

Der Senat von Berlin
- StadtUm IV A 36 / IV A 4 -
Tel.: 90139 (9139) 4775 / 4780

An das

Abgeordnetenhaus von Berlin

über Senatskanzlei - G Sen -

V o r l a g e

- zur Kenntnisnahme -
gemäß Artikel 64 Abs. 3 der Verfassung von Berlin
über Verordnung zur Senkung der Kappungsgrenze gemäß § 558 Absatz 3 BGB
(Kappungsgrenzen-Verordnung)

Wir bitten, gemäß Artikel 64 Abs. 3 der Verfassung von Berlin zur Kenntnis zu nehmen, dass der Senat die nachstehende Verordnung erlassen hat:

Verordnung
zur Senkung der Kappungsgrenze gemäß § 558 Absatz 3 BGB
(Kappungsgrenzen-Verordnung)

Vom 7. Mai 2013

Auf Grund des § 558 Absatz 3 Satz 3 des Bürgerlichen Gesetzbuchs in der Fassung der Bekanntmachung vom 2. Januar 2002 (BGBl. I S. 42, 2909; 2003 I S. 738), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. April 2013 (BGBl. I S. 831), wird verordnet:

§ 1
Gebietsbestimmung

Berlin ist eine Gemeinde im Sinne § 558 Absatz 3 Satz 2 des Bürgerlichen Gesetzbuchs, in der die ausreichende Versorgung der Bevölkerung mit Mietwohnungen zu angemessenen Bedingungen besonders gefährdet ist.

§ 2
Inkrafttreten, Außerkrafttreten

(1) Diese Verordnung tritt am Tag nach der Verkündung im Gesetz- und Verordnungsblatt für Berlin in Kraft.

(2) Mit Ablauf des 10. Mai 2018 tritt diese Verordnung außer Kraft.

A. Begründung:

a) Allgemeines:

1. Ausgangslage

Mit dem Gesetz über die energetische Modernisierung von vermietetem Wohnraum und über die vereinfachte Durchsetzung von Räumungstiteln (Mietrechtsänderungsgesetz - MietRÄnG) vom 11. März 2013 (BGBl. I, S. 434) wurde unter anderem zum 1. Mai 2013 die Regelung zur Kappungsgrenze bei Mieterhöhungen bis zur ortsüblichen Vergleichsmiete in § 558 Absatz 3 BGB ergänzt.

Soweit durch Bundesgesetz oder auf Grund von Bundesgesetzen Landesregierungen ermächtigt werden, Rechtsverordnungen zu erlassen, sind die Länder nach Artikel 80 Absatz 4 des Grundgesetzes zu einer Regelung auch durch Gesetz befugt. Vor diesem Hintergrund ist das Abgeordnetenhaus Berlin gemäß § 57 GGO II über den beabsichtigten Erlass einer Rechtsverordnung durch den Senat von Berlin unterrichtet worden.

Das Abgeordnetenhaus hat nicht mitgeteilt, von der Möglichkeit zur gesetzlichen Regelung des Sachverhalts Gebrauch machen zu wollen.

§ 558 Absatz 3 Satz 3 BGB ermächtigt die Landesregierungen, durch Rechtsverordnung für die Dauer von jeweils höchstens fünf Jahre Gemeinden oder Teile einer Gemeinde zu bestimmen, in denen die ausreichende Versorgung der Bevölkerung mit Mietwohnungen zu angemessenen Bedingungen besonders gefährdet ist. In den durch Rechtsverordnung bestimmten Gebieten beträgt die Kappungsgrenze für Mieterhöhungen bis zur ortsüblichen Vergleichsmiete 15 Prozent und nicht, wie ansonsten nach § 558 Absatz 3 Satz 1 BGB, 20 Prozent innerhalb von drei Jahren.

§ 558 Abs. 3 BGB hat seit dem 1. Mai 2013 folgende Fassung:

„Bei Erhöhungen nach Absatz 1 darf sich die Miete innerhalb von drei Jahren, von Erhöhungen nach den §§ 559 bis 560 abgesehen, nicht um mehr als 20 vom Hundert erhöhen (Kappungsgrenze). Der Prozentsatz nach Satz 1 beträgt 15 vom Hundert, wenn die ausreichende Versorgung der Bevölkerung mit Mietwohnungen zu angemessenen Bedingungen in einer Gemeinde oder einem Teil einer Gemeinde besonders gefährdet ist und diese Gebiete nach Satz 3 bestimmt sind. Die Landesregierungen werden ermächtigt, diese Gebiete durch Rechtsverordnung für die Dauer von jeweils höchstens fünf Jahren zu bestimmen.“

Die Ausgestaltung der neu geschaffenen Länderermächtigung in § 558 Abs. 3 BGB ist strukturell der Ermächtigung in § 577a Abs. 2 BGB nachgebildet, verfolgt aber ein anderes Ziel. Während die Ermächtigung in § 577a BGB den verlängerten Kündigungsschutz der Mieterinnen und Mieter bei Umwandlung ihrer Mietwohnung in eine Eigentumswohnung zum Inhalt hat, zielt die Ermächtigung in § 558 Abs. 3 BGB auf die Eindämmung des Mietanstiegs bis zur ortsüblichen Vergleichsmiete.

