

An die
Mitglieder des Haushalts- und Finanzausschusses
- Unterrichtung nach Art.89 b LV i.V.m.
der hierzu geschlossenen Vereinbarung
Behandlung gem. § 65 GOLT -



Rheinland-Pfalz

STAATSKANZLEI

Staatskanzlei Rheinland-Pfalz | Postfach 38 80 | 55028 Mainz

Präsidenten des
Landtags Rheinland-Pfalz
Herrn Hendrik Hering, MdL
Platz der Mainzer Republik 1
55116 Mainz

LANDTAG
Rheinland-Pfalz
18/5853
VORLAGE

DER CHEF DER
STAATSKANZLEI

Peter-Altmeier-Allee 1
Eingang Deutschhausplatz
55116 Mainz
Telefon 06131 16-0
Telefax 06131 16-4771
Mail: Poststelle@stk.rlp.de
www.stk.rlp.de

15. Mai 2024

Mein Aktenzeichen	Ihr Schreiben vom	Ansprechpartner/-in / E-Mail	Telefon
0506-0002#2024/ 0001-0201 221.0003 Bitte immer angeben!		Dr. Nicole Schneider nicole.schneider@stk.rlp.de	06131 16-4762

**Unterrichtung des Landtags über Entwürfe von Rechtsverordnungen der Landesregierung
hier: Entwurf einer Landesverordnung über die Bestimmung der Gebiete mit abgesenkter Kappungsgrenze nach § 558 Abs. 3 Satz 2 des Bürgerlichen Gesetzbuchs (Kappungsgrenzenverordnung)**

Sehr geehrter Herr Landtagspräsident,

anbei übersende ich Ihnen nach Abschnitt IV der Vereinbarung zwischen Landtag und Landesregierung gemäß Artikel 89 b der Landesverfassung den Entwurf einer Landesverordnung über die Bestimmung der Gebiete mit abgesenkter Kappungsgrenze nach § 558 Abs. 3 Satz 2 des Bürgerlichen Gesetzbuchs (Kappungsgrenzenverordnung).

Mit freundlichen Grüßen

Fabian Kirsch

Landesverordnung über die Bestimmung der Gebiete mit abgesenkter Kappungsgrenze nach § 558 Abs. 3 Satz 2 des Bürgerlichen Gesetzbuchs (Kappungsgrenzenverordnung)

A. Problem und Regelungsbedürfnis

Mit dem Ziel, einen raschen Anstieg der (Bestands-) Mieten zu verhindern, besteht in Deutschland seit den 1980er-Jahren eine gesetzliche Begrenzung von Mieterhöhungen in bestehenden Mietverträgen. Zunächst war diese im Miethöhegesetz (MHG) festgelegt. Demnach durfte die Miete innerhalb von drei Jahren maximal um 30 v. H. erhöht werden, wenn das Niveau der ortsüblichen Vergleichsmiete dies zuließ.

Ab dem Jahr 1993 war die sogenannte Kappungsgrenze zunächst zeitlich begrenzt und dann unbefristet auf 20 v. H. herabgesetzt worden. Inzwischen ist die Kappungsgrenze im Bürgerlichen Gesetzbuch (BGB) verankert.

Die Vermieterin oder der Vermieter kann während des Mietverhältnisses unter bestimmten Voraussetzungen die Zustimmung der Mieterin oder des Mieters zu einer Erhöhung der Miete bis zur ortsüblichen Vergleichsmiete verlangen (§ 558 Abs. 1 BGB). § 558 Abs. 3 Satz 1 BGB beinhaltet, dass bei solchen Erhöhungen sich die Miete nach geltendem Recht innerhalb von drei Jahren, von Erhöhungen nach den §§ 559 bis 560 BGB abgesehen, nicht um mehr als 20 v. H. erhöhen darf (Kappungsgrenze).

Durch das am 1. Mai 2013 in Kraft getretene Mietrechtsänderungsgesetz vom 11. März 2013 (BGBl. I S. 434) wurde in § 558 Abs. 3 BGB die Möglichkeit geschaffen, die Kappungsgrenze bei der Anpassung von bestehenden Mietverträgen an die ortsübliche Vergleichsmiete auf 15 v. H. zu begrenzen, 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 bestimmt sind. Die Landesregierungen werden ermächtigt, durch Rechts-

verordnung Gebiete zu bestimmen, in denen die abgesenkte Kappungsgrenze für die Dauer von jeweils höchstens fünf Jahren gelten soll.

B. Lösung

Rheinland-Pfalz nutzt die durch das am 1. Mai 2013 in Kraft getretene Mietrechtsänderungsgesetz nach § 558 Abs. 3 Satz 3 BGB geschaffene Möglichkeit, die Kappungsgrenze bei der Anpassung von bestehenden Mietverträgen an die ortsübliche Vergleichsmiete auf 15 v. H. zu begrenzen, wenn die ausreichende Versorgung der Bevölkerung mit Mietwohnungen zu angemessenen Bedingungen in einer Gemeinde oder einem Teil einer Gemeinde besonders gefährdet ist. Rheinland-Pfalz hat bereits mit den Kappungsgrenzenverordnungen vom 4. Februar 2015 sowie vom 19. September 2019 von dieser Ermächtigung Gebrauch gemacht. Die Verordnung soll nun auf der Grundlage aktualisierter Daten für den Zeitraum von fünf Jahren neu erlassen werden.

