

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 Absatz 3 der Verfassung von Berlin
über Verordnung zur zulässigen Miethöhe bei Mietbeginn gemäß § 556d
Absatz 2 BGB (Mietenbegrenzungsverordnung)

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

Verordnung
zur zulässigen Miethöhe bei Mietbeginn gemäß § 556d Absatz 2 BGB
(Mietenbegrenzungsverordnung)
Vom 28. April 2015

Auf Grund des § 556d Absatz 2 Satz 1 des Bürgerlichen Gesetzbuches 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 21. April 2015 (BGBl. I S. 610) geändert worden ist, verordnet der Senat:

§ 1
Gebietsbestimmung

Berlin ist eine Gemeinde im Sinne des § 556d Absatz 2 des Bürgerlichen Gesetzbuchs mit einem angespannten Wohnungsmarkt, in der die ausreichende Versorgung der Bevölkerung mit Mietwohnungen zu angemessenen Bedingungen besonders gefährdet ist.

§ 2
Inkrafttreten, Außerkrafttreten

Diese Verordnung tritt am 1. Juni 2015 in Kraft. Mit Ablauf des 31. Mai 2020 tritt diese Verordnung außer Kraft.

A. Begründung:

a) Allgemeines:

1. Ausgangslage

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. S.610) wurden unter anderem zum 1. Juni 2015 Regelungen zur zulässigen Miethöhe bei Mietbeginn in den §§ 556d bis 556g Bürgerliches Gesetzbuch (BGB) aufgenommen. Die Landesregierungen werden mit dem Inkrafttreten des § 556d Abs. 2 BGB erstmals ermächtigt, durch Rechtsverordnung die Gebiete mit angespannten Wohnungsmärkten zu bestimmen, in denen die Begrenzung der zulässigen Miete bei Mietbeginn greift.

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.

§ 556d Abs. 2 BGB ermächtigt die Landesregierungen, durch Rechtsverordnung für die Dauer von höchstens fünf Jahren die Gemeinden und Teile von Gemeinden mit angespannten Wohnungsmärkten, in denen die ausreichende Versorgung der Bevölkerung mit Mietwohnungen zu angemessenen Bedingungen besonders gefährdet ist, zu bestimmen. In den bestimmten Gebieten mit einem angespannten Wohnungsmarkt darf die Miete zu Beginn des Mietverhältnisses die ortsübliche Vergleichsmiete regelmäßig höchstens um 10 Prozent übersteigen.

Der neue § 556d BGB lautet:

„§ 556d

Zulässige Miethöhe bei Mietbeginn; Verordnungsermächtigung

(1) Wird ein Mietvertrag über Wohnraum abgeschlossen, der in einem durch Rechtsverordnung nach Absatz 2 bestimmten Gebiet mit einem angespannten Wohnungsmarkt liegt, so darf die Miete zu Beginn des Mietverhältnisses die ortsübliche Vergleichsmiete (§ 558 Absatz 2) höchstens um 10 Prozent übersteigen.

(2) Die Landesregierungen werden ermächtigt, Gebiete mit angespannten Wohnungsmärkten durch Rechtsverordnung für die Dauer von höchstens fünf Jahren zu bestimmen. Gebiete mit angespannten Wohnungsmärkten liegen 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

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

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

Die Ausgestaltung der neu geschaffenen Länderermächtigung mit ihrer Definition eines angespannten Wohnungsmarktes lehnt sich an die bereits bestehenden Länderermächtigungen im Bürgerlichen Gesetzbuch zur Absenkung der Kappungsgrenze in § 558 Abs. 3 BGB und zur Verlängerung des Kündigungsschutzes bei Umwandlung von Mietwohnungen in Eigentumswohnungen in § 577a Abs. 2 BGB an. Alle drei Länderermächtigungen beschreiben einen angespannten Wohnungsmarkt, wenn die ausreichende Versorgung der Bevölkerung mit Mietwohnungen in einer Gemeinde oder einem Teil der Gemeinde zu angemessenen Bedingungen besonders gefährdet ist.

Im Unterschied zu den § 558 Abs. 3 und § 577a Abs. 2 BGB enthält aber die neue Regelung in § 556d Abs. 2 BGB Kriterien, wann insbesondere ein angespannter Wohnungsmarkt in einer Gemeinde oder in einem Teil einer Gemeinde vorliegt.

Die neue Länderermächtigung in § 556d Abs. 2 BGB enthält darüber hinaus das Erfordernis, in der Verordnungsbegründung die Maßnahmen der Landesregierung zu benennen, die der angespannten Wohnungsmarktlage in den festgelegten Gebieten abhelfen sollen.

2. Sachlage

Es sind durch den Ordnungsgeber vor Erlass der Rechtsverordnung gemäß § 556d Abs. 2 BGB verschiedene Punkte zu prüfen:

- a) die Bezugsebene für die eine Verordnung gemäß § 556d Abs.2 BGB gelten soll, namentlich das gesamte Gemeindegebiet oder Teile der Gemeinde,
- b) die Zeitdauer, während der die Rechtsverordnung gelten soll (höchstens fünf Jahre) und

- c) die Erfüllung der materiellen Voraussetzungen zum Erlass der Rechtsverordnung, insbesondere das Vorliegen der in § 556d Abs. 2 BGB genannten Kriterien für einen angespannten Wohnungsmarkt.

3. Prüfebene für den Erlass einer Rechtsverordnung gemäß § 556d Abs. 2 BGB

3.1 Bezugsebene

Gemäß der Länderermächtigung in § 556d Abs. 2 BGB liegen Gebiete mit angespannten Wohnungsmärkten vor, wenn die ausreichende Versorgung der Bevölkerung mit Mietwohnungen zu angemessenen Bedingungen in einer Gemeinde oder einem Teil der Gemeinde besonders gefährdet ist. Ein angespannter Wohnungsmarkt kann insbesondere vorliegen, wenn die im § 556d Abs. 2 BGB genannten Kriterien zutreffen.

In Berlin war daher zu prüfen, ob die Voraussetzungen zur Bestimmung der ganzen Stadt als ein Gebiet mit einem angespannten Wohnungsmarkt durch Rechtsverordnung insgesamt vorliegen.

Die primäre Prüfung der Voraussetzungen für die ganze Gemeinde Berlin ist angezeigt, weil grundsätzlich der Berliner Wohnungsmarkt nicht in geografisch geteilte Teilmärkte zerlegt werden kann.

Die Begrenzung der zulässigen Miete bei Mietbeginn knüpft an die ortsübliche Vergleichsmiete an und bestimmt, dass diese im Grundsatz um höchstens 10 Prozent überschritten werden darf. Die im Berliner Mietspiegel abgebildete ortsübliche Vergleichsmiete wird über die Wohnlagenzuordnung hinaus (einfach, mittel und gut) nicht weitergehend territorial innerhalb Berlins abgegrenzt.

