

Der Senat von Berlin  
- StadtUm IV A 33 / IV A 4 -  
Tel.: 90139 (9139) 4772 / 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 im Sinne des § 577a Abs. 2 BGB über den verlängerten Kündigungsschutz bei Umwandlung einer Mietwohnung in eine Eigentumswohnung  
(Kündigungsschutzklausel-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 im Sinne des § 577a Absatz 2 BGB  
über den verlängerten Kündigungsschutz bei Umwandlung  
einer Mietwohnung in eine Eigentumswohnung  
(Kündigungsschutzklausel-Verordnung)

Vom 13. August 2013

Auf Grund des § 577a Absatz 2 BGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 2. Januar 2002 (BGBl. I S. 42, 2909, 2003 I S. 738), zuletzt geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 7. Mai 2013 (BGBl. I S. 1122), wird verordnet:

#### § 1

In Berlin ist die ausreichende Versorgung der Bevölkerung mit Mietwohnungen zu angemessenen Bedingungen besonders gefährdet.

#### § 2

In Berlin kann sich ein Erwerber auf berechnigte Interessen im Sinne des § 573 Absatz 2 Nummer 2 und 3 BGB erst nach Ablauf von zehn Jahren berufen.

## § 3

(1) Diese Verordnung tritt am 1. Oktober 2013 in Kraft. Gleichzeitig tritt die Verordnung im Sinne des § 577a Absatz 2 BGB über den verlängerten Kündigungsschutz bei Umwandlung einer Mietwohnung in eine Eigentumswohnung (Kündigungsschutzklausel-Verordnung) vom 16. August 2011 (GVBl. S. 442, 466) außer Kraft.

(2) Diese Verordnung tritt am 30. September 2023 außer Kraft.

A. Begründung:

a) Allgemeines:

### 1. Ausgangslage

Bereits seit Mai 1993 besteht in Berlin ein verstärkter Kündigungsschutz für Mieterinnen und Mietern bei Umwandlung einer Miet- in eine Eigentumswohnung und anschließendem Verkauf. Mit Verordnung vom 11.05.1993 (GVBl. S. 216) wurden damals aufgrund Art. 14 (Gesetz über eine Sozialklausel in Gebieten mit gefährdeter Wohnungsversorgung) des Gesetzes zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauland (Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz) vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466, 487) Mieterinnen und Mieter nach Umwandlung einer Miet- in eine Eigentumswohnung und anschließendem Verkauf durch eine Kündigungssperrfrist von zehn Jahren vor Eigenbedarfskündigung und Kündigung zum Zwecke angemessener wirtschaftlicher Verwertung geschützt.

Mit Inkrafttreten des Gesetzes zur Neugliederung, Vereinfachung und Reform des Mietrechts - MietrechtsreformG - (BGBl. I S. 1149, 1162) am 1. September 2001 wurde das in verschiedenen Gesetzen geregelte Wohnraummietrecht im Bürgerlichen Gesetzbuch zusammengefasst und neu geordnet. Bezogen auf den Kündigungsschutz bei Umwandlung einer Miet- in eine Eigentumswohnung wurde die bisher durch § 564b Abs. 2 und 3 BGB (a. F.) in Verbindung mit dem "Sozialklauselgesetz" mögliche o.g. zehnjährige Kündigungssperrfrist im neuen § 577a BGB zusammengefasst und inhaltlich umgestellt.

Der Wortlaut des § 577a BGB ist wie folgt:

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

(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.“

Aufgrund der Ausgestaltung der zeitlichen Komponente einer Sperrfristsetzung in § 577a Abs. 2 BGB mit bis zu zehn Jahren (vgl. alte Frist = starr zehn Jahre), muss anhand einer Prognose hinsichtlich der voraussichtlichen Dauer der besonderen Gefährdung der Wohnungsversorgung sorgfältig die Dauer einer Sperrfrist geprüft, abwogen und festgelegt werden.

Eine Rechtsverordnung nach § 577a Abs. 2 BGB gilt zudem nur für die von der Landesregierung festzusetzende Laufzeit der Verordnung (maximal bis zu zehn Jahren) und das Vorliegen der Voraussetzungen ist spätestens vor einem Neuerlass zu überprüfen. Ggf. können auch (nur) Teile einer Gemeinde als besonders gefährdet bestimmt werden.

Im Rahmen einer dreijährigen Übergangsregelung (Art. 2 des "MietrechtsreformG" zu Art. 229 § 3 Abs. 6 EGBGB) ab Inkrafttreten des neuen Gesetzes am 1. September 2001 konnten bisherige Regelungen - so in Berlin - noch angewendet werden, danach mussten zur weiteren Aufrechterhaltung erhöhten Kündigungsschutzes von den Ländern entsprechende Rechtsverordnungen gemäß § 577a Abs. 2 BGB erlassen werden (somit spätestens ab 1. September 2004).

Hiervon hat Berlin erstmalig mit der Verordnung im Sinne des § 577a Abs. 2 BGB über den verlängerten Kündigungsschutz bei Umwandlung einer Mietwohnung in eine Eigentumswohnung (Kündigungsschutzklausel-Verordnung) vom 20. Juli 2004 (GVBl. S. 294) Gebrauch gemacht.

Mit Wirkung vom 1. September 2004 bis zum 31. August 2011 wurden danach in den vier Bezirken Friedrichshain-Kreuzberg, Charlottenburg-Wilmersdorf, Tempelhof-Schöneberg und Pankow von Berlin Mieterinnen und Mieter nach Umwandlung einer Miet- in eine Eigentumswohnung und anschließendem Verkauf durch eine Kündigungssperrfrist von sieben Jahren vor Eigenbedarfskündigung und Kündigung zum Zwecke angemessener wirtschaftlicher Verwertung geschützt.

Im Rahmen einer Fortschreibung des verlängerten Kündigungsschutzes bei Umwandlung einer Mietwohnung in eine Eigentumswohnung wurden zuletzt mit Verordnung vom 16. August 2011 (GVBl. S. 442, 466) in den sechs Bezirken Charlottenburg-Wilmersdorf, Friedrichshain-Kreuzberg, Mitte, Pankow, Steglitz-Zehlendorf und Tempelhof-Schöneberg von Berlin Mieterinnen und Mieter nach Umwandlung einer Miet- in eine Eigentumswohnung und anschließendem Verkauf durch eine Kündigungssperrfrist von sieben Jahren vor Eigenbedarfskündigung und Kündigung zum Zwecke angemessener wirtschaftlicher Verwertung geschützt. Diese Verordnung ist mit Wirkung vom 1. September 2011 in Kraft getreten.