Die Regelungen der Verordnung berücksichtigen die demografische Entwicklung.

C. Alternativen

Keine. Der Verzicht auf den Erlass einer Rechtsverordnung gemäß § 558 Abs. 3 BGB würde einen verstärkten Mietanstieg in den von der Verordnung betroffenen Gemeinden bewirken.

D. Kosten

Durch die Rechtsverordnung selbst entstehen keine Personal- und Sachkosten.

E. Zuständigkeit

Federführend ist das Ministerium der Finanzen.

Landesverordnung
über die Bestimmung der Gebiete mit abgesenkter Kappungsgrenze
nach § 558 Abs. 3 Satz 2 des Bürgerlichen Gesetzbuchs
(Kappungsgrenzenverordnung)
Vom 2024

Aufgrund des § 558 Abs. 3 Satz 3 des Bürgerlichen Gesetzbuchs in der Fassung vom 2. Januar 2002 (BGBl. I S. 42, S. 2909; 2003 I S. 738), zuletzt geändert durch Artikel 34 Abs. 3 des Gesetzes vom 22. Dezember 2023 (BGBl. I Nr. 411), verordnet die Landesregierung:

§ 1

Die Gemeinden Landau in der Pfalz, Ludwigshafen am Rhein, Mainz, Neustadt an der Weinstraße, Speyer und Trier sowie die Gemeinden in den Landkreisen Alzey-Worms, Bad Dürkheim, Rhein-Pfalz-Kreis, Südliche Weinstraße und Trier-Saarburg sind Gebiete im Sinne des § 558 Abs. 3 Satz 2 des Bürgerlichen Gesetzbuchs.

§ 2

(1) Diese Verordnung tritt am Tage nach der Verkündung in Kraft und mit Ablauf des *(einsetzen: Tag und Monat der Verkündung dieser Verordnung sowie die Jahreszahl des fünften auf die Verkündung folgendes Jahres)* außer Kraft.

(2) Die Kappungsgrenzenverordnung vom 19. September 2019 (GVBl. S. 295, BS 400-8) tritt mit Ablauf des Tages der Verkündung dieser Verordnung außer Kraft.

Mainz, den... ..2024

Die Ministerpräsidentin

Begründung

A. Allgemeines

1. Anlass und Rechtsgrundlage

Mit dem Ziel, einen raschen Anstieg der (Bestands-)Mieten zu verhindern, besteht in Deutschland seit den 1980er-Jahren eine gesetzliche Begrenzung von Mieterhöhungen in bestehenden Mietverträgen. Zunächst war diese im Miethöhegesetz (MHG) festgelegt. Demnach durfte die Miete innerhalb von drei Jahren maximal um 30 v. H. erhöht werden, wenn das Niveau der ortsüblichen Vergleichsmiete dies zuließ.

Ab dem Jahr 1993 war die sogenannte Kappungsgrenze zunächst zeitlich begrenzt und dann unbefristet auf 20 v. H. herabgesetzt worden. Inzwischen ist die Kappungsgrenze im Bürgerlichen Gesetzbuch (BGB) verankert.

Die Vermieterin oder der Vermieter kann während des bestehenden Mietverhältnisses unter bestimmten Voraussetzungen die Zustimmung der Mieterin oder des Mieters zu einer Erhöhung der Miete bis zur ortsüblichen Vergleichsmiete verlangen (§ 558 Abs. 1 BGB). § 558 Abs. 3 Satz 1 BGB beinhaltet, dass bei solchen Erhöhungen sich die Miete nach geltendem Recht innerhalb von drei Jahren, von Erhöhungen nach den §§ 559 bis 560 BGB abgesehen, nicht um mehr als 20 v. H. erhöhen darf (Kappungsgrenze).

Durch das am 1. Mai 2013 in Kraft getretene Mietrechtsänderungsgesetz vom 11. März 2013 (BGBl. I S. 434) wurde in § 558 Abs. 3 BGB die Möglichkeit geschaffen, die Kappungsgrenze bei der Anpassung von bestehenden Mietverträgen an die ortsübliche Vergleichsmiete auf 15 v. H. zu begrenzen, 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 bestimmt sind. Die Landesregierungen werden ermächtigt, durch Rechtsverordnung Gebiete zu bestimmen, in denen die abgesenkte Kappungsgrenze für die Dauer von jeweils höchstens fünf Jahren gelten soll. Rheinland-Pfalz hat mit den Kappungsgrenzenverordnungen vom 4. Februar 2015 (GVBl. S. 16, BS 400-8) sowie vom 19. September 2019 (GVBl. S. 295, BS 400-8) von dieser Ermächtigung Ge-

brauch gemacht. Diese Verordnung soll nun auf der Grundlage aktualisierter Daten für den Zeitraum von fünf Jahren neu erlassen werden.

2. Verfahren

2.1 Erstellung eines Gutachtens

In Rheinland-Pfalz wurde durch das Ministerium der Finanzen die Erstellung eines aktualisierten Gutachtens zur Identifizierung angespannter Wohnungsmärkte beauftragt. Mit der Erstellung des Gutachtens wurde die empirica AG, Berlin, beauftragt. Das Gutachten von April 2024 dient unter anderem dazu, eine gesicherte Datenbasis zu schaffen.