Vielmehr spiegelt die Mietspiegeltabelle im Berliner Mietspiegel die ortsübliche Vergleichsmiete unter Berücksichtigung der Gliederungsmerkmale grundsätzlich für das gesamte Gebiet Berlins wider.

Darüber hinaus ist Berlin mit seiner polyzentrischen Ausrichtung als ein einheitlicher Wohnungsmarkt zu fassen. Aufgrund der überall bestehenden räumlichen Nähe, der Infrastruktur und insbesondere der verkehrstechnischen Erreichbarkeit sind vor dem Hintergrund der Zielsetzung der neuen Länderermächtigung in § 556d Abs. 2 BGB keine Gründe erkennbar, um von einer Mehrzahl von territorial abgeschlossenen Wohnungsmärkten in Berlin auszugehen.

3.2 Geltungsdauer

Die Geltungsdauer für eine Rechtsverordnung zur Begrenzung der Miete bei Mietbeginn ist gemäß § 556d Abs. 2 auf höchstens fünf Jahre beschränkt.

Neben der Prüfung, ob aktuell ein angespannter Wohnungsmarkt in Berlin vorliegt, ist perspektivisch zu betrachten, wie sich die Lage auf dem Berliner Wohnungsmarkt mittelfristig entwickeln wird. Entscheidend ist dabei die Beurteilung, ob die erwartete Zunahme der Bevölkerung und davon abgeleitet

der Haushalte durch den Neubau von Wohnungen ausgeglichen werden kann. Auf der Grundlage der vorliegenden Daten konnte eingeschätzt werden, dass die höchstmögliche Geltungsdauer der Verordnung ausgeschöpft werden musste, damit sie die beabsichtigte Wirkung nicht verfehlt.

3.3 Erfüllung der materiellen Voraussetzung

Gemäß § 556d Abs. 2 BGB liegt ein angespannter Wohnungsmarkt vor, wenn die ausreichende Versorgung der Bevölkerung mit Mietwohnungen zu angemessenen Bedingungen besonders gefährdet ist. Dies kann insbesondere der Fall sein, wenn

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

Die im § 556d Abs. 2 BGB genannten Kriterien wurden zur Beantwortung der Frage, ob in Berlin ein angespannter Wohnungsmarkt vorliegt, herangezogen. Darüber hinaus wurden die Entwicklung der Differenzen zwischen der Höhe der ortsüblichen Vergleichsmiete und den Angebotsmieten als ein weiteres Kriterium genutzt.

Gemäß der Begründung des Mietrechtsnovellierungsgesetzes zu § 556d Abs. 2 BGB sollte eine Gesamtschau der Wohnungsmarktverhältnisse unter Berücksichtigung der individuellen Gegebenheiten zur Prüfung der Frage, ob ein angespannter Wohnungsmarkt vorliegt, erfolgen. Dabei müssen nicht alle genannten Kriterien für einen angespannten Wohnungsmarkt berücksichtigt werden. Es wird darüber hinaus in der Gesetzesbegründung zur Prüfung der Frage, ob die Ausweisung einer Gemeinde oder von Teilen einer Gemeinde als Gebiet mit einem angespannten Wohnungsmarkt in Betracht kommt, auf das Erfordernis einer tatsächlichen statistischen Erhebung hingewiesen, soweit keine zeitnah erhobenen Daten vorliegen. Die in § 556d Abs. 2 BGB genannten Kriterien für einen angespannten Wohnungsmarkt sind mit für die Länder vertretbarem Aufwand nicht durch repräsentative Erhebungen ermittelbar. So kann der Mietanstieg oder die Mietbelastung in einer Gemeinde zwar mit einem erheblichen Aufwand durch eine repräsentative Zufallsstichprobe erhoben werden; eine Erhebung entsprechender Daten im gesamten Bundesgebiet zur Ermittlung eines bundesweiten Durchschnitts ist allerdings mit vertretbarem Aufwand nicht leistbar. Die Entwicklung der Wohnbevölkerung und der Neubautätigkeit oder des Leerstandes kann ebenfalls nicht durch eine „tatsächliche statistische Erhebung“ ermittelt werden.

Es muss daher zur Prüfung, ob der Berliner Wohnungsmarkt angespannt ist, auf vorhandene Daten und die Ergebnisse von durchgeführten anderen Erhebungen zurückgegriffen werden. Soweit ein Vergleich von Daten aus dem

Land Berlin und dem gesamten Bundesgebiet vorgenommen wurde, ist auf Wahrung einer vergleichbaren Datengrundlage geachtet worden.

4. Prüfung der Vorlage der Voraussetzung zum Erlass einer Rechtsverordnung gemäß § 556d Abs. 2 BGB

Unter Berücksichtigung der in § 556d Abs. 2 BGB genannten Kriterien, die insbesondere einen angespannten Wohnungsmarkt anzeigen, wurde mit Hilfe der nachfolgend genannten einzelnen Indikatoren geprüft, ob der Berliner Wohnungsmarkt angespannt ist und damit die Voraussetzungen zur Erlass einer Landesverordnung gemäß § 556d Abs. 2 BGB vorliegen.

4.1 Mieten steigen deutlich stärker als im bundesweiten Durchschnitt

4.1.1 Entwicklung Verbraucherpreisindex, Teilindex Nettokaltmieten

Die Verbraucherpreisstatistik misst die durchschnittliche Preisveränderung aller Waren und Dienstleistungen, die von privaten Haushalten für Konsumzwecke erworben werden. Hierzu gehören auch die Ausgaben für die Nettokaltmiete. Die einheitliche Verbraucherpreisstatistik ermöglicht es, Vergleiche über die Entwicklung der Nettokaltmieten im gesamten Bundesgebiet der Entwicklung im Land Berlin gegenüberzustellen.

Seit dem Jahr 2010 haben sich die Nettokaltmieten in der Bundesrepublik Deutschland und im Land Berlin wie folgt entwickelt:

Verbraucherpreisindex

Entwicklung des Teilindizes Nettokaltmieten (Jahresdurchschnitt)

Indexstand 2010 = 100

Jahr	2010	2011	2012	2013	2014
Deutschland	100,0	101,3	102,5	103,8	105,4
Land Berlin	100,0	101,6	103,3	106,0	107,7

Entwicklung in Prozent gegenüber dem Basisjahr 2010

Jahr	2010	2011	2012	2013	2014
Deutschland		1,3%	2,5%	3,8%	5,4%
Land Berlin		1,6%	3,3%	6,0%	7,7%
Differenz zwischen Berlin und dem Bundesgebiet insgesamt		23,1%	32,0%	57,9%	42,6%

Quellen: Statistisches Bundesamt, Verbraucherpreisindizes für Deutschland - Eilbericht - Fachserie 17 Reihe 7 - Dezember 2014, S. 58; Amt für Statistik Berlin-Brandenburg, Verbraucherpreisindex im Land Berlin Dezember 2014, Statistische Bericht M I 2 – m 12/14, S. 12; SenStadtUm, eigene Berechnungen

Im Zeitraum 2010 bis 2014 sind die Nettokaltmieten im Bundesdurchschnitt um 5,4 % gestiegen. Im Land Berlin haben sich im Betrachtungszeitraum die Nettokaltmieten um 7,7 % erhöht. Die Nettokaltmieten sind damit im Zeitraum 2010 bis 2014 im Land Berlin um rund 43 % schneller gestiegen als im Bundesdurchschnitt. Die Entwicklungsdynamik im Land Berlin hat sich im Jahr

2014 der Entwicklung im Bundesdurchschnitt angenähert. Gleichwohl ist der Teilindex Nettokaltmieten im Betrachtungszeitraum 2010 bis 2014 im Land Berlin deutlich stärker gestiegen als im Bundesdurchschnitt.