2. Sachlage

Es sind durch den Verordnungsgeber vor Erlass einer Rechtsverordnung gemäß § 558 Abs. 3 BGB verschiedene Punkte zu prüfen.

- a) die Bezugsebene (die gesamte Gemeinde Berlin oder Teile der Gemeinde) auf der die Erfüllung der Voraussetzungen geprüft wird,
- b) die Dauer (höchstens für fünf Jahre), für die die Rechtsverordnung gelten soll und
- c) die Erfüllung der materiellen Voraussetzungen (Prüfkriterien), die sich aus § 558 Abs. 3 Satz 2 BGB ergeben, also die besondere Gefährdung der ausreichenden Versorgung der Bevölkerung mit Mietwohnungen zu angemessenen Bedingungen.

3. Prüfebene

3.1 Bezugsebene

Die Ermächtigungsgrundlage in § 558 Abs. 3 BGB erlaubt, die besondere Gefährdung der ausreichenden Versorgung der Bevölkerung mit Mietwohnungen zu angemessenen Bedingungen in einer Gemeinde oder einem Teil einer Gemeinde festzustellen und diese Gebiete durch Rechtsverordnung festzulegen.

Die Länderermächtigung zielt auf die Minderung der Mieterhöhungsmöglichkeit bis zur ortsüblichen Vergleichsmiete, so wie sie in § 558 Abs. 2 BGB definiert wird.

Der Berliner Mietspiegel 2011, der gemäß § 558 d BGB als qualifizierter Mietspiegel erstellt wurde, bildet die ortsüblichen Vergleichsmieten für die gesamte Gemeinde Berlin ab. Die ortsübliche Vergleichsmiete wird in der ausgewiesenen Mietspiegeltabelle nach den Merkmalen Bezugsfertigkeit, Ausstattung, Wohnungsgröße und Wohnlage gegliedert. Eine Einstufung in verschiedene Wohnlagen (einfach, mittel und gut) erfolgt sehr kleinräumig; heruntergebrochen bis auf die einzelne Hausadresse. Eine eindeutige territoriale Zuordnung der ortsüblichen Vergleichsmieten in der Gemeinde Berlin, zum Beispiel nach einzelnen Bezirken, erfolgt durch den Berliner Mietspiegel nicht. Auch die Untergliederung der Bezugsfertigkeit 1973 bis 1990 nach dem ehemaligen West- und Ostteil Berlins ist allein der bauspezifischen Eigenarten der industriell gefertigten Wohnungen (sogenannten Plattenbauwohnungen) im ehemaligen Ostteil Berlins geschuldet.

Der Berliner Mietspiegel gilt und definiert die ortsübliche Vergleichsmiete somit nicht für Teile von Berlin, sondern „einheitlich“ für die gesamte Gemeinde Berlin unter Beachtung der nach § 558 Abs. 2 BGB vorgegebenen Gliederungsmerkmale.

Eine Minderung der Mieterhöhungsmöglichkeit bis zur ortsüblichen Vergleichsmiete gemäß § 558 Abs. 3 BGB ist nur angezeigt, wenn die ortsübliche Vergleichsmiete stärker steigt. Der Ersteller des Mietspiegels

definiert die ortsübliche Vergleichsmiete aber nicht für die Teile von Berlin, sondern in der gesamten Gemeinde Berlin einheitlich.

Der Berliner Mietspiegel 2011 weist eine durchschnittliche Erhöhung der ortsüblichen Vergleichsmiete von 4,0 Prozent jährlich gegenüber dem Vorgängermietspiegel aus. Vom Berliner Mietspiegel 2009 gegenüber dem Mietspiegel 2007 betrug die Steigerung der ortsüblichen Vergleichsmiete lediglich 0,8 Prozent jährlich. Die Entwicklung der ortsüblichen Vergleichsmiete in Berlin hat sich beschleunigt.

Die Entwicklung der ortsüblichen Vergleichsmieten erfolgt in einzelnen Wohnungssegmenten nicht einheitlich. Aufgrund der Nachfragestrukturen in Berlin steigen die ortsüblichen Vergleichsmieten in einzelnen Wohnungssegmenten überdurchschnittlich. So sind die ortsüblichen Vergleichsmieten für Wohnungen mit Minderausstattung (Sammelheizung oder Bad) im letzten Mietspiegel 2011 mit 8,8 Prozent jährlich überdurchschnittlich angestiegen. Für kleine Wohnungen bis 40 m² Wohnfläche stieg mit der Veröffentlichung des letzten Mietspiegels 2011 die ortsübliche Vergleichsmiete gegenüber dem Vorgängermietspiegel überdurchschnittlich um 4,3 % jährlich an. Der überproportionale Mietanstieg in Berlin betrifft einzelne Wohnungstypen, die in allen Teilen der Gemeinde zu finden sind.