2.2 Voraussetzungen

Voraussetzung für die Beschränkung der Kappungsgrenze ist gemäß § 558 Abs. 3 Satz 2 BGB, dass in einer Gemeinde oder einem Teil einer Gemeinde die ausreichende Versorgung der Bevölkerung mit Mietwohnungen zu angemessenen Bedingungen besonders gefährdet ist.

Die Landesregierung hält das gleichzeitige Vorliegen eines niedrigen Leerstands und einer deutlich überdurchschnittlichen Mietbelastung für geeignet, um einen angespannten Wohnungsmarkt belegen zu können.

Demnach schließt die Existenz von ausreichend leerstehenden Wohnungen eine Marktanspannung sicher aus. Dies ist in allen Regionen der Fall, in der die Zahl der Haushalte kleiner als die Zahl der Wohnungen ist, das heißt in denen Wohnungen leer stehen. Das Bundesverwaltungsgericht (Urteil vom 11. März 1983, Az.: 8 C 102/81) hat dazu allerdings ausgeführt, dass eine Unterversorgung mit Wohnraum für die breiteren Bevölkerungsschichten sogar schon drohen kann, wenn ein leichtes Übergewicht des Angebots besteht. Insofern kann erst ab einem gewissen Mindestleerstand sicher von der Abwesenheit eines Wohnungsdefizits ausgegangen werden. Dieser Mindestleerstand sollte daher etwas oberhalb der gemeinhin als notwendig angesehenen Fluktuationsreserve von 2,5 v. H. angesetzt werden. Deshalb soll von einem Mindestleerstand von 4 v. H. ausgegangen werden, ab dem kein Wohnungs-

defizit vorliegen kann. Unterhalb des Schwellenwerts von 4 v. H., unter dem eine Anspannung des Wohnungsmarkts vermutet werden kann, liegt der Leerstand in den kreisfreien Städten Frankenthal (Pfalz), Koblenz, Landau in der Pfalz, Ludwigshafen am Rhein, Mainz, Neustadt an der Weinstraße, Speyer, Trier und Worms sowie im Eifelkreis Bitburg-Prüm, im Rhein-Pfalz-Kreis und den Landkreisen Alzey-Worms, Bad Dürkheim, Bad Kreuznach, Germersheim, Mainz-Bingen, Mayen-Koblenz, Südliche Weinstraße und Trier-Saarburg (Tabelle 4).

Ein Leerstand von unter 4 v. H. ist für sich genommen aber nicht hinreichend, vielmehr muss zusätzlich die Mietbelastung der Einwohnerinnen und Einwohner oder der Arbeitnehmerinnen und Arbeitnehmer deutlich überdurchschnittlich sein. Als deutlich überdurchschnittlich soll weiterhin 120 v. H. des Durchschnitts interpretiert werden. Der Gesetzgeber hat in § 556 d Abs. 2 Satz 3 BGB für die Mietpreisbegrenzungsverordnung den bundesweiten Durchschnitt vorgegeben. Diesen Vergleichsmaßstab hält die Landesregierung auch für die Identifizierung der Gebietskulisse der Kappungsgrenzenverordnung für sachgerecht. Dies erscheint im Hinblick auf den Aspekt der (möglichen) Mobilität über Landesgrenzen hinweg nachvollziehbar und angemessen. Deshalb soll auch im Rahmen dieser Verordnung von der Mietbelastung im Verhältnis zum Bundesdurchschnitt ausgegangen werden.

Auch dieses Kriterium bedarf der Konkretisierung. Als Miethöhe zur Berechnung der Mietbelastung werden die Angebotsmieten aus der empirica-Preisdatenbank für das Jahr 2023 verwendet. Die Mietbelastung allerdings bezieht sich auf die Wohnungsmiete insgesamt und nicht auf die Miete pro Quadratmeter. Die Wohnungsmiete insgesamt wird berechnet, indem die Medianmiete je Quadratmeter mit der Mediengröße der angebotenen Wohnungen multipliziert wird, jeweils auf Kreisebene. Damit werden unterschiedliche durchschnittliche Wohnungsgrößen zwischen den Kreisen zugelassen. Zwar ließe sich hier argumentieren, dass dann eine regional hohe Mietbelastung auch dadurch entstehen kann, dass die Wohnflächen dort besonders groß sind. Dies aber ist gerechtfertigt, da die Nachfragenden nun einmal auf das regional unterschiedliche verfügbare Wohnungsangebot zurückgreifen müssen. Diese „Gesamtmiete“ (Nettokalt) wird anschließend in Bezug zum Einkommen gesetzt. Das lokale Haushaltseinkommen ist als mittleres verfügbares Einkommen der privaten