## **2. Sachlage**

Obwohl die vorgenannte Kündigungsschutzklausel-Verordnung in Berlin erst zum 31. August 2018 außer Kraft tritt, hat ein Ordnungsgeber der einschlägigen Rechtsprechung folgend zu überprüfen, ob die Voraussetzungen für den Erlass einer Verordnung weiterhin vorliegen. Bei sich abzeichnenden oder ggf. bereits eingetretenen Veränderungen am Wohnungsmarkt muss der Ordnungsgeber den Ordnungsrahmen anpassen.

Dies kann einerseits dazu führen, dass der Verordnungsgeber an einer Kündigungsschutzklausel-Verordnung nicht mehr weiter festhalten darf; andererseits kann dies dazu führen, dass Umfang und/ oder Sperrfristdauer einer bestehenden Kündigungsschutzklausel-Verordnung den veränderten Voraussetzungen am Wohnungsmarkt anzupassen sind.

Bekanntermaßen entwickelt sich der Berliner Wohnungsmarkt seit Jahren dahingehend fort, dass das Neubaugeschehen nicht mehr der allgemeinen Wohnungsnachfrage (u.a. bedingt durch ein Anwachsen der Bevölkerungsanzahl in Berlin) folgen kann.

Einher geht diese Tatsache mit einer Verteuerung des Mietwohnungsangebotes. So hat der Berliner Mietspiegel 2011 eine durchschnittliche Erhöhung der ortsüblichen Vergleichsmiete von 4,0 Prozent jährlich gegenüber dem Vorgängermietspiegel ausgewiesen. Der Berliner Mietspiegel 2013 weist eine weitere durchschnittliche Erhöhung der ortsüblichen Vergleichsmiete von 3,1 Prozent jährlich 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 somit deutlich beschleunigt.

Wohnungspolitisch wurde mittlerweile hierauf mit einer für ganz Berlin geltenden Rechtsverordnung nach § 558 Abs. 3 BGB reagiert, die zu einer Begrenzung des Mietanstiegs beiträgt. Weiterhin ist geplant, mit einem Zweckentfremdungsverbot gegen die Nutzung von Wohnraum zu anderen als Wohnzwecken vorzugehen.

Die jeweils maßgeblichen Prüf- bzw. Eingriffskriterien lauten wortgleich:

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

Daher war auch die 2011 erlassene Kündigungsschutzklausel-Verordnung erneut zu überprüfen.

### **3. Problematik**

Die in den Ermächtigungsgrundlagen verwendeten Rechtsbegriffe einer ausreichenden Versorgung, angemessene Bedingungen und besondere Gefährdung sind unbestimmt, und es mangelt sowohl in der Rechtsprechung als auch in der Kommentierung zu § 577a Abs. 2 BGB an einer einheitlichen Festlegung der hierfür heranzuziehenden Beurteilungsfaktoren. Der Grund liegt insbesondere darin, dass jeweils die speziellen Wohnungsmarktgegebenheiten vom Verordnungsgeber zu analysieren sind und ein vorgegebenes Prüfkonzept dem Verordnungsgeber keine Möglichkeit zur Differenzierung geben würde. Die einschlägige Kommentierung zu § 577a Abs. 2 BGB billigt dem Verordnungsgeber daher einen großen Ermessensspielraum bei der Festlegung bestimmter Gebiete zu, sowohl beim Umfang als auch bei der zeitlichen Komponente der festzulegenden Sperrfrist und Laufzeit einer Rechtsverordnung.

Ausgehend von einer Indikatorenbildung zur rechnerischen Darstellung/ Wertung des Wohnungsmarktes in Bezug auf die genannten unbestimmten Rechtsbegriffe bei den bisherigen Berliner Kündigungsschutzklausel-Verordnungen sollte dieser Ansatzpunkt auch bei einer neuen Kündigungsschutzklausel-Verordnung übernommen werden.

Allerdings kann - auch wenn dieses ursprünglich beabsichtigt war - der bisher verwendete Indikator „Wohnungsleerstand“ zur datentechnischen Erfassung bzw. Umsetzung der Ermächtigungsnorm aus § 577a Abs. 2 BGB derzeit nicht mehr herangezogen werden, da aufgrund des neuen Energiewirtschaftsgesetzes die deutschen Energieversorger verpflichtet sind, die Bereiche Netz und Vertrieb zu trennen. So haben sich auch beim Berliner Netzbetreiber Vattenfall strukturelle Veränderungen ergeben, die eine kontinuierliche Fortsetzung der bisherigen Stromzähleranalysen zur Ermittlung des Berliner Leerstandes nicht mehr zulassen. Eine befriedigende Lösung konnte noch nicht gefunden werden. Deshalb stehen seit der Erhebung im Juli 2010 bislang keine neuen Daten zur Verfügung.

Gespräche mit der Vattenfall Europe Distribution GmbH, dem maßgeblichen Stromlieferanten in Berlin, über eine Neuauswertung der Stromzählerdaten auf Grundlage einer neuen Auswertungsprogrammierung wurden Anfang 2013 geführt. Mit Datenstand vom 01. Januar 2013 wurden die neu ermittelten Leerstandsdaten mit den vorliegenden Angaben der städtischen Wohnungsbaugesellschaften auf Plausibilität abgeglichen. Insgesamt ergab sich hierbei quantitativ Übereinstimmung.

Es wurde aber im Zusammenhang der Prüfung eines Zweckentfremdungsverbotes und einer Mietbegrenzungsverordnung nach § 558 Abs. 3 BGB für/ in Berlin ein Indikatorenset entwickelt, welches auch für eine Verordnung gemäß § 577a Abs. 2 BGB aus den obengenannten Gründen herangezogen werden kann.