Die Bezugsebene, für die die Voraussetzungen für den Erlass einer Rechtsverordnung nach § 558 Abs. 3 BGB zu prüfen sind, kann daher allein die gesamte Gemeinde Berlin sein.

3.2 Geltungsdauer der Rechtsverordnung gemäß § 558 Abs. 3 BGB

Die Geltungsdauer der Rechtsverordnung darf gemäß § 558 Abs. 3 Satz 3 BGB höchstens fünf Jahre betragen. Es ist daher zu betrachten, ob es Anzeichen gibt, dass sich hinsichtlich der besonderen Gefährdung der ausreichenden Versorgung der Bevölkerung mit Mietwohnungen zu angemessenen Bedingungen kurzfristig Änderungen ergeben oder ob mittelfristig keine gravierende Änderung der Wohnungsmarktlage erkennbar ist.

3.3 Vorlage der Voraussetzungen zum Erlass einer Rechtsverordnung gemäß § 558 Abs. 3 BGB

Die Voraussetzungen/Prüfkriterien zum Erlass einer Rechtsverordnung gemäß § 558 Abs. 3 BGB sind:

- ausreichende Versorgung (der Bevölkerung mit Mietwohnungen),
- angemessene Bedingungen (bei der ausreichenden Versorgung der Bevölkerung mit Mietwohnungen) und
- besondere Gefährdung (bei der ausreichenden Versorgung der Bevölkerung mit Mietwohnungen zu angemessenen Bedingungen).

4. Indikatoren

Das Vorliegen der Voraussetzungen gemäß § 558 Abs. 3 BGB wird auf der Basis von Grundlagendaten und der Berechnung von acht Indikatoren umgesetzt:

- Mietwohnungsversorgungsentwicklung 2006 bis 2011
- Mietwohnungsversorgungsquote 2011
- Prognose Mietwohnungsversorgungsquote 2020
- Index Angebotsmieten/Bestandsmieten
- Index Bruttokaltmieten/Nettoeinkommen
- Entwicklung Mobilitätsrate 2011/2006
- Wohnflächenverbrauch 2011/2006
- Index preisgünstige Mietangebote/Berechtigte Haushalte

4.1 Erläuterungen zu den einzelnen Indikatoren:

Mietwohnungsversorgungsentwicklung 2006 bis 2011

Dieser Indikator stellt die Entwicklung im Zeitraum 2006 bis 2011 des Verhältnisses von marktrelevanten Mieterhaushalten zum marktrelevanten Mietwohnungsbestand dar. Liegt der Indikator unter 100 Prozent, zeigt dies auf, dass die Zahl der nachfragenden Mieterhaushalte schneller gestiegen ist als der Bestand der Mietwohnungen.

Dieser Indikator bildet das Eingriffskriterium „ausreichende Versorgung“ ab.

Mietwohnungsversorgungsquote 2011

Dieser Indikator bildet das Verhältnis der marktrelevanten Mieterhaushalte zum marktrelevanten Mietwohnungsbestand ab. Liegt der Indikator unter 100 Prozent sind mehr nachfragende Mieterhaushalte als marktrelevante Mietwohnungen vorhanden.

Dieser Indikator bildet das Eingriffskriterium „ausreichende Versorgung“ ab.

Prognose Mietwohnungsversorgungsquote 2020

Dieser Indikator prognostiziert, wie die Berliner Versorgungsquote der marktrelevanten Mieterhaushalte mit Mietwohnungen im Jahr 2020 voraussichtlich aussehen wird.

Dieser Indikator bildet das Eingriffskriterium „ausreichende Versorgung“ ab und zeigt auf, ob mittelfristig Änderungen zu erwarten sind.

Index Angebotsmieten/Bestandsmieten

Dieser Indikator zeigt auf, wie sich die Berliner Angebotsmieten zu den Bestandsmieten im Zeitraum 2006 bis 2011/12 entwickelt haben. Liegt der Indikator über 100 Prozent sind die Angebotsmieten schneller als die Bestandsmieten gestiegen, was darauf hindeutet, dass die Nachfrage auf dem Berliner Wohnungsmarkt größer ist als das Angebot an freien Wohnungen.

Dieser Indikator bildet das Eingriffskriterium „angemessene Bedingungen“ ab.

Index Bruttokaltmieten/Nettoeinkommen

Dieser Indikator zeigt auf, wie sich die Bruttokaltmieten in Berlin gegenüber den Nettoeinkommen der Mieterhaushalte entwickelt haben. Ein Wert von über 100 Prozent besagt, dass die Entwicklung der Nettoeinkommen der Mieterhaushalte unter der Entwicklung der Bruttokaltmieten lag.

Dieser Indikator bildet das Eingriffskriterium „angemessene Bedingungen“ ab.