Haushalte aus der volkswirtschaftlichen Gesamtrechnung der Länder verfügbar und beschreibt das Einkommen als Summe aller Einkommensarten (Löhne, Vermögenseinkommen, staatliche Transfers) abzüglich direkter Steuern und Abgaben. Für die Ebene der Landkreise liegen allerdings die aktuellsten, aus gutachterlicher Sicht ausreichend aussagekräftigen Daten für das Jahr 2021 vor. Die Fortschreibung erfolgt auf Basis der bereits veröffentlichten Länderergebnisse für das Jahr 2022 sowie der Ergebnisse auf Bundesebene für das Jahr 2023. Das verfügbare Einkommen der privaten Haushalte wird je Einwohner und nicht je Haushalt berechnet, sodass die Mietbelastung zunächst in der nicht interpretierbaren Einheit „Miete pro Einkommen pro Person“ ausgewiesen wird. Da aber das letztendliche Kriterium die Abweichung der Mietbelastungsquote vom bundesdeutschen Mittelwert ist, spielt dies keine Rolle. Die Mietbelastung wird schließlich durch Division gebildet, wobei die Miete durch die Multiplikation mit zwölf auf eine Jahresmiete umgerechnet wurde, und schließlich mit der analog berechneten bundesdeutschen Mietbelastungsquote ins Verhältnis gesetzt wird. Das Ergebnis lässt sich wie folgt interpretieren: Die Mietbelastung des durchschnittlichen Haushalts (mit lokal durchschnittlicher Haushaltsgröße und lokal durchschnittlicher Wohnungsgröße und lokal durchschnittlichem Einkommen) ist um x v. H. höher/niedriger durch die Nettokaltmiete belastet als der durchschnittliche Haushalt in Deutschland insgesamt.

Bei einem Schwellenwert für die geforderte überdurchschnittliche Belastung der Einkommen von 20 v. H. würden die Städte Mainz und Ludwigshafen am Rhein über dieser Schwelle liegen (Tabelle 2). Diese Vorgehensweise greift aber zu kurz, da sie nicht berücksichtigt, dass das lokale Einkommensniveau der Haushalte am Wohnort und das lokal erzielbare Einkommensniveau deutlich unterschiedlich sein können. So werden z. B. im Rhein-Pfalz-Kreis mit nur 80 v. H. des Bundesdurchschnitts relativ geringe Löhne gezahlt (Arbeitnehmerentgelt laut volkswirtschaftlicher Gesamtrechnung der Länder) – was im Wesentlichen eine Folge der Wirtschaftsstruktur ist –, während gleichzeitig aber die verfügbaren Einkommen der dort wohnenden Haushalte deutlich überdurchschnittlich sind (118 v. H. des Bundesniveaus). Die Ursache liegt im Auseinanderfallen von Wohn- und Arbeitsort und dem täglichen Pendeln zwischen beiden Orten. In der benachbarten kreisfreien Stadt Ludwigshafen am Rhein werden die mit Abstand höchsten Arbeitnehmerentgelte in Rheinland-Pfalz gezahlt

(130 v. H. des Bundesdurchschnitts). Nur wohnen viele Arbeitnehmerinnen und Arbeitnehmer nicht in der Stadt, sondern im Umland. Die vergleichsweise niedrige durchschnittliche Mietbelastung der Bewohnerinnen und Bewohner im Rhein-Pfalz-Kreis ist damit nicht übertragbar auf die dort beschäftigten Arbeitnehmenden. Da zudem gerade im Land Rheinland-Pfalz und dort insbesondere entlang der Rheinschiene die Kreise sehr klein geschnitten sind und relativ kleine Städte selbst kreisfrei sind, bestehen diese erheblichen Unterschiede zwischen Einkommen und Löhnen häufig.

Vor diesem Hintergrund ist es notwendig, dass zusätzlich zum Indikator „Mietbelastung der Wohnbevölkerung“ der Indikator „Mietbelastung der Arbeitnehmer“ erstellt wird. Der Indikator „Mietbelastung der Arbeitnehmer“ wird wiederum als Verhältniszahl zum Bundesdurchschnitt ausgedrückt und es wird wieder eine Schwelle von 20 v. H. gesetzt. Demnach ist die Mietbelastung der Arbeitnehmer in den kreisfreien Städten Landau in der Pfalz, Neustadt an der Weinstraße und Speyer sowie in sechs Landkreisen überdurchschnittlich (Landkreis Alzey-Worms, Landkreis Bad Dürkheim, Landkreis Kaiserslautern, Rhein-Pfalz-Kreis, Landkreis Südliche Weinstraße, Landkreis Trier-Saarburg).

Mit der Einführung einer abgesenkten Kappungsgrenze wird eine zulässige Inhalts- und Schrankenbestimmung nach Artikel 14 Abs. 1 Satz 2 des Grundgesetzes vorgenommen. Zudem wird in die ebenfalls grundrechtlich geschützte Privatautonomie der Vertragsparteien eingegriffen. Die Einführung einer Mietobergrenze ist daher aus verfassungsrechtlichen Gründen nur bei einer besonderen Gefährdung der Versorgung mit Mietwohnraum gerechtfertigt. Deshalb werden grundsätzlich nur solche Gemeinden berücksichtigt, in denen die Mietbelastungsquoten erheblich (20 v. H.) über dem bundesweiten Durchschnitt liegen und die Leerstandsquote unter 4 v. H. liegt.

