	85	65	67	116	108	4,87	4,60	4,79	5,13	5,12	5,29	1,6%	4,97	ja	ja
<i>Philippinenhof / Warteberg</i>	0	0	0	0	0	0										

Quelle: Berechnung IWU, Datenbasis: IDN Immodaten GmbH

Bad Homburg vor der Höhe

In Bad Homburg ist in allen Stadtteilen mit Ausnahme von Ober-Erlenbach eine mittlere Preissteigerungsrate zu beobachten, die kaum vom gesamtstädtischen Mittelwert abweicht. Die nicht signifikante Preissteigerung von 0,8 Prozent jährlich in Ober-Erlenbach ist daher ein deutliches Zeichen für eine strukturell andere Wohnungsmarktlage. Das Mietpreisniveau ist aufgrund des regional hochpreisigen Umlandes der Stadt Frankfurt in Ober-Erlenbach nur geringfügig niedriger als im Mittel der Gesamtstadt. Der Gemeindeteil Ober-Erlenbach wird daher aus dem Gültigkeitsbereich der Verordnung ausgeschlossen.

Untersuchung von Gemeindeteilen – Bad Homburg v. d. Höhe

Bad Homburg	Anzahl Fälle in der Stichprobe						Mittelwert der Standardangebotsmiete in € pro m ² Wohnfläche						Mittelwert Preissteigerung 2009-2014	Mittelwert Preis 2009-2014 in €	Preiswachstum der Standardangebotsmiete 2,0% oder weniger	Mittelwert der Standardangebotsmiete unter gesamtstädtischem Mittelwert
	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2009	2010	2011	2012	2013	2014				
Gesamtstadt	1305	1522	1241	1006	832	1100	8,09	8,48	8,57	8,82	8,89	9,31	2,8%	8,69		
Dornholzhäuser	284	328	302	224	164	201	7,86	8,68	8,59	8,66	8,59	9,03	2,8%	8,57		ja
Gonzenheim	184	68	46	43	79	181	8,71	8,75	10,05	9,14	9,66	10,44	3,6%	9,46		
Kirdorf	115	114	109	109	66	69	7,58	7,43	7,93	8,64	8,21	8,62	2,6%	8,07		ja
Ober-Erlenbach	27	39	43	28	33	65	8,31	8,11	8,39	8,38	8,59	8,65	0,8%	8,41	ja	ja
Ober-Eschbach	245	353	274	193	167	221	7,96	8,29	8,34	8,71	8,94	9,00	2,5%	8,54		ja

Quelle: Berechnung IWU, Datenbasis: IDN Immodaten GmbH

Zu § 2

Die Norm regelt das Inkrafttreten sowie das Außerkrafttreten der Verordnung.

Die Verordnung kann gemäß § 556d Abs. 2 Satz 8 des Bürgerlichen Gesetzbuchs höchstens auf fünf Jahre befristet werden. In den in den Anwendungsbereich der Verordnung fallenden Gemeinden ist eine Änderung der Lage auf dem Wohnungsmarkt zumindest bis zum 30. Juni 2019 nicht zu erwarten. Der vom Bundesgesetzgeber vorgegebene Rahmen wird nicht voll ausgeschöpft, da nicht für alle in die Verordnung aufgenommenen Gemeinden von einem angespannten Wohnungsmarkt auch noch in fünf Jahren ausgegangen werden kann. Die Verordnung wird daher bis zum 30. Juni 2019 befristet.