Entwicklung Mobilitätsrate 2011/2006

Dieser Indikator zeigt auf, wie sich im Jahr 2011 gegenüber 2006 die Mobilität (Wanderungen) der Berliner Haushalte entwickelt hat. Ein Wert von unter 100 Prozent zeigt, dass die Mobilität der Haushalte abgenommen hat. Die Mobilitätsabnahme genauso wie die Zunahme der Wohndauer deuten darauf hin, dass das Finden einer angemessenen Wohnung schwieriger geworden ist.

Dieser Indikator bildet das Eingriffskriterium „angemessene Bedingungen“ ab.

Wohnflächenverbrauch 2011/2006

Dieser Indikator zeigt auf, wie sich der Wohnungsflächenverbrauch pro Einwohner in Berlin im Jahr 2011 gegenüber 2006 darstellt. Ein Wert von unter 100 Prozent zeigt auf, dass sich der Wohnflächenkonsum verringert hat.

Dieser Indikator bildet das Eingriffskriterium „angemessene Bedingungen“ ab.

Index preisgünstige Mietangebote/Berechtigte Haushalte

Dieser Indikator zeigt auf, wie sich die Anzahl der preisgünstigen Mietangebote gegenüber dem Anteil der berechtigten Haushalte, die ein Einkommen unterhalb der Bundeseinkommensgrenzen für den sozialen Wohnungsbau haben, entwickelt hat. Ein Wert von unter 100 Prozent zeigt, dass die Entwicklung (hier die Abnahme) der Zahl der preisgünstigen Mietangebote schneller erfolgte als die Abnahme der Haushalte mit geringem Einkommen, die auf preisgünstige Mietwohnungen angewiesen sind.

Dieser Indikator bildet das Eingriffskriterium „angemessene Bedingungen“ ab.

4.2 Bewertungsmodell

Die Indikatoren müssen die in der Ermächtigungsgrundlage genannten Eingriffskriterien abbilden.

Zur Würdigung jedes einzelnen Indikators erfolgt eine Punktebewertung von minus Fünf bis plus Fünf. Die Bewertung mit Null bedeutet, dass keine Entwicklung der einzelnen Indikatorenteile oder eine parallele Entwicklung stattgefunden hat oder die gegenübergestellten Indikatorenteile gleich waren.

Bei negativen Abweichungen werden entsprechend der Stärke der Abweichung zwischen minus Eins und minus Fünf Punkte vergeben. Bei einer positiven Abweichung erfolgt demgegenüber eine Punktebewertung von plus Eins bis plus Fünf.

Dem Kriterium "besondere Gefährdung" wird wie folgt Rechnung getragen: Liegt das arithmetische Mittel der vergebenen Punkte unter Null ist von einer Gefährdung der angemessenen Versorgung der Bevölkerung mit Mietwohnungen auszugehen. Liegt das Ergebnis unter minus Eins ist eine „besondere Gefährdung“ in der Gemeinde Berlin gegeben.

4.3. Ergebnis

Im Ergebnis der mit den acht Indikatoren durchgeführten Analyse (s. Anlage Blatt 5) ist mit einem Wert von minus 1,6 eine besondere Gefährdung der ausreichende Versorgung der Bevölkerung mit Mietwohnungen zu angemessenen Bedingungen in der Gemeinde Berlin festgestellt worden. Die Voraussetzungen zum Erlass einer Rechtsverordnung auf der Grundlage der Länderermächtigung in § 558 Abs. 3 BGB für die Gemeinde Berlin liegen vor.

Der Indikator Prognose Mietwohnungsversorgungsquote 2020 zeigt zudem an, dass sich die Versorgung der Bevölkerung mit Mietwohnungen bis zum Jahr 2020 weiter verschlechtern wird. Das bedeutet, dass sich die Zahl der Mietwohnungen nicht im Umfang der Zunahme an Mieterhaushalten erhöhen wird. Damit wird ebenfalls festgestellt, dass eine Geltungsdauer von fünf Jahren für die Rechtsverordnung angezeigt ist. Von einer Verbesserung der Versorgung der Bevölkerung mit Mietwohnungen kann mittelfristig nicht ausgegangen werden.

5. Alternativen

Der Verzicht auf den Erlass einer Rechtsverordnung gemäß § 558 Abs. 3 BGB würde den verstärkten Mietanstieg in Berlin bewirken. Entsprechend den am 12. Januar 2012 vom Abgeordnetenhaus gebilligten Richtlinien der Regierungspolitik (Drucksache 17/0077) setzt sich Berlin auf Bundesebene für eine Begrenzung von allgemeinen Mieterhöhungen ein. Diesem definierten Ziel folgend, muss Berlin die Möglichkeit aus dem Mietrechtsänderungsgesetz nutzen, durch Rechtsverordnung die Kappungsgrenze auf 15 Prozent in drei Jahren zu senken.

b) Einzelbegründung:

1. Zu § 1 – Gebietsbestimmung :

Auf Grund der unter A) Begründung dargestellten Analyse wird die gesamte Gemeinde Berlin zu einem Gebiet bestimmt, in der die ausreichende Versorgung der Bevölkerung mit Mietwohnungen zu angemessenen Bedingungen besonders gefährdet ist.