4.1.2 Entwicklung der Angebotsmieten

Die aktuellen Vermietungsangebote (Angebotsmieten) stellen das jeweilige Marktgeschehen auf dem Mietwohnungsmarkt zeitnah dar. Wohnungssuchende Haushalte sind auf verfügbare Wohnungsmietangebote angewiesen, die ihren Möglichkeiten weitestgehend entsprechen sollten. Seit einigen Jahren können die Angebotsmieten auf der Basis der Datenquellen großer Internetportale für regelmäßige statistische Analysen verwendet werden. Das Land Berlin nutzt im Rahmen der Wohnungsmarktbeobachtung hierfür die Daten von ImmobilienScout 24. Der Vergleich mit der durchschnittlichen Entwicklung im Bundesgebiet erfolgt auf derselben Datengrundlage.

Angebotsmieten

Entwicklung im Zeitraum IV. Quartal 2009 bis IV. Quartal 2014

Angaben in €/m² monatlich, Nettokaltmiete

	IV. Quartal 2009	IV. Quartal 2014	Entwicklung in %	Absolute Veränderung
Deutschland	6,00 €	6,90 €	15,0 %	0,90 €
Land Berlin	6,00 €	8,59 €	43,2 %	2,59 €

Quellen: ImmobilienScout24, Quartalsweise Auswertungen der mittleren Angebotsmieten (Median) für das Bundesgebiet und das Land Berlin. Vergleich der Entwicklung im Zeitraum IV. Quartal 2009 bis IV. Quartal 2014 und eigene Berechnungen

Ende 2009 waren die durchschnittlichen Angebotsmieten in Deutschland und in Berlin noch auf demselben Niveau. Im Zeitraum vom IV. Quartal 2009 bis zum IV. Quartal 2014 sind die Angebotsmieten im Bundesdurchschnitt um 15,0 % gestiegen. Im selben Zeitraum stiegen die Angebotsmieten im Land Berlin um 43,2 % wesentlich stärker. Die Angebotsmieten haben sich damit im Land Berlin im Betrachtungszeitraum um etwa das Dreifache schneller erhöht als im Bundesdurchschnitt.

4.2 Durchschnittliche Mietbelastung der Haushalte den bundesweiten Durchschnitt deutlich übersteigt

Welchen Anteil ihres Nettohaushaltseinkommens die Mieterhaushalte im Schnitt für die Wohnungsmiete (bruttokalt) aufbringen müssen, wird anhand der Mietbelastung ermittelt. Die durchschnittliche Mietbelastungsquote ergibt sich aus der Summe der jeweiligen Mietbelastungsquoten der Einzelhaushalte geteilt durch die Anzahl der Haushalte. Die Entwicklung der Mietbelastungsquoten basiert auf den Ergebnissen des Mikrozensus-Zusatzerhebungsprogrammes „Wohnsituation“ der Jahre 2002, 2006 und 2010. Aktuelle Ergebnisse der Erhebung aus dem Vorjahr 2014 waren derzeit noch nicht verfügbar.

Angaben in % und %-Punkte

Jahr	2002	2006	Veränderung 2006 zu 2002 in %-Punkte	2010	Veränderung 2010 zu 2006 in %-Punkte
Deutschland	27,5	27,3	-0,2	28,1	0,8
Berlin	27,0	28,3	1,3	29,2	0,9
Abweichung in %-Punkte	-0,5	1,0		1,1	

Quelle: Statistisches Bundesamt (destatis), Neuberechnung der Mietbelastungsquoten für Deutschland, bezogen auf die Verteilung der Mietbelastungsquoten der einzelnen Haushalte, angepasst an die Methodik des AfS Berlin/Brandenburg.

Im Jahr 2002 unterschied sich die durchschnittliche Mietbelastung der Berliner Mieterhaushalte noch kaum von der in Deutschland. Vier Jahre später erreichte die Berliner Quote bereits 28,3% und lag damit schon 1,0 %-Punkte über dem Bundesdurchschnitt. Bis 2010 ist die Mietbelastungsquote in Berlin weiter auf 29,2 % angestiegen und auch die Differenz zur Deutschlandquote nahm weiter zu. Die durchschnittliche Mietbelastung der Berliner Haushalte überstieg bereits 2010 deutlich den bundesweiten Durchschnitt. Seit 2010 haben sich die Mieten in Berlin nochmals spürbar entwickelt, sodass sich die Berliner Mietbelastung absolut und auch der Abstand zur bundesweiten Mietbelastungsquote inzwischen noch weiter erhöht haben dürfte.

4.3 Die Wohnbevölkerung wächst, ohne dass durch Neubautätigkeit insoweit erforderlicher Wohnraum geschaffen wird

Im Zeitraum 2011 bis 2013 wuchs die Bevölkerung in Berlin um 129.038 Personen. Bei einer durchschnittlichen Haushaltsgröße von 1,74 Personen entspricht dies einer Anzahl von 74.026 Haushalten. Dagegen betrug die Zahl der fertig gestellten Wohnungen (einschließlich der fertig gestellten Wohnungen durch Baumaßnahmen an bestehenden Gebäuden) lediglich 16.549 Wohnungen. Die Zahl der neugebauten Wohnungen lag dagegen sogar nur bei 12.369.

Jahr	Bevölkerungs- entwicklung	Anzahl Haushalte	Fertig gestellte Wohnungen	darunter Neubau
2011	41.116	23.495	4.491	3.517
2012	43.784	25.309	5.417	4.205
2013	44.138	25.222	6.641	4.647
Gesamt	129.038	74.026	16.549	12.369

Quelle: Statistisches Amt für Statistik Berlin-Brandenburg

Damit ist die Zahl der Haushalte im Betrachtungszeitraum mehr als viermal schneller gestiegen als das durch Neubautätigkeit geschaffene zusätzliche Wohnraumangebot.