#### **4. Indikatoren**

Das Vorliegen der Voraussetzungen gemäß § 577a Abs. 2 BGB wird daher (und zukünftig fortschreibend) auf der Basis von Grundlagendaten und der Berechnung folgender neun Indikatoren umgesetzt:

- Mietwohnungsversorgungsentwicklung (2006 bis 2011)
- Mietwohnungsversorgungsquote (2011)
- Prognose Mietwohnungsversorgungsquote (2025)
- Index Angebotsmieten/ Bestandsmieten (2012/ 2006)
- Index Bruttokaltmieten/ Nettoeinkommen (2011/ 2006)
- Entwicklung Mobilitätsrate (2011/ 2006)
- Wohnflächenverbrauch (2011/ 2006)
- Index preisgünstige Mietangebote/ Berechtigte Haushalte (2012/ 2009)
- Umwandlungsgeschehen (2012/ 2006)

Mit dem Indikatoren- und Bewertungsmodell ist der Grundgedanke verbunden, dass ausgehend davon, dass 2006 berlinweit noch ein weitgehend entspannter Wohnungsmarkt vorlag, ein Vergleich mit 2011 hergestellt wird. Dazu wird nicht nur die Veränderung eines einzelnen Indikators betrachtet, sondern auch die Veränderung zweier Indikatoren, die zueinander in Beziehung gesetzt werden.

## **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 bzw. dass sich die Mietwohnungsversorgungsquote im Jahr 2011 gegenüber dem Jahr 2006 weiter verringert hat.

Dieser Indikator bildet das Eingriffskriterium „ausreichende Versorgung“ ab. In die Gesamtbewertung fließt der Indikator mit einem Wert von -2 ein und gibt damit eine stärkere negative Abweichung (Verschlechterung) 2011 zu 2006 wieder.

### **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. In die Gesamtbewertung fließt der Indikator mit einem Wert von -1 ein und stellt damit eine nicht mehr ausreichende Versorgung in 2011 dar.

### **Prognose Mietwohnungsversorgungsquote 2025**

Dieser Indikator prognostiziert, wie die Berliner Versorgungsquote der marktrelevanten Mieterhaushalte mit Mietwohnungen im Jahr 2025 voraussichtlich aussehen wird.

Dieser Indikator bildet das Eingriffskriterium „ausreichende Versorgung“ ab und zeigt auf, ob mittelfristig Änderungen zu erwarten sind. In die Gesamtbewertung fließt der Indikator mit einem Wert von -2 ein und gibt damit für das Jahr 2025 eine weiter verschlechterte Versorgungssituation wieder.

### **Index Angebotsmieten/ Bestandsmieten 2012/ 2006**

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. In die Gesamtbewertung fließt der Indikator mit einem Wert von -2 ein und gibt damit im Betrachtungszeitraum den deutlich stärkeren Anstieg der Angebotsmiete gegenüber der Bestandsmiete wieder.

### **Index Bruttokaltmieten/ Nettoeinkommen 2011/ 2006**

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. In die Gesamtbewertung fließt der Indikator mit einem Wert von 0 ein und gibt damit wieder, dass sich die Bruttokaltmiete sowie das Haushaltsnettoeinkommen in gleichem Maße entwickelt haben.

### **Entwicklung Mobilitätsrate 2011/ 2006**

Dieser Indikator zeigt auf, wie sich im Jahr 2011 gegenüber 2006 die Mobilität (Wanderungen) der Berliner Einwohner entwickelt hat. Ein Wert von unter 100 Prozent zeigt, dass die Mobilität der Einwohner 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. In die Gesamtbewertung fließt der Indikator mit einem Wert von -2 ein.

### **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. In die Gesamtbewertung fließt der Indikator mit einem Wert von -1 ein.

### **Index preisgünstige Mietangebote/ Berechtigte Haushalte 2012/ 2009**

Dieser Indikator zeigt auf, wie sich die Anzahl der preisgünstigen Mietangebote (bis 6 €/m<sup>2</sup> Nettokalt) und Kaufangebote (bis 1.500 €/m<sup>2</sup>) - Veränderungswert jeweils gewichtet mit der Fallzahl - gegenüber dem Anteil der berechtigten Haushalte, die ein Einkommen unterhalb der Berliner Einkommensgrenze für den sozialen Wohnungsbau haben, entwickelt hat. Ein Wert von unter 100 Prozent zeigt, dass die Entwicklung (hier die Abnahme) der Zahl der preisgünstigen Miet- und Kaufangebote schneller erfolgte als die Abnahme der Anzahl der Haushalte mit geringem Einkommen, die auf preisgünstige Miet- und Eigentumswohnungen angewiesen sind.

Dieser Indikator bildet das Eingriffskriterium „angemessene Bedingungen“ ab. In die Gesamtbewertung fließt der Indikator mit einem Wert von -2 ein und gibt damit die zunehmende Schwierigkeit von Einkommensbeziehern mit geringem Einkommen mit der Versorgung preisgünstiger Mietwohnungen wieder.

## **Umwandlungsgeschehen 2012/ 2006**

Dieser Indikator zeigt auf, wie sich die Zahl der Grundbuchumschreibungen (Umwandlung) des Jahres 2012 zu der Zahl der durchschnittlichen Grundbuchumschreibungen der Jahre 2006 bis 2011 verhält. Ein Wert über 100 Prozent zeigt, dass die Umwandlungszahl im Jahr 2012 höher liegt als im Durchschnitt der vergangenen sechs Jahre.

Dieser Indikator bildet das Eingriffskriterium „angemessene Bedingungen“ ab. In die Gesamtbewertung fließt der Indikator mit einem Wert von -2 ein und gibt damit die im Jahr 2012 gegenüber den Vorjahren wieder deutlich angestiegene Anzahl an Grundbuchumschreibungen (Umwandlungen) wieder.

## **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 neun Indikatoren durchgeführten Analyse (s. Anlage) ist mit einem Wert von minus 1,6 eine besondere Gefährdung der ausreichende Versorgung der Bevölkerung mit Mietwohnungen zu angemessenen Bedingungen in Berlin festgestellt worden. Die Voraussetzungen zum Erlass einer Rechtsverordnung auf der Grundlage der Ermächtigung in § 577a Abs. 2 BGB lagen für die Gemeinde Berlin somit vor.

Dieses Ergebnis wird auch durch die Ergebnisse der Zensuserhebung zum Stichtag 9. Mai 2011 bestätigt.