2. Zu § 2 – Inkrafttreten, Außerkrafttreten:

Absatz 1 regelt das Inkrafttreten der Verordnung.

Absatz 2 legt den Zeitpunkt des Außerkrafttretens mit dem Ablauf des 10. Mai 2018 fest. Mit der Verkündung der Verordnung in der 20. oder 21. Kalenderwoche 2013 wird unter Beachtung des § 558 Absatz 3 Satz 3 BGB der Ermächtigungsrahmen, jeweils für fünf Jahre eine entsprechende Verordnung zu erlassen, fast vollständig ausgeschöpft. Eine kurzfristige Änderung der Berliner Wohnungsmarktlage ist nicht erkennbar.

Grundlegenden, Indikatoren und Bewertungsmethode
zum Erlass einer Rechtsverordnung gemäß § 558 Abs. 3 BGB

Indikatoren	Berlin gesamt
Haushalte	
Haushalte	
Privathaushalte MZ 2006	1.930.400
Privathaushalte MZ 2010	1.988.400
Privathaushalte MZ 2011	1.995.200
Privathaushalte Prognose 2020	2.114.400
Wohnheimwohnungen 2006	35.000
Wohnheimwohnungen 2010	35.000
Wohnheimwohnungen 2011	34.000
Wohnheimwohnungen Prognose 2020	34.000
Haushalte in Wohnheimen 2006	35.000
Haushalte in Wohnheimen 2010	35.000
Haushalte in Wohnheimen 2011	34.000
Haushalte in Wohnheimen Prognose 2020	34.000
Einpersonen-Untermieterhaushalte 2006	53.900
Einpersonen-Untermieterhaushalte 2010	66.000
Einpersonen-Untermieterhaushalte 2011	65.300
Einpersonen-Untermieterh. Prognose 2020	60.200
Marktrelevante Haushalte 2006	1.841.500
Marktrelevante Haushalte 2010	1.887.400
Marktrelevante Haushalte 2011	1.895.900
Marktrelevante Haushalte Prognose 2020	2.020.200
Eigentümerhaushalte 2006	241.300
Eigentümerhaushalte 2010	258.300
Eigentümerhaushalte 2011	262.700
Eigentümerhaushalte Prognose 2020	302.200
Marktrelevante Mieterhaushalte 2006	1.600.200
Marktrelevante Mieterhaushalte 2010	1.629.100
Marktrelevante Mieterhaushalte 2011	1.633.200
Marktrelevante Mieterhaushalte Prognose 2020	1.718.000

Indikatoren	Berlin gesamt
Wohnungsbestand	
Wohnungsbestand 2006	1.884.276
Wohnungsbestand 2010	1.898.807
Wohnungsbestand 2011	1.903.231
Wohnungsbestand Prognose 2020	1.985.500
Am Markt nicht verfügbare WE 2006	15.100
Am Markt nicht verfügbare WE 2010	15.200
Am Markt nicht verfügbare WE 2011	15.200
Am Markt nicht verfügbare Wohnungen Prognose 2020	15.900
Marktrelevanter Bestand 2006	1.869.200
Marktrelevanter Bestand 2010	1.883.600
Marktrelevanter Bestand 2011	1.888.000
Marktrelevanter Bestand Prognose 2020	1.969.600
Eigentümerwohnungen 2006	241.300
Eigentümerwohnungen 2010	258.300
Eigentümerwohnungen 2011	262.700
Eigentümerwohnungen Prognose 2020	302.200
Marktrelev. Mietwohnungsbestand 2006	1.628.000
Marktrelev. Mietwohnungsbestand 2010	1.625.500
Marktrelev. Mietwohnungsbestand 2011	1.625.300
Marktrelev. Mietwohnungsbestand Prognose 2020	1.667.400
Versorgung (WE je 100 HH)	
Gesamtversorgungsquote 2006	101,5
Gesamtversorgungsquote 2010	99,8
Gesamtversorgungsquote 2011	99,6
Gesamtversorgungsquote Prognose 2020	97,5
Mietwohnungsversorgung 2006	101,7
Mietwohnungsversorgung 2010	99,8
Mietwohnungsversorgung 2011	99,5
Mietwohnungsversorgung Prognose 2020	97,1
Wohnungsversorgungsentwicklung 2006-2011	98,1
Mietwohnungsversorgungsentwicklung 2006-2011	97,8
Anteil berechtigter Haushalte 2009 Bundesgrenze	35,9%
Anteil berechtigter Haushalte 2011 Bundesgrenze	33,5%
Veränderung 2011/2009 in %	93,3
Anteil preisgünstige Mietangebote 2009/2010	44%
Fallzahl	132.492
Anteil preisgünstige Mietangebote 2011/2012	21%
Fallzahl	98.077
Veränderung 2012/2010 in %	47,7

