

## Anlage 1

### **1. Verfahren des Landes Niedersachsen zur Einführung einer Mietbegrenzungsverordnung**

Bis auf einige wenige haben mittlerweile fast alle Bundesländer von der Ermächtigung des Gesetzgebers Gebrauch gemacht und Gebiete mit angespannten Wohnungsmärkten identifiziert, in denen die Mietbegrenzungsverordnung wirken soll. Nun greift auch das Land Niedersachsen diese Option auf. Das Niedersächsische Ministerium für Soziales, Gesundheit und Gleichstellung hat ein Prüfverfahren eingeleitet, mit dem eine Gebietskulisse für eine Mietbegrenzungsverordnung festgelegt werden soll.

Das Land erwägt bei Einführung einer Mietbegrenzungsverordnung folgende Maßnahmen einzuführen:

a) Mietpreisverordnung nach § 556d Abs. 2 BGB (sog. Mietpreisbremse)

Danach darf die Miete bei Beginn eines Mietverhältnisses die ortsübliche Vergleichsmiete nur um höchstens 10 Prozent übersteigen. Die Verordnung ist nicht anzuwenden auf eine Wohnung, die nach dem 1. Oktober 2014 erstmals genutzt und vermietet wird, und nicht auf die erste Vermietung nach umfassender Modernisierung.

b) Kappungsgrenzenverordnung nach § 558 Abs. 3 S. 3 BGB

Danach dürfen Mieten in laufenden Mietverhältnissen in Gebieten mit angespanntem Wohnungsmarkt um höchstens 15 Prozent bis zur ortsüblichen Vergleichsmiete in drei Jahren erhöht werden – bisher 20 Prozent.

c) Kündigungssperrfristverordnung nach §577a Abs. 2 S. 2 BGB

Soll eine Mietwohnung durch Teilung nach dem Wohnungseigentumsgesetz in eine Eigentumswohnung umgewandelt und verkauft werden, so hat die Mieterin oder der Mieter ein gesetzliches Vorkaufsrecht (§577 BGB). In Fällen, in denen dieses Vorkaufsrecht nicht in Anspruch genommen wird bzw. werden kann, muss der Erwerber bisher eine generelle dreijährige Kündigungssperrfrist beachten (§577a BGB). Erst nach Ablauf dieser Frist darf eine Kündigung aus Gründen des Eigenbedarfes oder wegen Hinderung an einer angemessenen wirtschaftlichen Verwertung ausgesprochen werden (sog. Eigenbedarfs- oder Verwertungskündigung). Mit der Kündigungssperrfristverordnung kann diese Sperrfrist auf bis zu zehn Jahren verlängert werden. Das Land erwägt die Verlängerung auf fünf Jahre.

Das Ministerium für Soziales, Gesundheit und Gleichstellung (MS) hat am 7.12.2015 Vertreterinnen und Vertreter der niedersächsischen Kommunen eingeladen, die nach einer hierzu vom Ministerium in Auftrag gegebenen Analyse der NBank „zur Festlegung einer Gebietskulisse für eine Mietbegrenzungsverordnung in Niedersachsen“ für die Anwendung dieser ordnungsrechtlichen Maßnahmen in Frage kommen.

Damit hat das MS vorbereitend durch die NBank ermitteln lassen, für welche Mietwohnungsmärkte in Niedersachsen die vom Gesetzgeber vorgegebenen Kriterien greifen.

Der Gesetzgeber (§556d Abs. 2 BGB) sieht eine angespannte Wohnungsmarktlage als erfüllt an, 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 Ergebnisse der Analyse wurden den geladenen Kommunen am 7.12.2015 im Sozialministerium vorgestellt. Das Ministerium zeigte darüber hinaus auf, welche ordnungsrechtlichen Maßnahmen im Rahmen der Mietpreisbegrenzungsverordnung angedacht sind (s.o.). Anschließend wurden die zum Teil unterschiedlichen Einschätzungen diskutiert.

Die Kommunen sind nun aufgefordert bis zum 6. März 2016 ihre Stellungnahme zur vorliegenden gutachterlichen Einschätzung abzugeben und Position zur Einführung der angestrebten Mietbegrenzungsverordnung des Landes zu beziehen.

## **2. Ergebnisse der Analyse zur Festlegung einer Gebietskulisse für eine Mietbegrenzungsverordnung in Niedersachsen durch die NBank**

Insgesamt wurden im Auftrag des Niedersächsischen Ministeriums für Soziales, Gesundheit und Gleichstellung durch die NBank alle 416 Kommunen Niedersachsens nach den oben genannten vier Kriterien untersucht. 12 Städte wurden identifiziert, die aufgrund der analysierten Kriterien in die Gebietskulisse einer Mietbegrenzungsverordnung aufgenommen werden sollten.

Die Landeshauptstadt Hannover ist neben Braunschweig, Göttingen, Lüneburg, Osnabrück und Wolfsburg eine der Städte, die in allen vier Kriterien stark vom Durchschnitt abweicht und wird somit als Geltungsgebiet für die Mietpreisverordnung identifiziert.

### **Für die Landeshauptstadt Hannover stellt sich die Situation wie folgt dar:**

#### 1. Kriterium: Die Mieten steigen stärker als der Bundesdurchschnitt

Hannover verzeichnete jahrelang ein relativ geringes Ausgangsmietniveau. Nun aber werden sowohl bei Angebotsmieten bei Neu- und Wiedervermietung sowie bei laufenden Mietverträgen höhere Preise verlangt.