Davon ausgehend, dass das durchschnittliche jährliche Bevölkerungswachstum der letzten fünf Jahre auch für die Jahre 2014 bis 2020 anhält, ergibt sich für den Zeitraum 2014 bis 2020 ein Bevölkerungswachstum von insgesamt rund 189.500 Personen bzw. eine

Zunahme um rund 108.900 Haushalte. Wird optimistisch angenommen, dass in dem gleichen Zeitraum die jährliche Fertigstellungsrate bei rund 15.000 Wohnungen liegt, ergäbe sich eine Gesamtzahl von rund 90.000 Wohnungen. Damit ergäbe sich auch perspektivisch die Situation, dass die Zahl der Haushalte immer noch etwas schneller steigt als die Neuschaffung des erforderlichen Wohnraums.

4.4 Geringer Leerstand bei großer Nachfrage besteht.

Die Zensuserhebung wies 2011 für Berlin eine Leerstandsquote von rund 3,5 % (67.000 Wohnungen) aus. Fortschreibungsfähige Daten sind für Berlin insgesamt seitdem nicht verfügbar. Die im Verband Berlin-Brandenburgischer Wohnungsunternehmen (BBU) organisierten städtischen, genossenschaftlichen und sonstigen Wohnungsunternehmen, deren Bestand 40 % aller Berliner Mietwohnungen umfasst, wiesen im Zensus-Jahr 2011 insgesamt rund 17.000 freie Wohnungen und eine Leerstandsquote von 2,6 % aus. Bis Ende 2013 sank dieser Leerstand weiter auf rund 13.000 Wohnungen und die Leerstandsquote auf durchschnittlich 2,0 %.

Auch der CBRE-empirica-Leerstandsindex, der sich auf moderne vollausgestattete Neubauwohnungen bezieht, weist für Berlin eine seit 2011 weiter sinkende Leerstandsquote aus. Lag sie für das Jahr 2011 noch bei 2,3 %, sank sie für das Jahr 2013 auf nur noch 1,8 % bzw. 29.500 Wohnungen in Mehrfamilienhäusern.

Ein Leerstand in der vorgenannten Größenordnung liegt unterhalb der als notwendig erachteten Fluktuationsreserve für einen funktionierenden Wohnungsmarkt. Die verstärkte Nachfrage nach Wohnungen aufgrund der Bevölkerungszunahme bzw. der Zunahme der Haushalte (siehe Nummer 4.3) kann durch den Wohnungsleerstand nicht mehr befriedigt werden.

4.5 Entwicklung der Differenzen zwischen Angebotsmieten und ortsüblichen Vergleichsmieten in Berlin

Für den Mietspiegel 2009 wurden die Daten im Oktober 2008 erhoben, für die Mietspiegel 2011 und 2013 im September des jeweiligen Vorjahres. Zum Vergleich der Entwicklungen der Angebotsmieten wurden daher das IV. Quartal 2008 sowie die III. Quartale 2010 und 2012 herangezogen.

Angaben in €/m² monatlich, Nettokaltmiete

	IV. Quartal 2008	III. Quartal 2010	III. Quartal 2012	Entwicklung in %	absolute Veränderung
ortsübliche Vergleichsmiete	4,83 €	5,21 €	5,54 €	15,0 %	0,71 €
Angebotsmiete	5,65 €	6,20 €	7,32 €	29,6 %	1,67 €
Differenz	0,82 €	0,99 €	1,78 €		

Quellen: ImmobilienScout24, Quartalsweise Auswertungen der mittleren Angebotsmieten (Median) für das Bundesgebiet und das Land Berlin. Vergleich der Entwicklung im Zeitraum IV. Quartal 2009 bis IV. Quartal 2014 und eigene Berechnungen; Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Datengrundlage: GEWOS Institut für Stadt- Regional und Wohnforschung GmbH, Berliner Mietspiegel 2009, F+B Forschung und Beratung für Wohnen, Immobilien und Umwelt GmbH, Berliner Mietspiegel 2013

Die ortsübliche durchschnittliche Vergleichsmiete stieg vom Oktober 2008 bis September 2012 von 4,83 €/m² um 0,71 €/m² auf 5,54 €/m² und damit um rund 15 %. Im gleichen Zeitraum stieg dagegen die durchschnittliche Angebotsmiete um 1,67 €/m² bzw. rund 30 %. Demnach stieg die Angebotsmiete im Betrachtungszeitraum doppelt so schnell wie die ortsübliche Vergleichsmiete. Deutlich wird dies auch, wenn die jeweilige absolute Differenz zwischen der Angebotsmiete und der ortsüblichen Vergleichsmiete betrachtet wird. Lag die Differenz 2008 noch bei 0,82 €/m², so lag sie 2012 mit 1,78 €/m² ebenfalls mehr als doppelt so hoch. Aufgrund der weiterhin stark gestiegenen Angebotsmieten in Berlin (im IV. Quartal 2014 auf 8,59 €/m² mtl.) ist zu erwarten, dass die Differenz zur ortsüblichen Vergleichsmiete weiter zunimmt und im dritten Quartal 2014 bereits bei über 2,50 €/m² monatlich lag.

4.6 Summarische Beurteilung der Berliner Wohnungsmarktlage

In der Gesamtbetrachtung der Indikatoren zeigt sich, dass die Mieten in den letzten Jahren in Berlin deutlich schneller gestiegen sind als im Bundesdurchschnitt. Auch im Vergleich der Entwicklungen zwischen der durchschnittlichen ortsüblichen Vergleichsmiete und der durchschnittlichen Angebotsmiete zeigt sich im Zeitverlauf ein immer stärkeres Auseinanderdriften der Entwicklungen. Der Abstand zwischen der durchschnittlichen ortsüblichen Vergleichsmiete und der durchschnittlichen Angebotsmiete in Berlin wird immer größer. Das ist insbesondere ein Indiz für einen angespannten Wohnungsmarkt, da für die immer knapper werden freien Wohnungen höhere Mieten gefordert werden können. Eine solche Entwicklung wäre auf einem entspannten Wohnungsmarkt nicht möglich.

Die durchschnittliche Bruttokaltmietbelastung liegt in Berlin etwas höher als im Bundesgebiet. Insbesondere durch Zuwanderung ist in Berlin die Wohnbevölkerung und damit die Zahl der Haushalte und somit die Nachfrage nach Wohnungen in den letzten drei Jahren sehr stark angestiegen. Während anfangs die zusätzliche Nachfrage durch Leerstandsabbau kompensiert werden konnte, ist dies nunmehr überwiegend nur noch durch Wohnungsneubau und damit einer Angebotserweiterung realisierbar. Aufgrund des langen Planungsvorlaufs für Wohnungsneubau und weiter steigender Wohnungsnachfrage durch Bevölkerungs- bzw. Haushaltszunahme ist auch perspektivisch innerhalb der nächsten fünf Jahre eine Kompensation nicht möglich.