Index preisgünstige Mietangebote / Berechtigte Haushalte	51,2
--	------

SenStadtUm IV A 4

Anlage

Blatt 3

Indikatoren	Berlin gesamt
Anteil berechtigter HH 2009 Berliner Grenze	61,1%
Anteil berechtigter HH 2011 Berliner Grenze	57,2%
Veränderung 2011/2009 in %	93,7
Anteil preisgünstige Kaufangebote 2009/2010	39,0%
Fallzahl	59.296
Anteil preisgünstige Kaufangebote 2011/2012	26,0%
Fallzahl	64.212
Veränderung 2012/2010 in %	66,7
Index preisg. Miet-/Kaufangebote / Berechtigte HH	58,9
Miete	
Angebotsmiete nettokalt €/m²	
Median 2006 (GSW WohnmarktReport)	5,95
Median 2011/12 (IBB WMB 2012)	7,40
% Änderung 2012/2006	124,4
Bestandsmiete nettokalt €/m²	
Ø Nettokaltmiete MZ 2006	4,80
Ø Nettokaltmiete MZ 2010	5,23
Ø Nettokaltmiete 2011 Fortschreibung	5,32
% Änderung 2011/2006	110,9
Index Angebotsmieten/Bestandsmieten	112,1
Bestandsmiete bruttokalt €/m²	
Ø Bruttokaltmiete MZ 2006	6,35
Ø Bruttokaltmiete MZ 2010	6,74
Ø Bruttokaltmiete 2011 Fortschreibung	6,83
% Änderung 2011/2006	107,5
Einkommen	
Ø Mieterhaushaltsnettoeinkommen 2006	1.792
Ø Mieterhaushaltsnettoeinkommen 2010	1.890
Mieteretteinkommen 2011 Fortschreibung	1.916
% Änderung 2011/2006	106,9
Index Bruttokaltmieten/Nettoeinkommen	100,6

Indikatoren	Berlin gesamt
Wohndauer/Fluktuation/Wanderung	
Wohndauer > 5 Jahre in % der EW	
Wohndauer 2006	58,7
Wohndauer 2012	60,0
Entwicklung Wohndauer 2012/2007	102,3
Fluktuation in % der WE	
Fluktuationsquote 2006	9,1
Fluktuationsquote 2011	8,5
Entwicklung Fluktuation 2011/2006	93,6
Wanderungen (Mobilität)	
Mobilitätsrate 2006	13,6
Mobilitätsrate 2011	12,5
Entwicklung Mobilitätsrate 2011/2006	92,0
Wohnflächenverbrauch pro Kopf	
Wohnflächenverbrauch 2006	38,8
Wohnflächenverbrauch 2011	38,4
% Änderung 2011/2006	99,0
Miete	
Angebotsmiete nettokalt €/m²	
Median 2006 (GSW WohnmarktReport)	5,95
Median 2011/12 (IBB WMB 2012)	7,40
% Änderung 2012/2006	124,4
Fallanzahl	98.077
Kaufpreise ETW	
Angebotskaufpreise ETW €/m²	
Median 2006 (GSW WohnmarktReport)	1.200
Median 2011/12 (IBB WMB 2012)	2.200
% Änderung 2012/2006	183,3
Fallanzahl	64.212
Einkommen	
Ø Haushaltsnettoeinkommen 2006	1.939
Ø Haushaltsnettoeinkommen 2011	2.107
% Änderung 2011/2006	108,7
Index Angebotsmiete, -kaufpreise/Nettoeinkommen	135,9

Bewertungsmethode zum Erlass einer Rechtsverordnung gemäß § 558 Abs. 3 BGB

Indikatoren		Punktebewertung										
Bewertung § 558 Abs. 3 BGB		-5	-4	-3	-2	-1	0	1	2	3	4	5
Ausreichende Versorgung												
Mietwohnungsversorgungsentwicklung 2006-2011	97,8	< 95,6	95,6-96,5	96,6-97,5	97,6-98,5	98,6-99,5	99,6-100,5	100,6-101,5	101,6-102,5	102,6-103,5	103,6-104,5	>104,5
Punkte	-2											
Mietwohnungsversorgungsquote 2011	99,5	< 95,6	95,6-96,5	96,6-97,5	97,6-98,5	98,6-99,5	99,6-100,5	100,6-101,5	101,6-102,5	102,6-103,5	103,6-104,5	>104,5
Punkte	-1											
Prog. Mietwohnungsversorgungsquote 2020	97,1	< 95,6	95,6-96,5	96,6-97,5	97,6-98,5	98,6-99,5	99,6-100,5	100,6-101,5	101,6-102,5	102,6-103,5	103,6-104,5	>104,5
Punkte	-3											
Angemessene Bedingungen												
Index Angebotsmieten/Bestandsmieten	112,1	>122,4	122,4-117,5	117,4-112,5	112,4-107,5	107,4-102,5	102,4-97,5	97,4-92,5	92,4-87,5	87,4-82,5	82,4-77,5	< 77,5
Punkte	-2											
Index Bruttokaltmieten/Nettoeinkommen	100,6	>122,4	122,4-117,5	117,4-112,5	112,4-107,5	107,4-102,5	102,4-97,5	97,4-92,5	92,4-87,5	87,4-82,5	82,4-77,5	< 77,5
Punkte	0											
Entwicklung Mobilitätsrate 2011/2006	92,0	< 77,5	77,5-82,4	82,5-87,4	87,5-92,4	92,5-97,4	97,5-102,4	102,5-107,4	107,5-112,4	112,5-117,4	117,5-122,4	>122,4
Punkte	-2											
Wohnflächenverbrauch 2011/2006	99,0	< 95,6	95,6-96,5	96,6-97,5	97,6-98,5	98,6-99,5	99,6-100,5	100,6-101,5	101,6-102,5	102,6-103,5	103,6-104,5	>104,5
Punkte	-1											
Index preisgünstige Mietangebote/Berechtigte Haushalte	51,2	< 10,0	10,0-29,9	30,0-49,9	50,0-69,9	70,0-89,9	90,0-109,9	110,0-129,9	130,0-149,9	150,0-169,9	170,0-189,9	>189,9
Punkte	-2											
besondere Gefährdung												
bei mindestens - 1	-1,6											