Eine Leerstandsquote von weniger als 4 v. H. und eine überdurchschnittliche Mietbelastung liegen demnach in den kreisfreien Städten Landau in der Pfalz, Ludwigshafen am Rhein, Mainz, Neustadt an der Weinstraße und Speyer sowie den Landkrei-

sen Alzey-Worms, Bad Dürkheim, Südliche Weinstraße, Trier-Saarburg und dem Rhein-Pfalz-Kreis vor.

Die kreisfreie Stadt Trier überschreitet die durchschnittliche bundesweite Mietbelastungsquote um 8 v. H. bei den Entgelten der Arbeitnehmerhaushalte und um 6 v.H. bei den Einkommen der Einwohner. Damit bleibt Trier unter der grundsätzlich hier jeweils herangezogenen Grenze von 20 v. H. Überschreitung des Bundesdurchschnittes. Allerdings liegt die Leerstandsquote in der Stadt Trier mit 2,7 v. H. auch weiterhin sehr deutlich unter dem sonst maßgeblichen Grenzwert von 4 v. H. Diese sehr niedrige Leerstandsquote deutet wiederum auf einen angespannten Wohnungsmarkt hin.

Auch bei der Betrachtung weiterer relevanter Kriterien etwa zur Miethöhe und zur Mietsteigerung wird deutlich, dass in Trier ein angespannter Wohnungsmarkt vorliegt. Insbesondere die absolute Miethöhe (Angebotsmieten) von aktuell 10,67 Euro wird in Rheinland-Pfalz nur in Mainz und sehr knapp in Speyer übertroffen. Sie liegt auch mit 9 v. H. deutlich über dem Bundesdurchschnitt. Vor dem Hintergrund dieses hohen Ausgangsniveaus ist auch die Mietsteigerung von 10 v. H. in den letzten beiden Jahren (Betrachtungszeitraum 2021 bis 2023) beträchtlich (Tabelle 1).

Nicht zuletzt ist bei der Beurteilung des Trierer Wohnungsmarktes zu berücksichtigen, dass der Landkreis Trier-Saarburg, der die Stadt Trier räumlich umschließt und den Trierer Wohnungsmarkt beeinflusst, ebenfalls angespannt ist. Deshalb wird auch die Stadt Trier weiterhin als angespannter Wohnungsmarkt eingestuft.

Durch die Vorlage selbst entstehen keine Kosten. Da bei einer abgesenkten Kappungsgrenze der Spielraum für Mieterhöhungen geringer ist, ist mit einer finanziellen Entlastung insbesondere derjenigen Mieterinnen und Mieter zu rechnen, die bisher Mieten zahlen, die deutlich unterhalb der ortsüblichen Vergleichsmiete liegen und bei denen innerhalb von drei Jahren die Ausschöpfung des Erhöhungsspielraums von 20 v. H. möglich ist. Da die Kappungsgrenze insbesondere bei ausgelaufenen Sozialwohnungsbeständen wirkt und im Sozialwohnungsbestand Haushalte mit geringen Einkommen überproportional stark vertreten sind, profitieren einkommensschwache Haushalte besonders von einer Absenkung der Kappungsgrenze. Es ist damit zu rechnen, dass auch die kommunalen Haushalte profitieren, weil der Anstieg der Aus-

gaben für Kosten der Unterkunft nach dem Zweiten oder Zwölften Buch Sozialgesetzbuch geringer ausfällt als ohne den Erlass der Verordnung. Da es aber keine ausreichende Datenbasis über Bestandsmieten gibt, können hinsichtlich der finanziellen Auswirkungen keine verlässlichen Berechnungen durchgeführt werden.

Die kommunalen Spitzenverbände, der Kommunale Rat sowie die anderen Stellen werden nach grundsätzlicher Billigung durch den Ministerrat angehört.

Eine starke Wirkung dürfte eine Absenkung der Kappungsgrenze bei ehemaligen Sozialwohnungen haben, die aus der Mietpreisbindung gefallen sind und bei denen Vermieterinnen und Vermieter die Mieten nun erstmals an die ortsübliche Vergleichsmiete anpassen können. Die Absenkung der Kappungsgrenze ist schließlich geeignet, die Auswirkungen eines angespannten Wohnungsmarkts und der damit verbundenen hohen Neuvermietungsmieten auf die Bestandsmieten zu begrenzen.

Das Prinzip des Gender-Mainstreaming ist beachtet worden. Die geplanten Neuregelungen haben keine unterschiedlichen Auswirkungen auf die Lebenssituation von Frauen und Männern. Maßnahmen, um tatsächliche geschlechtsspezifische Nachteile auszugleichen, sind nicht erforderlich.

Die Bevölkerungsentwicklungen sind regional sehr unterschiedlich. Regionen mit einem Bevölkerungsrückgang stehen Regionen mit einem Bevölkerungswachstum gegenüber.

Diese Verordnung trägt den unterschiedlichen regionalen Entwicklungen Rechnung. Denn in Regionen mit besonders großer Wohnungsnachfrage werden mietpreisdämpfende Maßnahmen umgesetzt.