Es wird daher festgestellt, dass Berlin insgesamt im Sinne des § 556d Abs. 2 BGB ein Gebiet mit angespanntem Wohnungsmarkt ist, in dem die ausreichende Versorgung der Bevölkerung mit Mietwohnungen zu angemessenen Bedingungen besonders gefährdet ist.

5. Geltungsdauer

Eine grundsätzliche Änderung der Lage auf dem Berliner Wohnungsmarkt ist in den nächsten fünf Jahren nicht zu erwarten. Durch den Wohnungsneubau wird die erhöhte Wohnungsnachfrage, vor allem aufgrund der starken

Zunahme der Bevölkerung und damit der wohnungsnachfragenden Haushalte, nicht befriedigt werden können (siehe auch unter Nummer 4.3).

Aus dem weiteren Abbau des noch vorhandenen Wohnungsleerstandes und durch die Zurückgewinnung von Wohnungen nach Beendigung von zweckfremden Nutzungen sind marginale Effekte auf dem Wohnungsmarkt zu erwarten; eine nachhaltige Wohnungsmarktentspannung ist dadurch allerdings nicht erreichbar.

Trotz der verschiedenen wohnungspolitischen Maßnahmen (siehe unter Nummer 6) kann nicht davon ausgegangen werden, dass sich die derzeit angespannte Berliner Wohnungsmarktlage kurzfristig ändert. Es ist daher schnellstens eine wirkungsvolle Begrenzung der zulässigen Miete bei Beginn der Mietverhältnisse unverzichtbar.

Aus den vorstehenden Gründen wird die Geltungsdauer der Rechtsverordnung gemäß § 556d Abs. 2 BGB auf das Höchstmaß von fünf Jahren festgelegt.

6. Maßnahmen zur Verbesserung der Lage auf dem Wohnungsmarkt

§ 556d Abs. 2 BGB schreibt vor, dass sich aus der Begründung der Rechtsverordnung ergeben muss, welche Maßnahmen die Landesregierung in dem durch Rechtsverordnung jeweils bestimmten Gebiet und Zeitraum ergreifen wird, um der angespannten Wohnungsmarktlage abzuhelpfen.

Seitdem sich die Lage auf dem Berliner Wohnungsmarkt erkennbar angespannt hat, wurden verschiedene wohnungspolitische Maßnahmen durch den Senat bereits ergriffen, um der weiteren Verschärfung entgegen zu wirken. Diese Maßnahmen werden regelmäßig über den gesamten Zeitraum des Wirkens der Rechtsverordnung fortgeführt.

6.1 Wiedereinführung der Neubauförderung im Land Berlin

Über zehn Jahre war in Berlin der Wohnungsneubau nicht mehr gefördert worden. Aufgrund der rasanten Veränderungen der Verhältnisse auf dem Berliner Wohnungsmarkt fördert das Land Berlin seit dem Jahr 2014 wieder den Wohnungsneubau.

Mit der Förderung von jährlich rund 1.000 preiswerten Mietwohnungen unterstützt das Land Berlin den Neubau von insgesamt ca. 3.000 bis 5.000 Wohnungen pro Jahr. Die Förderung erfolgt aus Mitteln eines hierfür eingerichteten Wohnungsneubaufonds mit einem Volumen von 64 Millionen € pro Jahr.

Der Anteil geförderter Wohnungen soll bei größeren Projekten ab 50 Wohneinheiten bei einem Fünftel bis einem Drittel der Gesamtwohnfläche liegen. Bei kleineren Projekten kann auch ein höherer Anteil der Wohnungen gefördert werden. Die Nettokaltmieten in den geförderten Wohnungen liegen anfangs zwischen 6,00 € und 7,50 €/m² monatlich. Im Schnitt sollen sie bei

maximal 6,50 €/m² monatlich liegen. Der Förderungszeitraum beträgt 20 Jahre.

Bezugsberechtigt für die geförderten Wohnungen sind Mieterinnen und Mieter mit einem Berliner Wohnberechtigungsschein.

Im Rahmen der Beratungen zum Doppelhaushalt 2016/2017 werden die Möglichkeiten zur Aufstockung des Förderungsprogramms sowie zur weiteren Verbesserung der Förderkonditionen geprüft.

6.2 Verbesserung der Rahmenbedingungen für den Wohnungsneubau

Das Land Berlin hat zur weiteren Verbesserung der Rahmenbedingungen für den Wohnungsneubau die Thematik in den Fokus der Wohnungspolitik gerückt, Bündnisse mit den verschiedenen Akteuren geschlossen und seine Liegenschaftspolitik neu ausgerichtet.

6.2.1 Bündnis zum Wohnungsneubau mit den Berliner Bezirken

Am 26. Juni 2014 hat der Senat mit den Bezirksämtern ein Bündnis zum Wohnungsneubau in Berlin geschlossen. Das Bündnis bildet die Grundlage, um den in Berlin dringend notwendigen Wohnungsbau gemeinsam zu unterstützen und Planungs- und Genehmigungsverfahren zu beschleunigen.

Um schnellere Genehmigungs- und Planungsverfahren für den Wohnungsneubau zu erreichen, sind die Bezirksämter und die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt mit zusätzlichem Personal ausgestattet worden.

Zusätzlich bekommen die Bezirke eine Sonderzuweisung Wohnungsbau. Für jede genehmigte neue Wohnung erhalten die Bezirke 500 €, wenn die Genehmigung innerhalb von 6 Monaten nach Vollständigkeit der Unterlagen erteilt wird. Die Gesamtsumme ist auf 5 Millionen € pro Jahr gedeckelt. Im Bezirksbündnis wurde vereinbart, dass die Bezirke pro Jahr Genehmigungen für mindestens 12.000 Wohnungen anstreben.

Des Weiteren wurde vereinbart, dass die Bebauungsplanverfahren innerhalb von zwei Jahren abgeschlossen sein sollen, dass die Bezirke das Instrument des städtebaulichen Vertrags nutzen, um Private an den Kosten für soziale Infrastruktureinrichtungen zu beteiligen und, soweit es wirtschaftlich angemessen ist, die Bereitstellung günstigen Wohnraums vereinbaren.

6.2.2 Bündnis für Wohnungsneubau mit den wohnungs- und bauwirtschaftlichen Verbänden in Berlin

Am 2. Juli 2014 hat der Senat mit wohnungs- und bauwirtschaftlichen Verbänden in Berlin ein Bündnis für den Wohnungsneubau geschlossen.

Grundsätzliches Ziel der Bündnispartner ist es, den Wohnungsneubau in Berlin aktiv zu unterstützen. Gemeinsam wollen die Bündnispartner Sorge für

die Schaffung von Rahmenbedingungen tragen, die gesamtstädtisch bis zum Jahr 2025 den Bau von mindestens 10.000 neuen Wohnungen jährlich ermöglichen.