- B. Rechtsgrundlage
Artikel 64 Abs. 1 und 3 der Verfassung von Berlin, § 558 Absatz 3 Satz 3 BGB.
- C. Kostenauswirkungen auf Privathaushalte und/oder Wirtschaftsunternehmen
Durch die Absenkung der Kappungsgrenze für Berlin verringern sich die Mieterhöhungsmöglichkeiten im nicht preisgebundenen Wohnungsbestand geringfügig. Perspektivisch resultieren für Vermieterinnen und Vermieter aus den nicht umsetzbaren Mieterhöhungen zukünftige geringere Zugewinne bei den Mieteinnahmen im nicht bezifferbaren Umfang. In gleichem Umfang vermindert sich bei den Mieterinnen und Mietern im nicht preisgebundenen Wohnungsbau die Zunahme der Mietbelastung, wenn gegenüber der bundesrechtlichen Regelung nur eingeschränkt Mieterhöhungen durchgeführt werden können.
- D. Gesamtkosten
Durch die Rechtsverordnung entstehen keine zusätzlichen Personal- und Sachkosten.
- E. Auswirkungen auf die Zusammenarbeit mit dem Land Brandenburg
Auf der Grundlage des § 558 Absatz 3 BGB hat der Senat zu prüfen, ob er auf der Basis der örtlichen Wohnungsmarktverhältnisse im Land Berlin die ganze Gemeinde oder Teile der Gemeinde bestimmt, in denen die ausreichende Versorgung der Bevölkerung mit Mietwohnungen zu angemessenen Bedingungen besonders gefährdet ist. Derzeit sind daher keine Auswirkungen auf die Zusammenarbeit mit dem Land Brandenburg ersichtlich.
- Bei einem möglichen Zusammenschluss der Länder Berlin und Brandenburg wird im Rahmen der Überleitung der entstandenen Berliner und Brandenburger Rechtsgrundlagen auf die jeweils unterschiedlichen örtlichen Wohnungsmarktbedingungen in der Gemeinde Berlin einerseits und in den anderen Gemeinden Brandenburgs andererseits abzustellen sein.
- F. Auswirkungen auf den Haushaltsplan und die Finanzplanung
- a) Auswirkungen auf Einnahmen und Ausgaben:
Durch die Rechtsverordnung werden keine zusätzlichen Einnahmen und Ausgaben entstehen.
- b) Personalwirtschaftliche Auswirkungen:
Durch die Rechtsverordnung werden keine zusätzlichen Personalkosten entstehen.

Berlin, den 7. Mai 2013

Der Senat von Berlin

Klaus Wowereit

.....
Regierender Bürgermeister

Michael Müller

.....
Senator für Stadtentwicklung
und Umwelt

Wortlaut der zitierten Rechtsvorschriften

Gesetz über die energetische Modernisierung von vermietetem Wohnraum und über die vereinfachte Durchsetzung von Räumungstiteln (Mietrechtsänderungsgesetz – MietRÄndG) vom 11. März 2013 (BGBl. I, S. 434) - Auszug -

Artikel 1

Änderung des Bürgerlichen Gesetzbuchs

Das Bürgerliche Gesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 2. Januar 2002 (BGBl. I S. 42, 2909; 2003 I S. 738), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 20. Februar 2013 (BGBl. I S. 277) geändert worden ist, wird wie folgt geändert:

...

7. § 558 wird wie folgt geändert:

a) ...

b) Dem Absatz 3 werden folgende Sätze angefügt:

„Der Prozentsatz nach Satz 1 beträgt 15 vom Hundert, wenn die ausreichende Versorgung der Bevölkerung mit Mietwohnungen zu angemessenen Bedingungen in einer Gemeinde oder einem Teil einer Gemeinde besonders gefährdet ist und diese Gebiete nach Satz 3 bestimmt sind. Die Landesregierungen werden ermächtigt, diese Gebiete durch Rechtsverordnung für die Dauer von jeweils höchstens fünf Jahren zu bestimmen.“

...