Wesentliche Auswirkungen auf den Mittelstand sind nicht zu erwarten. Mittelständische Immobilienunternehmen können auch bei den betroffenen Beständen Mieterhöhungen vornehmen, die mit 15 v. H. innerhalb von drei Jahren über der aktuellen allgemeinen Preissteigerung liegen. Modernisierungsmaßnahmen, die für das Unternehmen mit erheblichen Kosten verbunden sein können, sind von der Kappung der

Mieterhöhungsmöglichkeiten gemäß § 558 Abs. 3 BGB nicht erfasst und können auf die Miete auch weiterhin umgelegt werden (siehe 1.).

B. Zu den einzelnen Bestimmungen

Zu § 1

§ 1 bestimmt die Gemeinden Landau in der Pfalz, Ludwigshafen am Rhein, Mainz, Neustadt an der Weinstraße, Speyer und Trier sowie die Gemeinden in den Landkreisen Alzey-Worms, Bad Dürkheim, Rhein-Pfalz-Kreis, Südliche Weinstraße und Trier-Saarburg zu Gebieten, in denen die Kappungsgrenze gemäß § 558 Abs. 3 Satz 2 BGB auf 15 v. H. begrenzt wird, da die ausreichende Versorgung der Bevölkerung mit Mietwohnungen zu angemessenen Bedingungen besonders gefährdet ist.

Die oben aufgezeigten Wohnungsmarktkriterien (Indikatoren) gelten jeweils für das ganze Gemeindegebiet, nicht nur für Teilgebiete.

§ 558 Abs. 3 BGB ermöglicht es grundsätzlich, innerhalb einer Gemeinde eine kleinräumige Differenzierung der Kappungsgrenzenverordnung auf Ebene von Stadt- beziehungsweise Gemeindeteilen vorzunehmen. Hierauf wird verzichtet, weil es sich bei den in Rheinland-Pfalz betroffenen Kommunen selbst bei den kreisfreien Städten um relativ kleine Großstädte handelt, die weder flächenmäßig noch von der Einwohnerzahl groß genug sind, um signifikant unterschiedliche in sich homogene Wohnungsmärkte in den Stadtteilen zu entwickeln.

Zur Umsetzung eines angemessenen Mieterschutzes erlässt die Landesregierung die Kappungsgrenzenverordnung daher jeweils mit einem Geltungsbereich für das gesamte Gemeindegebiet. Die Absenkung der Kappungsgrenze wird sich in bestimmten Wohnungssegmenten (ausgelaufene Sozialwohnungsbestände, Altbaubestände) eher auswirken als in anderen Segmenten. Da sich diese Bestände über die gesamten Gemeindegebiete der Städte verteilen und die abgesenkte Kappungsgrenze auch in den Fällen wirken soll, in denen Vermieterinnen und Vermieter nur in unregelmäßigen Abständen die Miete anpassen und bei denen der Abstand zur ortsüblichen Vergleichsmiete entsprechend größer ausfallen kann, ist eine Beschränkung der Verordnung jeweils auf Teile von Gemeinden im Sinne eines umfassenden Mieterschutzes nicht angezeigt.

Zu § 2

Diese Bestimmung regelt das In- und Außerkrafttreten der Kappungsgrenzenverordnung.

Unter Beachtung des § 558 Abs. 3 Satz 3 BGB wird der Ermächtigungsrahmen, jeweils für fünf Jahre eine entsprechende Verordnung zu erlassen, vollständig ausgeschöpft.

Es liegen keine Daten (etwa signifikanter Bevölkerungsrückgang) vor, die erwarten lassen, dass sich die Lage am Wohnungsmarkt bis Ende des Jahres 2029 in den betroffenen Gebieten derart entspannt, dass damit die festgestellte Gefährdungslage entfällt. Die Landesregierung geht deshalb davon aus, dass auch mittelfristig eine hohe Nachfrage nach Wohnraum in den betroffenen Gebieten bestehen wird.

C. Datengrundlage

Tabelle 1: Nettokaltmieten in Rheinland-Pfalz und Deutschland 2021-2023 mit Niveauindex und Wachstumsindex