Im Ergebnis des Wohnungsneubaus wird angestrebt, dass Angebot und Nachfrage im Wohnungsmarkt sich wieder annähern und in der Folge die Mieten für breite Schichten der Bevölkerung tragbar bleiben.

Das Land Berlin verpflichtete sich mit Abschluss des Bündnisses auf die zügige Erstellung von Bebauungsplänen sowie die schnelle Erteilung von Baugenehmigungen hinzuwirken.

Der BBU verpflichtet sich, seine Berliner Mitgliedsunternehmen zu animieren, dem Berliner Wohnungsmarkt etwa 3.000 neue Wohnungen jährlich zur Verfügung zu stellen. Bei größeren bzw. großen Bauprojekten im Mietwohnungsneubau soll – soweit objektwirtschaftliche, technische und unternehmensspezifische Bedingungen dies zulassen – der jeweilige Anteil preiswerter Mietwohnungen unterhalb von 7,50 €/m² netto kalt bei 10 % bis 33 % liegen.

Der BFW verpflichtet sich mit dem Bündnis, auf seine Mitgliedsunternehmen hinsichtlich der wohnungspolitischen und wirtschaftlichen Rahmenbedingungen so einzuwirken, dass pro Jahr mit dem Bau von ca. 6.000 Wohnungen begonnen wird. Bei großen Bauprojekten im Mietwohnungsneubau ist hierfür auch – soweit wirtschaftliche und technische Bedingungen dies zulassen – der jeweilige Anteil preiswerter Mietwohnungen unterhalb von 7,50 €/m² netto kalt bei 10 % bis 20 % vorgesehen.

Um die Akzeptanz von Wohnungsneubauprojekten im Quartier zu erhöhen, sollen sich die beiden Verbände bei ihren Mitgliedsunternehmen auch für eine frühzeitige und adäquate Bürgerbeteiligung einsetzen.

6.2.3 Bündnis für soziale Wohnungspolitik und bezahlbare Mieten mit den städtischen Wohnungsbaugesellschaften

Bereits am 4. September 2012 wurde mit den sechs städtischen Wohnungsbaugesellschaften das "Bündnis für soziale Wohnungspolitik und bezahlbare Mieten" abgeschlossen.

Mit dem Mietenbündnis wurde der Mieterschutz bei den städtischen Wohnungsbaugesellschaften in Berlin wesentlich erhöht. Über das gesetzliche Maß hinaus wurden bei den städtischen Wohnungsbaugesellschaften die Mieterhöhungsmöglichkeiten bis zur ortsüblichen Vergleichsmiete und bei Modernisierung weiter eingeschränkt. Zusätzliche Härtefallregelungen bei einer hohen Mietbelastung und für Transferleistungsempfänger wurden eingeführt. Bei Wiedervermietung werden innerhalb des S-Bahnringes Berlins jede zweite Wohnung und außerhalb des S-Bahnringes jede dritte Wohnung zur ortsüblichen Vergleichsmiete an Haushalte mit Anspruch auf Wohnberechtigungsschein vergeben.

Ergänzt werden diese mietenpolitischen Maßnahmen durch eine offensive Bestandserweiterungspolitik bei den städtischen Wohnungsbaugesellschaften. Der Wohnungsbestand der städtischen Gesellschaften soll sich durch Zukauf und Neubau auf mindestens 300.000 Wohnungen im Jahr 2016 erhöhen.

Das Land Berlin unterstützt die städtischen Wohnungsbaugesellschaften bei der Bestandserweiterung. Landeseigene Grundstücke werden an die städtischen Wohnungsbaugesellschaften für Neubauten vergeben.

6.2.4 Liegenschaftspolitik neu ausgerichtet

Mit dem Konzept zur „Transparenten Liegenschaftspolitik“ hat das Land Berlin im Jahr 2013 umfangreiche Leitlinien zum künftigen Umgang mit landeseigenen Grundstücken auf den Weg gebracht.

Der Berliner Senat will zukünftig auch landeseigene Grundstücke zur Förderung des Wohnungsbaus gezielt einsetzen. Drei Handlungsfelder wurden hierzu definiert:

- Im Rahmen der Clusterung werden für den Wohnungsbau geeignete landeseigene Grundstücke identifiziert.
- Liegenschafts- und Wohnungsbaupolitik werden enger verzahnt. Geeignete Grundstücke für Wohnungsbau werden vorzugsweise an städtische Wohnungsbaugesellschaften vergeben.
- Zukünftig soll nicht nur der Preis, sondern auch das Bebauungs- und Nutzungskonzept darüber entscheiden, an wen ein Grundstück verkauft wird.

6.2.5 Wohnungsbauleitstelle eingerichtet, Neubaubeauftragten benannt

Seit Mai 2013 gibt es die Wohnungsbauleitstelle, die bei der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt angesiedelt ist. Die Wohnungsbauleitstelle arbeitet thematisch und strukturell vernetzt und bündelt damit alle relevanten Wohnungsbauthemen mit dem Ziel, schneller und effektiver bei der Umsetzung des Wohnungsbaus zu agieren. Sie berät Bezirke, Investoren und weitere Akteure der Stadt. Auch die Clearingstelle zur Lösung von Konflikten ist bei der Wohnungsbauleitstelle angesiedelt.

Am 1. November 2014 hat der Neubaubeauftragte Berlins seine Tätigkeit aufgenommen. Der Schwerpunkt der Arbeit des Neubaubeauftragten liegt auf der Schaffung der Voraussetzungen für die Errichtung von zusätzlichen Wohnungen. Er unterstützt die wohnungspolitischen Ziele des Berliner Senats und kommuniziert diese im persönlichen Kontakt mit der Wohnungswirtschaft. Er steht als Ansprechpartner für Wohnungsbauvorhaben zur Verfügung und soll Hemmnisse und auftretende Probleme in Planungs- und Genehmigungsverfahren lösen helfen.

6.3 Verfolgung der Zweckentfremdung von Wohnraum im Land Berlin

Mit dem Verbot der Zweckentfremdung von Wohnraum seit dem 1. Mai 2014 wird in ganz Berlin gesichert, dass schrittweise die Wohnungen wieder ihrem ursprünglichen Bestimmungszweck, dem Wohnen, zugeführt werden.

Bereits seit 1. Mai 2014 gilt, dass keine Wohnung ohne Zustimmung der Bezirksämter neu zweckentfremdet werden darf.

Mit dem Ablauf der gebotenen Übergangsfrist für bestehende Ferienwohnungen Ende April 2016 wird auch dieser Wohnraum weitgehend für die Wohnraumversorgung der Bevölkerung wieder zur Verfügung stehen.

Mit dem Zweckentfremdungsverbot wird daher durch Verhinderung und Rückabwicklung von Umnutzungen das Wohnungsangebot in Berlin schrittweise erweitert.