Bürgerliches Gesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 2. Januar 2002 (BGBl. I S. 42, 2909; 2003 I S. 738), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. April 2013 (BGBl. I S. 831) - neue Fassung ab 1. Mai 2013 -

§ 558

Mieterhöhung bis zur ortsüblichen Vergleichsmiete

(1) Der Vermieter kann die Zustimmung zu einer Erhöhung der Miete bis zur ortsüblichen Vergleichsmiete verlangen, wenn die Miete in dem Zeitpunkt, zu dem die Erhöhung eintreten soll, seit 15 Monaten unverändert ist. Das Mieterhöhungsverlangen kann frühestens ein Jahr nach der letzten Mieterhöhung geltend gemacht werden. Erhöhungen nach den §§ 559 bis 560 werden nicht berücksichtigt.

(2) Die ortsübliche Vergleichsmiete wird gebildet aus den üblichen Entgelten, die in der Gemeinde oder einer vergleichbaren Gemeinde für Wohnraum vergleichbarer Art, Größe, Ausstattung, Beschaffenheit und Lage einschließlich der energetischen Ausstattung und Beschaffenheit in den letzten vier Jahren vereinbart oder, von Erhöhungen nach § 560 abgesehen, geändert worden sind. Ausgenommen ist Wohnraum, bei dem die Miethöhe durch Gesetz oder im Zusammenhang mit einer Förderzusage festgelegt worden ist.

(3) Bei Erhöhungen nach Absatz 1 darf sich die Miete innerhalb von drei Jahren, von Erhöhungen nach den §§ 559 bis 560 abgesehen, nicht um mehr als 20 vom Hundert erhöhen (Kappungsgrenze). Der Prozentsatz nach Satz 1 beträgt 15 vom Hundert, wenn die ausreichende Versorgung der Bevölkerung mit Mietwohnungen zu angemessenen Bedingungen in einer Gemeinde oder einem Teil einer Gemeinde besonders gefährdet ist und diese Gebiete nach Satz 3 bestimmt sind. Die Landesregierungen werden ermächtigt, diese Gebiete durch Rechtsverordnung für die Dauer von jeweils höchstens fünf Jahren zu bestimmen.

(4) ...

(5) ...

...

§ 558d Qualifizierter Mietspiegel

(1) Ein qualifizierter Mietspiegel ist ein Mietspiegel, der nach anerkannten wissenschaftlichen Grundsätzen erstellt und von der Gemeinde oder von Interessenvertretern der Vermieter und der Mieter anerkannt worden ist.

(2) Der qualifizierte Mietspiegel ist im Abstand von zwei Jahren der Marktentwicklung anzupassen. Dabei kann eine Stichprobe oder die Entwicklung des vom Statistischen Bundesamt ermittelten Preisindex für die Lebenshaltung aller privaten Haushalte in Deutschland zugrunde gelegt werden. Nach vier Jahren ist der qualifizierte Mietspiegel neu zu erstellen.

(3) Ist die Vorschrift des Absatzes 2 eingehalten, so wird vermutet, dass die im qualifizierten Mietspiegel bezeichneten Entgelte die ortsübliche Vergleichsmiete wiedergeben.

...

§ 577a Kündigungsbeschränkung bei Wohnungsumwandlung

(1) Ist an vermieteten Wohnräumen nach der Überlassung an den Mieter Wohnungseigentum begründet und das Wohnungseigentum veräußert worden, so kann sich ein Erwerber auf berechnigte Interessen im Sinne des § 573 Abs. 2 Nr. 2 oder 3 erst nach Ablauf von drei Jahren seit der Veräußerung berufen.

(1a) Die Kündigungsbeschränkung nach Absatz 1 gilt entsprechend, wenn vermieteter Wohnraum nach der Überlassung an den Mieter

1. an eine Personengesellschaft oder an mehrere Erwerber veräußert worden ist oder

2. zu Gunsten einer Personengesellschaft oder mehrerer Erwerber mit einem Recht belastet worden ist, durch dessen Ausübung dem Mieter der vertragsgemäße Gebrauch entzogen wird.

Satz 1 ist nicht anzuwenden, wenn die Gesellschafter oder Erwerber derselben Familie oder demselben Haushalt angehören oder vor Überlassung des Wohnraums an den Mieter Wohnungseigentum begründet worden ist.“

(2) Die Frist nach Absatz 1 beträgt bis zu zehn Jahre, wenn die ausreichende Versorgung der Bevölkerung mit Mietwohnungen zu angemessenen Bedingungen in einer Gemeinde oder einem Teil einer Gemeinde besonders gefährdet ist und diese Gebiete nach Satz 2 bestimmt sind. Die Landesregierungen werden ermächtigt, diese Gebiete und die Frist nach Satz 1 durch Rechtsverordnung für die Dauer von jeweils höchstens zehn Jahren zu bestimmen.

(3) Eine zum Nachteil des Mieters abweichende Vereinbarung ist unwirksam.