Nach dem Zensusergebnis hatte Berlin zum Stichtag einen Bevölkerungsstand von 3.292.365 Einwohnern und einen Wohnungsbestand von 1.869.663 Einheiten; die Leerstandsquote betrug 3,6 v.H. in Berlin. Das entspricht einer Größenordnung von rund 67.000 Wohnungen und liegt damit etwa nur halb so hoch wie die letzte verfügbare Leerstandszahl aus der Vattenfall-Stromzählerdatei zum Stand 01.07.2010.

Aus den Erkenntnissen der in 2010 durchgeführten Eigentümerbefragung zum Wohnungsleerstand ergibt sich, bezogen auf den Wohnungsbestand, eine Quote von 0,8 v.H. leerstehender nicht mehr marktfähiger Wohnungen. Das entspricht rund 15.000 Wohnungen; somit beträgt der marktaktive bzw. grundsätzlich marktfähige Leerstand rund 52.000 Wohnungen. Hierin enthalten ist auch eine für einen funktionierenden Wohnungsmarkt notwendige Fluktuationsreserve von 2,5 v.H. bis 3 v.H. des Bestandes. Der marktverfügbare Leerstand liegt daher nur noch im Rahmen der Größenordnung einer für einen funktionierenden Wohnungsmarkt notwendigen Fluktuationsreserve. Zumal teilträumlich auch die Leerstandsquoten in den einzelnen Bezirken nicht mehr erheblich differieren (Leerstandsquoten 2,7 v.H. bis 4,6 v.H.) gilt der Markt inzwischen nicht nur teilträumlich, sondern insgesamt deutlich angespannt..

Aus den ersten Ergebnissen des Zensus 2011 liegen bisher nur Daten zum Bevölkerungsstand vor. Wie sich die Bevölkerungszahl auf die für den Wohnungsmarkt relevante Nachfragegröße „Zahl der Haushalte“ auswirkt, kann derzeit nicht eingeschätzt werden. Ergebnisse hierzu werden erst im Frühjahr 2014 veröffentlicht. Ob und wie sich die Ergebnisse des Zensus 2011 auf die Hochrechnungen der Privathaushalte im Rahmen des Mikrozensus auswirken, wird sich erst im Jahr 2014 für den Mikrozensusergebnisse 2013 beantworten lassen.

Der Indikator „Prognose Mietwohnungsversorgungsquote 2025“ zeigt zudem an, dass sich die Versorgungslage der Bevölkerung mit Mietwohnungen bis zum Jahr 2025 nicht deutlich positiv verändern wird. Die Zahl der Mietwohnungen wird sich nicht im Umfang der Zunahme an Mieterhaushalten erhöhen. Von einer Verbesserung der Versorgung der Bevölkerung mit Mietwohnungen kann hiernach auch längerfristig nicht ausgegangen werden. Damit wird ebenfalls festgestellt, dass eine höchstmögliche Ausschöpfung der Länderermächtigung von zehn Jahren angezeigt war.

## **5. Sperrfrisdauer und Laufzeit**

Die dreijährige Sperrfrist des § 577a Abs. 1 BGB gilt für Eigenbedarfs- und Verwertungskündigungen gemäß § 573 Abs. 2 Nr. 2 und 3 BGB.

§ 577a Abs. 2 BGB gibt den Landesregierungen die Möglichkeit, beim Vorliegen der dort genannten Voraussetzungen (besondere Gefährdung der ausreichende Versorgung der Bevölkerung mit Mietwohnungen zu angemessenen Bedingungen) die allgemein geltende dreijährige Sperrfrist auf bis zu zehn Jahre zu verlängern.

Hiervon hat Berlin bisher mit einer Sperrfrisdauer von jeweils sieben Jahren im Rahmen der Verordnungen im Sinne des § 577a Abs. 2 BGB über den verlängerten Kündigungsschutz bei Umwandlung einer Mietwohnung in eine Eigentumswohnung (Kündigungsschutzklausel-Verordnung) vom 20. Juli 2004 und 16. August 2011 Gebrauch gemacht.

Angesichts der dargestellten Veränderungen am Berliner Wohnungsmarkt war nunmehr insbesondere auch zu prüfen, ob der bisherige Zeitraum der Sperrfrist der Kündigungsschutzklausel-Verordnung von sieben Jahren ausreichend ist bzw. ausgedehnt werden müsste.

Grundsätzlich hat der Ordnungsgeber die Möglichkeit, sich entweder für die Beibehaltung der bundesrechtlich geregelten dreijährigen Sperrfrist oder für eine landes-

rechtliche Regelung zu entscheiden. Entscheidet er sich für die Beibehaltung, bedarf es keiner weiteren Überlegungen.

Der Ordnungsgeber hat aber auch die Möglichkeit, diese Sperrfrist auf bis zu zehn Jahre auszudehnen, wenn die gesetzlichen Voraussetzungen vorliegen. Dann muss begründet werden, dass die ausreichende Versorgung der Bevölkerung mit Mietwohnungen zu angemessenen Bedingungen in einem Gemeindegebiet besonders und langfristig gefährdet ist.

Da eine Sperrfrist nach § 577 a BGB in nicht unerheblicher Weise in die grundrechtlich geschützten Verwertungsrechte der Wohnungseigentümer eingreift, besteht die Verpflichtung des Ordnungsgebers, sorgfältig anhand einer Prognose die voraussichtliche Dauer der besonderen Gefährdung der Wohnungsversorgung zu untersuchen und dabei die Ausgewogenheit zwischen Eingriff in die Eigentumsrechte und der Notwendigkeit der Regelungstiefe zu beachten.

Dies ist im Rahmen des o.g. Bewertungsmodells erfolgt; ein (nunmehr) zehnjähriger Zeitraum für eine Sperrfrist der Kündigungsschutzklausel-Verordnung ist angezeigt und vertretbar.

Die Beibehaltung der bisherigen Sperrfristdauer von sieben Jahren kann danach nicht mehr als angemessen angesehen werden, um den dramatisch veränderten Wohnungsmarktverhältnissen in Berlin Rechnung zu tragen.