	Median			Entwicklung 2021 bis 2023 p.a.	Wachstums- index D=100
	Miete in €/m ²		Niveauindex D=100		
	2021	2023	2023	in %	
Koblenz (KS)	8,79	9,58	98	+4,4	81
Ahrweiler (LK)	8,00	9,00	92	+6,1	112
Altenkirchen (Westerwald) (LK)	6,12	7,22	74	+8,6	158
Bad Kreuznach (LK)	7,76	8,50	87	+4,7	86
Birkenfeld (LK)	5,56	6,92	71	+11,6	213
Cochem-Zell (LK)	5,86	7,21	74	+10,9	201
Mayen-Koblenz (LK)	7,24	8,17	83	+6,2	115
Neuwied (LK)	7,25	8,50	87	+8,3	152
Rhein-Hunsrück-Kreis (LK)	6,30	7,50	76	+9,1	168
Rhein-Lahn-Kreis (LK)	6,67	7,75	79	+7,8	143
Westerwaldkreis (LK)	6,90	7,97	81	+7,5	137
Trier (KS)	9,67	10,67	109	+5,0	93
Bernkastel-Wittlich (LK)	6,80	7,90	81	+7,8	143
Eifelkreis Bitburg-Prüm (LK)	7,39	8,49	87	+7,2	132
Vulkaneifel (LK)	6,09	7,23	74	+9,0	165
Trier-Saarburg (LK)	7,95	8,95	91	+6,1	112
Frankenthal (Pfalz) (KS)	8,56	9,61	98	+6,0	110
Kaiserslautern (KS)	8,00	9,33	95	+8,0	147
Landau in der Pfalz (KS)	9,49	10,42	106	+4,8	88
Ludwigshafen am Rhein (KS)	9,50	10,47	107	+5,0	92
Mainz (KS)	12,17	13,37	136	+4,8	89
Neustadt a. d. W. (KS)	8,33	9,50	97	+6,8	125
Pirmasens (KS)	5,36	6,15	63	+7,1	131
Speyer (KS)	9,77	10,81	110	+5,2	95
Worms (KS)	8,75	10,00	102	+6,9	127
Zweibrücken (KS)	6,20	7,00	71	+6,3	115
Alzey-Worms (LK)	8,09	9,29	95	+7,2	132
Bad Dürkheim (LK)	8,23	9,70	99	+8,6	158
Donnersbergkreis (LK)	6,80	8,00	82	+8,5	156
Germersheim (LK)	9,14	10,11	103	+5,2	95
Kaiserslautern (LK)	6,90	8,33	85	+9,9	182
Kusel (LK)	5,80	6,86	70	+8,7	160
Südliche Weinstraße (LK)	8,00	9,00	92	+6,1	112
Rhein-Pfalz-Kreis (LK)	8,73	9,82	100	+6,1	112
Mainz-Bingen (LK)	9,29	10,00	102	+3,8	69
Südwestpfalz (LK)	5,60	6,67	68	+9,1	168
Rheinland-Pfalz	7,95	9,03	92	+6,5	120
Deutschland	8,82	9,81	100	+5,4	100

Quelle: empirica-Preisdatenbank (Basis: VALUE Marktdaten), eigene Berechnungen

empirica

LK = Landkreis, KS = Kreisfreie Stadt

Tabelle 2: Verfügbares Einkommen, Arbeitnehmerentgelt und Mietbelastung in Rheinland-Pfalz und Deutschland 2023

	Fortschreibung 2023 - Index Deutschland=100			
	Arbeitnehmerentgelt je Arbeitnehmer	Verfügb. EK der privaten Haushalte je Einwohner	Mietbelastung der...	
			Arbeitnehmerentgelte je Arbeitnehmer	Einkommen je Einwohner
Koblenz (KS)	106	94	93	105
Ahrweiler (LK)	85	104	118	97
Altenkirchen (Westerwald) (LK)	85	98	97	84
Bad Kreuznach (LK)	87	98	107	95
Birkenfeld (LK)	84	94	94	84
Cochem-Zell (LK)	81	99	100	82
Mayen-Koblenz (LK)	89	100	105	94
Neuwied (LK)	91	101	107	96
Rhein-Hunsrück-Kreis (LK)	90	105	98	84
Rhein-Lahn-Kreis (LK)	93	98	94	88
Westerwaldkreis (LK)	86	105	113	92
Trier (KS)	93	96	108	106
Bernkastel-Wittlich (LK)	84	100	110	92
Eifelkreis Bitburg-Prüm (LK)	90	98	115	106
Vulkaneifel (LK)	85	99	93	80
Trier-Saarburg (LK)	75	105	142	101
Frankenthal (Pfalz) (KS)	105	98	95	102
Kaiserslautern (KS)	97	87	92	103
Landau in der Pfalz (KS)	90	97	127	118
Ludwigshafen am Rhein (KS)	130	87	85	127
Mainz (KS)	110	100	115	126
Neustadt a. d. W. (KS)	86	116	123	91
Pirmasens (KS)	88	89	75	74
Speyer (KS)	99	108	123	113
Worms (KS)	92	97	111	105
Zweibrücken (KS)	99	92	80	85
Alzey-Worms (LK)	82	102	134	108
Bad Dürkheim (LK)	78	117	144	96
Donnersbergkreis (LK)	87	98	103	92
Germersheim (LK)	106	105	106	107
Kaiserslautern (LK)	80	96	126	106
Kusel (LK)	79	97	100	81
Südliche Weinstraße (LK)	87	108	121	98
Rhein-Pfalz-Kreis (LK)	80	118	147	100
Mainz-Bingen (LK)	104	113	105	97
Südwestpfalz (LK)	74	104	111	79
Rheinland-Pfalz	94	101	105	97
Deutschland	100	100	100	100

Quelle: VGRdL, Destatis und empirica-Preisdatenbank (Basis: VALUE Marktdaten), eigene Berechnungen

empirica

LK = Landkreis, KS = Kreisfreie Stadt

Tabelle 3: Bevölkerungsentwicklung und Baufertigstellungen in Rheinland-Pfalz und Deutschland 2020-2022