6.4 Verlängerung der Kündigungssperrfrist bei Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen

Mit Wirkung vom 1. Oktober 2013 wurde die Kündigungssperrfrist bei Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen auf die maximal zulässigen zehn Jahre festgelegt.

Mit dieser Kündigungsschutzklausel-Verordnung wurde Berlin als Gemeinde bestimmt, in der die ausreichende Versorgung der Bevölkerung mit Mietwohnungen zu angemessenen Bedingungen besonders gefährdet ist. Die Verordnung tritt am 30. September 2023 außer Kraft.

Eine Eigenbedarfskündigung oder eine Kündigung wegen der Hinderung angemessener wirtschaftlicher Verwertung kann der Erwerber einer umgewandelten Mietwohnung danach erst nach Ablauf der Kündigungssperrfrist geltend machen.

Die Anreize zur Umwandlung der Mietwohnungen in Eigentumswohnungen wurden mit Erlass der Kündigungsschutzklausel-Verordnung in ganz Berlin gedämpft. Tendenziell bleiben damit mehr Mietwohnungen dem Berliner Wohnungsmarkt erhalten.

6.5 Absenkung der Kappungsgrenze für Mieterhöhungen bis zur ortsüblichen Vergleichsmiete

Mit der vom Senat erlassenen Kappungsgrenzen-Verordnung sind mit Wirkung vom 19. Mai 2013 die Möglichkeiten für Mieterhöhungen bis zur ortsüblichen Vergleichsmiete bei bestehenden Mietverhältnissen weiter eingeschränkt worden.

Mit der Verordnung wurde Berlin insgesamt zu einem Gebiet mit angespanntem Wohnungsmarkt bestimmt, in dem die ausreichende

Versorgung der Bevölkerung mit Mietwohnungen zu angemessenen Bedingungen besonders gefährdet ist. Wegen der angespannten Wohnungsmarktlage wurden mit dem Inkrafttreten der Verordnung Mieterhöhungen bis zur ortsüblichen Vergleichsmiete auf maximal 15 % innerhalb von drei Jahren beschränkt. Zuvor durfte die Miete um 20 % innerhalb von drei Jahren erhöht werden.

Die Verordnung tritt mit Ablauf des 10. Mai 2018 außer Kraft.

b) Einzelbegründung:

1. Zu § 1 – Gebietsbestimmung

Auf Grund der unter A) Begründung dargestellten Analyse wird ganz Berlin zu einem Gebiet mit einem angespannten Wohnungsmarkt bestimmt, in dem die ausreichende Versorgung der Bevölkerung mit Mietwohnungen besonders gefährdet ist.

2. Zu § 2 – Inkrafttreten, Außerkrafttreten

Das Inkrafttreten dieser Rechtsverordnung wurde auf den frühestmöglichen Zeitpunkt, der Einführung der Regelungen zur Begrenzung der Miete bei Mietbeginn in das BGB, festgelegt.

Artikel 4 des Mietrechtsnovellierungsgesetzes bestimmt, dass die neue Landesermächtigung aus § 556d Abs. 2 BGB bereits am Tag nach der Verkündung in Kraft tritt und damit die Länder unmittelbar nach Bekanntmachung/Veröffentlichung des Gesetzes eine Rechtsverordnung zur Bestimmung der Gebiete mit einem angespannten Wohnungsmarkt erlassen können.

Außer der zuvor beschriebenen Länderermächtigung treten die Änderungen des BGB zur Einführung der Begrenzung der Miete bei Mietbeginn erst am *1. Juni 2015* in Kraft. Erst zu diesem Zeitpunkt ist es möglich, dass die Begrenzung der Miete bei Mietbeginn durch den Erlass einer Rechtsverordnung auch im Land Berlin zur Anwendung kommt.

Gemäß § 556d Abs. 2 Satz 1 darf die Rechtsverordnung zur Bestimmung der Gebiete mit einem angespannten Wohnungsmarkt höchstens fünf Jahre gelten. Mit der Festlegung des Außerkrafttretens dieser Rechtsverordnung mit dem Ablauf des 31. Mai 2020 wird der durch Gesetz bestimmte höchstens zulässige Geltungszeitraum voll ausgeschöpft.

B. Rechtsgrundlage

Artikel 64 Abs. 3 der Verfassung von Berlin, § 556d Absatz 2 Satz 1 BGB

C. Kostenauswirkungen auf Privathaushalte und / oder Wirtschaftsunternehmen

Bei Abschluss eines neuen Mietverhältnisses müssen Mieterhaushalte im Land Berlin nach dem Inkrafttreten der Rechtsverordnung gemäß § 556d Abs. 2 BGB ggf. eine niedrigere Miete zahlen als dies ohne eine entsprechende Rechtsverordnung der Fall wäre. Um welche Größenordnung die Mieterhaushalte zukünftig weniger stark erhöhte Mietzahlungen zu leisten haben und Vermieter höhere Mieten bei Neuvermietung einer Wohnung nicht realisieren können, kann nur grob geschätzt werden. Es wird von rund 1,5 Millionen nicht preisgebundenen Wohnungen ausgegangen. Die durchschnittliche Fluktuationsrate liegt in Berlin bei 8,3 % jährlich (2013). Eine Mietwohnung hat eine durchschnittliche Wohnfläche von rund 67 m². Der Berliner Mietspiegel 2013 weist eine durchschnittliche ortsübliche Vergleichsmiete zum Stichtag 1. September 2012 von 5,54 €/m² monatlich aus. Demgegenüber lag die durchschnittliche Angebotsmiete im III. Quartal

2012 bei 7,32 €/m² monatlich. Da 40 % der Berliner Mietwohnungen Mitgliedsunternehmen des Verband Berlin-Brandenburgischer Wohnungsunternehmen e.V. sind und diese tendenziell nicht die Marktmiete bei Wiedervermietung realisieren, kann überschlägig nachfolgendes Mietpotenzial eingeschätzt werden:

1.500.000 Mietwohnungen x 60 % = 900.000 Mietwohnungen

7,32 €/m² mtl. - (5,54 €/m² mtl. + 10%) = 1,23 €/m² mtl.

Hieraus ergibt sich ein jährliches Mietpotenzial von:

900.000 Mietwohnungen x 67 m² x 1,23 €/m² mtl. x 8,3 % x 12 Monate = rund 74 Millionen € jährlich.

Wenn seit dem Erhebungsstichtag des Berliner Mietspiegels die ortsüblichen Vergleichsmieten und die Angebotsmieten gestiegen sind, wird für das III. Quartal 2014 die Differenz zwischen zulässiger Miete und den Angebotsmieten schätzungsweise bereits rund 2,00 €/m² mtl. betragen. Unter Zugrundelegung dieses Wertes ergibt sich:

900.000 Mietwohnungen x 67 m² x 2,00 €/m² mtl. x 8,3 % x 12 Monate = rund 120 Millionen € jährlich.

Es wird daher eingeschätzt, dass die Berliner Haushalte durch geringer erhöhte Mietforderungen bei Wohnungsanmietung jährlich eine Summe von geschätzt 120 Millionen € einsparen. Im selben Umfang können Vermieterinnen und Vermieter nach Inkrafttreten der Rechtsverordnung keine höheren Mietforderungen bei Wiedervermietung ihrer Wohnungen realisieren.