## **6. Alternativen**

Ein Verzicht auf einen Neuerlass einer für ganz Berlin geltenden Rechtsverordnung kam daher nicht in Betracht; denn der seit 1.09.2011 für sechs Bezirken Berlins festgelegte siebenjährige Kündigungsschutz hätte dann unverändert für alle von einer Umwandlung betroffenen Mieterinnen und Mieter gegen eine Kündigung des Eigentümers wegen Eigenbedarf oder besserer wirtschaftlicher Verwertung nur bis zum 31. August 2018 weitergegolten. Der sich rechtssystematisch aus § 577a Abs. 2 BGB ergebenden Verpflichtung des Ordnungsgebers zur Beobachtung und Prüfung der Wohnungsmarktlage sowie ggf. Neufestlegung des Ordnungsrahmens (i.S. dynamischer Sperrfrist- und Ordnungsdauer) würde damit aber nicht genügt.

b) Einzelbegründung:

### **1. Zu § 1 (Gebietsfestlegung)**

In der gesamten Gemeinde Berlin ist die Versorgung der Bevölkerung mit ausreichenden Mietwohnungen zu angemessenen Bedingungen nach den Ergebnissen des entwickelten und in der Anlage beigefügten Indikatoren- und Berechnungsmodells besonders gefährdet.

## **2. Zu § 2 (Kündigungssperrfrist)**

Nach der Begründung der Ermächtigungsnorm für eine Rechtsverordnung nach § 577a Abs. 2 BGB hat der Ordnungsgeber einen Beurteilungsspielraum bei der Einschätzung des Vorliegens der Voraussetzungen und der Festlegung der Geltungsdauer einer Verordnung. Der Ausdruck dieses Beurteilungsspielraumes wird vom Gesetzgeber im Wortlaut der Ermächtigungsnorm mit (jeweils) „bis zu zehn Jahre“ selbst gesetzt.

Eine mittel- bis längerfristige Marktentwicklung hin zu Wohnungsmarktentspannungstendenzen ist in Berlin, auch im längstens festzulegenden zehnjährigen Zeitraum, nicht zu erwarten. Insoweit war der Ermächtigungsrahmen voll auszuschöpfen.

## **3. Zu § 3 (Inkrafttreten, Außerkrafttreten)**

Der lückenlose Fortbestand verbesserten Kündigungsschutzes aus der Kündigungsschutzklausel-Verordnung von 2011 bleibt sichergestellt. Systembedingt war die (alte) Kündigungsschutzklausel-Verordnung aus 2011 außer Kraft zu setzen.

Die (neue) Verordnung tritt aufgrund der festgelegten höchstzulässigen Geltungsdauer von zehn Jahren nach Ablauf von zehn Jahren außer Kraft.

B. Rechtsgrundlage

Artikel 64 Abs. 1 und 3 der Verfassung von Berlin  
§ 577a Abs. 2 Satz 2 BGB.

C. Auswirkungen auf die Gleichstellung der Geschlechter

Keine erkennbaren Auswirkungen.

D. Kostenauswirkungen auf Privathaushalte und / oder Wirtschaftsunternehmen

Keine erkennbaren Auswirkungen.

E. Gesamtkosten

Durch die Rechtsverordnung werden keine zusätzlichen Personal- und Sachkosten entstehen.

F. Auswirkungen auf die Zusammenarbeit mit dem Land Brandenburg

Nach dem Ermächtigungsrahmen ist auf die Erfordernisse des örtlichen Berliner Wohnungsmarktes abzustellen.

Bei einer möglichen Zusammenführung der Länder Berlin und Brandenburg wird im Rahmen der Überleitung der entstandenen Berliner und Brandenburger Rechtsgrundlagen auf die jeweils unterschiedlichen örtlichen Wohnungsmarktbedingungen in Berlin einerseits und die unterschiedlichen Wohnungsmarktbedingungen in den anderen Gemeinden andererseits abzustellen sein.

G. Auswirkungen auf den Haushaltsplan und die Finanzplanung

- |   |       |
|---|-------|
| a) Auswirkungen auf Einnahmen und Ausgaben: | keine |
| b) Personalwirtschaftliche Auswirkungen:    | keine |

Berlin, den 13. August 2013

Klaus Wowereit

.....  
Regierender Bürgermeister

Michael Müller

.....  
Senator für Stadtentwicklung  
und Umwelt

## I. Gegenüberstellung der Verordnungstexte

Alte Fassung	Neue Fassung
<p><b>Verordnung im Sinne des § 577a Absatz 2 BGB über den verlängerten Kündigungsschutz bei Umwandlung einer Mietwohnung in eine Eigentumswohnung (Kündigungsschutzklausel-Verordnung) vom 16. August 2011</b></p>	<p><b>Verordnung im Sinne des § 577a Absatz 2 BGB über den verlängerten Kündigungsschutz bei Umwandlung einer Mietwohnung in eine Eigentumswohnung (Kündigungsschutzklausel-Verordnung) vom</b></p>
<p>Auf Grund des § 577a Absatz 2 BGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 2. Januar 2002 (BGBl. I S. 42, 2909, BGBl. 2003 I S. 738) wird verordnet:</p>	<p>Auf Grund des § 577a Absatz 2 BGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 2. Januar 2002 (BGBl. I S. 42, 2909, BGBl. 2003 I S. 738), zuletzt geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 7. Mai 2013 (BGBl. I S. 1122), wird verordnet:</p>
<p style="text-align: center;">§ 1</p> <p>In den Bezirken Charlottenburg-Wilmersdorf, Friedrichshain-Kreuzberg, Mitte, Pankow, Steglitz-Zehlendorf und Tempelhof-Schöneberg von Berlin</p>	<p style="text-align: center;">§ 1</p> <p>In Berlin ist die ausreichende Versorgung der Bevölkerung mit Mietwohnungen zu angemessenen Bedingungen besonders gefährdet.</p>
<p>ist die ausreichende Versorgung der Bevölkerung mit Mietwohnungen zu angemessenen Bedingungen besonders gefährdet.</p>	
<p style="text-align: center;">§ 2</p> <p>In den nach § 1 festgelegten Gebieten kann sich ein Erwerber auf berechnete Interessen im Sinne des § 573 Absatz 2 Nummer 2 und 3 BGB erst nach Ablauf von sieben Jahren berufen.</p>	<p style="text-align: center;">§ 2</p> <p>In Berlin kann sich ein Erwerber auf berechnete Interessen im Sinne des § 573 Absatz 2 Nummer 2 und 3 BGB erst nach Ablauf von zehn Jahren berufen.</p>
<p style="text-align: center;">§ 3</p> <p>Diese Verordnung tritt am 1. September 2011 in Kraft. Sie tritt am 31. August 2018 außer Kraft.</p>	<p style="text-align: center;">§ 3</p> <p>(1) Diese Verordnung tritt am 1. Oktober 2013 in Kraft. Gleichzeitig tritt die Verordnung im Sinne des § 577a Absatz 2 BGB über den verlängerten Kündigungsschutz bei Umwandlung einer Mietwohnung in eine Eigentumswohnung (Kündigungsschutzklausel-Verordnung) vom 16. August 2011 (GVBl. S. 442, 466) außer Kraft.</p> <p>(2) Diese Verordnung tritt am 30. September 2023 außer Kraft.</p>