Die NBank nutzt folgende Indikatoren: Die mittlere Nettokaltmiete je Quadratmeter Wohnfläche für Mietangebote 2014 (Nds.: 6,20 €/m<sup>2</sup>), der Abstand dieser Angebotsmiete zur

mittleren Vergleichs- bzw. Bestandsmiete je Quadratmeter Wohnfläche 2014 (Nds.: 21,1 Prozent) und die Veränderung dieses Abstands von 2010 bis 2014 (Nds.: 8 Prozentpunkte).

Als angespannt gelten Wohnungsmärkte, in denen der jeweils um 10 Prozent höhere Schwellenwert überschritten wird: 6,82 €/m<sup>2</sup>, 23,2 Prozent und 8,8 Prozentpunkte (Quelle: F+B).

Dies ist in der Landeshauptstadt Hannover der Fall: Angebotsmiete > 7,30 €/m<sup>2</sup>, Abstand Bestands- zur Wiedervermietungsmiete 2014 > 23,2 Prozent und Abstand der Bestands- zur Wiedervermietungsmiete 2010 bis 2014 > 17,4 Prozentpunkte.

## 2. Kriterium: Die durchschnittliche Mietbelastung der Haushalte übersteigt den bundesweiten Durchschnitt deutlich

Die Mietbelastung der Haushalte wird definiert als Anteil des verfügbaren Haushaltseinkommens, den der Haushalt für die Miete aufwendet. Eine überdurchschnittliche Belastung ist entweder auf überdurchschnittliche Miete oder unterdurchschnittliche Einkommen oder beides zurückzuführen.

Die Mietbelastungsquote errechnet sich aus der Angebotsmiete pro Jahr dividiert durch das Haushaltsnettoeinkommen, d.h.: 70 m<sup>2</sup> mal 6,20 €/m<sup>2</sup> gleich 434 € nettokalt pro Monat mal 12 gleich 5.208 €, Jahreseinkommen ca. 42.000 € ergibt für Niedersachsen 2014: 12,4 Prozent. Der um zehn Prozent erhöhte Schwellenwert liegt bei 13,6 Prozent.

Die Landeshauptstadt Hannover liegt hier in der Kategorie > 15,7 Prozent und gehört damit zu den Regionen in denen die Belastung überdurchschnittlich ist.

## 3. Kriterium: Die Wohnbevölkerung wächst, ohne dass durch Neubautätigkeit insoweit erforderlicher Wohnraum geschaffen wird

Von 2011 bis 2014 hat sich die Zahl der Wohnungen je Einwohner in Niedersachsen um 1,5 Prozent erhöht, der um zehn Prozent geringere Schwellenwert beträgt 1,3 Prozent. Hinzu kommt der Neubaubedarf im Geschosswohnungsbau bis 2020, der laut NBank-Wohnungsbedarfsprognose 2035 im Landesdurchschnitt bei 226 Wohnungen liegt (Schwellenwert um 10 Prozent erhöht: 248 Wohnungen). Und der dritte Teilindikator ist der Anteil an Angebotsfällen, die eine Nettokaltmiete unterhalb der lokal geltenden Kosten der Unterkunft aufweisen (Nds.: 13,1 Prozent), sowie die Veränderung seit 2010 (Schwellenwerte Nds.: 11,9 Prozent und -2,7 Prozentpunkte).

### **Für die Landeshauptstadt Hannover ergeben sich folgende Einstufungen:**

Nach der Veränderung von Wohnungen je Einwohner 2011 bis 2014 liegt Hannover in der Kategorie 0,0 Prozent, die Bedarfsdeckung bis 2020 durch aktuelle Neubautätigkeit im Mehrfamilienhaus liegt im Defizit, d.h. weist eine Deckungslücke auf. Auch nach dem Indikator Mietangebote unterhalb der KdU-Grenzen lag Hannover 2014 in der Kategorie <8,5 Prozent (Nds.: 13,1 Prozent) und bei der Veränderung der Mietangebote unterhalb der KdU-Grenzen 2010 bis 2014 bei -17 Prozentpunkten (Nds.: -2,4 Prozentpunkte).

#### 4. Kriterium: Es besteht geringer Leerstand bei großer Nachfrage

Die aktuellste im Vergleich nutzbare Leerstandsquote für die niedersächsischen Kommunen liefert der Zensus 2011 (Nds.: 5,0 Prozent im Mehrfamilienhaus). Davon wird die Fluktuationsreserve von 2 Prozent sowie weitere 10 Prozent von den verbleibenden 3 Prozent abgezogen: Es ergibt sich ein Schwellenwert für Niedersachsen von 2,7 Prozent.

In Hannover liegt der Leerstand im Geschosswohnungsbau 2011 danach in der Kategorie <1,36 Prozent (Nds.: 3,0 Prozent). Damit besteht kaum eine Mietwohnungswechselreserve. Hinzu kommt, dass gerade in Städten und Kommunen mit kaum ausreichender Fluktuationsreserve Wohnungen zu überdurchschnittlichen Mieten angeboten werden.

Damit zeichnet sich Hannover auch nach dem 4. gesetzten Kriterium als angespannter Wohnungsmarkt aus.