	Bevölkerungsentwicklung 31.12.2019 bis 31.12.2022		Baufertigstellungen* in den Jahren 2020-2022	
	Anzahl	in %	Anzahl	je zusätzl. Einwohner 2020-2022
Koblenz (KS)	+1.216	+1,1	674	0,6
Ahrweiler (LK)	-1.925	-1,5	1.173	-
Altenkirchen (Westerwald) (LK)	+2.662	+2,1	927	0,3
Bad Kreuznach (LK)	+2.962	+1,9	1.281	0,4
Birkenfeld (LK)	+809	+1,0	464	0,6
Cochem-Zell (LK)	+1.291	+2,1	710	0,5
Mayen-Koblenz (LK)	+3.776	+1,8	1.962	0,5
Neuwied (LK)	+4.629	+2,5	2.557	0,6
Rhein-Hunsrück-Kreis (LK)	+2.403	+2,3	1.037	0,4
Rhein-Lahn-Kreis (LK)	+2.084	+1,7	1.293	0,6
Westerwaldkreis (LK)	+4.378	+2,2	2.763	0,6
Trier (KS)	+667	+0,6	1.618	2,4
Bernkastel-Wittlich (LK)	+2.616	+2,3	1.540	0,6
Eifelkreis Bitburg-Prüm (LK)	+4.584	+4,6	1.764	0,4
Vulkaneifel (LK)	+1.123	+1,9	806	0,7
Trier-Saarburg (LK)	+4.462	+3,0	2.043	0,46
Frankenthal (Pfalz) (KS)	+289	+0,6	183	0,6
Kaiserslautern (KS)	+1.198	+1,2	713	0,6
Landau in der Pfalz (KS)	+729	+1,6	974	1,3
Ludwigshafen am Rhein (KS)	+2.012	+1,2	1.242	0,6
Mainz (KS)	+1.974	+0,9	2.937	1,5
Neustadt a. d. W. (KS)	+717	+1,3	559	0,8
Pirmasens (KS)	+451	+1,1	115	0,3
Speyer (KS)	+807	+1,6	428	0,5
Worms (KS)	+1.104	+1,3	420	0,4
Zweibrücken (KS)	+341	+1,0	268	0,8
Alzey-Worms (LK)	+2.849	+2,2	1.484	0,5
Bad Dürkheim (LK)	+1.875	+1,4	1.375	0,7
Donnersbergkreis (LK)	+883	+1,2	605	0,7
Germersheim (LK)	+1.780	+1,4	1.562	0,9
Kaiserslautern (LK)	+2.237	+2,1	688	0,3
Kusel (LK)	+1.243	+1,8	303	0,2
Südliche Weinstraße (LK)	+2.110	+1,9	1.553	0,7
Rhein-Pfalz-Kreis (LK)	+1.312	+0,8	1.153	0,9
Mainz-Bingen (LK)	+3.531	+1,7	1.886	0,5
Südwestpfalz (LK)	+68	+0,1	572	8,4
Rheinland-Pfalz	+65.247	+1,6	41.632	0,6
Deutschland	+1.192.134	+1,4	895.044	0,8

* Wohnungen in Wohn- und Nichtwohngebäuden (einschl. Baumaßnahmen an bestehenden Gebäuden)

Quelle: empirica regio (Datenbasis: © Statistische Ämter des Bundes und der Länder), eigene Berechnungen

empirica

LK = Landkreis, KS = Kreisfreie Stadt

Tabelle 4: Fortschreibung des Leerstands nach Zensus 2011 in Rheinland-Pfalz bis 2022

	Leerstand in MFH Zensus 2011 nach 2022 fortgeschrieben		Leerstand in MFH Zensus 2011 nach 2022 fortgeschrieben
Mainz (KS)	0,8%	Neuwied (LK)	4,4%
Landau in der Pfalz (KS)	1,4%	Kaiserslautern (KS)	4,5%
Ludwigshafen am Rhein (KS)	1,7%	Ahrweiler (LK)	4,9%
Speyer (KS)	1,9%	Westerwaldkreis (LK)	5,1%
Rhein-Pfalz-Kreis (LK)	2,0%	Bernkastel-Wittlich (LK)	5,4%
Germersheim (LK)	2,0%	Kaiserslautern (LK)	5,7%
Mainz-Bingen (LK)	2,4%	Vulkaneifel (LK)	5,8%
Koblenz (KS)	2,5%	Donnersbergkreis (LK)	5,8%
Trier (KS)	2,7%	Rhein-Lahn-Kreis (LK)	6,2%
Frankenthal (Pfalz) (KS)	2,7%	Rhein-Hunsrück-Kreis (LK)	6,4%
Worms (KS)	2,9%	Altenkirchen (Westerwald) (LK)	7,0%
Alzey-Worms (LK)	3,0%	Zweibrücken (KS)	8,1%
Bad Kreuznach (LK)	3,3%	Kusel (LK)	8,6%
Trier-Saarburg (LK)	3,4%	Birkenfeld (LK)	9,1%
Eifelkreis Bitburg-Prüm (LK)	3,4%	Cochem-Zell (LK)	9,1%
Südliche Weinstraße (LK)	3,6%	Südwestpfalz (LK)	10,7%
Bad Dürkheim (LK)	3,6%	Pirmasens (KS)	13,5%
Mayen-Koblenz (LK)	3,8%		
Neustadt a.d. Weinstr. (KS)	3,9%		

Quelle: Destatis (Zensus 2011), CBRE-empirica-Leerstandsindex, eigene Berechnungen

empirica

LK = Landkreis, KS = Kreisfreie Stadt