## II. Wortlaut der zitierten Rechtsvorschriften

- **Art.14 des Gesetzes zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauland - Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz - vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466):**

„Art. 14 (Gesetz über eine Sozialklausel in Gebieten mit gefährdeter Wohnungsver-sorgung):

Die Landesregierungen werden ermächtigt, durch Rechtsverordnungen Gebiete zu bestimmen, in denen die ausreichende Versorgung der Bevölkerung mit Mietwoh-nungen zu angemessenen Bedingungen in einer Gemeinde oder in einem Teil der Gemeinde besonders gefährdet ist. Ist an vermieteten Wohnräumen nach der Über-lassung an den Mieter Wohnungseigentum begründet und das Wohnungseigentum veräußert worden, so gilt in den so bestimmten Gebieten abweichend von den Best-immungen des Bürgerlichen Gesetzbuches:

1. Bis zum Ablauf von zehn Jahren nach der Veräußerung werden berechnigte Inte-ressen des Vermieters im Sinne des § 564b Abs. 2 Nr.2 und 3 des Bürgerlichen Gesetzbuches nicht berücksichtigt.
2. Auch danach werden berechnigte Interessen des Vermieters im Sinne des § 564b Abs. 2 Nr.2 und 3 des Bürgerlichen Gesetzbuches nicht berücksichtigt, wenn die vertragsmäßige Beendigung des Mietverhältnisses für den Mieter oder ein bei ihm lebendes Mitglied seiner Familie eine nicht zu rechtfertigende Härte bedeuten würde, es sei denn, der Vermieter weist dem Mieter angemessenen Ersatzwohn-raum zu zumutbaren Bedingungen nach.“

- **Bürgerliches Gesetzbuch (in der alten Fassung), zuletzt geändert durch Ar-tikel 2 des Gesetzes vom 16.02.2001 (BGBl. I S. 266)**

..

„§ 564b BGB (a.F.):

(2) Als ein berechtigtes Interesse des Vermieters an der Beendigung des Mietver-hältnisses ist es insbesondere anzusehen, wenn

1. der Mieter seine vertraglichen Verpflichtungen schuldhaft nicht unerheblich verletzt hat;
2. der Vermieter die Räume als Wohnung für sich, die zu seinem Hausstand gehö-renden Personen oder seine Familienangehörigen benötigt. Ist an den vermieteten Wohnräumen nach der Überlassung an den Mieter Wohnungseigentum begründet und das Wohnungseigentum veräußert worden, so kann sich der Erwerber auf be-rechnigte Interessen im Sinne des Satzes 1 nicht vor Ablauf von drei Jahren beru-fen. Ist die ausreichende Versorgung der Bevölkerung mit Mietwohnungen zu an-gemessenen Bedingungen in einer Gemeinde oder einem Teil der Gemeinde be-sonders gefährdet, so verlängert sich die Frist nach Satz 2 auf fünf Jahre. Diese Gebiete werden durch Rechtsverordnung der Landesregierungen für die Dauer von jeweils höchstens fünf Jahren bestimmt;
3. der Vermieter durch die Fortsetzung des Mietverhältnisses an einer angemesse-nen wirtschaftlichen Verwertung des Grundstückes gehindert und dadurch erhebli-che Nachteile erleiden würde. Die Möglichkeit, im Falle einer anderweitigen Ver-mietung als Wohnraum eine höhere Miete zu erzielen, bleibt dabei außer Betracht. Der Vermieter kann sich auch nicht darauf berufen, daß er die Mieträume im Zu-

sammenhang mit einer beabsichtigten oder nach Überlassung an den Mieter erfolgten Begründung von Wohnungseigentum veräußern will. ist an den vermieteten Wohnräumen nach der Überlassung an den Mieter Wohnungseigentum begründet und das Wohnungseigentum veräußert worden, so kann sich der Erwerber in Gebieten, die die Landesregierung nach Nummer 2 Satz 4 bestimmt hat, nicht vor Ablauf von fünf Jahren seit der Veräußerung an ihn darauf berufen, daß er die Mieträume veräußern will;.....“

- **Verordnung zur Bestimmung Berlins zu einem Gebiet im Sinne des Gesetzes über eine Sozialklausel in Gebieten mit gefährdeter Wohnungsverversorgung vom 11. Mai 1993 (GVBl. S. 216)**

„Auf Grund des Satzes 1 des Gesetzes über eine Sozialklausel in Gebieten mit gefährdeter Wohnungsverversorgung vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466) wird verordnet:

#### § 1

Berlin wird zu einem Gebiet bestimmt, in dem die ausreichende Versorgung der Bevölkerung mit Mietwohnungen zu angemessenen Bedingungen besonders gefährdet ist.

#### § 2

Diese Verordnung tritt am Tage nach der Verkündung im Gesetz- und Verordnungsblatt für Berlin in Kraft.“

- **Verordnung im Sinne des § 577a Abs. 2 BGB über den verlängerten Kündigungsschutz bei Umwandlung einer Mietwohnung in eine Eigentumswohnung (Kündigungsschutzklausel-Verordnung) vom 20.07.2004 (GVBl. S. 294)**

„Auf Grund des § 577a Abs. 2 BGB (BGBl. I S. 1149, 1162) wird verordnet:

#### § 1

In den Bezirken Mitte, Friedrichshain-Kreuzberg, Pankow und Tempelhof-Schöneberg von Berlin, ist die ausreichende Versorgung der Bevölkerung mit Mietwohnungen zu angemessenen Bedingungen besonders gefährdet.