D. Gesamtkosten

Durch die Rechtsverordnung entstehen keine bezifferbaren Auswirkungen für den Landeshaushalt. Durch die Einführung einer Mietbegrenzung zu Mietbeginn können nicht abschätzbare Einsparungen beim Wohngeld und den Leistungen nach dem Zweiten Buch Sozialgesetzbuch und dem Zwölften Buch Sozialgesetzbuch angenommen werden. Jedoch sind zusätzliche zivilrechtliche Auseinandersetzungen der Mietvertragsparteien vor den ordentlichen Gerichten in Berlin zu erwarten. Der erforderliche Mehrbedarf an Sach- und Personalmitteln bei den ordentlichen Gerichten in Berlin aufgrund zusätzlicher zivilrechtlicher Auseinandersetzungen ist allerdings nicht einschätzbar.

E. Auswirkungen auf die Zusammenarbeit mit dem Land Brandenburg

Es sind keine Auswirkungen auf die Zusammenarbeit mit dem Land Brandenburg ersichtlich.

F. Auswirkungen auf den Haushaltsplan und die Finanzplanung

a) Auswirkungen auf Einnahmen und Ausgaben:

Durch die Rechtsverordnung entstehen keine zusätzlichen Einnahmen und Ausgaben.

b) Personalwirtschaftliche Auswirkungen:

Keine

Berlin, den 28. April 2015

Der Senat von Berlin

Michael Müller

.....

Regierender Bürgermeister

Andreas Geisel

.....

Senator für Stadtentwicklung
und Umwelt

Wortlaut der zitierten Rechtsvorschriften

- Auszug –

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)

Der Bundestag hat das folgende Gesetz beschlossen:

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 22. Juli 2014 (BGBl. I S. 1218) geändert worden ist, wird wie folgt geändert:

1. ...
2. ...

3. Nach § 556c wird folgendes Unterkapitel 1a eingefügt:

„Unterkapitel 1a

Vereinbarungen über die Miethöhe bei Mietbeginn in Gebieten mit angespannten Wohnungsmärkten

§ 556d

Zulässige Miethöhe bei Mietbeginn; Verordnungsermächtigung

(1) Wird ein Mietvertrag über Wohnraum abgeschlossen, der in einem durch Rechtsverordnung nach Absatz 2 bestimmten Gebiet mit einem angespannten Wohnungsmarkt liegt, so darf die Miete zu Beginn des Mietverhältnisses die ortsübliche Vergleichsmiete (§ 558 Absatz 2) höchstens um 10 Prozent übersteigen.

(2) Die Landesregierungen werden ermächtigt, Gebiete mit angespannten Wohnungsmärkten durch Rechtsverordnung für die Dauer von höchstens fünf Jahren zu bestimmen. Gebiete mit angespannten Wohnungsmärkten liegen 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

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

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

§ 556e

Berücksichtigung der Vormiete oder einer durchgeführten Modernisierung

(1) Ist die Miete, die der vorherige Mieter zuletzt schuldete (Vormiete), höher als die nach § 556d Absatz 1 zulässige Miete, so darf eine Miete bis zur Höhe der Vormiete vereinbart werden. Bei der Ermittlung der Vormiete unberücksichtigt bleiben Mietminderungen sowie solche Mieterhöhungen, die mit dem vorherigen Mieter innerhalb des letzten Jahres vor Beendigung des Mietverhältnisses vereinbart worden sind.

(2) Hat der Vermieter in den letzten drei Jahren vor Beginn des Mietverhältnisses Modernisierungsmaßnahmen im Sinne des § 555b durchgeführt, so darf die nach § 556d Absatz 1 zulässige Miete um den Betrag überschritten werden, der sich bei einer Mieterhöhung nach § 559 Absatz 1 bis 3 und § 559a Absatz 1 bis 4 ergäbe. Bei der Berechnung nach Satz 1 ist von der ortsüblichen Vergleichsmiete (§ 558 Absatz 2) auszugehen, die bei Beginn des Mietverhältnisses ohne Berücksichtigung der Modernisierung anzusetzen wäre.

§ 556f

Ausnahmen

§ 556d ist nicht anzuwenden auf eine Wohnung, die nach dem 1. Oktober 2014 erstmals genutzt und vermietet wird. Die §§ 556d und 556e sind nicht anzuwenden auf die erste Vermietung nach umfassender Modernisierung.

§ 556g

Rechtsfolgen; Auskunft über die Miete

(1) Eine zum Nachteil des Mieters von den Vorschriften dieses Unterkapitels abweichende Vereinbarung ist unwirksam. Für Vereinbarungen über die Miethöhe bei Mietbeginn gilt dies nur, soweit die zulässige Miete überschritten wird. Der Vermieter hat dem Mieter zu viel gezahlte Miete nach den Vorschriften über die Herausgabe einer ungerechtfertigten Bereicherung herauszugeben. Die §§ 814 und 817 Satz 2 sind nicht anzuwenden.

(2) Der Mieter kann von dem Vermieter eine nach den §§ 556d und 556e nicht geschuldete Miete nur zurückverlangen, wenn er einen Verstoß gegen die Vorschriften dieses Unterkapitels gerügt hat und die zurückverlangte Miete nach Zugang der Rüge fällig geworden ist. Die Rüge muss die Tatsachen enthalten, auf denen die Beanstandung der vereinbarten Miete beruht.

(3) Der Vermieter ist auf Verlangen des Mieters verpflichtet, Auskunft über diejenigen Tatsachen zu erteilen, die für die Zulässigkeit der vereinbarten Miete nach den Vorschriften dieses Unterkapitels maßgeblich sind, soweit diese Tatsachen nicht

allgemein zugänglich sind und der Vermieter hierüber unschwer Auskunft geben kann. Für die Auskunft über Modernisierungsmaßnahmen (§ 556e Absatz 2) gilt § 559b Absatz 1 Satz 2 und 3 entsprechend.

(4) Sämtliche Erklärungen nach den Absätzen 2 und 3 bedürfen der Textform.“

...

Artikel 4 Inkrafttreten

In Artikel 1 Nummer 3 tritt § 556d Absatz 2 am Tag nach der Verkündung in Kraft. Im Übrigen tritt dieses Gesetz am 1. Juni 2015 in Kraft.

- Auszug -

Bürgerliches 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 21. April 2015 (BGBl. I S. 610) geändert worden ist

§ 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) ...

§ 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 Kündigungbeschränkung 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.