#### § 2

In den nach § 1 festgelegten Gebieten kann sich ein Erwerber auf berechnigte Interessen im Sinne des § 573 Abs. 2 Nr. 2 und 3 BGB erst nach Ablauf von sieben Jahren berufen.

#### § 3

Diese Verordnung tritt am 1. September 2004 in Kraft. Sie tritt am 31. August 2011 außer Kraft.“

- **Verordnung im Sinne des § 577a Abs. 2 BGB über den verlängerten Kündigungsschutz bei Umwandlung einer Mietwohnung in eine Eigentumswohnung (Kündigungsschutzklausel-Verordnung) vom 16.08.2011 (GVBl. S. 442)**

„Auf Grund des § 577a Abs. 2 BGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 2. Januar 2002 (BGBl. I S. 42, 2909, BGBl. 2003 I S. 738) wird verordnet:

#### § 1

In den Bezirken Charlottenburg-Wilmersdorf, Friedrichshain-Kreuzberg, Mitte, Pankow, Steglitz-Zehlendorf und Tempelhof-Schöneberg von Berlin ist die ausreichende Versorgung der Bevölkerung mit Mietwohnungen zu angemessenen Bedingungen besonders gefährdet.

#### § 2

In den nach § 1 festgelegten Gebieten kann sich ein Erwerber auf berechnigte Interessen im Sinne des § 573 Abs. 2 Nr. 2 und 3 BGB erst nach Ablauf von sieben Jahren berufen.

#### § 3

Diese Verordnung tritt am 1. September 2011 in Kraft.  
Sie tritt am 31. August 2018 außer Kraft.“

- **Gesetz zur Neugliederung, Vereinfachung und Reform des Mietrechts - Mietrechtsreformgesetz - vom 19. 06.2001 (BGBl. I S. 1149):**

#### „Artikel 1 (Änderung des Bürgerlichen Gesetzbuches)

..

#### § 573 BGB:

(2) Ein berechtigtes Interesse des Vermieters an der Beendigung des Mietverhältnisses liegt insbesondere vor, wenn

1. der Mieter seine vertraglichen Verpflichtungen schuldhaft nicht unerheblich verletzt hat;
2. der Vermieter die Räume als Wohnung für sich, seine Familienangehörigen oder Angehörige seines Haushalts benötigt oder
3. der Vermieter durch die Fortsetzung des Mietverhältnisses an einer angemessenen wirtschaftlichen Verwertung des Grundstückes gehindert und dadurch erhebliche Nachteile erleiden würde; die Möglichkeit, durch eine anderweitige Vermietung als Wohnraum eine höhere Miete zu erzielen, bleibt außer Betracht; der Vermieter kann sich auch nicht darauf berufen, daß er die Mieträume im Zusammenhang mit einer beabsichtigten oder nach Überlassung an den Mieter erfolgten Begründung von Wohnungseigentum veräußern will.

(3) Die Gründe für ein berechtigtes Interesse des Vermieters sind in dem Kündigungsschreiben anzugeben. Andere Gründe werden nur berücksichtigt, soweit sie nachträglich entstanden sind.

## **§ 577a BGB:**

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

(2) Die Frist nach Absatz 1 beträgt bis zu zehn Jahren, 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.

..

## **Artikel 2 (Änderung des Einführungsgesetzes zum Bürgerlichen Gesetzbuche)**

„1. Nach Artikel 229 § 2 wird folgender § 3 eingefügt:

### **§ 3**

Übergangsvorschriften zum Gesetz zur Neugliederung, Vereinfachung und Reform des Mietrechts vom 19.06.2001

..

(6) Auf vermieteten Wohnraum, der sich in einem Gebiet befindet, das aufgrund  
1. des § 564b Abs. 2 Nr. 2, auch in Verbindung mit Nr. 3, des Bürgerlichen Gesetzbuches in der bis zum 1.09.2001 geltenden Fassung oder  
2. des Gesetzes über eine Sozialklausel in Gebieten mit gefährdeter Wohnungsver-sorgung vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466, 487)

bestimmt ist, sind die am 31.08.2001 geltenden vorstehend genannten Bestimmungen über Beschränkungen des Kündigungsrechts des Vermieters bis zum 31.08.2004 weiter anzuwenden. Ein am 1.09.2001 bereits verstrichener Teil einer Frist nach den vorstehend genannten Bestimmungen wird auf die Frist nach § 577a des Bürgerlichen Gesetzbuches angerechnet.

§ 577a des Bürgerlichen Gesetzbuches ist jedoch nicht anzuwenden im Falle einer Kündigung des Erwerbers nach § 573 Abs. 2 Nr. 3 jenes Gesetzes, wenn die Veräußerung vor dem 1.09.2001 erfolgt ist und sich die veräußerte Wohnung nicht in einem nach Satz 1 bezeichneten Gebiet befindet."

Grundlagendaten, Indikatoren und Bewertungsmethode  
zum Erlass einer Rechtsverordnung gemäß § 577a Abs. 2 BGB

Indikatoren	Berlin gesamt
<b>Haushalte</b>	
Haushalte	
Privathaushalte MZ 2006	1.930.400
Privathaushalte MZ 2010	1.988.400
Privathaushalte MZ 2011	1.995.200
Privathaushalte Prognose 2025	2.137.800
Wohnheimwohnungen 2006	35.000
Wohnheimwohnungen 2010	35.000
Wohnheimwohnungen 2011	34.000
Wohnheimwohnungen Prognose 2025	34.000
Haushalte in Wohnheimen 2006	35.000
Haushalte in Wohnheimen 2010	35.000
Haushalte in Wohnheimen 2011	34.000
Haushalte in Wohnheimen Prognose 2025	34.000
Einpersonen-Untermieterhaushalte 2006	53.900
Einpersonen-Untermieterhaushalte 2010	66.000
Einpersonen-Untermieterhaushalte 2011	65.300
Einpersonen-Untermieterh. Prognose 2025	60.200
Marktrelevante Haushalte 2006	1.841.500
Marktrelevante Haushalte 2010	1.887.400
Marktrelevante Haushalte 2011	1.895.900
Marktrelevante Haushalte Prognose 2025	2.043.600
Eigentümerhaushalte 2006	241.300
Eigentümerhaushalte 2010	258.300
Eigentümerhaushalte 2011	262.700
Eigentümerhaushalte Prognose 2025	323.900
Marktrelevante Mieterhaushalte 2006	1.600.200
Marktrelevante Mieterhaushalte 2010	1.629.100
Marktrelevante Mieterhaushalte 2011	1.633.200
Marktrelevante Mieterhaushalte Prognose 2025	1.719.700

Indikatoren	Berlin gesamt
<b>Wohnungsbestand</b>	
Wohnungsbestand 2006	1.884.276
Wohnungsbestand 2010	1.898.807
Wohnungsbestand 2011	1.903.231
Wohnungsbestand Prognose 2025	2.025.100
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 2025	16.200
Marktrelevanter Bestand 2006	1.869.200
Marktrelevanter Bestand 2010	1.883.600
Marktrelevanter Bestand 2011	1.888.000
Marktrelevanter Bestand Prognose 2025	2.008.900
Eigentümerwohnungen 2006	241.300
Eigentümerwohnungen 2010	258.300
Eigentümerwohnungen 2011	262.700
Eigentümerwohnungen Prognose 2025	323.900
Marktrel. Mietwohnungsbestand 2006	1.628.000
Marktrel. Mietwohnungsbestand 2010	1.625.500
Marktrel. Mietwohnungsbestand 2011	1.625.300
Marktrel. Mietwohnungsbestand Prognose 2025	1.685.000
<b>Versorgung (WE je 100 HH)</b>	
Gesamtversorgungsquote 2006	101,5
Gesamtversorgungsquote 2010	99,8
Gesamtversorgungsquote 2011	99,6
Gesamtversorgungsquote Prognose 2025	98,3
Mietwohnungsversorgung 2006	101,7
Mietwohnungsversorgung 2010	99,8
Mietwohnungsversorgung 2011	99,5
Mietwohnungsversorgung Prognose 2025	98,0
Wohnungsversorgungsentwicklung 2006-2011	98,1
Mietwohnungsversorgungsentwicklung 2006-2011	97,8
Anteil berechtigter Haushalte 2009 Bundesgrenze	35,9%
Anteil berechtigter Haushalte 2011 Bundesgrenze	33,5%
Verhältnis 2011 zu 2009 in %	93,3
Anteil preisgünstige Mietangebote 2009/2010	44%
Fallzahl	132.492
Anteil preisgünstige Mietangebote 2011/2012	21%
Fallzahl	98.077
Verhältnis 2012 zu 2010 in %	47,7
Index preisgünstige Mietangebote / Berechtigte Haushalte	51,2

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

Indikatoren	Berlin gesamt
<b>Wohndauer/Fluktuation/Wanderung</b>	
Wohndauer > 5 Jahre in % der EW	
Wohndauer 2007	58,7
Wohndauer 2012	60,0
Entwicklung Wohndauer 2012 zu 2007 in %	102,3
Fluktuation in % der WE	
Fluktuationsquote 2006	9,1
Fluktuationsquote 2011	8,5
Entwicklung Fluktuation 2011 zu 2006 in %	93,6
Wanderungen (Mobilität)	
Mobilitätsrate 2006	13,6
Mobilitätsrate 2011	12,5
Entwicklung Mobilitätsrate 2011 zu 2006 in %	92,0
<b>Wohnflächenverbrauch pro Kopf</b>	
Wohnflächenverbrauch 2006	38,8
Wohnflächenverbrauch 2011	38,4
Verhältnis 2011 zu 2006 in %	99,0
<b>Miete</b>	
Angebotsmiete nettokalt €/m <sup>2</sup>	
Median 2006 (GSW WohnmarktReport)	5,95
Median 2011/12 (IBB WMB 2012)	7,40
Verhältnis 2012 zu 2006 in %	124,4
Fallanzahl	98.077
<b>Kaufpreise ETW</b>	
Angebotskaufpreise ETW €/m <sup>2</sup>	
Median 2006 (GSW WohnmarktReport)	1.200
Median 2011/12 (IBB WMB 2012)	2.200
Verhältnis 2012 zu 2006 in %	183,3
Fallanzahl	64.212
<b>Einkommen</b>	
Ø Haushaltsnettoeinkommen 2006	1.939
Ø Haushaltsnettoeinkommen 2011	2.107
Verhältnis 2011 zu 2006 in %	108,7
Index Angebotsmiete, -kaufpreise/Nettoeinkommen	135,9
<b>Umwandlungen</b>	
Ø Umwandlungen 2006-2011	4.891
Umwandlungen 2012	7.264
Verhältnis in % (Umwandlungsgeschehen)	148,5

## Bewertungsmethode zum Erlass einer Rechtsverordnung gemäß § 577a Abs. 2 BGB

Indikatoren		Punktebewertung											
		-5	-4	-3	-2	-1	0	1	2	3	4	5	
<b>Bewertung für Kündigungsschutzklausel-VO gemäß § 577a Abs.2 BGB</b>													
<b>Ausreichende Versorgung</b>													
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	
<b>Punkte</b>	<b>-2</b>												
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	
<b>Punkte</b>	<b>-1</b>												
Prog. Mietwohnungsversorgungsquote 2025	98,0	< 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	
<b>Punkte</b>	<b>-2</b>												
<b>Angemessene Bedingungen</b>													
Index Angebotsmieten/Bestandsmieten 2012/2006	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	
<b>Punkte</b>	<b>-2</b>												
Index Bruttokaltmieten/Nettoeinkommen 2011/2006	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	
<b>Punkte</b>	<b>0</b>												
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	
<b>Punkte</b>	<b>-2</b>												
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	
<b>Punkte</b>	<b>-1</b>												
Index freig. Mietangebote/Berechtigte HH 2012/2009	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	
<b>Punkte</b>	<b>-2</b>												
Umwandlungsgeschehen 2012/2006	148,5	>189,9	189,9-170,0	169,9-150,0	149,9-130,0	129,9-110,0	109,9-90,0	89,9-70,0	69,9-50,0	49,9-30,0	29,9-10,0	< 10,0	
<b>Punkte</b>	<b>-2</b>												
<b>besondere Gefährdung</b> bei mindestens -1	<b>-1,6</b>												

